



Satzung zum Bebauungsplan Nr. 14
„Erweiterung des Lidl-Marktes an der Greifswalder Straße“
Stadt Gützkow

– Umweltbericht –

Stand: April 2019

Stadt Gützkow

Inhalt

I	UMWELTBERICHT	3
1.	BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS	3
1.1	Aufgabenstellung	3
1.2	Angaben zum Standort	3
1.3	Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
1.3.1	Art und Umfang des Vorhabens	4
1.3.2	Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
2.	FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES	5
3.	BESTANDSBEWERTUNG, WIRKUNGSPROGNOSE, UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN UND MONITORING	6
3.1	Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	6
3.1.1	Bestand und Bewertung	6
3.1.2	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	8
3.1.3	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	8
3.1.4	Umweltrelevante Maßnahmen	10
3.1.5	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	11
3.2	Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	12
3.2.1	Bestand und Bewertung	12
3.2.2	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	12
3.2.3	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	12
3.2.4	Umweltrelevante Maßnahmen	12
3.2.5	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	13
3.3	Boden/Relief (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	13
3.3.1	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	13
3.3.2	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	13
3.3.3	Umweltrelevante Maßnahmen	14
3.3.4	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	14
3.4	Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	14
3.4.1	Bestand und Bewertung	14
3.4.2	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	14
3.4.3	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	14
3.4.4	Umweltrelevante Maßnahmen	15
3.4.5	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	15
3.5	Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	15
3.5.1	Bestand und Bewertung	15
3.5.2	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	16
3.5.3	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	16
3.5.4	Umweltrelevante Maßnahmen	16
3.5.5	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	16
3.6	Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	16

3.6.1 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	17
3.6.2 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	17
3.6.3 Umweltrelevante Maßnahmen	17
3.6.4 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	17
3.7 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	17
3.7.1 Bestand und Bewertung	17
3.7.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	18
3.7.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	18
3.7.4 Umweltrelevante Maßnahmen	18
3.7.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	18
3.8 Menschen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	18
3.8.1 Bestand und Bewertung	18
3.8.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	18
3.8.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	18
3.8.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	19
3.9 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	19
3.9.1 Bestand und Bewertung	19
3.9.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	19
3.9.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	19
3.9.4 Umweltrelevante Maßnahmen	20
3.9.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	20
3.10 Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	20
3.10.1 Bestand und Bewertung	20
3.10.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	21
3.10.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	21
3.10.4 Umweltrelevante Maßnahmen	22
3.10.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	22
4. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	22
5. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN WIRKUNGEN	22
6. DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN AUS UMWELTSICHT	23
7. DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	23
8. ZUSAMMENFASSUNG	23

I Umweltbericht

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 soll der bestehende Lidl-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 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 rd. 0,76 ha und liegt in der Gemarkung Wiek und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 1:

44/1, 44/3, 44/4, 47/1, 47/2, 48/1, 48/2, 49/1, 49/2 und 50

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 Konfliktanalyse 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 Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 betrifft im Wesentlichen die Fläche des Lidl-Marktes, dessen Parkplatz sowie Rasenflächen zwischen Parkplatz und angrenzenden Verkehrsflächen. Im Norden und Osten grenzen Wohngebietsflächen an, im Südwesten befindet sich das Schlossgymnasium Gützkow. Auf der Westseite sind alte Gebäudebestände und Ruinen/Brachen vorhanden.

Struktur und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zu großen Teilen die Bebauung des Lidl-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 (*Cotoneaster*) vorhanden, auf der Grünfläche am Südrand 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 auf.

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 Lidl-Markt vergrößert wird. Darüber hinaus werden Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt zukünftig wie im Bestand über die vorhandenen Zufahrten in der Parkstraße sowie dem Baron-von-Lepel-Platz. Zusätzlich wird ein Gehweg angelegt, der den Parkplatz im Nordosten mit dem Gehweg an der Greifswalder Straße/B111 verbindet.

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 0,76 ha. Die Bebauung erfolgt überwiegend auf nicht 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 (siehe I 5.3).

