



öffentlich

## Beschlussvorlage

|                      |                 |            |                 |
|----------------------|-----------------|------------|-----------------|
| Amt/Geschäftszeichen | Bearbeiter      | Datum      | Drucksache Nr.: |
| Bauamt               | Maja Kolakowski | 10.08.2017 | 17/60/085       |

|                                |         |                |                 |
|--------------------------------|---------|----------------|-----------------|
| Beratungsfolge (Zuständigkeit) | Gremium | Sitzungstermin | Status          |
| Vorberatung                    | BA      | 06.09.2017     | Öffentlich      |
| Vorberatung                    | HA      | 21.09.2017     | Nichtöffentlich |
| Entscheidung                   | SVV     | 19.10.2017     | Öffentlich      |

**Bezeichnung: Billigung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 50 Sondergebiet  
"Nahversorgung an der Reriker-Str." der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 50 Sondergebiet „Nahversorgung an der Reriker Str.“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und den Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufzufordern.
3. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat in Ihrer Sitzung am 08.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 Sondergebiet „Nahversorgung an der Reriker Str.“ beschlossen. Ziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel.

Die Grundlage für den Vorentwurf bildet ein vorliegendes Entwurfskonzept zum Ersatz des heutigen Einkaufsmarktes durch einen größeren Neubau von max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der entsprechend erarbeitete Vorentwurf soll nun den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu Abstimmung vorgelegt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen?

**Nein (Kosten trägt der Investor)**

|   |                                     |   |   |   |
|---|-------------------------------------|---|---|---|
| <b>Gesamtkosten der Maßnahme</b> (Beschaffungs-Folgekosten) | <b>Jährliche Folgekosten/lasten</b> | <b>Finanzierung</b>                             |   |   |
|   |                                     | <b>Eigenanteil</b><br>(i. d. R. = Kreditbedarf) | <b>Objektbezogene Einnahmen</b><br>(Zuschüsse/Beiträge) | <b>Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung</b> |

|   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|
| € | € | € | € | (Mittelabfluss,<br>Kapitaldienst, Folgekosten<br>ohne kalkulatorische<br>Kosten)<br>€ |
|---|---|---|---|---|

|                     |               |           |              |
|---------------------|---------------|-----------|--------------|
| Veranschlagung 2017 | nein          | ja, mit € | Produktkonto |
| Im Ergebnisplan     | im Finanzplan |           |              |

Anlagen:  
 Bebauungsplan Nr. 50 Sondergebiet „Nahversorgung an der Reriker Str.“ der Stadt Ostseebad  
 Kühlungsborn einschließlich Begründung und Umweltbericht – Vorentwurf





Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017

# Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

über den

## Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße"

umfassend die Flurstücke 259/1 (teilweise), 291/2, 291/17, 291/18, 291/19, 291/27, 291/31 (teilweise) sowie 476 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14

### Begründung

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 28.08.2017

# Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße"

- Vorentwurf -

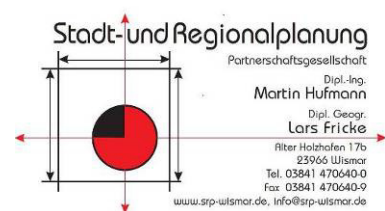
## Teil 1 - Begründung

| Inhalt   | Seite |
|--|-------|
| Teil 1 - Begründung .....  | 2     |
| 1. Einleitung .....  | 2     |
| 1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren.....               | 2     |
| 2. Bauungskonzept .....  | 7     |
| 2.1 Ausgangssituation.....   | 7     |
| 2.2 Städtebauliche Konzeption sowie Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 8     |
| 2.3. Örtliche Bauvorschriften.....   | 13    |
| 2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze.....                                 | 14    |
| 2.5 Flächenbilanz.....   | 15    |
| 3. Ver- und Entsorgung.....  | 15    |
| 3.1 Trink- und Löschwasserversorgung .....                                 | 15    |
| 3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....                               | 16    |
| 3.3 Energieversorgung.....   | 16    |
| 3.4 Abfallentsorgung/Altlasten .....                                       | 16    |
| 3.5 Telekommunikation.....   | 17    |
| 4. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten.....           | 17    |
| 5. Immissionsschutz.....   | 17    |
| 6. Sonstiges .....   | 17    |

## Teil 2 - Umweltbericht

separat

Planverfasser:



## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 08.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Nahversorgung an der Reriker Straße" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung, um die Neuerrichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters auf einer vergrößerten Fläche mit einer Verkaufsraumfläche von 1500 m<sup>2</sup> statt bisher 783 m<sup>2</sup> vorzubereiten. Damit möchte die Stadt darauf reagieren, dass die bisherigen Kapazitäten sowohl der Verkaufsraumfläche als auch des Stellplatzangebotes nicht mehr ausreichen. Da der vorhandene Markt schon seit Anfang der 1990er Jahre besteht, ist die Erweiterung und Modernisierung zwingend erforderlich, um den auch für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung wichtigen Standort nachhaltig zu sichern. Schon das Einzelhandelskonzept der Stadt konstatiert, dass die aktuelle Marktzutrittsgröße der Verkaufsfläche von Lebensmittelvollsortimentern bei 1.200 m<sup>2</sup> beginnt. Dadurch wird deutlich, dass zur empfohlenen, nachhaltigen Sicherung des Standortes eine Erweiterung unabdingbar ist. Dies betrifft gleichermaßen die Kapazität des Verkaufsräumens als auch der Stellplätze, die z.B. an Wochenenden und in der Saison nicht ausreichen, so dass eine erheblich Überfüllung festzustellen ist. Die Beeinträchtigung der Kunden führt letztendlich dazu, dass diese den Markt meiden und ggf. auch auf andere Ortschaften ausweichen, wodurch ein Kaufkraftabfluss aus Kühlungsborn erfolgt. Darüber hinaus muss zur Kundenbindung auch eine zeitgemäße Ausstattung und eine größere Angebotspalette geschaffen werden.

Bei der Planung sind die Umweltbelange, insbesondere im Westen des Plangebietes, besonders zu beachten. Ein Umweltbericht, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine Biotopkartierung sind zu erarbeiten und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch bauliche Maßnahmen festzusetzen. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 Grün- und Waldflächen, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 "Kägsdorfer Landweg" überplant und z.T. als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden. Soweit diese betroffen sind, sind sie angemessen zu ersetzen.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist auf der Basis des Einzelhandelskonzepts von März 2015 und der gutachterlichen Stellungnahme zum vorhandenen Markt an der Reriker Straße vom Mai 2017 zu der Auffassung gelangt, dass die Sicherung eines etablierten, innerörtlichen Nahversorgungsstandortes der Neuerrichtung an einem weniger geeigneten Standort oder am Ortsrand vorzuziehen ist. Darüber hinaus sind entsprechende Flächen in einer so gut städtebaulich integrierten Lage in Kühlungsborn nicht mehr verfügbar.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Planungsbereich befindet sich im Südwesten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, im Süden von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14. Südlich befindet sich das Wohngebiet am Kägsdorfer Landweg.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des vorhandenen Einkaufsmarktes an der Reriker Straße mit den westlich angrenzenden Grünflächen, Flurstücke 259/1 (teilweise), 291/2, 291/17, 291/18, 291/19, 291/27, 291/31 (teilweise) sowie 476 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14 mit einer Flächengröße von ca. 2,8 ha.

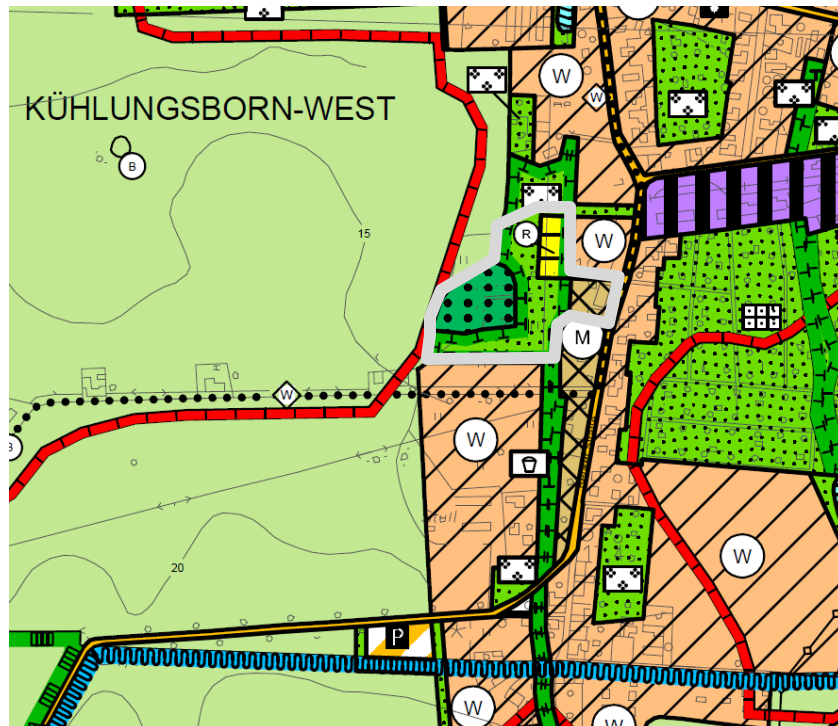


Lage und Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2017

## 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan. Bereits am 20.04.2017 hat die Stadtvertreterversammlung die Aufstellung der parallel zum Bebauungsplan Nr. 50 erforderlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß §§ 2 u. 5 BauGB beschlossen. Analog zu den Ausweisungen im Bebauungsplan ist im Flächennutzungsplan ein Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Lebensmittelein-

zelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung anstelle der bisher ausgewiesenen gemischten Baufläche und von Grünflächen vorgesehen.



Lage und Abgrenzung des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen und besitzt, neben der hervorgehobenen touristischen Bedeutung, eine wichtige Funktion auch für die Versorgung des Umlandes.

