

GEMEINDE LÜTZOW

Landkreis Nordwestmecklenburg



2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Errichtung eines Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße im Ortsteil Lützow“

Begründung

Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

Begründung

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Einleitung | 3 |
| 1.1 | Anlass der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes | 3 |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen | 7 |
| 2 | Übergeordnete Ziele | 8 |
| 3 | Änderungskonzept | 10 |
| 3.1 | Bauflächen | 10 |
| 3.2 | Natur und Landschaft | 11 |
| 3.3 | verkehrliche Erschließung / Technische Ver- und Entsorgung | 11 |
| 4 | Immissionsschutz | 11 |
| 5 | Flächenbilanz | 11 |

Anlagen:

1. Orientierende Untersuchung des Untergrundes – KRAUSS & Coll. Geoconsulting GmbH & Co.KG Oldenburg von September 2016
2. Immissionsprognose Lärm von Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse aus Schwerin von Mai 2020

besonderer Teil: Umweltbericht

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Errichtung eines Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße im Ortsteil Lützow“ ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, da der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan sich ausschließlich auf den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 8 und die Ersatzmaßnahmen im Sinne von Natur und Umwelt bezieht.

1 Einleitung

1.1 Anlass der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das geplante Bauvorhaben innerhalb der Ortslage Lützow an der B 104 – Ansiedlung eines Verbrauchermarktes kleiner 800m² Verkaufsfläche zuzüglich Lagerfläche und eines Backshops entsprechend vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Errichtung eines Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße im Ortsteil Lützow“ - weicht von den bisherigen Darstellungen im wirk samen Flächennutzungsplan ab.

Die Gemeinde Lützow beabsichtigt mit der Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Lützow selbst und für die benachbarten Orte zu sichern.

Mit der bestehenden Verkaufseinrichtung in Lützow kann von der Größe und dem baulichen Zustand sowie der Bewirtschaftung her, die Versorgungssituation für die Zukunft dauerhaft nicht abgesichert werden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche begründet sich aus der Ausrichtung auf eine kundenfreundlichere Einkaufsatmosphäre (breitere Gänge, niedrigere Regale) sowie bessere Arbeitsmöglichkeiten für die Angestellten (z.B. Nutzung Hubwagen). Der geplante Verbrauchermarkt soll eine Verkaufsfläche von max. 800 m² aufweisen.

Seit 2008 erfolgten mehrfach Anfragen an den Grundstückseigentümer hinsichtlich Erweiterungsmöglichkeiten bzw. zum Ankauf der Immobilie, die jedoch nicht zum Erfolg führten. Ergeben sich keine Möglichkeiten für eine Erweiterung der zurzeit ca. 600 m² Verkaufsfläche, würde es seitens der Rewe-Group zur Aufgabe des Standortes Lützow führen. Durch das Amt Lützow-Lübstorf erfolgte 2017 / 2018 eine Standortuntersuchung für den Neubau eines Penny-Marktes. Durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde der Standort 8 ergänzt.

Es wurden folgende Standorte innerhalb der Ortslage geprüft.

- 1 Gewerbegebiet an der Gadebuscher Straße
- 2 hinterer Bereich Gewerbegebiet Gadebuscher Straße
- 3 Innenkurve zwischen Bahnlinie und Gadebuscher Straße
- 4 Ecke Schweriner Straße/Rosenower Straße
- 5 Schweriner Straße
- 6 Pokreter Straße am Sportplatz
- 7 Gadebuscher Straße gegenüber Gewerbegebiet
- 8 Nordöstlich der Bahnstrecke

Standorte 1 und 2

Das Gewerbegebiet an der Gadebuscher Straße ist voll belegt (Standort 1).

Für den Standort 2 (Teilfläche der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche) wird seitens der Gemeinde für den Bereich nördlich angrenzend an die Straße Am Kiebitzberg eine Wohnbauflächenentwicklung angestrebt. Das südlich Am Kiebitzberg angrenzende Wohngebiet ist bereits überwiegend bebaut und die Nachfrage nach Wohngrundstücke besteht weiter. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wohnen“ erfolgen.

Der Standort liegt ca. 200m entfernt von der Bundesstraße, so dass es durch Liefer- und Kundenverkehr zu Beeinträchtigungen des Wohngebietes Am Kiebitzberg kommen kann.

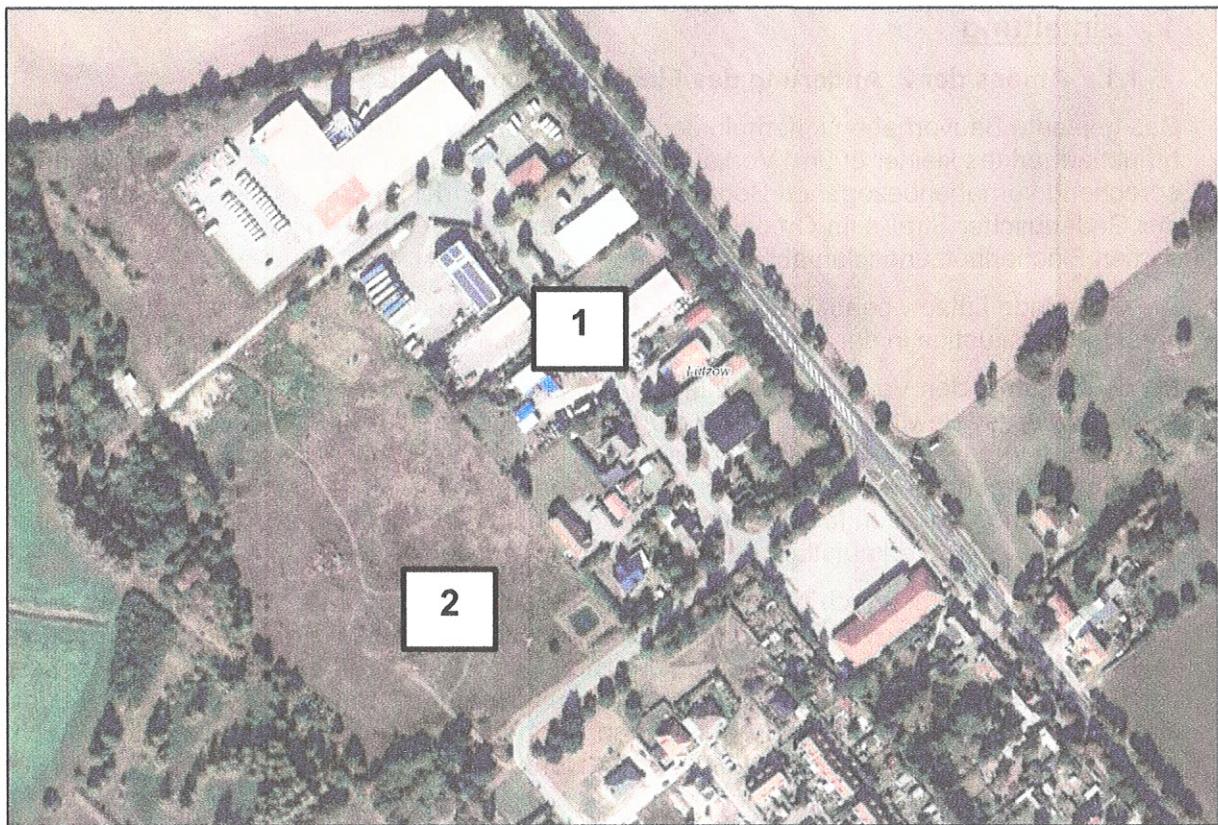


Abbildung 1 Gewerbegebiet an der Gadebuscher Straße – Standorte 1 und 2

Auszug gaia-mv

Standort 3

Der Bereich der Innenkurve (Standort 3) befindet sich in Privateigentum. Die Flächen sind durch die ampelgeregelte Kreuzung verkehrlich erschlossen, werden gegenwärtig durch den Eigentümer jedoch nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung gestellt.