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 von Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 sowie von maximal zulässigen Vollgeschossen 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 wird in 2 Bereiche unterteilt. Dies sind:

- SO / EH
- Grünflächen
- öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

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 Absatz 4 Satz 1 BauGB ist eine halboffene Bauweise festgesetzt, wobei nur eine Seite an die Flurstücksgrenze ohne seitlichen Abstand herangebaut werden darf. Bestimmt werden die westliche Giebelseite und die südliche Seite der baulichen Anlage.

Verkehrsflächen

Um den Bebauungsplan langfristig flexibel zu gestalten, werden keine expliziten Parkplatzebenen und mit Ausnahme von Gehwegen keine weiteren Verkehrsflächen ausgewiesen. Es bleibt im Osten die Anschlussmöglichkeit an die Parkstraße bestehen, im Westen besteht an der gesamten Grenze des Sondergebiets die Möglichkeit zum Anschluss an den Baron-von Lepel-Platz. Im Osten wird ein Teil des im Bestand vorhandenen Gehweges entlang der Parkstraße festgesetzt, im Nordosten wird eine Zugangsmöglichkeit für Fußgänger von der Kreuzung Greifswalder Straße/B111 und Parkstraße geschaffen.

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

Im Bebauungsplan werden entsprechend der zeichnerischen Festsetzung die Grünflächen festgesetzt.

Die Festsetzung der Grünflächen entspricht weitestgehend dem Bestand als öffentliche Grünflächen ohne Pflanzbindung.

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, die Parkstraße gehört zum bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz. Entlang der Parkstraße ist ein Ab-

schnitt des überregional bedeutsamen Radroutennetzes geplant. 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.

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

3. Bestandsbewertung, Wirkungsprognose, Umweltrelevante Maßnahmen und Monitoring

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

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

3.1.1 Bestand und Bewertung

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet erstreckt sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“. Innerhalb dieser Landschaftszone ist es der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“ zuzuordnen. 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
2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen				
2.6.1	BRG	Geschlossene Baumreihe	§ 19	-
13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche				
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen		0
13.3.3	PEB	Beet / Rabatte		0
14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs-, und Industrieflächen				
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 Süden und Südwesten angrenzenden Baumreihen sind künstlich angepflanzt. Lediglich im Bereich der Verkehrsflächen kommen extrem kleinräumig in den Fugen von Pflasterungen kleine Bestände stark beanspruchter Trittluren 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. Der Rotmilan ist im MTBQ nicht kartiert worden. 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 Lidl-Markt eine gewisse Rolle. An der Fassade wurden in geringem Umfang Schwalbennester gefunden. Ein geringes Potential für Fledermausquartiere am Marktgebäude kann nicht ausgeschlossen werden, im Umfeld sind jedoch sehr hochwertige Fledermausquartiere vorhanden.

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 besonderen Regelungen zum Artenschutz notwendig. Lediglich für gebäudebrütende Vögel sowie gebäudebewohnende Fledermäuse sind Vorkehrungen zu treffen, die in Abhängigkeit der Ergebnisse einer vorherigen Kontrolle im Einzelfall abgestimmt werden. Da keine Gehölzentfernungen not-

wendig sind, ist hier keine Bauzeiteinschränkung für die Entfernung von Gehölzen 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

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

Mit den Festlegungen innerhalb des B-Planes werden Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 12 NatSchAG vorbereitet. Nach § 13 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In Hinblick dessen werden folgend die möglichen Beeinträchtigungen aufgeführt, welche durch das Vorhaben bewirkt werden können. Die erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Kapitel 3.1.4 dargelegt.

Nach § 13 BNatSchG hat der Eingriffsverursacher alle unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsmaßnahmen) so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Ist dies nicht möglich, sind die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

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

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

Bei den vom Vorhaben betroffenen und somit zu bewertenden Biotopen gem. Kap. 3.1.1 handelt es sich hauptsächlich 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 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.

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

Für die verbleibenden 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.