Wie schon dargestellt, wird durch den Bebauungsplan Nr. 50 die Errichtung eines "großflächigen Einzelhandelsbetriebes" vorbereitet. Nach bisheriger Rechtsauffassung wird die Schwelle zur "Großflächigkeit" bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> überschritten. Dies ist mit einer im Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> der Fall. Gemäß den Zielen der Raumordnung sind solche Einrichtungen in Grundzentren zulässig, es müssen jedoch weitere Ziele beachtet werden.

Auch Erweiterungsvorhaben sind der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes sowie dessen regionalspezifischen Kaufkraftpotenzials anzupassen. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden.

Einzelhandelsbetriebe sind an integrierten, verkehrlich auch von Fußgängern und Radfahrern gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden und eine wichtige Rolle im Rahmen der verbrauchernahen Versorgung spielen.



Aus Sicht der Stadt Ostseebad Kühlungsborn werden durch das Planungsvorhaben die Ziele der Raumordnung beachtet. Da es sich um eine zukunftsorientierte Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes handelt, die der Standortsicherung dient, kommt es durch die Erweiterung der Verkaufsfläche nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Angebots an Waren des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet. Ein Teil der Erweiterung ist darüber hinaus z.B. durch die Vergrößerung der Eingangsbereiche, die Verbreiterung der Verkehrswege zwischen den Regalen usw. notwendig. Die räumlich-funktionale Situation der Nahversorgung im Stadtgebiet wird nicht verändert.

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden im Vorfeld auf der Grundlage des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn“ (Junker und Kruse, Dortmund 03/2015, kurz: Einzelhandelskonzept) und durch ein gesondertes, standortbezogenes Gutachten von einem anderen Gutachter für den vorhandenen Markt untersucht („Die Reriker Straße in Kühlungsborn als Erweiterungsstandort für eine EDEKA-Markt - Gutachterliche Stellungnahme, Dr. Lademann & Partner, Hamburg 05/2017).

Die o.g. Gutachterliche Stellungnahme kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Edeka-Markt an der Reriker Straße hat als einziger Vollversorger in Kühlungsborn-West eine wichtige Versorgungsfunktion, die sich insbesondere auch auf die fußläufige Grundversorgung der umliegenden Wohnquartiere bezieht.
- Der Standort soll eine qualitativ hochwertige, flächendeckende und wohnungsnahe Grundversorgung absichern.
- Um den Standort nachhaltig zu sichern, sind eine Erweiterung der Verkaufsfläche und die Erhöhung der Stellplatzkapazität unumgänglich.
- Die Standortentwicklung muss den steigenden Ansprüchen der Kunden an die qualitative und quantitative Ausstattung der Märkte Rechnung tragen. Dies betrifft sowohl die großzügige Gestaltung der Verkaufsräume als auch die Sortimentstiefe und -breite. Beide Faktoren bedingen zwingend eine Erweiterung der Verkaufsflächen.
- Die Erreichbarkeit mit dem PKW spielt nach wie vor eine große Rolle im Rahmen der Standortsicherung. Dies ist umso wichtiger, da der Standort aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung auch den umgebenden ländlichen Raum bedienen soll.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das dem Bebauungsplan Nr. 50 zugrunde liegende Vorhaben dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes, den solidären Nahversorgungsstandort zu sichern, entspricht. Dies ist umso wichtiger, als es sich bei dem Nahversorger um einen von lediglich zwei Vollsortimentern im Stadtgebiet handelt. Im Vordergrund stehen der Erhalt und die Sicherung eines städtebaulich gut integrierten Standortes mit einer wichtigen Nahversorgungsfunktion. Im Gegensatz dazu hat die Stadt den Ansiedlungsinteressen eines Marktbetreibers am Stadtrand/Grüner Weg in der Vergangenheit auch nicht zugestimmt.

Die Alternativenprüfung der Stadt kommt also zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des vorhandenen Standortes einem neuen Standort am Ortsrand vorzuziehen ist. Weiterhin ist ein Verzicht auf diesen Markt oder eine Beibehaltung des Status Quo aufgrund der unzureichenden Kapazitäten und Qualität keine Alternative.

Die weiteren Vorabstimmungen waren daher nun mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und dem Forstamt Bad Doberan zu führen, da eine Erweiterung am vorhandenen Standort unweigerlich zu einer Expansion in die westlich gelegenen Grün- und Waldflächen führt. Als Voraussetzung dazu war die grundsätzliche Zustimmung dieser beiden Behörden erforderlich.

Aus den Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde ging hervor, dass eine Verrohrung des Baches einer Umverlegung vorzuziehen ist. Grundsätzlich wird das Vorhaben – bei Berücksichtigung eines entsprechenden Ausgleichs der Eingriffe – als machbar eingestuft. Dazu wurde eine neue Biotoptypenkartierung eingefordert, die durch einen entsprechenden Gutachter erstellt wurde.

