



**Bebauungsplan Nr. 16**  
**„Netto-Markt an der Greifswalder Straße“**  
**Stadt Gützkow**

**Umweltbericht (UB)**

## **I Umweltbericht**

### **1. Beschreibung des Planvorhabens**

#### **1.1 Aufgabenstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 soll der bestehende Netto-Markt ausgebaut und erweitert werden, um den gestiegenen Anforderungen der Versorgung gerecht zu werden. Auch unabhängig davon wird der Standort für den großflächigen Einzelhandel gesichert. Wesentliches Planungsziel ist die Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet.

Aufgrund der Bestandsanalyse und -bewertung werden aus städtebaulicher Sicht folgende Prämissen für die weitere Entwicklung aufgestellt:

- Sicherstellung eines Standortes für den großflächigen Einzelhandel
- Erfüllung der gestiegenen Anforderungen an die Versorgung der Wohnbevölkerung in der Stadt Gützkow und ihrem Nahbereich
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie Nachweis der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt
- Einbindung des Baugebietes an die vorhandene Siedlungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,5 ha, liegt in der Gemarkung Wiek C und umfasst das Flurstück 70/5 der Flur 1.

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

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

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist zunächst der Bestand von Natur und Landschaft hinsichtlich der ökologischen Funktionen aktuell zu erfassen und zu bewerten. Danach erfolgt eine Konfliktdanalyse der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden aufgeführt. Ggf. vorhandene Vorbelastungen werden hier berücksichtigt. Der Umweltbericht berücksichtigt zudem die Festlegungen zur Grünordnung. Nach der Ermittlung des bauleitplanerisch vorbereiteten Kompensationsumfanges erfolgt die Darstellung der erforderlichen landschaftspflegerischen Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

#### **1.2 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald und befindet sich in der Stadt Gützkow ca. 15 km südlich der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 betrifft im Wesentlichen die Fläche des Netto-Marktes, dessen Parkplatz sowie Rasenflächen zwischen Parkplatz und angrenzenden Verkehrsflächen. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Bundesstraße B111 (Greifswal-

der Straße), im Osten von einer Erschließungsstraße des Gewerbegebietes, im Süden von Gewerbeflächen und im Westen durch Wohnbebauung der Vom Hofstraße begrenzt.

### Struktur und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zu großen Teilen die Bebauung des Netto-Marktes sowie dessen Parkplatz. Darüber hinaus befinden sich randlich Grünanlagen im Geltungsbereich, welche überwiegend aus Zierrasen mit vereinzelt Anpflanzungen niedrigwüchsiger Sträucher bestehen. Die Grünflächen werden auch als Standorte für Werbeaufsteller genutzt. Auf dem Parkplatz befindet sich auch ein freistehender Unterstand für Einkaufswagen.

### Vegetation

Die Vegetation des Untersuchungsgebiets ist hauptsächlich von artenarmen Zierrasen geprägt. Vereinzelt sind niedrigwüchsige Ziersträucher vorhanden, auf der Grünfläche am West-Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine Baumreihe aus Jungbäumen. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Vegetationsbestände vorhanden, der Großteil der Fläche ist stark versiegelt. Vereinzelt kommen nur kleinere Trittfuren in den Zwischenräumen von Pflastersteinen vor.

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

### *1.3.1 Art und Umfang des Vorhabens*

Auf der benannten Fläche wird ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen. Es ist vorgesehen, dass der Netto-Markt vergrößert wird. Darüber hinaus werden Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt zukünftig wie im Bestand über die vorhandene Zufahrt zur B111, erreichbar über die Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet am östlichen Rand des Vorhabengebietes.

### **Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 0,5 ha. Die Bebauung erfolgt auf versiegelten Flächen.

### *1.3.2 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes*

Der Bebauungsplan regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im Geltungsbereich und dient der Planungssicherheit.