Abbildung 2 Innenkurve zwischen B 104 und Bahn

Auszug gaia-mv

Standorte 4 und 5

Der Standort 4 ist weiterhin für die im Verkehrswegeplan enthaltene Umgehungsstraße freizuhalten.

Auf dem Standort 5 befindet sich das Regenrückhaltebecken für die Bundesstraße und es sind weitere Waldaufforstungen vorgesehen. Der Standort ist zu weit von der Ortslage entfernt; eine neue Abbiegespur wäre erforderlich.



Abbildung 3 Ortseingang aus Richtung Schwerin

Auszug F-Plan

Standort 6

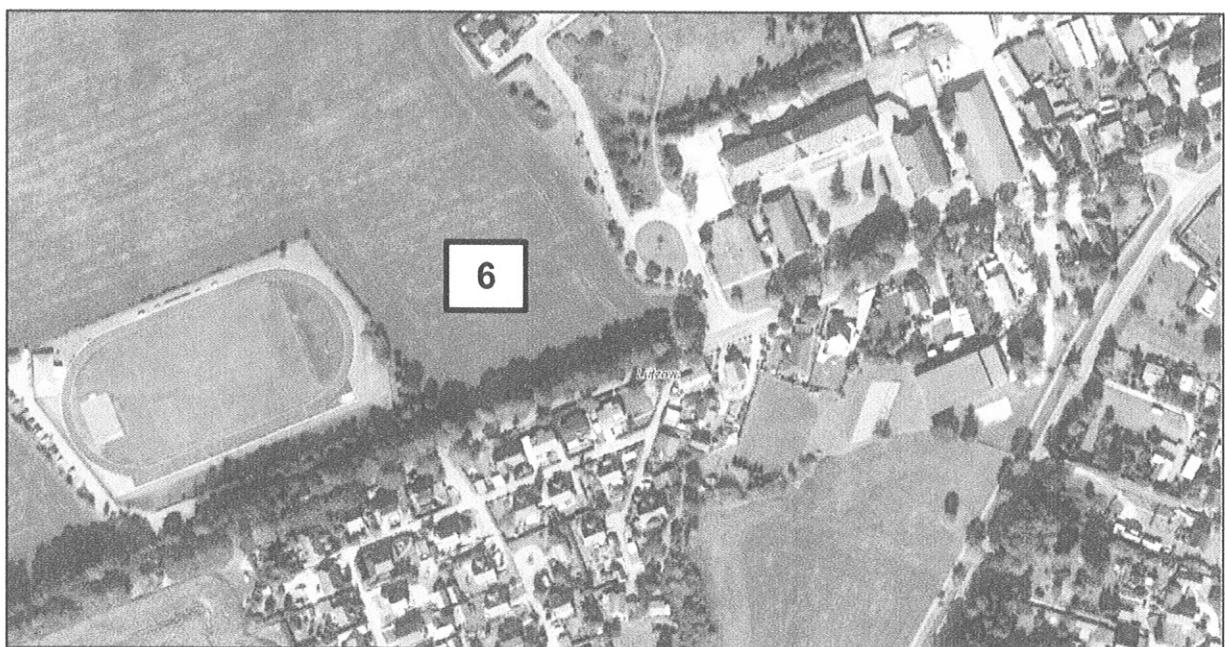


Abbildung 4 Pokrenter Straße

Auszug gaia-mv

An der Pokrenter Straße (Standort 6) ist im Jahr 2000 das Sportstadion entstanden. Weitere Flächen werden durch den privaten Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt. Zudem handelt es sich hier um wertvolle Ackerflächen. Auch hier wäre eine neue Abbiegespur herzustellen.

Standort 7

Der favorisierte Standort 7 liegt innerhalb der geplanten Trasse für die Umgehungsstraße der B 104. Mit dem geplanten Standort 7 steht ein verkehrlich gut erreichbarer Standort mit einem ausreichenden Flächenangebot zur Verfügung, der in anderen Bereichen des Gemeindegebiets nicht angeboten werden kann.



Abbildung 5 Gadebuscher Straße

Auszug gaia-mv

Standort 8



Abbildung 6 östlich der Bahn

Auszug gaia-mv

Der Standort 8 ist aus Gründen der Verkehrsanbindung für die Ansiedlung eines Discounters ungeeignet. Es wäre vor dem Bahnübergang aus Richtung Schwerin kommend, neben der Bahnlinie, die Zufahrt anzutragen. Linksabbiegespur und Lichtsignalanlage wären im Bereich des Bahnübergangs verkehrstechnisch nicht möglich.

Die geprüften Standorte für die Verlagerung des Penny – Marktes sind von der Verfügbarkeit, den umgebenden Nutzungen und unter Berücksichtigung der Entwicklung der Ortslage entsprechend Flächennutzungsplan nicht geeignet und die flächenmäßigen und verkehrsmäßigen Standortanforderungen nur an dem gewählten Standort 7 an der Gadebuscher Straße gegeben.

Bebauungspläne sind inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da das Plangebiet nicht vollständig in der gemischten Baufläche liegt und damit nicht den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen entspricht, wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan parallel zum Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Errichtung eines Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße im Ortsteil Lützow“ geändert.

Die Gemeindevorsteher der Gemeinde Lützow haben auf ihrer Sitzung vom 30.05.2017 auf Antrag des Investors, den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung eines Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße im Ortsteil Lützow“ gefasst. Auf dieser Sitzung wurde ebenfalls der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Von der 2. Änderung sind ausschließlich die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 berührten Flächen und die naturschutzbedingten Ersatzmaßnahmen betroffen; alle übrigen Darstellungen werden nicht berührt. Aus diesem Grund sind auch nur die entsprechenden Planausschnitte Bestandteil des Änderungsverfahrens. Die Änderungen wurden in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Als Kartengrundlage dient für die Änderungsbereiche die Planzeichnung des seit 1996 wirksamen Flächennutzungsplanes.

1.2 Rechtsgrundlagen

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- d) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- e) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

1.3 Verfahren

Der erarbeitete Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach Beschluss der Gemeindevorvertretung am 17.12.2020 für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.02.2021 bis zum 30.03.2021 öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden eingeholt.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und abschließend abgewägt. Auf Basis der Abwägungsentscheidung wurde die genehmigungsfähige Planfassung erstellt. Daraus ergaben sich keine Änderungen in der Endfassung. Die Gemeinde hat am 21.10.2021 die Abwägungsentscheidung beschlossen und fasste den Feststellungsbeschluss.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (hier: Landkreis Nordwestmecklenburg). Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Mit Bekanntmachung wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

2 Übergeordnete Ziele

2.1 Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Lützow mit den Ortsteilen Bendhof, Kaeselow, Lützow und Rosenow liegt im Süden des Landkreises Nordwestmecklenburg, ca. 15 km von der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 30 km von der Kreisstadt Grevesmühlen entfernt. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 24,83 km². In der Gemeinde leben 1.523 Einwohner (Stand 30.06.2020).

Verwaltungsmäßig ist die Gemeinde dem Amt Lützow-Lübstorf zugeordnet. Der Sitz des Amtes befindet sich in Lützow. Im Norden grenzen die Stadt Gadebusch und die Gemeinde Dragun vom Amt Gadebusch an, aus dem Amt Lützow-Lübstorf im Osten die Gemeinden Brüsewitz und Gottesgabe, im Süden die Gemeinde Schildetal und im Westen die Gemeinde Pokrent.

Das Gemeindegebiet ist über die Bundesstraße 104 (Schwerin-Gadebusch-Lübeck) und die Landesstraße 05 (nach Wittenburg) gut an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern dar.

Die Gemeinde Lützow liegt in einem Vorranggebiet Landwirtschaft. Für die Ortslage Lützow ist eine geplante nördliche Umgehung der B 104 ausgewiesen.

Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten.