Aufgrund des o.g. vordringlichen Interesses an dem Erhalt und der Erweiterung des Nahversorgungsstandortes wurde seitens der Stadt eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes bzw. zur Waldumwandlung gestellt. Der ursprünglich westlich des Vorhabens liegende, kleine Wald hat sich aufgrund der im Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 festgesetzten und durchgeführten Ausgleichmaßnahmen bzw. durch natürliche Sukzession erheblich erweitert und in Richtung Siedlungsrand entwickelt. Betroffen ist insgesamt eine Fläche von rd. 2.800 m<sup>2</sup> wovon der überwiegende Teil auf die Waldabstandsfläche entfällt. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 50 hat daher die genannte forstrechtliche Genehmigung zur Voraussetzung. Das vom zuständigen Forstamt für eine Waldumwandlung geforderte hinreichende öffentliche Interesse an dem Vorhaben ist aus Sicht der Stadt durch das Standortgutachten nachgewiesen. Des Weiteren wurde eine zusätzliche Alternativenprüfung verlangt, die durch den Marktbetreiber mit der Prüfung unterschiedlicher Marktvarianten ergänzt und auch von der Stadt beurteilt wurde.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Zeh, Ribnitz-Damgarten, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V/gaia MV (© GeoBasis DE/M-V 2017) sowie eigene Erhebungen verwendet.

## **2. Bebauungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet wird in seinem östlichen Teil von dem vorhandenen Edeka-Markt, dem vorgelagerten Gebäude des Getränkemarktes, der auch eine Rechtsanwaltskanzlei und Dienstleistungsbetriebe sowie im Obergeschoss eine Wohnung beherbergt, geprägt. Der Markt selbst ist ein eingeschossiges Gebäude mit einem flachgeneigten Ziegeldach, der Getränkemarkt hat ein ausgebautes Dachgeschoss und dementsprechend ein steileres Dach. Der Markt hat eine Verkaufsraumfläche (VKF) von 783 m<sup>2</sup> und enthält auch einen Backshop einer Bäckerei-Kette (insgesamt rd. 900 m<sup>2</sup> VKF).

Durch die räumlich beengte Situation bedingt, werden die übrigen Flächen vollständig durch rd. 74 Stellplätze belegt, die bis auf 2 Bäume nicht durch Grünstrukturen gegliedert bzw. gestaltet sind. Insgesamt stellt sich die städtebauliche Situation bezüglich der dem Edeka-Markt vorgelagerten Frei-/ Stellplatzflächen somit in Richtung Reriker Straße als verbesserungswürdig dar. Das o.g. straßenseitige Gebäude des Getränkemarktes ist besser in das städtebauliche Umfeld bzw. auch in den angrenzenden Straßenraum integriert. Die Zugänge zu den Geschäftsräumen sind durch einen Fußgängerbereich sowie durch einen Grünstreifen vom Gehweg abgetrennt, so dass sich hier kein planerischer Änderungsbedarf ergibt.

Die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche sind jeweils durch die vorhandenen Wohn- und Ferienwohngebäude geprägt. Im Norden handelt es sich um eingeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen, im Süden befinden sich zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser. Nach Norden hin sind die Gebäude durch eine dichte Hecke vom Markt abgegrenzt.

Der westliche Teil des Plangebietes, der durch die eigentliche Erweiterung des Standortes betroffen ist, da hier der Neubau des Marktes realisiert werden soll, ist teils als Wald- und Wiesenfläche bzw. als Sukzessionsfläche zu charakterisieren. Er wird im Moment ebenfalls durch eine Hecke vom Marktgelände abgegrenzt.

Im nördlichen Bereich befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken und ein mäandrierender offener Graben. Beide Gewässer sind nur temporär wasserführend und dienen der Vorflut für die angrenzenden Siedlungsbereiche und die Gräben aus der Kühlung. Der durch das festgesetzte Sondergebiet betroffene Teilabschnitt des Grabens soll auf einer Länge von rd. 70 m verrohrt werden. Diese Lösung wird von der unteren Naturschutzbehörde im Vergleich zu einer Umverlegung des Grabens westlich der geplanten Baufläche favorisiert, da die Verlegung nicht zu einer Entwässerung des westlich gelegenen Erlenbruchs führen soll.

Im Vergleich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 hat sich die forstrechtlich zu bewertende Waldfläche deutlich vergrößert. Zum damaligen Zeitpunkt beschränkte sich diese im Wesentlichen auf die heutigen Flurstücke 291/27 und 476, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn. Durch Sukzession hat sich die Waldfläche in den letzten Jahren immer weiter in Richtung Siedlungsrand entwickelt. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m, der von einer baulichen Nutzung freizuhalten ist, ragt nunmehr in das festgesetzte Sondergebiet bzw. das für den Markt festgesetzte Baufenster hinein. Ein Verfahren zur Waldumwandlung ist somit

unabdingbare Voraussetzung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 50. Die Genehmigung wurde von der Forstbehörde unter den eingangs genannten Bedingungen in Aussicht gestellt. Dieses wird durch die Stadt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes betrieben und muss bis zur Rechtskraft der Satzung abgeschlossen sein. Die in Aussicht gestellten, neuen Waldgrenzen wurden in den Bebauungsplan übernommen.