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO mit einem Baufeld festgesetzt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 definiert. Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung des Geltungsbereichs gilt es in den Strukturen entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Das B-Plangebiet umfasst das Sondergebiet Einzelhandel.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich hierbei an der bestehenden Bebauung im Geltungsbereich. Die Festsetzung von Baugrenzen ist so angelegt, dass auch langfristig eine andersartige Bebauung des Gebiets als Einzelhandelsstandort gewährleistet ist. Gemäß § 23 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist eine halboffene Bauweise festgesetzt, wobei nur eine Seite an die Flurstücksgrenze ohne seitlichen Abstand herangebaut werden darf. Der Netto-Markt befindet sich derzeit an keiner unmittelbaren Flurstücksgrenze. Auch nach der Markterweiterung (östliche Giebelseite) wird dies nicht der Fall sein.

### **Verkehrsflächen**

Um den Bebauungsplan langfristig flexibel zu gestalten, werden keine expliziten Parkplatzebenen und mit Ausnahme von Gehwegen keine weiteren Verkehrsflächen ausgewiesen. Es bleibt im Norden die Anschlussmöglichkeit an die B111 über die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes bestehen.

## **2. Fachziele des Umweltschutzes**

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) (MABL M-V 2005) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern (RREP 2010; REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN) festgelegt. Als übergeordnete naturschutzfachliche Planungen liegen das Erste Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP) (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, 2003) und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern (GLRP) (LUNG 2009) vor.

Im **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** werden angrenzende Flächen als ländliche Gestaltungsräume und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Darüber hinaus liegt Gützkow im ländlichen Raum. Die B111 ist weiterhin als dem überregionalen Straßennetz zugehörig gekennzeichnet. Weitere Ausweisungen sind für das Gebiet nicht vorhanden.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** der Region Vorpommern legt die Stadt Gützkow als Grundzentrum fest. Die Gemeinde befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft, es sind Vorbehalts- sowie Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege vorhanden. Die B111 gehört zum überregionalen Straßennetz. Das Waldmehrpotential liegt bei 12-18 %.

Entsprechend den Angaben im **Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern** besitzen die Bereiche südlich des Plangebiets insbesondere entlang der Swinow sowie die Grünlandbereiche nördlich der B111 eine sehr hohe Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Das Gebiet der Gemeinde liegt überwiegend in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Bodens. Bezüglich der Schutzwürdigkeit des Grundwassers (Teilbewertung: Schutzfunktion der Deckschichten) sind nördlich der B111 größere Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit (Schutzfunktion ungünstig) vorhanden, südlich überwiegend Bereiche mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit (Schutzfunktion günstig). Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist gering bis mittel. Das Plangebiet liegt im niederschlagsbenachteiligten Bereich.

### Schutzgebiete

Das Vorhabensgebiet liegt außerhalb von relevanten Schutzgebieten. Es sind keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten im weiteren Umfeld zu erwarten.

### 3. Bestandsbewertung, Wirkungsprognose, Umweltrelevante Maßnahmen und Monitoring

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

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

##### 3.1.1 Bestand und Bewertung

###### Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet erstreckt sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“. Innerhalb dieser Landschaftszone ist es der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“ zuzuordnen. Der Geltungsbereich liegt auf der Grenze zwischen zwei Landschaftseinheiten, wobei westlich die „Lehmplatten nördlich der Peene“ ausgewiesen sind, östlich das „Grenztal und Peenetal“.

###### Potentiell natürliche Vegetation

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

Für den B-Planbereich sind nach dem Kartenportal des LUNG „Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte“ ausgewiesen.

###### Gesetzlich geschützte Biotope

Im gesamten Plangebiet sind keinerlei geschützte Biotope oder Geotope ausgewiesen.

###### Biotoptypen:

Zur Beurteilung der vorhandenen Biotoptypen erfolgte eine Biotoptypenkartierung.

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgte nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG 2010/Heft 2).

#### Übersicht der vorhandenen Biotoptypen und ihre Wertstufen:

Code	Kürzel	Bezeichnung	Status	Wertstufe
<b>2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen</b>				
2.6.1	BRG	Geschlossene Baumreihe	§ 19	-
<b>13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche</b>				
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen		0
<b>14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs-, und Industrieflächen</b>				
14.3.2	OGF	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten		0
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg		0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche		0

§ 19 = gesetzlich geschützte Allee oder Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V

Die Biotope des B-Plangebietes sind vollständig anthropogen geschaffen, beeinträchtigt und durch die vorherrschende Nutzung geprägt. Alle Bereiche sind durch die verkehrliche Nutzung des Parkplatzes und der angrenzenden Straßen und sonstigen Verkehrsflächen sowie durch die gewerbliche Nutzung des Geltungsbereiches vorbelastet. Die Grünflächen sind künstlich angelegt und werden intensiv gepflegt, auch die im Westen angrenzende Baumrei-

he ist künstlich angepflanzt. Lediglich im Bereich der Verkehrsflächen kommen extrem kleinräumig in den Fugen von Pflasterungen kleine Bestände stark beanspruchter Trittschall vor.