Die Bilanzierung der Flächen wird gemäß den Festlegungen des B-Planes von der maximal möglichen potentiellen Gesamtversiegelungsfläche ausgegangen (GRZ = 0,8). Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit und der hohen Vorbelastung kommen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht in Frage.

KV Verlust von Flächen durch Versiegelung

Durch die Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen sowie von Verkehrsflächen kommt es zu einem Totalverlust sämtlicher ökologischer Funktionen. Dabei werden ausschließlich die bislang nicht versiegelten Flächen betrachtet.

Die maximal mögliche Versiegelung im Bereich der vorgesehenen Baugebietsflächen umfasst je betroffenes Flurstück den Anteil der Grundfläche, die innerhalb der Baugrenze durch die Grundflächenzahl vorgegeben ist. Diese ist für das Sondergebiet mit 0,8 (= 80% der Grundstücksfläche) festgesetzt. Als Flächenansatz wird also die Grundstücksfläche mit dem jeweiligen Anteil angesetzt. Davon abgezogen werden die bereits durch Bebauung vorhandenen versiegelten Flächen.

Folgende Flächen werden versiegelt:

Bebauung	Flächenverbrauch (m ²)	GRZ	Versiegelungsfaktor	Eingriffsflächenäquivalente (m ² EFÄ)
SO	957	0,8	0,5	383
Verkehrsflächen	32	1	0,5	16
			Gesamt:	399

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

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

K 1 Verlust von Biotopfunktionen durch Inanspruchnahme ohne Versiegelung

Durch die Überplanung im Rahmen des B-Plans Nr. 14 kommt es auch zur Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen ohne Versiegelung. Dabei werden diese als Grünflächen mit Rasenansaat oder Anpflanzung von Ziersträuchern hergestellt. Somit bleibt ihre Wertigkeit gegenüber den vorhandenen geringwertigen Biotoptypen (Wertigkeit 0-1) gleich. Aus diesem Grund werden sie nicht als Eingriff bilanziert.

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Biotopwert x Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalente (m ² EFÄ)
13.3.2 PER	706	0	1 x 0,75	530
13.3.3 PEB	91	0	1 x 0,75	68
			Gesamt:	598

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Bei den vorhandenen Biotoptypen wird wegen des Biotopwerts von 0 ein Biotopwert von 1 – Versiegelungsgrad angesetzt. Da die Biotoptypen keine Versiegelung aufweisen, ist der Biotopwert 1. Der Lagefaktor beträgt durch die Nähe zu Vorbelastungen 0,75.

Der **Kompensationsflächenbedarf** umfasst rund **0,10 ha (997 m²)**.

3.1.4 Umweltrelevante Maßnahmen

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

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

- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse in Anpassung an die vorhandene Bebauung
- Festsetzung der Grundflächenzahl auf GRZ 0,8
- Festsetzungen bezüglich der Erhaltung und des Schutzes angrenzender Grünflächen
- Festsetzungen bezüglich des Schutzes von Vögeln und ihrer Niststandorte

Um baubedingte Biotopverluste zu mindern, sind für die bauzeitliche Flächeninanspruchnahme möglichst Flächen zu nutzen, die anlagebedingt ohnehin versiegelt bzw. überbaut werden. Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze u. ä. sollen nicht im Kronen- und Wurzelbereich von Gehölzbeständen eingerichtet werden. Für zu erhaltende Einzelbäume und Gehölzbestände sind bauzeitlich Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Für die nicht innerhalb des Geltungsbereiches kompensierbaren Beeinträchtigungen werden externe Maßnahmen ausgewiesen.

V 1 Maßnahmen zum Schutz von Gebäudebrütern

Da das Gebäude des Lidl-Marktes in geringem Umfang als Niststandort von Gebäudebrütern genutzt wird, 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.