Das LEP M-V ist sowohl für Behörden und Kommunen verbindlich als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Die Gemeinde Lützow liegt in einem ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In der zentralörtlichen Gliederung ist Lützow als Siedlungsschwerpunkt eingestuft worden. Die Siedlungsschwerpunkte sollen die ortsnahe Grundversorgung der Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Entwicklung beitragen. Für die Ortslage Lützow ist eine geplante nördliche Umgehung der B 104 ausgewiesen.

Die Siedlungsflächenentwicklung soll sich vorrangig auf innerhalb der bebauten Ortslage liegende Standorte durch Umnutzung und Verdichtung orientieren. Neue Standorte außerhalb der bebauten Ortslage sind nur dann auszuweisen, wenn nachweislich die innerörtlichen Standortreserven ausgeschöpft sind.

Bei der Abdeckung des Siedlungsbedarfs ist die Innen- vor der Außenentwicklung anzustreben sowie auf ein flächensparendes Bauen zu achten.

Da Lützow nicht als zentraler Ort in der zentralörtlichen Gliederung gemäß Abschnitt 3.2 Zentrale Orte des RREP WM eingestuft ist, fällt Lützow im Rahmen des großflächigen Einzelhandels auch kein raumordnerischer Versorgungsauftrag für die umliegenden Gemeinden zu.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 / die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes folgen den Zielen der Landesplanung und Raumordnung:

- Die Verkaufsfläche hat nicht mehr als 800 m², so dass der Einzelhandelsbetrieb als Betrieb einzustufen ist, der der Nahversorgung der Bevölkerung dient.
- Der Standort grenzt unmittelbar an die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche in der Innenkurve und an die Bundesstraße 104, die für den Teilbereich in eine gewerbliche Baufläche geändert wird. Die gewerbliche Baulandentwicklung richtet sich ausschließlich auf den Eigenbedarf des vorhandenen Einzelhandelsunternehmens.
- Der Standort befindet sich südlich der geplanten Führung der B 104, zur Ortslage orientiert.
- Die Bodenwertzahl liegt gemäß Bodenrichtwertkarte des Landkreises Nordwestmecklenburg von 2020 für das Gemeindegebiet Lützow bei 49, ebenfalls nach den Umweltkarten M-V für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8.
- Die geprüften innerörtliche Standorte für die Verlagerung des Penny – Marktes sind nicht geeignet und die flächenmäßigen und verkehrsmäßigen Standortanforderungen nur an dem gewählten Standort gegeben.

Gemäß Stellungnahme des AfRL Westmecklenburg vom 20.01.2020 stehen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die gemischte Baufläche auf der östlichen Seite der B 104 endet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in Höhe der Zufahrt zum jetzigen Standort des Penny – Marktes. Innerhalb des Bereiches grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Nordosten eine Altablagerungsfläche.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 in Lützow. Der Bereich der Zufahrt liegt außerhalb der Baufläche, so dass hier ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Die zukünftige Entwicklung des Bereiches der gemischten Bauflächen innerhalb der Innenkurve soll im Zusammenhang mit der Entwicklung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen in der Ortslage Lützow geprüft werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Gemeindeviertersitzung vom 30.05.2017 gefasst. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Der Änderungsbereich schließt unmittelbar nordwestlich an die gemischte Baufläche (M) und liegt südlich der geplanten Umgehung der B 104. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist eine gewerbliche Baufläche (GE) dargestellt. In dieser befindet sich der jetzige Standort des Penny – Marktes.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan beschränken sich ausschließlich auf die Grundzüge. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf.

3 Änderungskonzept

3.1 Bauflächen

Die gemischte Baufläche auf der östlichen Seite der B 104 endet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in Höhe der Zufahrt zum jetzigen Standort des Penny – Marktes. Der geplante Baukörper für den neuen Discounterstandort sowie die Stellplatzanlage liegen innerhalb dieser gemischten Baufläche. Der bebaute Bereich im Umfeld des geplanten Einzelhandelsbetriebes innerhalb der gemischten Baufläche wird zur Zeit durch zwei Wohngrundstücke und ein technisches Gebäude der Telekom an der Gadebuscher Straße (B 104) geprägt. Im Rahmen des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 machte sich ein Immissionsschutzbüro erforderlich. Hier wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms (geplanter Parkplatz für den Einzelhandelsbetrieb und Bundesstraße 104) auf die angrenzenden zwei Wohnhäuser betrachtet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch den Straßenverkehr auf der B 104 tags und nachts Überschreitungen bis zu 11,6 dB(A) der Immissionsrichtwertewerte für ein Mischgebiet überschritten werden. Für den Parkplatz werden die zulässigen Immissionsrichtwerte tags und nachts unterschritten.

Aufgrund des Verkehrslärms ist eine Entwicklung der Flächen innerhalb der Innenkurve für eine gemischte Baufläche, hier der Anteil einer Wohnnutzung, nur durch aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Gadebuscher Straße möglich, wie bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche kleiner 800 m² gehören entsprechend BauNVO zu den sonstigen Gewerbebetrieben und sind innerhalb einer gewerblichen Baufläche zulässig. Mit der Änderung nur eines Teils der gemischten Baufläche am nordwestlichen Rand in eine gewerbliche Baufläche werden zukünftige Entwicklungen in der Innenkurve bis zur südlichen ampelgeregelten Kreuzung nicht eingeschränkt.

Die nördlich angrenzende Erweiterung der gewerblichen Baufläche umfasst im Wesentlichen die verkehrliche Anbindung an die B 104. Für den bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich erfolgt daher insgesamt die Darstellung als gewerbliche Baufläche.

Der geplante Standort ist verkehrsmäßig von der Bundesstraße 104 (Gadebuscher Straße) gut erschlossen.

3.2 Natur und Landschaft

Eine Teilfläche innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wird als Begrenzung nach Nordosten als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche liegt innerhalb der gemischten Baufläche und wird daher in die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Eine geringe Teilfläche der angrenzenden Altablagerung, einer vor 1991 verfüllten Sandgrube einer Hausmüll-Deponie, liegt in der Maßnahmfläche. Ebenfalls werden die beiden Grünflächen in Richtung der beiden Wohngrundstücke übernommen. Hiermit wird deutlich, dass die gewerbliche Baufläche, hier konkret die Stellplatzanlage des Einzelhandelsbetriebes, nicht direkt an die Wohngrundstücke angrenzt.

3.3 verkehrliche Erschließung / Technische Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung für den Kunden- und Lieferverkehr erfolgt von der Bundesstraße B 104 (Gadebuscher Straße) gegenüber der Zufahrt in das Gewerbegebiet (Am Kiebitzberg) über eine neue Straßenanbindung. Die Kreuzung wird ampelgeregelt ausgebaut.

Die wichtigen technischen Medien liegen beidseitig der Gadebuscher Straße an. Es erfolgen die Anschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung, an die Gas- und Elektroenergieversorgung.

Innerhalb des Plangebietes verläuft parallel zur Gadebuscher Straße eine Gashochdruckleitung der HanseGas GmbH, die in der Planzeichnung dargestellt ist.

4 Immissionsschutz

Durch die geplanten Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen innerhalb der gemischten Baufläche zu erwarten.

Zur Prüfung wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 eine Immissionsprognose erstellt. Betrachtet wurden der Gewerbelärm, der durch den neuen Discounter verursacht wird, einschließlich Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz, die Vorbelastungen durch den ehemaligen Discounter (angenommen Getränkemarkt) und den Gewerbestandort „Am Kiebitzberg“ sowie den Verkehrslärm (Bundesstraße B 104).

Für die beiden Wohnhäuser auf der östlichen Seite der Gadebuscher Straße wurde die Einstufung als Mischgebiet angenommen, für die Wohngebäude auf der anderen Straßenseite Wohnnutzung mit Übergang in Richtung Gewerbegebiet als Mischgebiet.

Nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) dürfen folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) nicht überschritten werden:

| | | |
|-----------------------------|--------|-------------------------|
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | tags | 55 dB(A) |
| | nachts | 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)* |
| Dorfgebiete / Mischgebiet | tags | 60 dB(A) |
| | nachts | 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)* |

* niedrigerer Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

Die ermittelten Beurteilungspegel für den Gewerbelärm (Discounter und Vorbelastung) unterschreiten die zulässigen Immissionsrichtwerte an allen gewählten Immissionsorten.

5 Flächenbilanz

Die gewerbliche Baufläche ist ca. 8000 m² groß.

Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahme und die Grünflächen umfassen ca. 3000 m².

Gemeinde Lützow, 25.01.2022



Der Bürgermeister

Umweltbericht

Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Errichtung eines Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße im Ortsteil Lützow“ / 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lützow

Stand: Oktober 2021

Inhalt:

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Einleitung..... | 2 |
| 1.1 | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans | 2 |
| 1.2 | Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung..... | 2 |
| 2 | Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen..... | 4 |
| 2.1 | Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet | 4 |
| 2.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung | 8 |
| 2.3 | Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen..... | 12 |
| 2.4 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 13 |
| 2.5 | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 14 |
| 3 | Zusätzliche Angaben..... | 19 |
| 3.1 | Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen..... | 19 |
| | Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen | 19 |
| 3.2 | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans | 19 |
| 3.3 | Allgemeinverständliche Zusammenfassung..... | 20 |

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Errichtung eines
Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße im Ortsteil Lützow“ ist gleichzeitig der
Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, da sich der Änderungsbereich
im Flächennutzungsplan ausschließlich auf Bereiche im VE-Plan beschränkt.

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Errichtung eines Discounters nord-östlich der Gadebuscher Straße im Ortsteil Lützow“ der Gemeinde Lützow durchgeführten Umweltprüfung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Gemeinde Lützow nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Lützow beabsichtigt den Neubau eines Discounters baurechtlich zu ermöglichen (detailliert siehe Begründung).

Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Tabelle 1:

| Kurzbez. | Art/Maß der baulichen Nutzung | Standort (Lage, Nutzung) | Umfang / Fläche |
|----------|-------------------------------|--------------------------|-----------------|
| VE-Plan | VE-Plan Discounter | Nordöstlicher Ortsrand, | ca. 1,0 ha |
| F-Plan | Gemischte Baufläche | Ackerbrache, Acker | |

1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§§ 1, 1a, 2 BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),

- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind.
- Ziele für das Schutzgut Wasser für oberirdische Gewässer (§27 WHG) sind das Erreichen und Erhalten eines guten ökologischen Zustands, sowie das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands und für das Grundwasser (§47 WHG) das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands und das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands.
- Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Für die Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen ist nach § 8 WHG eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen,
- Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55/2 WHG dort, wo es anfällt, ortsnah versickert, verrieselt direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) dezentral versickert werden,
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung,
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmal schutzgesetz, DSchG M-V).

Darstellung der Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele

Gebietsschutz:

- Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzgebiete / Schutzziele

Naturschutz:

- Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzziele notwendig

Wasser:

- Schutz der natürlichen Wasserressourcen, Erhaltung des lokalen Wasserkreislaufes

Boden:

- Prüfen von Schutzauflagen, Sparsamer Umgang mit Boden, Schutz der natürlichen Bodenfunktion, Schutz und Wiederverwendung der Böden.

Immissionsschutz:

- Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen (Lärm, Licht)

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Im RREP WM wird für den Bereich des Plangebietes als zeichnerische Festlegung ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgesetzt (detailliert siehe Begründung).

Nach den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplänen ist weder der Biotopeverbund im weiteren Sinne noch im engeren Sinne betroffen, noch sind Maßnahmen der ökologischen Raumentwicklung im oder am Plangebiet festgesetzt.

In der Karte III Entwicklungsziele und Maßnahmen wird für den Bereich der Pkt. 7. Agrarisch geprägte Nutzfläche (A) 7.1 Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft ausgewiesen.

In der Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft werden deutliche Defizite an vernetzenden Landschaftselementen verzeichnet.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Die Gemeinde Lützow verfügt über einen Flächennutzungsplan (detailliert siehe Begründung).

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet Geltungsbereich

Der Untersuchungsraum, der mindestens das vom B-Plan voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten muss, wurde anhand der voraussichtlichen Planauswirkungen schutzgutspezifisch bestimmt:

- Für die Schutzgüter (vgl. folgende Tabelle) orientiert sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.
- In die Betrachtung werden auch in diesem Raum ggf. befindlichen Schutzgebiete (500m Umkreis) und Schutzobjekte des Naturschutzes (200m Umkreis) einbezogen, wobei die Wirkungen hier ebenfalls das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume betreffen können.

Der Analyse des Umweltzustands liegen im Wesentlichen die Daten des Internetportals www.umweltkarten.mv-regierung.de zugrunde.

Tabelle 3

| Umweltbelang | Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang) | Beschreibung / Rechtsgrundlage |
|---|--|--|
| Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹ | Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. | BNatG, NatSchAG MV, FFH-Erlass MV ² |
| Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate) | Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. | |
| Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen) | Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Im 200-m-Untersuchungsraum befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. | Biotope nach § 20 NatSchAG MV |

| Umweltbelang | Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang) | Beschreibung / Rechtsgrundlage |
|--|---|--------------------------------|
| gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher | Ja im/am Geltungsbereich befinden sich geschützten Bäume | § 18/19 NatSchAG MV |
| Gewässerschutzstreifen und Waldabstand | Nein, nicht betroffen Nein, nicht betroffen | § 29 NatSchAG § 20 LWaldG |
| Wald | Nein, nicht betroffen | § 2 LWaldG |
| Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume | Ja, im Geltungsbereich sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen. Im Geltungsbereich sind Acker, <i>Ackerbrachen</i> und in Randlage Bäume/Gehölzbiotope, auch §20 Biotop Feldgehölz anzutreffen. HPNV M30 Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald Bewertung des Arten- und Biotopschutzes: Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit. | |
| Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL) ³ | Die landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich sind max. Nahrungsraum, aber nicht Lebensstätte, von geschützten Arten. kein ausgewiesenes Rastgebiet – geringe Bedeutung Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, schließt aus, dass geplante Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen | |
| Boden | Versiegelung und Umbau. Im Geltungsbereich stehen fb01 Sande sickerwasserbestimmt an. (Braunerde) Laut Baugrundgutachten Sande: von feinsandig - kiesig Bodenutzung = AF Erosion-Wind = Enat0 Erosion-Wasser = Enat2 POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG mittel FELDKAPAZITÄT (Fk100) mittel NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch LUFTKAPAZITÄT (Lk100) mittel EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) mittel Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: erhöhte Schutzwürdigkeit Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel) Extreme Standortbedingung: 2 (gering) Naturgemäß Bodenzustand: 3 (mittel) Bewertung des Bodenpotenzials: Boden mit mittlerer Schutzwürdigkeit. Nordöstlich des Planbereiches sind Altablagerungen (Kunststoffe bis 4,7m Tiefe) kartiert. | |
| Fläche | Feldblock ID = DEMVLI095AB10076 Bodenutzung = AF, Ackerbrache | |
| Grundwasser | Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. generell Flurabstand: < 5 m bis > 10m Grundwasserleiter: unbedeckt laut Baugrundgutachten Wasserdurchlässig, bei $k_f \text{ cal} = 10^{-5}$ Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden. Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers | |
| Oberflächengewässer | Nein, Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, Oberirdisches Einzugsgebiet LAWA-Route: 962812400000000 - Graben aus Rosenow von Quelle Wendbruch bis Mündung in Gadebuscher Bach - Planungseinheit (WRRL): STR_STEP | |