### Fauna

Aus dem Kartenportal des LUNG wird für den betrachteten Rasterbereich ein positiver Nachweis des Fischotters ausgewiesen. Da sich im Untersuchungsgebiet jedoch keine als Lebensraum geeigneten Gewässer befinden, ist eine Betroffenheit auszuschließen.

Im Messtischblatt-Quadranten 2046-3, in welchem der Geltungsbereich liegt, sind laut dem Kartenportal des LUNG 4 Brutnester des Kranichs und je 1 Horst des Weißstorchs und der Wiesenweihe ausgewiesen. Aufgrund der mangelnden Eignung des Untersuchungsgebietes als Rast-, Brut- oder Nahrungshabitat der genannten Arten ist von keiner wesentlichen Betroffenheit auszugehen. Lediglich für Gebäudebrüter spielt der Netto-Markt eine gewisse Rolle. An der Ost-Fassade wurden Spuren ehemaliger Schwalbennester gefunden.

### **Ergebnisse der Artenschutzrechtliche Prüfung**

Der B-Plan befindet sich innerhalb von stark vorbelasteten Siedlungsflächen und hat eine Entwicklung des Geltungsbereichs als Einzelhandelsstandort zum Ziel. Auch langfristig wird sich an dieser Situation nichts ändern. Aufgrund der bereits vorhandenen stark anthropogenen Nutzung und der geringen Habitateignung für Tiere, sind kaum besondere Regelungen zum Artenschutz notwendig. Lediglich für gebäudebrütende Vögel sowie Fledermäuse sind Vorkehrungen zu treffen, die in Abhängigkeit der Ergebnisse einer vorherigen Kontrolle im Einzelfall abgestimmt werden. Da keine Gehölzentfernungen notwendig sind, ist hier keine Bauzeit einschränkung für den Schutz von Brutvögeln notwendig.

#### *3.1.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)*

Bei der Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben bleiben die Größe und die Nutzung der betroffenen Biotope möglicherweise erhalten, ein naturnahes Entwicklungspotential ist aufgrund der intensiven Nutzung und Pflege nicht anzunehmen.

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

#### *3.1.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)*

### **Biotope**

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

Mit den Festlegungen innerhalb des B-Planes werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 12 NatSchAG-MV vorbereitet. Durch das Vorhaben ergeben sich keine Beeinträchtigungen, da bereits versiegelte Fläche überbaut wird.

Bei den vom Vorhaben betroffenen und somit zu bewertenden Biotopen gem. Kap. 3.1.1 handelt es sich um anthropogen geschaffene und beeinträchtigte Biotope, deren Regenerationszeiten unter 25 Jahren liegen, deren Gefährdung/Seltenheit als nicht gefährdet zu bewerten ist und deren typische Artenausstattung Anteile bis max. 50 % aufweisen. Demnach besitzen die vorhandenen und von der Maßnahme direkt betroffenen Biotope eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung (vgl. Kap. 3.1.1).

### **Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen**

Für die Bilanzierung werden die Konfliktflächen aufgeführt, die durch das Planvorhaben durch Versiegelung oder durch Inanspruchnahme ohne Versiegelung überplant werden. Flächen, die durch das Vorhaben nicht verändert werden, fließen nicht in die Bilanzierung ein. Dazu gehören grundsätzlich bereits versiegelte oder durch Bebauung in Anspruch genommene Flächen als auch Grundstücke, die durch die Festsetzungen des B-Plans keine Änderung erfahren.

Für die angrenzenden Biotope sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Änderung zu erwarten. Da keine Wirkzonen außerhalb des B-Plans entstehen, entfällt die Bilanzierung der Biotopbeeinträchtigung durch mittelbare Eingriffswirkungen.