V 2 Kontrolle zum Schutz von Fledermäusen

Da für das Gebäude des Lidl-Marktes und auch für zukünftige Bebauung ein Vorhandensein von Fledermausquartieren nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sind äquivalent zur Maßnahme V 1 vor Umbau- und Abbruchmaßnahmen Kontrollen durchzuführen, um eine konkrete Nutzung durch Fledermäuse auszuschließen. Bei positivem Befund sind in Ab-

stimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen vorzusehen, um eine Verletzung/Tötung von gebäudebewohnenden Fledermäusen zu verhindern. Dies kann beispielsweise ein Umsetzen in den in unmittelbarer Nähe befindlichen Fledermausbunker beinhalten. Ein Ersatz von Quartieren ist angesichts sehr hochwertiger Gebäudequartiere für Fledermäuse im unmittelbaren Umfeld nicht notwendig.

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 Schnittrarbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen um Risschäden zu vermeiden.

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

Gestaltungsmaßnahmen

G1 Anlage von Grünflächen

Im Bereich des Plangebiets werden mehrere Grünflächen zur Gestaltung des Sondergebiets festgesetzt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Rasenflächen mit vereinzelt niedrigerwüchsigen Ziersträuchern. Es werden hier keine Vorgaben für die Gestaltung gemacht. Insgesamt entstehen ca. 1.217 m² Grünfläche.

Kompensationsmaßnahmen

Nach Möglichkeit ist der Kompensationsbedarf von 997 m² KfÄ innerhalb des Plangebiets zu erbringen (Ausgleichsmaßnahmen). Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit und der starken Vorbelastung sind jedoch voraussichtlich Maßnahmen außerhalb des Eingriffsortes notwendig (Ersatzmaßnahmen). Diese sind konkret im Rahmen der weiteren Planungsschritte festzulegen.

Bilanzierung Gesamtkompensationsbedarf

In der Bilanzierung werden die Flächenäquivalente von Bedarf und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent Bedarf	Flächenäquivalent Planung
0,10 ha	0 ha

Stellt man den Kompensationsbedarf dem Flächenäquivalent aus der Planung gegenüber, wird deutlich, dass der erforderliche Ausgleich noch vollständig zu erbringen ist.

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 erfolgt im weiteren Planungsverfahren.

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

3.2.1 Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich ist bereits großflächig versiegelt und durch naturferne Nutzung geprägt. Der Versiegelungsanteil ist bereits recht hoch und umfasst Vollversiegelung, was eine geringe Wertigkeit des Schutzgutes Fläche zur Folge hat.

3.2.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Nutzung des Einzelhandelsstandorts nicht ändern wird, die Versiegelung nahezu gleich bleibt und somit keine große Änderung des Flächenverbrauchs zu erwarten ist. Langfristig ist eine sukzessive Bebauung der verbliebenen unversiegelten Flächen als weitere Verkehrsflächen etc. zu erwarten.

3.2.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Der Flächenverbrauch durch das Vorhaben wird durch eine Konzentration auf bereits versiegelte Bereiche sowie durch flächensparende Konzeption reduziert.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist eine temporäre Flächenbeanspruchung möglich, dabei werden Lagerflächen und Baueinrichtungsflächen jedoch auf bereits versiegelte Bereiche beschränkt, was zu keinem Flächenverbrauch führt. Bauzeitlich genutzte Flächen, die nicht überbaut werden, werden nach Beendigung der Baumaßnahmen wiederhergestellt und begrünt.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Ausweitung von Bauflächen und Baufeldern kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der Flächeninanspruchnahme. Dabei konzentriert sich die Bebauung aber auf bereits versiegelte Bereiche, weswegen ein sparsamer Flächenverbrauch mit nur gering erhöhter Versiegelung zustande kommt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kommt es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Durch die Anlage eines Weges im Kreuzungsbereich wird einer „wilden“ Querung der vorhandenen Grünflächen und damit einem unregelmäßigen, betriebsbedingten Flächenverbrauch entgegengewirkt.

Es ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben nur einen geringen Einfluss das Schutzgut Fläche hat. Bei dem vorgesehenen Versiegelungsanteil im Geltungsbereich des B-Planes und den bereits bestehenden Flächenversiegelungen und –nutzungen ist von keinem erheblichen Flächenverbrauch auszugehen.