| Umweltbelang | Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang) | Beschreibung / Rechtsgrundlage |
|--|--|--------------------------------|
| Klima und Luft | <p>Nein, Klima / Luft sind nicht betroffen.</p> <p>Binnenplanarklima, relative Luftfeuchte, lebhafte Luftbewegung und ausgeglichene Lufttemperatur</p> <p>bisher geringe regionale Grundbelastung mit Luftschadstoffen, aber östlich Bahnlinie / Gewerbe.</p> <p>Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung</p> | |
| Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes | <p>Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein:</p> <p>Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss.</p> <p>Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im Untersuchungsraum sind:</p> <p>Zusammenhang von hoher Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten.</p> <p>Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft.</p> | |
| Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild) | <p>Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die das Gebiet betreffen.</p> <p>Großlandschaft: (40) Westmecklenburgische Seenlandschaft</p> <p>Landschaftsbildraum: ID100 Ackerlandschaft westlich von Schwerin - V 2 – 5, Landschaftsbildbewertung: mittel bis hoch</p> <p>Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: geringe Schutzwürdigkeit</p> <p>Landschaftsraum mit insgesamt mittlere Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.</p> | |
| Biologische Vielfalt | <p>Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein:</p> <p>“Biologische Vielfalt“ umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).</p> <p>Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen.</p> <p>Gehölzbiotope in der Benachbarung sind neben Acker/Grünlandbiotopen vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) und Lage der Ökosysteme sprechen für eine geringere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.</p> <p>Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringe Schutzwürdigkeit.</p> | |
| Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung | <p>Nein, Wohnbereiche sind nicht durch Immissionen betroffen:</p> <p>Nächstgelegene Wohngebäude befinden sich südlich des Geltungsbereiches</p> <p>Zur Bestandssituation bezüglich Lärm / Immissionen siehe unter „Vermeidung von Emissionen“.</p> <p>Bewertung: hohe Schutzwürdigkeit</p> | |
| Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale) | <p>Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet.</p> <p>Archäologische Fundplätze sind als Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.01.1998 zu betrachten und unterliegen dem Schutz dieses Gesetzes.</p> | |

| Umweltbelang | Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang) | Beschreibung / Rechtsgrundlage |
|--|---|--|
| | | Generell gilt, wenn bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenpfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung zu organisieren zu können. |
| Vermeidung von Emissionen | | <p>Für die Beurteilung relevante Emissionen sind vorhanden.</p> <p>Verkehrslärm, Licht</p> <p>Eine Immissionsprognose Lärm von Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse aus Schwerin von Mai 2020 liegt vor</p> <p>Baubedingt sind befristete Emissionen zu erwarten.</p> <p>Für die Beurteilung relevante Immissionen sind in über 1100m Entfernung vorhanden.</p> <p>Lützow Blmsch: 1.2.2.2V, Anlagenkategorie: Wärmeerzeugung, Bergbau, Energie – Biogasanlage</p> <ul style="list-style-type: none"> • SOx-Ausstoß [kg/a]: 301 • NOx-Ausstoß [kg/a]: 6239 • Gesamtstaub-Ausstoß [kg/a]: 9 • Feinstaub (PM10)-Ausstoß [kg/a]: 3 • CO2-Ausstoß [kg/a]: 3515400 • CO-Ausstoß [kg/a]: 7841 • NMVOC-Ausstoß [kg/a]: 86 <p>Nahrungs-, Genuss- und Futtermittel, landwirtschaftliche Erzeugnisse</p> <p>Betreiber: Mecklenburger Agrarhandel GmbH -</p> <p>Getreideumschlaganlage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesamtstaub-Ausstoß [kg/a]: 98 • Feinstaub (PM10)-Ausstoß [kg/a]: 34 <p>Bauabfallaufbereitungsanlage- und-Sortierungsanlage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kiesgrube bei Pokrent <p>Bewertung: geringe Schutzwürdigkeit aufgrund der Lage und Art der Anlage. Hohe Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnbebauung</p> |
| Sachgerechter Umgang mit Abwässern | Ja, im geplanten Plangebiet fallen Abwässer an | LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung) |
| Sachgerechter Umgang mit Abfällen | Ja, im geplanten Plangebiet fallen entsorgungspflichtigen Abfällen an. Nordöstlich des Planbereiches sind Altablagerungen kartiert. | AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung) |
| Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie | Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien. | Erneuerbare- Energien- Gesetz |
| Darstellungen von Landschaftsplänen | Nein | |
| Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne | Nein | |
| Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden | Nein | |

| Umweltbelang | Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang) | Beschreibung / Rechtsgrundlage |
|--|--|--------------------------------|
| Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter | Nein | Siehe unter Emissionen |

¹ Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Standortbezogene Hinweise auf eine mögliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Tabelle 4

| Umweltbelang | Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung |
|---|--|
| Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹ | nicht relevant |
| Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate) | nicht relevant |
| Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen) | Erhaltung des Ackerlandes Erhalt des §20 Biotop und des Alleebaums |
| gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher | Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung, auch in der Baumtraufe, möglich |
| Gewässerschutzstreifen und Waldabstand | nicht relevant |
| Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume | Weiterhin sporadische Störung |
| Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL) | Erhaltung der Lebensräumen und sporadische Störung, langfristig ggf. weitere Verringerung der Artenvielfalt durch Intensivierung der Landwirtschaft |
| Fläche und Boden | Erhaltung offener Böden, ggf. Zerstörung des Bodengefüges mit überdimensionierter, schwerster Technik und Verwendung von Pestiziden, Herbiziden und Dünger |
| Grund- und Oberflächenwasser | Erhaltung offener Böden, und ggf. Belastung des Grundwassers durch Verwendung von Pestiziden, Herbiziden und Dünger |
| Klima und Luft | nicht relevant, da alleine zu geringe Größe |
| Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild) | Erhaltung von unbebauter Landschaft |
| Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung | nicht relevant für die Natur |
| Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale) | nicht relevant |

| Umweltbelang | Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung |
|------------------------------------|--|
| Vermeidung von Emissionen | Bau,- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden vermieden |
| Sachgerechter Umgang mit Abwässern | kein zusätzlicher Anfall gebündelter Niederschlagswässer |
| Sachgerechter Umgang mit Abfällen | kein zusätzlicher Anfall von Abfällen an diesem Standort, Rückbau entfällt |

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte bei Nichtnutzung eine Bewaldung einsetzen, aber auch eine intensive Nutzung als Grünland ist möglich. Relevante Umweltbe- und entlastungen sind nicht zu erwarten.

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebiets entsprechend den geplanten Festsetzungen

Es erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu den Baukörpern.

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Bebauung mit Gebäuden und Befestigung von Verkehrsflächen (Vollversiegelung).
- Freigabe des bisherigen Standortes für Gewerbebetriebe

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Tabelle 5

| Umweltbelang | Beschreibung der Auswirkung der Planung | erheblich (ja / nein) |
|---|--|-----------------------|
| Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäische Vogelschutzgebiete ¹ | Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant / beeinträchtigt. | Nein |
| Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate) | nationalen Schutzgebiete werden nicht überplant / beeinträchtigt. | Nein |
| Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen) | Im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Feldgehölz Für das §20 Biotop wird die Beseitigung beantragt Allee an der B104 Für einen Alleebaum der nach §19 geschützt ist wird eine Fällung beantragt | Ja |
| Nach NatSchAG M-V, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher | Im / am Geltungsbereich befinden sich Baumreihen / Gehölze die überwiegend erhalten bleiben Für Bäume die nach §18 geschützt sind wird eine Fällung beantragt Für einen Alleebaum, der nach §19 geschützt ist, wird eine Fällung beantragt | Ja |
| Wald | Es befindet sich kein Wald im Geltungsbereich. | Nein |
| Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume | Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und die Lebensräume beeinflusst. | Nein |