Durch die Überplanung im Rahmen des B-Plans Nr. 16 kommt es nicht zur Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen ohne Versiegelung. Es kommt somit auch zu keinem Verlust von Biotopfunktionen. Die Wertigkeit der vorhandenen geringwertigen Biotoptypen (Wertigkeit 0 bis 1) bleibt unverändert. Das Planvorhaben beschränkt sich auf bereits versiegelte Fläche. Aus diesem Grund wird keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen.

#### *3.1.4 Umweltrelevante Maßnahmen*

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

1. Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse in Anpassung an die vorhandene Bebauung
2. Festsetzung der Grundflächenzahl auf GRZ 0,8

Um baubedingte Biotopverluste zu mindern, sind für die bauzeitliche Flächeninanspruchnahme möglichst Flächen zu nutzen, die anlagebedingt ohnehin versiegelt bzw. überbaut werden. Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze u. ä. sollen nicht im Kronen- und Wurzelbereich von Gehölzbeständen eingerichtet werden. Bauzeitlich Schutzmaßnahmen für Gehölze sind nicht notwendig, da sich auf dem Parkplatz des Netto-Marktes keine Gehölze befinden.

### **V 1 Maßnahmen zum Schutz von Gebäudebrütern**

Da das Gebäude des Netto-Marktes in geringem Umfang als Niststandort von Gebäudebrütern infrage kommt, sind zukünftig vor eventuellen Umbau- und Abbruchmaßnahmen Kontrollen durchzuführen, um eine konkrete Betroffenheit von Gebäudebrütern im Vorfeld festzustellen. Bei positivem Befund sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen vorzusehen, um eine Verletzung/Tötung von Gebäudebrütern und ihrer Entwicklungsformen zu verhindern.

### **Schutzmaßnahmen**

#### **S 1 Gehölzschutz**

Sofern Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) erfolgen, sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach RAS-LP 4 (1999) vor Beschädigungen zu schützen. Der Schutz umfasst neben dem Stammschutz insbesondere den Wurzelbereich. Es sind ggf. Schutzzäune vorzusehen, welche nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind.

Im Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen erfolgen. Unvermeidbare Bodenbearbeitungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich sind in wurzelschonender Arbeitsweise (Handarbeit) durchzuführen. Der Wurzelbereich ist bei Abgrabungen feucht zu halten und abzudecken.

Soweit Lichtraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnitтарbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen um Risschäden zu vermeiden.

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

### *3.1.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)*

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

Die Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen hat im Zuge der baulichen Umsetzung sowie nach Fertigstellung des Vorhabens zu erfolgen. Die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen entfällt, da sich das Vorhaben auf bereits versiegelter Fläche abspielt.

## **3.2 Boden/Relief (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Laut LINFOS befindet sich im B-Plangebiet an der Oberfläche die Bodengesellschaften Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); der Grundwassereinfluss ist mäßig und/oder der Einfluss des Stauwassers stark, das Profil ist eben bis kuppig.

Die Karte der mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK) weist für den Großteil des Vorhabenbereichs als natürliche Standorteinheiten sickerwasserbestimmte Tieflehme mit den Bodenverhältnissen Tieflehm-Fahlerde mit Tieflehm-Braunstaugley aus. Die Wasserverhältnisse sind hier als vernässungsfrei zu betrachten.

Gemäß der Karte der Rohstoffverbreitung finden sich im Plangebiet keine Rohstoffe, so dass diesbezüglich auch keine Sicherungswürdigkeit gegeben ist.

Es befinden sich laut LINFOS keine Geotope im Planungsgebiet.

### *3.2.1 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)*

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede zum derzeitigen Zustand. Aufgrund der großflächigen Versiegelung und intensiven Flächennutzung bleiben die Böden stark vorbelastet. Eine zukünftige Zunahme der Versiegelungen ist anzunehmen.

### *3.2.2 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)*

Durch das Vorhaben kommt es im B-Plangebiet zu keiner neuen Flächenversiegelung des Bodens. Für die Grünflächen sind keine erheblichen Veränderungen der Beeinträchtigung zu erwarten, lediglich die Art der Bepflanzung kann sich zukünftig verändern.