*Der zentrale Parkplatzbereich mit Markt links und vorgelagertem Getränkemarkt.*



*Straßenseitiger Bereich an der Reriker Straße Nr. 14 (Getränkemarkt).*



*Nördliche Umfahrt des Marktes.*



*Die südlich angrenzende Wohnbebauung.*

## **2.2 Städtebauliche Konzeption sowie Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 50 folgt aus der bereits dargelegten Notwendigkeit der Erweiterung des Marktes zur Standortsicherung des städtebaulich integrierten, solitären Nahversorgungsstandortes an der Reriker Straße. Eine nachhaltige Sicherung des Standortes kann nur über eine qualitative Erweiterung zu einem hochwertigen Markt nach heutigen Qualitäts- und Raumansprüchen mit moderner Innengestaltung erfolgen und kann nur über die planungsrechtlich vorbereitete Erweiterung des Marktes erreicht werden. Eine zweite wesentliche Zielsetzung besteht in der gleichzeitigen städtebaulichen Aufwertung des überplanten Bereichs und dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen städtebaulich - und im westlichen Bereich - naturräumlich sensiblen Standort handelt, wurden im Vorfeld der Planung mehrere Varianten einer möglichen Erweiterung geprüft. Dies wurde auch vor dem Hintergrund des im Rahmen der Waldumwandlung zu beachtenden Minimalprinzips so ge-

handhabt. Das heißt, dass nur in dem als Ergebnis der Alternativenprüfung notwendigen Umfang Waldflächen in Anspruch genommen werden dürfen.

Im Zuge der Vorbereitung des Vorhabens wurden, abgesehen von der bereits genannten „0-Variante“ oder der Verlagerung an den Ortsrand, insgesamt 6 Varianten am vorhandenen Standort untersucht und abgewogen.

Alle Varianten haben gemeinsam, dass der Flächenverbrauch am vorhandenen Standort geringer ist als bei einer Verlagerung und einem Neubau am Ortsrand.

Eine Variante mit der Errichtung eines Parkgeschosses bzw. einer Tiefgarage wurde im Rahmen des Standortgutachtens abgelehnt, da solche Lösungen von der Kundschaft - insbesondere im ländlichen Bereich - abgelehnt und nicht angenommen werden und der Markt somit einen entscheidenden Wettbewerbsnachteil hätte. Darüber hinaus wäre eine Parkdeck-Lösung aus städtebaulicher Sicht ungünstig, da sich das Vorhaben aufgrund der erheblich größeren Baumasse schlecht in die Umgebung einfügen würde. Durch die notwendigen Rampen ergäben sich zusätzliche Lärmbelastungen für die Anwohner.

Die weiteren Varianten unterschieden sich insbesondere im Umgang mit dem westlich vorhandenen Graben. Eine gänzliche Umverlegung des Grabens in die westlich liegende Grün- bzw. Gehölzfläche wurde im Vorfeld von der unteren Naturschutzbehörde kritisch gesehen und kollidiert auch mit den forstrechtlichen Belangen in diesem Bereich. Der Graben würde dem westlichen Bereich zu viel Wasser entziehen. Diese Variante wurde daher nicht mehr weiterverfolgt. Auch die Varianten mit einer teilweisen Integration des Grabens in die Stellplatzfläche wurden aus Gründen des Kosten-Nutzen-Verhältnisses verworfen. Darüber hinaus würde sich hier der Eintrag von z.B. von Abfällen nicht wirksam verhindern lassen.

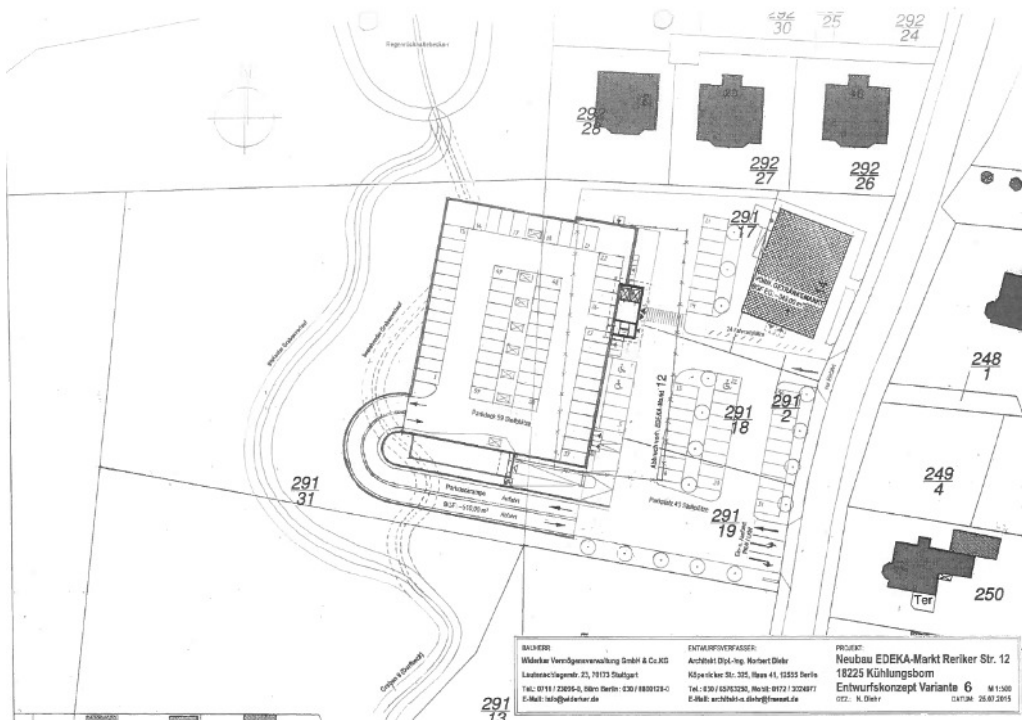
Unter dem Gesichtspunkt, die von einer Waldumwandlung betroffene Gehölzfläche im Westen des Plangebietes zu minimieren, wurde auch eine Variante betrachtet, die den neuen Markt mit Erweiterung an der Stelle des bestehenden Marktes vorsieht und einen Teil der notwendigen Stellplätze hinter dem Markt positioniert. Aus Sicht der schon dargestellten Ziele der Stadt, den Nahversorgungsstandort zu erhalten, kann diese Variante nicht realistisch weiterverfolgt werden, da ein Neubau erst nach Abriss des alten Gebäudes erfolgen kann. Dies würde das Fortbestehen des Standortes schon aus ökonomischen Gründen grundsätzlich in Frage stellen. Darüber hinaus wäre die Zukunft der derzeit 23 Mitarbeiter des Marktes in diesem Zeitraum ungewiss.