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

3.2.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Zur Verminderung des Flächenverbrauchs sind im Wesentlichen die gleichen Maßnahmen wie zum Schutz der Biotoptypen sowie des Bodens zu treffen:

1. Minimierung der Baustelleneinrichtungsflächen und Konzentration auf versiegelte Bereiche

2. Festsetzung der Grundflächenzahl auf GRZ 0,8
3. Festsetzungen bezüglich der Erhaltung und des Schutzes angrenzender Grünflächen

3.2.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

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

3.3 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.

3.3.1 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.

3.3.2 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Durch das Vorhaben kommt es im B-Plangebiet durch den Bau/Ausbau von Gebäuden und Nebenanlagen zu einer zunehmenden Versiegelung des Bodens. Durch die bereits großflächig vorhandene Versiegelung ist die Zunahme unerheblich. 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 zum Teil zu Neuversiegelungen im Bereich der ausgewiesenen Bau- und Verkehrsflächen. Dadurch ergeben sich vollständige Boden- und Funktionsverluste. Die Inanspruchnahme von Böden ist im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Böden können durch verkehrsbedingte Schadstoffemissionen, 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.

3.3.3 Umweltrelevante Maßnahmen

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

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

3.3.4 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

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

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

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

3.4.1 Bestand und Bewertung

Grundwasser

Das Plangebiet 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.

3.4.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

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

3.4.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

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

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

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. 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, werden Baustelleneinrichtungen in diesen Bereichen vorgesehen und eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers vermieden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch zusätzliche Versiegelungen kann die Fläche verfügbare Fläche für die Neubildung von Grundwasser vermindert werden. Da aber bereits großflächig Versiegelungen vorhanden sind, erhöht sich diese Beeinträchtigung nur unwesentlich.

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 vorgesehenen 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.

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

3.4.4 Umweltrelevante Maßnahmen

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

4. Minimierung der Baustelleneinrichtungsflächen
5. 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.

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

3.5.1 Bestand und Bewertung

Die Ostsee und die Boddengewässer prägen das Klima in einem etwa 10-30 km breiten Streifen ins Landesinnere hinein. 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 Östli-

che Küstenklima kontinentaler geprägt, das heißt, dass die Temperaturamplitude größer ist und daher mehr Sonnen und Frostergebnisse 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.

3.5.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

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

3.5.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Baubedingte Auswirkungen

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

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Das 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.

3.5.4 Umweltrelevante Maßnahmen

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

3.5.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

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

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

Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum „Ackerfläche um 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

südlichen Rand besteht eine noch junge Baumreihe, welche aufgrund der rückwärtigen Lage hinter dem Gebäude des Lidl-Marktes keine relevante Raumwirksamkeit für den Geltungsbereich aufweist. Mehrere Werbetafeln sind ebenfalls als Vorbelastung vorhanden.

3.6.1 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

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

3.6.2 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

3.6.3 Umweltrelevante Maßnahmen

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

- Anpassung der Bebauung an bisherige Bebauung;
- Erhalt von Gehölzen;
- Sicherung von Grünflächen

3.6.4 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.

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

3.7.1 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 gefährdete 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 Lidl-Marktes bietet kaum Strukturen, welche sich als Fortpflanzungsstätten eignen. Die vorhandenen Bäume sind sehr jung und die vorhandenen Beete sind mit nicht-heimischen Sträuchern bepflanzt (*Cotoneaster*). Die Grünflächen bestehen überwiegend aus artenarmen Zierrasen.

3.7.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

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

3.7.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Grundsätzlich ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

3.7.4 Umweltrelevante Maßnahmen

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

3.7.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring ist nicht vorgesehen.

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

3.8.1 Bestand und Bewertung

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

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

Der Lidl-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.

Der FNP weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche aus, was mit der Nutzung als großflächiger Einzelhandel nicht vereinbar ist. Daher wird dieser an den B-Plan angepasst.

3.8.2 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.

3.8.3 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 ge-

sichert und eine Entwicklung des Gebiets ermöglicht. Davon abgesehen ist von keiner wesentlichen Änderung zum jetzigen Zustand auszugehen.