## **Baubedingte Auswirkungen**

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

## **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Bedingt durch das Vorhaben kommt es nicht zu Neuversiegelungen im Bereich der ausgewiesenen Bau- und Verkehrsflächen. Dadurch ergeben sich keine Boden- und Funktionsverluste.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Böden können durch verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen, Unfälle oder Havarien entstehen. Dieses Risiko besteht überwiegend bereits aufgrund der vorhandenen Nutzung im Geltungsbereich sowie der in der Nähe befindlichen Verkehrsflächen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### *3.2.3 Umweltrelevante Maßnahmen*

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

1. Minimierung der Baustelleneinrichtungsflächen
2. Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen, Sicherungsmaßnahmen zur Unfallverhütung

#### *3.2.4 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)*

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

## **3.3 Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

### *3.3.1 Bestand und Bewertung*

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt laut LINFOS in einem Bereich mit fehlendem Grundwasserleiter und damit nicht nutzbarem Grundwasserdargebot. Die Grundwasserneubildung liegt mit >150-200 mm/a im mäßig hohen Bereich.

#### **Oberflächengewässer**

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden

#### **Küstengewässer**

Der Geltungsbereich liegt fernab von Küstengewässern.

### *3.3.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)*

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

### *3.3.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)*

Ein wesentlicher Einfluss des Vorhabens auf den Wasserhaushalt des Vorhabengebietes oder dessen Umgebung ist nicht zu erwarten, da kein Grundwasserleiter oder Oberflächengewässer vorhanden ist. Da die Fläche bereits großflächig versiegelt ist, ist kein wesentlich erhöhter Einfluss auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Es ergibt sich kein Kompensationsbedarf für abiotische Sonderfunktionen des Wassers.

## **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Aufgrund des Fehlens eines Grundwasserleiters ist eine Wasserhaltung nicht notwendig.

Vorübergehend kann es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsfläche kommen. Da aber bereits großflächig Versiegelungen vorhanden sind, auf denen die Baustelleneinrichtungen vorgesehen sind, wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers vermieden.

#### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Da keine weitere Flächenversiegelung vorgesehen ist, bleibt die Fläche für die Neubildung von Grundwasser gleich.

Die Entwässerung der versiegelten Bereiche erfolgt in die vorhandenen Systeme.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen z. B. durch erhöhten Verkehr und damit verbundene potenzielle Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havarien sowie Salz durch den Winterdienst werden als vernachlässigbar eingeschätzt. Diese Beeinträchtigungen bestehen bereits auf großen Teilen der Fläche.

Es ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben nur einen geringen Einfluss auf den Wasserhaushalt des Gebietes hat. Bei dem gleichbleibenden Versiegelungsanteil im Geltungsbereich des B-Planes und den vorhandenen hydrogeologischen Verhältnissen ist gegenüber den bisherigen Verhältnissen keine Absenkung des Grundwasserspiegels zu erwarten. Das Wasser von nicht versiegelten Flächen wird weiterhin in den Untergrund versickern.

Die bestehenden Biotopstrukturen bleiben im Wesentlichen erhalten und verändert die Grundwasserneubildung nicht wesentlich, so dass keine relevanten Einflüsse auf die Verdunstung (reale Evapotranspiration) zu erwarten sind.

Es ergibt sich kein Kompensationsbedarf für abiotische Sonderfunktionen des Wassers.

#### **3.3.4 Umweltrelevante Maßnahmen**

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

1. Minimierung der Baustelleneinrichtungsflächen
2. Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen, Sicherungsmaßnahmen zur Unfallverhütung

#### **3.3.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)**

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

### **3.4 Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

#### **3.4.1 Bestand und Bewertung**

Die Ostsee und die Boddengewässer prägen das Klima in einem etwa 10-30 km breiten Streifen ins Landesinnere hinein. Mit einem Abstand von 20-30 km Entfernung zum Greifswalder Bodden bzw. dem Achterwasser liegt Gützkow im Randlichen Bereich dieser Zone, so dass sie sich deren Effekte schwächer auswirken. Die Ostsee hat zum einen eine Temperatur stabilisierende Wirkung und zum anderen sind Luftfeuchte und Windgeschwindigkeiten erhöht. Der Land-Seewind-Effekt ist eine Besonderheit, aufgrund von Luftdruckunterschieden. Der Effekt kann Temperatursprünge von 3-9 °C hervorrufen. Der Untersuchungsraum gehört zum Östlichen Küstenklima. Im Vergleich zum Westlichen ist das Östliche Küstenklima kontinentaler geprägt, das heißt, dass die Temperaturamplitude größer ist und daher mehr Sonnen und Frostereignisse stattfinden. Außerdem ist der Land-Seewind-Effekt stärker ausgeprägt.