| Umweltbelang | Beschreibung der Auswirkung der Planung | erheblich (ja / nein) |
|--|---|-----------------------|
| Boden | Verlust des offenen Boden. | Ja |
| Grund- und Oberflächenwasser | Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Überbauung. Bei ordnungsgemäßem Betrieb keine schädliche Verunreinigung des Grundwassers. | Nein |
| Klima und Luft | Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Versiegelung. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. | Nein |
| Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes | Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar. | Nein |
| Landschaft (Landschaftsbild) | Die geplante Bebauung verdichtet die Bebauung zwischen Ort und Bahnlinie. Dadurch geht der bisherige Offenlandcharakter der Fläche verloren. Die kulturlandschaftlich geprägte Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes durch das Baugebiet wird verändert. | Nein |
| Biologische Vielfalt | geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen, Beeinträchtigungen sind kompensierbar | Nein |
| Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung | Siehe bei Vermeidung von Emissionen | Nein |
| Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale) | Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet. Bei Funden baubegleitende Beobachtung und mögliche Bauverzögerung beachten. | Nein |
| Vermeidung von Emissionen | Durch das Baugebiet entstehen ab der Bauphase Emissionen von Lärm und Licht. Der Discounter im Geltungsbereich führt zu keiner unzulässigen Belastung der vorhandenen Wohnbebauung | Nein |
| Sachgerechter Umgang mit Abwässern | Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. | Nein |
| Sachgerechter Umgang mit Abfällen | Siedlungsabfälle fallen an. Bauabfälle sind gesondert zu entsorgen. Der Rückbau ist gesondert zu regeln. | Nein |
| Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter | Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass anlagebedingt geringe Emissionen entstehen. | Nein |

Berücksichtigung der Umweltschutzbelaenge nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung des Objektes weitestgehend berücksichtigt.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Die derzeitige Fläche ist Ackerbrache (Feldblock Acker).

Es liegt eine Baugrundkundung¹ vor. Nach der Schicht von Humosem Oberboden (0,00- max. 1,3m stehen Sande von feinsandig – kiesig an

Altlastverdachtsflächen oder ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen liegen nordöstlich des Planbereiches vor. Kartiert entsprechend Baugrunduntersuchung sind Altablagerungen (Kunststoffe bis 4,7m Tiefe).

Die Fläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht drainiert.

Nachfolgend sind die Wirkfaktoren und Probleme des Bodens / Bodenwasserhaushalt und seine Empfindlichkeiten dargestellt:

Beschreibung und Bewertung Ist Zustand

- Bestand: landwirtschaftliche Nutzung bei mittlerem Ertragspotential (Ackerwertzahlen 33-49)
- Eigenart: Braunerde, (lehmige) Sande, Sickerwasserwasserbestimmt
- Verdichtung: niedrige Verdichtungsgefahr
- Entwässerung: aufgrund des sandigen Bodens gute Durchlässigkeit, damit hohe Versickerungsleistung
- Erodierbarkeit: geringe Reliefneigung, keine Gefahr Wind- und geringe – hohe Gefahr Wassererosion, niedrige Gefahr Bodenkontamination, niedrige – mittlere Pufferkapazität
- Teile des Flurstücks 108/6 wurden mit Abfällen verfüllt. Eine Altablagerung (abgedeckte verfüllte Grube mit nicht sicher bekanntem Volumen) ist im dBAK2 unter der Nr. AA_Z_74_0087 erfasst. Nordöstlich des Flurstücks 108/2 wurden 4,7 m Ablagerung erbohrt (siehe Gutachten). Die teilweise im Plangebiet liegende Altablagerungsfläche wird mit einer Grünfläche und einer geringfügigen Teilfläche des Baufeldes überplant. Die Sanierung und Nutzung der gesamten Altablagerungsfläche erwies sich nach Prüfung als nicht finanziertbar und auch als nicht verfügbar, da Privatbesitz.

Wirkfaktoren Boden / Bodenwasserhaushalt

- Versiegelung
 - hohe Vollversiegelung
 - hohe mechanische Belastungen
 - Flächenbefestigung mit Erd- bzw. Bodenarbeiten sowie technisch erforderlicher Verdichtung, Befahrungen, Lagerung und Baumaterial etc. von zur Vegetation vorgesehenen Böden
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial
 - Die Prüfung der Verwertung des überschüssigen Bodenaushubs / Bewirtschaftung ist aber planerisch im B-Plan nicht zu bewältigen. (Erschließungsplanung / Bauantrag)
- Bodenerosion
 - Auf vegetationsfreien Bodenflächen während der Bauzeit
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - lokale Versickerung der befestigten Flächen möglich, dann Erhalt für den lokalen Wasserhaushalt.
- Stoffeinträge (hohe Sensibilität der Baufirmen erforderlich)
 - Öl- und Schmiermittel, Kraftstoffe, (Havarie)
 - Pestizide und Fungizide der Nutzer (eingeschränkter Gebrauch, nicht der landwirtschaftlichen Intensität gleichzusetzen)
- (Erwärmung)

¹ Orientierende Untersuchung des Untergrundes – KRAUSS & Coll. Geoconsulting GmbH & Co.KG Oldenburg von September 2016

² dBAK – digitales Bodenschutz und Altlastenkataster M-V

Auswirkungen der Bauphase

- Versiegelung führt zum Totalverlust der Bodenfunktion
- übermäßige mechanische Belastungen führt zu
 - Gefügeschäden (mit Verringerung Versickerungsfähigkeit / Wasserrückhaltung / Verlust von Porenvolumen – Sauerstoffmangel)
 - Für die späteren Freiflächen wäre damit auch ein erheblicher Verlust der Vegetationsfähigkeit verbunden! – Schutz notwendig
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial führt zur
 - Zerstörung des inneren Bodengefüges
 - Vermeidung von planierendem Einbau und geeignete Zwischenbegrünung helfen das Bodengefüge wieder zu stabilisieren.
- Bodenerosion führt zum Verlust bzw. Umlagerung des Bodens
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz

Auswirkungen in der Betriebsphase

- Dauerhafter Verlust der Bodenfunktion

In Bezug auf die Beeinträchtigungen sind 2 Wirkorte einzustellen:

- Wirkort 1 die Flächenbefestigung der Gebäude,-und Verkehrsflächen. (Baufläche und Zwischenlager, Beschränkung der Bau und Zwischenlager im Bauablauf regeln (Sensibilität Baufirmen / Bauherr für das Problem Bodenverdichtung, Gefüge Verletzung stärken).
- Der Wirkort 2 Freiflächen (Grünflächen) ist nicht als solcher einzustellen, da diese Bereiche, außer für die eigene Anlage, nicht befahren , bzw. als Lager missbraucht werden dürfen.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

- Der überplante Bereich wurde aus der ackerbaulichen Nutzung genommen und wurde in eine *Ackerbrache* überführt (Kleinteiligkeit der Fläche, mineralischen Untergrund)
- Für Maßnahmen der Kompensation werden nur geringe landwirtschaftlichen Flächen entzogen, da ein Ökokonto vorgesehen ist.

direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende positive oder negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auch auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landesebene

- nicht relevant, keine grenzüberschreitende Auswirkungen zu erwarten

Auswirkung die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

- nicht relevant, zulässige Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten.

kumulative Wirkung mit anderen Planungen nachbarschaftliche Anlagen sind:

Bahnstrecke Rehna – Parchim / Bundesstraße B104

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In der Begründung zum B-Plan werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Ein schonender Umgang mit dem Boden (Schutz der nicht überbaubaren Flächen) erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz
- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Bäume dürfen auch im Traubereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traubereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.
- Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Die Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplangebiet und auf Flächen innerhalb der Landschaftszone umgesetzt.

Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- Maßnahme- physischer Ersatz Feldgehölz
- Grünflächen- und Versickerungsflächen

Sonstige Grünordnerische Maßnahmen

- Ökokonto „Renaturierung des Demener Moors“

Bei Pflanzungen:

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich. Die Gehölze haben den BdB-Gütebestimmungen zu entsprechen.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

siehe Begründung

2.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig.

Bau-, und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär, bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden, sowie Freiflächen.