Ein Parkplatz hinter dem Markt verringert die Attraktivität für Kunden erheblich, da man von den für Kunden zunächst nicht sichtbaren, hinteren Parkplätzen um das Gebäude herumlaufen muss. Ein beidseitiger Eingang mit 2 Kassenanlagen ist bei dieser Marktgröße nicht realisierbar. Bereits heute zeigt sich, dass die Stellplätze hinter dem Markt kaum angenommen werden, während sich vorne der Verkehr staut. Dies steht einer nachhaltigen Projektentwicklung entgegen.

Als Fazit wird zusammenfassend festgestellt, dass ein Markt mit schlechter verkehrstechnischer Erschließung langfristig nicht lebensfähig ist.

Daher wurde letztlich die Variante gewählt, die nun als Grundlage für den B-Plan Nr. 50 dient und eine vorgelagerte Parkplatzfläche aufweist. Diese soll durch ca. 30 Bäume untergliedert werden. Von der Reriker Straße aus führt ein Gehweg direkt auf den Eingangsbereich zu. Durch die Verrohrung des Bachs erfolgt kein Eingriff in das Gehölzbiotop des Erlenbruchs.

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 50  
 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße" - Vorentwurf

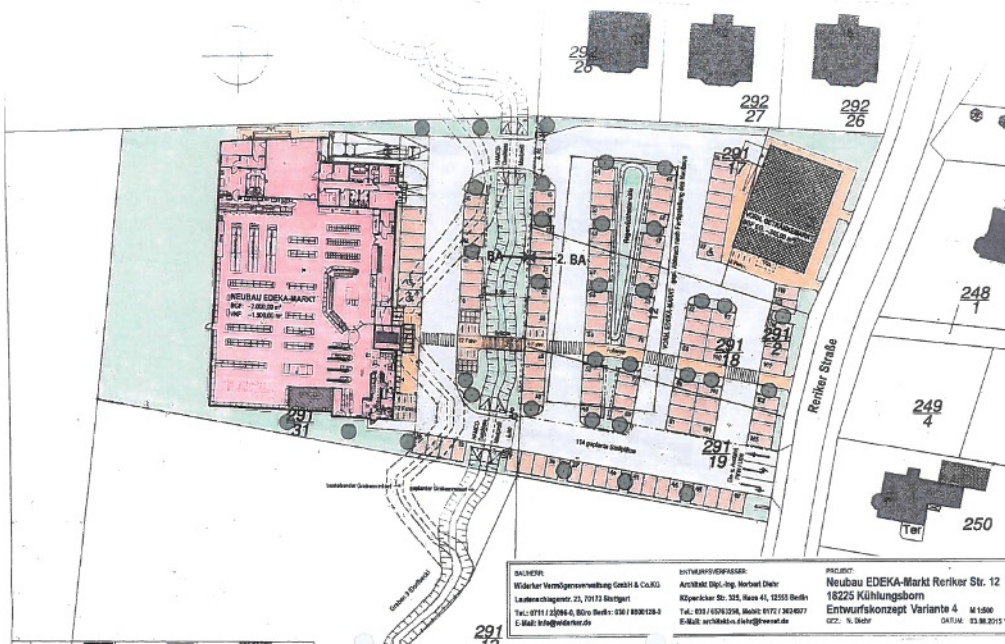


Variante mit Parkdeck und verlegtem Graben

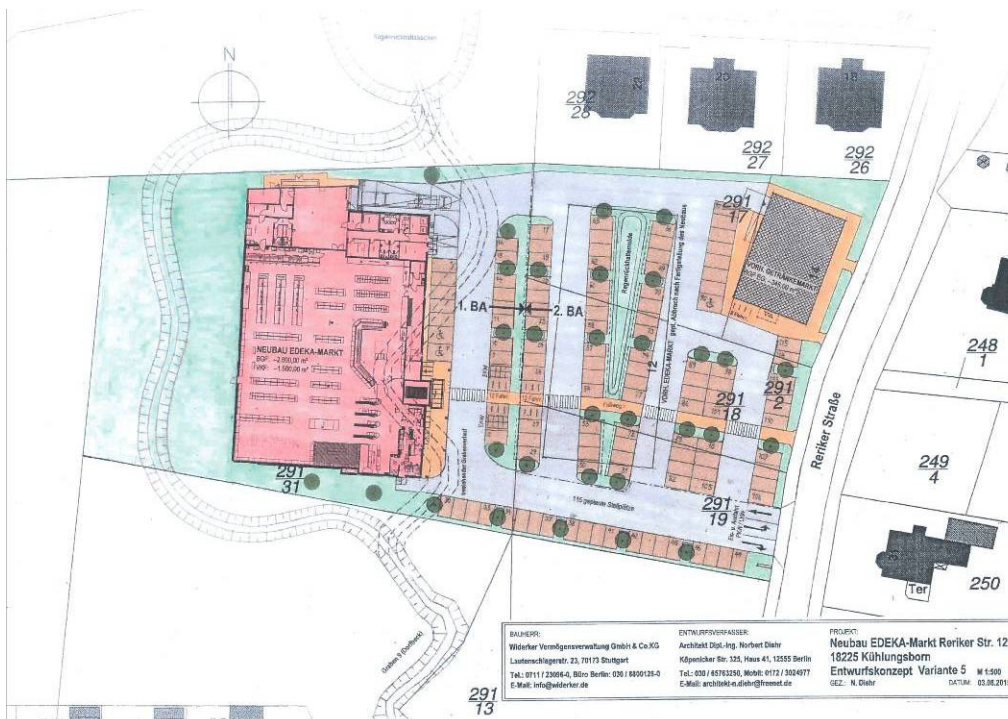


Variante mit Stellplätzen hinter dem Markt und verrohrtem Graben

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 50  
 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße" - Vorentwurf



Variante mit verlegtem, teilweise offen verlaufendem Graben



Variante mit verlegtem Graben



*Vorzugsvariante mit verrohrtem Graben als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 50*

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielstellung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Lebensmittelmarkt soll eine zeitgemäße Verkaufsraumfläche erreichen, die nun allerdings formal die Einstufung des Marktes als großflächiger Einzelhandel erforderlich macht.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" SO 1 ist daher ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> zulässig.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" SO 2 sind ein Getränkemarkt sowie nicht störende Gewerbebetriebe und im Obergeschoss eine Wohnung zulässig. Dies entspricht der bestehenden Nutzung. Das Gebäude im Sondergebiet 2 stellt zwar keinen großflächigen Einzelhandel dar, die Nutzung steht aber in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Gesamtstandort. Dies betrifft insbesondere die gemeinsame Stellplatznutzung.