Der Geltungsbereich hat keinerlei Relevanz als Frisch- oder Kaltluft erzeugungsfläche, da weder Grünland oder Oberflächengewässer, noch Gehölze relevanter Größe vorhanden sind. Die Bedeutung für die lufthygienische Ausgleichsfunktion ist daher irrelevant. Vorbelastungen gehen in erheblichem Maße sowohl von Emissionen des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen, dem Parkplatz im Geltungsbereich sowie den Privathaushalten im Umfeld, als auch von der Warmluftbildung infolge der Sonneneinstrahlung auf den großflächigen Versiegelungsbereichen und Gebäudefassaden aus.

#### *3.4.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)*

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

#### *3.4.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)*

##### **Baubedingte Auswirkungen**

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

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

##### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Das Vorhaben hat geringe Wirkungen auf das vorhandene Kleinklima. Durch die zusätzlichen Versiegelungsflächen sowie die langfristig ggf. möglichen Veränderungen im Gebäudebestand kann es zu einer erhöhten Erwärmung des Geltungsbereiches kommen. Aufgrund der Vorbelastung ist diese Beeinträchtigung aber als nicht erheblich zu betrachten.

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

##### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Eine erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs ist aufgrund der Ausweisung als Sondergebiet nicht zu erwarten. Es ist eine Erhöhung des Besucherverkehrs aufgrund der vergrößerten Verkaufsfläche anzunehmen, jedoch wird dies in Hinblick auf die Vorbelastung als nicht erheblich angesehen. Beeinträchtigungen durch Unfälle oder Havarien werden als vernachlässigbar eingeschätzt.

#### *3.4.4 Umweltrelevante Maßnahmen*

Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich, da keine klimarelevanten Wert- und Funktionselemente durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

#### *3.4.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)*

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

### **3.5 Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum „Ackerfläche um Murchin, Klein Bünzow und Züssow“ (Nr. Landschaftsbildraum: IV 7 - 2). Das Landschaftsbild wird mit „gering bis mittel“ bewertet. Besonderheiten dieses Landschaftsbildraumes sind großflächige Ackerflächen, welche durch kleine Kiefern- oder Mischwälder aufgelockert werden und in denen einige Sölle liegen. Er ist durch weite Sichtverhältnisse auf ansonsten intensiv genutzten Ackerflächen geprägt.

Die Landschaft des B-Planbereiches ist geprägt durch die Nutzung als Einzelhandelsstandort mit großflächigem Parkplatz. Es sind keine hochwertigen Strukturen vorhanden, lediglich am westlichen Rand besteht eine noch junge Baumreihe, welche aufgrund der rückwärtigen Lage hinter dem Gebäude des Netto-Marktes keine relevante Raumwirksamkeit für den Geltungsbereich aufweist. Mehrere Werbetafeln sind ebenfalls als Vorbelastung vorhanden.

### 3.5.1 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Es werden keine relevanten Änderungen angenommen, die Geringwertigkeit des Landschaftsbildes bleibt erhalten.

### 3.5.2 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Baulärm, baubedingter Verkehrslärm sowie Bewegungen von Baumaschinen bedingen insbesondere eine visuelle Unruhe sowie Lärm- und in deutlich geringerem Maße Geruchsbelastungen. Durch die offene Lage an der B111 und die vorhandene Nutzung als Einzelhandelsstandort mit Parkplatz ist dies nicht erheblich.

#### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Durch die Vergrößerung des Gebäudes und langfristig einer Veränderung der Gestalt und Position der Bebauung können sich Veränderungen im Landschaftsbild des Geltungsbereiches ergeben, aber aufgrund der Vorbelastung und Geringwertigkeit des Schutzgutes im Plangebiet ergibt sich daraus keine erhebliche Beeinträchtigung.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen und Folgewirkungen**

Betriebsbedingt kommt es durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen zu gering erhöhter Frequentierung durch den Besucherverkehr und dadurch in geringem Maße zur erhöhten visuellen Unruhe durch Fahrzeugbewegung. Dies ist durch die bestehende Vorbelastung vernachlässigbar.