Baubedingte Auswirkungen

Das erhöhte Verkehrsaufkommen von Baufahrzeugen während der Bauphase ergeben 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.

3.8.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Umweltrelevante Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

3.8.5 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.

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

3.9.1 Bestand und Bewertung

Im Planungsgebiet befinden sich als einziges Kulturgut eine Baumreihe am südlichen bzw. südwestlichen Rand, Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich berührt die Bodenfundplätze 3 und 12 Wiek/Gützkow. Hier sind trotz bereits vorhandener Überbauung Funde zu erwarten.

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

3.9.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

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

3.9.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

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

3.9.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Abhängig von den konkreten technischen Eingriffen in den Boden sind Funde in den Bodenfundstellen zu erwarten. Bei den Arbeiten ist besonderes Augenmerk auf mögliche Funde, auffällige Bodenverfärbungen etc. zu legen. Falls im Zuge der Erdarbeiten solche Funde neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Bei Neufunden ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und Funde sowie Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.9.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Auswirkungen und Maßnahmen sind in der weiteren Planung zu betrachten. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die o.g. Maßnahmen ist auch bei Neuentdeckungen in den Bodenfundplätzen die Bergung und Dokumentation der Denkmale sichergestellt. Weitere Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

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

3.10.1 Bestand und Bewertung

Im Wesentlichen sind im konkreten Fall folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

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

	<p>auf die Wirkpfade Boden-Pflanzen, Boden-Wasser, Boden-Mensch</p> <p>anthropogene Vorbelastungen des Bodens (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)</p> <p>Boden als historische Struktur / Bodendenkmal</p>
Wasser	<p>Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung</p> <p>Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren</p> <p>Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens</p> <p>oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften</p> <p>oberflächennahes Grundwasser in seiner Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung</p> <p>Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser - Mensch</p> <p>anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)</p>
Klima / Luft	<p>Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen sowie als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</p> <p>Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation, Nutzung und größeren Wasserflächen</p> <p>anthropogene Vorbelastungen des Klimas</p> <p>lufthygienische Situation für den Menschen</p> <p>Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</p> <p>Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Luft-Pflanzen, Luft-, Mensch</p> <p>anthropogene, lufthygienische Vorbelastungen</p>
Landschaft	<p>Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/Nutzung</p> <p>anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes (Überformung)</p>

3.10.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

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

3.10.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

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

3.10.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

3.10.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Umsetzung der Planung wird sich die Struktur der vom Eingriff betroffenen Flächen geringfügig verändern. Dies betrifft vor allem die vorhandenen Biotope sowie die Bodenfunktionen die das Areal gegenwärtig besitzt. Aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes werden ähnliche Strukturen entstehen, die sich dem bisherigen Ortsbild angleichen.

Durch den B-Plan Nr. 14 wird eine zusätzlich versiegelte Fläche ausgewiesen. Da die Bebauung auf bereits stark vorbelasteten Flächen stattfindet, kann die Erheblichkeit des Eingriffs gemindert werden. Durch das Vorhaben wird die ökologische Situation des Geltungsbereiches kaum verändert.

Neben der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen bleiben Gehölzstrukturen 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 das Plangebiet vor allem durch ubiquitäre Arten (Kulturfolger) als Nahrungsgebiet genutzt wird. 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
- Festsetzungen von Grünflächen
- Festsetzungen bezüglich Schutz vorhandener Gehölze
- Festsetzungen bezüglich des Schutzes von Vögeln und ihrer Niststandorte

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 im weiteren Verlauf der Planungen vorzusehen.

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. 14 „Erweiterung des Lidl-Marktes 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 Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch Maßnahmen der Vermeidung, Minderung sowie durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Es kommt zu Beeinträchtigungen, welche einem Kompensationsbedarf von 0,10 ha entsprechen. Der Ausgleichsbedarf besteht dabei im Hinblick auf den Verlust von Biotopfunktionen. Ein additiver Kompensationsbedarf wurde nicht ermittelt.

Bisher sind noch keinerlei Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, diese werden im weiteren Planungsverlauf festgelegt.