Weiterhin sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle. In der unmittelbaren Umgebung zulässig!!

Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende Anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Bebauung bisheriger landwirtschaftlicher Fläche am Rand der bebauten Ortslage.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Intensität ist höher als die derzeitig mögliche Nutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen. Aufgrund der Lage ist die Nutzung der Fläche nicht als Beeinträchtigung zu bewerten. Die Intensität der derzeitigen Nutzung (Weidenutzung / reiten / lagern / fahren) / landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung ist aufgrund der erhöhten Frequenz aber nicht mit der derzeitigen Nutzung zu vergleichen.

- Die zu erwartenden (leicht) erhöhte Freizeit- und Erholungsaktivität wird sich mangels vorhandener Wege nicht verlagern.
- Aufgrund der Lage an vorhandener Bebauung ist auch trotz der Verschiebung der Nutzung keine signifikant erhöhte Beeinträchtigung durch streunende Katzen oder andere Prädatoren auszugehen. (Die Belastung durch die zunehmende Population an Waschbären und Marderhunden ist wesentlich ernster).

Eine Bau-, Anlage-, bzw. Betriebsbedingte Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den B- Plan nicht relevant.

Tabelle 6

| Gruppe | wiss. Artnamen | deutscher Artnamen | A II FFH- RL | FFH RL | Bemerkungen zum Lebensraum |
|---------------|------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------|-------------------------------|
| Gefäßpflanzen | <i>Angelica palustris</i> | Sumpf-Engelwurz | II | IV | nasse, nährstoffreiche Wiesen |
| Gefäßpflanzen | <i>Apium repens</i> | Kriechender Scheiberich | II | IV | Stillgewässer |
| Gefäßpflanzen | <i>Cypripedium calceolus</i> | Frauenschuh | II | IV | Laubwald |
| Gefäßpflanzen | <i>Jurinea cyanoides</i> | Sand-Silberscharte | *I | IV | Sandmagerrasen |
| Gefäßpflanzen | <i>Liparis loeselii</i> | Sumpf-Glanzkraut, | II | IV | Niedermoor |
| Gefäßpflanzen | <i>Luronium natans</i> | Schwimmendes | II | IV | Gewässer |
| Moose | <i>Dicranum viride</i> | Grünes Besenmoos | II | | Findlinge, Wald |
| Moose | <i>Hamatocaulis</i> | Firmiglänzendes | II | | Flach- und Zwischenmooren, |
| Molusken | <i>Anisus vorticulus</i> | Zierliche Telerschnecke | II | IV | Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer |

| Gruppe | wiss. Artnamen | deutscher Artnamen | A II FFH- RL | FFH- RL | Bemerkungen zum Lebensraum |
|--------------|--------------------------------|---------------------------------------|--------------------|------------|--|
| Molusken | <i>Vertigo angustior</i> | Schmale Windelschnecke | II | | Feuchte Lebensräume, gut ausgesetzte Streuschicht |
| Molusken | <i>Vertigo geyeri</i> | Vierzähnige | II | | Reliktpopulationen |
| Molusken | <i>Vertigo moulinsiana</i> | Bauchige Windelschnecke | II | | Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede |
| Molusken | <i>Unio crassus</i> | Gemeine Flussmuschel | II | IV | Fließgewässer |
| Libellen | <i>Aeshna viridis</i> | Grüne Mosaikjungfer | | IV | Gewässer |
| Libellen | <i>Gomphus flavipes</i> | Asiatische Keiljungfer | | IV | Bäche |
| Libellen | <i>Leucorrhinia</i> | Östliche Moosjungfer | | IV | Teiche |
| Libellen | <i>Leucorrhinia</i> | Zierliche Moosjungfer | | IV | Teiche |
| Libellen | <i>Leucorrhinia</i> | Große Moosjungfer | II | IV | Hoch/Zwischenmoor |
| Libellen | <i>Sympetrum</i> | Sibirische Winterlibelle | | IV | ? |
| Käfer | <i>Cerambyx cerdo</i> | Heldbock | II | IV | Alteichen über 80 Jahre |
| Käfer | <i>Dytiscus latissimus</i> | Breitrand | II | IV | stehende Gewässer |
| Käfer | <i>Graphoderus bilineatus</i> | Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer | II | IV | Gewässer |
| Käfer | <i>Osmodesma</i> | Eremit, Juchtenkäfer | *I | IV | Wälder/Mulmbäume |
| Käfer | <i>Lucanus cervus</i> | Hirschkäfer | II | | Eichen (Alt-Totbäume) |
| Käfer | <i>Carabus menetriesi</i> | Menetries' Laufkäfer | *I | | |
| Falter | <i>Lycaena dispar</i> | Großer Feuerfalter | II | IV | Moore, Feuchtwiesen |
| Falter | <i>Lycaena hele</i> | Blauschillernder | II | IV | Feuchtwiesen /Quellflüsse |
| Falter | <i>Prosperpinus proserpina</i> | Nachtkerzenschwärmer | | IV | Trockene Gebiete/Wald |
| Fische | <i>Alosa alosa</i> | Maifisch | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Alosa fallax</i> | Finte | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Salmo salar</i> | Lachs | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Coregonus</i> | Nordseeschnäppel | *I | IV | Gewässer |
| Fische | <i>Romanogobio</i> | Stromgründling | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Aspius aspius</i> | Rapfen | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Rhodeus amarus</i> | Bitterling | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Misgurnus fossilis</i> | Schlammpeitzger | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Cobitis taenia</i> | Steinbeißer | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Cottus gobio</i> | Westgroppe | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Pelecus cultratus</i> | Ziege | II | | Gewässer |
| Rundmäuler | <i>Petromyzon</i> | Meerneunauge | II | | Gewässer |
| Rundmäuler | <i>Lampetra fluviatilis</i> | Flussneunauge | II | | Gewässer |
| Rundmäuler | <i>Lampetra planeri</i> | Bachneunauge | II | | Gewässer |
| Lurche | <i>Bombina bombina</i> | Rotbauchunke | II | IV | Gewässer/Wald |
| Lurche | <i>Bufo alamita</i> | Kreuzkröte | | IV | Sand/Steinbrüche |
| Lurche | <i>Bufo viridis</i> | Wechselkröte | | IV | Sand/Lehmgebiete |
| Lurche | <i>Hyla arborea</i> | Laubfrosch | | IV | Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge. |
| Lurche | <i>Pelobates fuscus</i> | Knoblauchkröte | | IV | Sand/Lehmgebiete |
| Lurche | <i>Rana arvalis</i> | Moorfrosch | | IV | Moore/Feuchtwiebiete |
| Lurche | <i>Rana dalmatina</i> | Springfrosch | | IV | Wald/Feuchtwiebiete |
| Lurche | <i>Rana lessonae</i> | Kleiner Wasserfrosch | | IV | Wald/Moore |
| Lurche | <i>Triturus cristatus</i> | Kammolch | II | IV | Gewässer |
| Kriechtiere | <i>Coronella austriaca</i> | Schlingnatter | | IV | Trockenstandorte /Felsen |
| Kriechtiere | <i>Emys orbicularis</i> | Europäische Sumpfschildkröte | | | Gewässer/Gewässernähe |
| Kriechtiere | <i>Lacerta agilis</i> | Zauneidechse | | | Hecken/Gebüsch/Wald |
| Meeressäuger | <i>Phocoena</i> | Schweinswal | | | Ostsee |
| Meeressäuger | <i>Halichoerus</i> | Kegelrobbe | | | Ostsee |
| Meeressäuger | <i>Phoca vitulina</i> | Seehund | | | Ostsee |
| Fledermäuse | <i>Barbastela barbastellus</i> | Mopsfledermaus | | | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb. |
| Fledermäuse | <i>Eptesicus nilssonii</i> | Nordfledermaus | | | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Eptesicus serotinus</i> | Breitflügelfledermaus | | | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Myotis brandtii</i> | Große Bartfledermaus | | | Kulturlandschaft/Gewässer |
| Fledermäuse | <i>Myotis dasycneme</i> | Teichfledermaus | | | Gewässer/Wald |
| Fledermäuse | <i>Myotis</i> | Wasserfledermaus | | | Gewässer/Wald |
| Fledermäuse | <i>Myotis myotis</i> | Großes Mausohr | | | Wald |
| Fledermäuse | <i>Myotis mystacinus</i> | Kleine Bartfledermaus | | | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Myotis nattereri</i> | Fransenfledermaus | | | Kulturlandschaft/Wald |