#### **Auswirkungen auf Landschaftliche Freiräume**

Landschaftliche Freiräume sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es handelt sich bereits um eine bebaute Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Bebauung. Somit kommt es zu keiner Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume

### 3.5.3 Umweltrelevante Maßnahmen

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

- Anpassung der Bebauung an bisherige Bebauung

### 3.5.4 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

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

## **3.6 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

### 3.6.1 Bestand und Bewertung

Bei den Betrachtungen der biologischen Vielfalt werden zwei Ebenen unterschieden: Ökosystemvielfalt und Artenvielfalt.

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

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes. Die Bewertung der Artenvielfalt erfolgt über die Bewertung der Bedeutung der jeweiligen Lebensräume, insbesondere für ge-

fährdete Arten. Dabei geht das Kriterium der Artenvielfalt in die Bewertung der Biotoptypen in Form des Kriteriums „Typische Artenausstattung“ ein.

Die biologische Vielfalt stellt sich im Plangebiet als gering dar. Das Gebiet ist großflächig versiegelt und es existieren kaum Strukturen, welche als Lebensraum geeignet sind. Auch das Gebäude des Netto-Marktes bietet kaum Strukturen, welche sich als Fortpflanzungsstätten eignen. Die vorhandenen Bäume sind sehr jung und die Grünflächen bestehen überwiegend aus artenarmen Zierrasen. An einigen Stellen wurden junge Sträucher gepflanzt.

### *3.6.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)*

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es zu keiner wesentlichen Änderung der biologischen Vielfalt kommen.

### *3.6.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)*

Grundsätzlich ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

### *3.6.4 Umweltrelevante Maßnahmen*

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

### *3.6.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)*

Ein Monitoring ist nicht vorgesehen.

## **3.7 Menschen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

### *3.7.1 Bestand und Bewertung*

Das B-Plangebiet spielt als Erholungsfläche keine Rolle. Gehölze als optisch ansprechende Strukturen befinden sich nur in geringem Umfang auf der Westseite des Plangebiets und sind daher kaum sichtbar.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßensystem. Die Erstellung eines Schallgutachtens ist nicht vorgesehen.

Der Netto-Markt im Geltungsbereich spielt als einer von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Ortsteil Wiek eine wesentliche Rolle für die Versorgung der Bevölkerung.

Für die Trinkwasserversorgung spielt das Plangebiet keine Rolle.

### *3.7.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)*

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es zu keiner wesentlichen Änderung der Versorgungsfunktion und Trinkwasserversorgung kommen. Allerdings wird sich aufgrund des steigenden Bedarfs die Notwendigkeit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche erhöhen.

### *3.7.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)*

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche wird dem steigenden Bedarf für die Versorgung der umliegenden Wohngebiete Rechnung getragen. Auch langfristig wird diese Funktion gesichert und eine Entwicklung des Gebiets ermöglicht. Davon abgesehen ist von keiner wesentlichen Änderung zum jetzigen Zustand auszugehen.

## **Baubedingte Auswirkungen**

Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen von Baufahrzeugen während der Bauphase ergibt sich eine leicht erhöhte temporäre Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung sowie eine vorübergehende Beeinträchtigung der Funktion als Einzelhandelsstandort. Diese sind jedoch nicht erheblich.

## **Anlagebedingte Auswirkungen**

Nachhaltig beeinträchtigende anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen / Folgewirkungen**

Lärm- und Schadstoffemissionen werden v. a. durch Kfz-Bewegungen verursacht. Es ist von einer geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens im Plangebiet durch den Besucherverkehr auszugehen, der voraussichtlich keine wesentliche Erhöhung der Beeinträchtigungen gegenüber der derzeitigen Situation verursacht.

Die Vergrößerung von Verkaufsfläche für den Standort ist als positiv zu bewerten.

#### *3.7.4 Umweltrelevante Maßnahmen*

Umweltrelevante Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

#### *3.7.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)*

Beeinträchtigungen der Wohn- oder Versorgungsfunktionen fallen nicht unter die Eingriffsregelung. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist nicht vorzusehen.

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

#### *3.8.1 Bestand und Bewertung*

Im Planungsgebiet befindet sich als einziges Kulturgut eine Baumreihe am westlichen Rand. Konkrete Denkmalbelange und Bodenfundplätze sind nicht vorhanden.

Als Sachgut sind die vorhandene Infrastruktur sowie der Netto-Markt zu nennen. Der Markt besitzt als Versorgungsstandort eine höhere Wertigkeit, alle anderen Sachgüter unterliegen keiner besonderen Wertigkeit.

#### *3.8.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)*

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

#### *3.8.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)*

Die geplante Bebauung beeinträchtigt keine wesentlichen Sachgüter. Lediglich der Netto-Markt wird bauzeitlich gering beeinträchtigt, durch die vergrößerte Verkaufsfläche langfristig aber wiederum aufgewertet. Da kein baulicher Eingriff in den Boden stattfindet werden Denkmalschutzbelange gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V nicht berührt. Durch die bereits vorhandene Bebauung ist zudem von einer Vorbelastung vorhandener Bodendenkmäler auszugehen.

#### *3.8.4 Umweltrelevante Maßnahmen*

Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich, da kein Eingriff in den Boden geplant ist.

#### *3.8.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)*

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **3.9 Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

#### *3.9.1 Bestand und Bewertung*

Im Wesentlichen sind im konkreten Fall folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
-----------	---

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

	<p>(Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation, Nutzung und größeren Wasserflächen</p> <p>anthropogene Vorbelastungen des Klimas</p> <p>lufthygienische Situation für den Menschen</p> <p>Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</p> <p>Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Luft-Pflanzen, Luft-, Mensch</p> <p>anthropogene, lufthygienische Vorbelastungen</p>
Landschaft	<p>Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/Nutzung</p> <p>anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes (Überformung)</p>

### 3.9.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

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

### 3.9.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

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

### 3.9.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

### 3.9.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Umsetzung der Planung wird sich die Struktur der vom Eingriff betroffenen Flächen nicht wesentlich verändern. Aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes werden ähnliche Strukturen entstehen, die sich dem bisherigen Ortsbild angleichen.

Durch den B-Plan Nr. 16 wird keine zusätzlich versiegelte Fläche ausgewiesen. Da die Bebauung auf bereits stark vorbelasteten und versiegelten Flächen stattfindet ist die Erheblichkeit des Eingriffs gering. Durch das Vorhaben wird die ökologische Situation des Geltungsbereiches kaum verändert.

Bereits vorhandene Gehölzstrukturen bleiben erhalten.  
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Im Hinblick auf die Fauna bewirkt die Strukturänderung nur eine geringe Änderung, da auch zukünftig keine relevanten Strukturen entstehen und im Plangebiet vor allem ubiquitäre Arten (Kulturfolger) vorkommen. Das betrifft insbesondere die Avifauna.

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

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

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

Dazu gehört der Schutz des Bodens, die Reduzierung der möglichen Versiegelung u.a.

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

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

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

Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse  
Festsetzung GRZ

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

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

Kompensationsmaßnahmen sind nicht vorzusehen, da sich das Vorhaben auf bereits versiegelter Fläche erstreckt.

## **6. Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht**

Ziel des Bebauungsplans ist die Ordnung der vorhandenen Strukturen und die Bewahrung des Gebietscharakters mit seiner wichtigen Funktion als Einzelhandelsstandort.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen drängt es sich auf, die Bebauung funktionsbezogen an die vorhandenen Strukturen anzugliedern.

Daher wurden im Zuge des B-Planverfahrens keine weiteren Alternativen untersucht.

## **7. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

## **8. Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Einzelhandelsstandortes bauleitplanerisch geschaffen. Der Schutz und die Erhaltung von Strukturen gehörten ebenso zur planerischen Zielsetzung.

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

Das Planungsvorhaben bewirkt keine Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müssten. Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung umweltbeeinträchtigender Auswirkungen müssen beachtet werden.

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, da sich das Vorhaben auf bereits versiegelter Fläche erstreckt.