| Gruppe | wiss. Artnamen | deutscher Artnamen | A II FFH- RL | FFH RL | Bemerkungen zum Lebensraum |
|-------------|----------------------------------|---------------------|--------------------|-----------|--------------------------------|
| Fledermäuse | <i>Nyctalus leisleri</i> | Kleiner Abendsegler | | | Wald |
| Fledermäuse | <i>Nyctalus noctula</i> | Abendsegler | | | Gewässer/Wald/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Pipistrellus nathusii</i> | Rauhhautfledermaus | | | Gewässer/Wald |
| Fledermäuse | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | Zwergfledermaus | | | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Pipistrellus pygmaeus</i> | Mückenfledermaus | | | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Plecotus auritus</i> | Braunes Langohr | | | Kulturlandschaft/Wald/Siedlung |
| Fledermäuse | <i>Plecotus austriacus</i> | Graues Langohr | | | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Vespertilio</i> | Zweifarbfledermaus | | | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| Landsäuger | <i>Canis lupus</i> | Wolf | | | |
| Landsäuger | <i>Castor fiber</i> | Biber | | | Gewässer |
| Landsäuger | <i>Lutra lutra</i> | Fischotter | | | Gewässer / Land |
| Landsäuger | <i>Muscardinus avelanarius</i> | Haselmaus | | | Mischwälder mit Buche /Hasel |

prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden *kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Vorhabengebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld befinden nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH- Richtlinie (z.B. Sand-Silberscharte) aufgeführt sind. Das Vorkommen dieser Pflanzenarten ist aufgrund der vorherrschenden Nährstoffzufuhr auszuschließen. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen.

Reptilien

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ist potenziell die Waldeidechse als bodenständige Arten zu erwarten. Die maßgeblichen Habitatbestandteile der potenziell vorkommenden Arten liegen außerhalb der eigentlichen Eingriffs- und Vorhabensflächen.

Amphibien

Aufgrund der Lage (Gewässerferne, Abschirmung durch Straßen / Bahn / Ortslage) besteht potenziell keine Bedeutung für Amphibien.

Säugetiere

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen.

Fischotter

Der Fischotter besitzt eine entsprechende Rasterkartierung. Aufgrund der als Insel eingekapselten Lage ist bei Wanderbewegungen ein abschwenken in die Ortslage nicht gegeben und damit eine Betroffenheit innerhalb dieser Insel auszuschließen.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen in den Randbereichen besteht potenziell auch eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Die Bedeutung als potenzielles Nahrungshabitat ist gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens schränkt sich bau-, und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse ein.

Grobrindige bzw. nutzbare Höhlenbäume / Gebäude sind nicht vorhanden. Somit besitzt das Plangebiet keine Eignung als Lebensraum oder Quartier.

Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden.

Wanderkorridore

Die Lage (Abschirmung durch Straßen / Bahn / Ortslage) schließt die Eignung als Wanderkorridor aus.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade³ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend: Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für: Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum, Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird, ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitsatansprüche („Allerweltsarten“).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Nachfolgend werden die potenziell im Untersuchungsgebiet (Vorhabenbereich und 50m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche dort vorkommen.

Da im Nahbereich des Eingriffsraum Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten wie Stare, Drosseln zu rechnen.

Von den Arten der Gebüsche (Hecken) sind durch das hohe Störpotential allenfalls Arten der Gebüsche wie Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke als Nahrungsgast zu erwarten.

Es handelt sich fast ausschließlich um Arten, die außerhalb des eigentlichen zu überbauenden Gebietes vorkommen können. Die Nutzung des eigentlichen

Vorhabengebietes ist untergeordnet (Nahrungshabitat). Höhlenbrüter sind nicht betroffen

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine Bedeutung für „Allerweltsarten“ besitzen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht bei Beachtung der Bauzeitenregelung keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28.

³ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Februar für ca. 2 Monate Vergrämungsmaßnahmen möglich (Flatterbänder in max. 50m Rasterabstand).

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist der Verlust des Nahrungsraumes nicht erheblich (bzw. nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential), da ausreichend Ausweichräume zur Verfügung stehen.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Vogelarten auf der beplanten unbebauten Gewerbefläche nur während der Brutsaison (März bis August) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung einer intensiv genutzten Landwirtschaftsfläche nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Durch die Überbauung landwirtschaftlicher Fläche geht diese unwiederbringlich verloren. Unter dem Punkt Standortalternativen in der Begründung wird die Standortwahl begründet.

Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf eine für die Errichtung des Vorhabens erforderliche Flächengröße. Im Rahmen der vorgeschalteten Alternativenprüfung konnte kein Standort innerhalb der bebauten Ortslage ermittelt werden, der vom Größenangebot und der verkehrlichen Anbindung her den Anforderungen genüge getan hätte.

Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen, da die energetische Versorgung im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung des

Vorhabens geprüft wird. Das Gebäude wird als Nachhaltiges Gebäude mit DGNB Zertifikat Gold geplant (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen – DGNB). Die Beheizung und Teilklimatisierung der Räume erfolgt durch eine reversible Wärmepumpe in Verbindung mit einer Wärmerückgewinnung aus der Gewerbekälteanlage.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LLUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG Juli 2018),
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von MV, LUNG, Güstrow 2005
- verkehrstechnische Untersuchung - Planungsbüro Merkel Ingenieur Consult aus Bad Doberan von August 2017
- Orientierende Untersuchung des Untergrundes – KRAUSS & Coll. Geoconsulting GmbH & Co.KG Oldenburg von September 2016
- Immissionsprognose Lärm von Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse aus Schwerin von Mai 2020

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten nicht auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

| Art der Maßnahme | Zeitpunkt, Turnus | Hinweise zur Durchführung |
|--|---|--|
| Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen | Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre | Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation |
| Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt | auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden | Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen |

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Errichtung eines Discounters nord-östlich der Gadebuscher Straße im Ortsteil Lützow“ der Gemeinde Lützow wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden berücksichtigt und der Umweltbericht wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Vorgesehen ist die Umwidmung landwirtschaftlicher Nutzflächen in ein Sondergebiet. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 1,0 ha.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, §20- Biotope und geschützte Alleenbäume, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Landschaftsbild sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen auf den Boden, das §20- Biotope und den geschützten Alleebaum als *erheblich* einzustufen sind.

Es wird die In Aussichtstellung der Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Biotopen nach § 20 NatSchAG M-V für die Rodung von 264 m², bei Erhalt von 177m², des Feldgehölzes gestellt. Als Ersatz ist die Erweiterung des verbleibenden Biotops um 500m² Gehölzpflanzung vorgesehen.

Es wird für 12 Bäume in der Baumgruppe und nach §18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume und einen Alleebaum die In Aussichtstellung der Rodung beantragt. Es sind 10 Stk. einheimische Laubbäume als Ersatzmaßnahme innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen zu pflanzen.

Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Ermittlung des Eingriffs- Ausgleichsbedarfs vorgenommen.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zum Ausgleich und die Flächenbewirtschaftung vorgesehen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch ein Ökokonto ausgeglichen.

Für die artenschutzrechtlich relevanten Arten sind Vorsorgemaßnahmen zur Baufeldfreimachung vorgesehen.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist geplant, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Gemeinde Lützow, 25.01.2022


Der Bürgermeister