In den SO 1 und SO 2 sind darüber hinaus alle Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Lebensmittel- bzw. Getränkemarktes erforderlich sind, zulässig. Dazu zählen z.B. nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Zufahrten, überdachte Anlieferungs- und Lagerbereiche, überdachte Stellplätze für Einkaufswagen und sonstige Nebenanlagen. Die Errichtung von Nebenanlagen bzw. -gebäuden ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Errichtung von Carports oder Garagen ist unzulässig, da diese das städtebauliche Bild stören würden und ggf. zu einer starken Überformung des Bereichs führen könnten.



Die zulässige Grundfläche (GR) darf in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebieten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Diese Überschreitung wird notwendig, um die vorhandene Fläche wie bisher für die Stellplätze und Zufahrten optimal auszunutzen und die Inanspruchnahme von Grünflächen im westlichen Bereich zu minimieren. Die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen auf 8,0 m bzw. 8,5 m bei eingeschossiger Bauweise soll ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die Umgebung gewährleisten. Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) gilt die mittlere Höhenlage der hergestellten, überbaubaren Grundstücksfläche als Bezugspunkt.

Geländeänderungen durch Aufschüttungen sind bis zu einem Maß von max. 1,0 m zulässig. Die Höhenunterschiede sind durch begrünte Böschungen auszugleichen, sichtbare Winkelstützelemente sind unzulässig, um dem sensiblen Landschaftsbereich zu entsprechen. Dadurch sollen ggf. Höhenunterschiede zum Bestand an der Reriker Straße ausgeglichen werden.

Südlich des Baufeldes für das Marktgebäude im SO 1 ist eine max. 3,0 m hohe, mit Sträuchern begrünte Anböschung am Marktgebäude zulässig. Diese begrünte Anböschung soll Sichtbarriere zu den südlichen gelegenen Wohnhäusern bilden.

Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, Schornsteine o.ä. oder auch ein Werbeschild dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Die Errichtung von nicht aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen führen zu einer zu starken technischen Überprägung und fügen sich daher nicht in das Ortsbild ein.

Nur innerhalb des SO 1 ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von maximal 6,0 m über dem Straßenniveau der Reriker Straße zulässig. Damit soll die Errichtung solcher Werbeanlagen begrenzt werden.

Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise ist das Marktgebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

### **2.3. Örtliche Bauvorschriften**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von grundsätzlichen Gestaltungskriterien. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes und die dazugehörigen Neben- und Außenanlagen sollen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung möglichst der örtlichen Bauweise anpassen. Entsprechend dem Nutzungszweck sollen die Festsetzungen aber auch einen Gestaltungsspielraum bzgl. der Gestaltungsgrundsätze der jeweiligen Einzelhandelsunternehmen gewährleisten.

Dementsprechend ist die Ausbildung des Hauptgebäudedaches nur als Satteldach, Walmdach, Pultdach oder Flachdach zulässig.

Bei der Gestaltung der Dächer sollen ortsunangepasste Farben, die auch das sensible Landschaftsbild stören könnten, vermieden werden.

Für die Dacheindeckung sind – wie in der Umgebung - nur nicht glänzende, rote oder rotbraune Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei Dachneigungen unter 10° sind auch Dacheindeckungen aus Bitumenbahnen oder Gründächer zulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Ebenso unzulässig ist die Verwendung von Wellblech bei der Gestaltung der Fassaden.

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

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

## **2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze**

Die Verkehrserschließung erfolgt wie bisher durch eine zentrale Zufahrt von der Reriker Straße aus, die sich im Bereich der heutigen Zufahrt befindet. Dazu wurde ein Bereich für die Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

Entsprechend der Verkaufsraumfläche und dem Bedarf werden ca. 110 Stellplätze geplant, bisher sind 74 Stellplätze vorhanden. Zu möglichen Emissionen durch den Verkehr wird ein Schallschutzgutachten erarbeitet.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 50 beträgt rund 2,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

| Flächennutzung<br>B-Plan Nr. 50                 | Flächengröße in m <sup>2</sup> |
|---|--------------------------------|
| SO 1  | 7700                           |
| SO 2  | 778                            |
| <b>Σ Sonstige Sondergebiete „Nahversorgung“</b> | <b>8478</b>                    |
| <b>Grünflächen, privat</b>                      | <b>10479</b>                   |
| <b>Wald</b>                                     | <b>7096</b>                    |
| <b>Verkehrsflächen</b>                          | <b>1036</b>                    |
| <b>Wasserfläche</b>                             | <b>1759</b>                    |
| <b>Σ Plangebiet</b>                             | <b>28848</b>                   |

## 3. Ver- und Entsorgung

Die Träger der Ver- und Entsorgung sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

### 3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über vorhandene Leitungen in der Reriker Straße. Die Versorgung ist durch den "Zweckverband Kühlung" gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen ist vor Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe über das Gesundheitsamt einzuholen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach §13 (3) Trinkwasserversorgung dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz von Kühlungsborn sichergestellt. Ein ausreichendes Netz ist durch den Zweckverband ausgebaut worden.

### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die zentrale Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Abwasserleitung in der Reriker Straße. Es gilt die Satzung des "Zweckverbandes Kühlung".

Das Regenwasser soll in den künftig verrohrten Graben eingeleitet werden, der zu dem nördlich gelegenen Hochwasserrückhaltebecken der Stadt führt.

Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, wird empfohlen, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten.

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

### **3.3 Energieversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung ist über vorhandene Leitungen in der Reriker Straße sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt durch die e.dis AG, die Gasversorgung durch die Stadtwerke Rostock.

Für Neubauten wird die Verwendung emissionsarmer Heizungen empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe für Heizungsanlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden. Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist darüber hinaus der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

Zur Nutzung der Erdwärme sind Sondierungsbohrungen vorzunehmen und entsprechende Genehmigungen zu beantragen. Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist gemäß § 42 Wasserhaushaltsgesetz gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für die geplanten Anlagen bietet sich ebenfalls eine zentrale Energieversorgung durch ein Blockheizkraftwerk an.

Durch die Wahl alternativer Energieversorgungsmöglichkeiten kann - trotz anfänglich höherer Kosten - langfristig eine erhebliche Kostenersparnis und ein wirksamer Beitrag zur CO<sup>2</sup>-Reduzierung erzielt werden.

### **3.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises geregelt. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Grundstückszufahrt an der Reriker Straße gewährleistet.

Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zu gestalten. Sie sind baulich so anzulegen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Während der Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen bzw. Abfällen zu gewährleisten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Boden-schutzbehörde, wird hingewiesen.

### **3.5 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und ggf. Kabelbetreiber sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind entsprechende Abstimmungsgespräche zu führen.

## **4. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend in Privateigentum, lediglich der einbezogene Teilbereich der Reriker Straße befindet sich in städtischen Eigentum.

Die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden von dem Grundstückseigentümer übernommen. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der Stadt abgeschlossen. Ein Erschließungsvertrag folgt bis zum Satzungsbeschluss.

## **5. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 wird bezüglich der Erweiterung des Marktes und der vergrößerten Stellplatzfläche derzeit ein Schallimmissionsgutachten erstellt. Darin ist zu untersuchen, welche Auswirkungen der Stellplatzverkehr, die Einkaufswagen-Anlagen, evtl. Lüfter usw. auf die umgebende Wohnbebauung haben. Evtl. sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Zur Zeit sind die benachbarten Wohngebäude zum Teil durch Hecken abgeschirmt, aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht vorhanden.

## **6. Sonstiges**

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage

des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

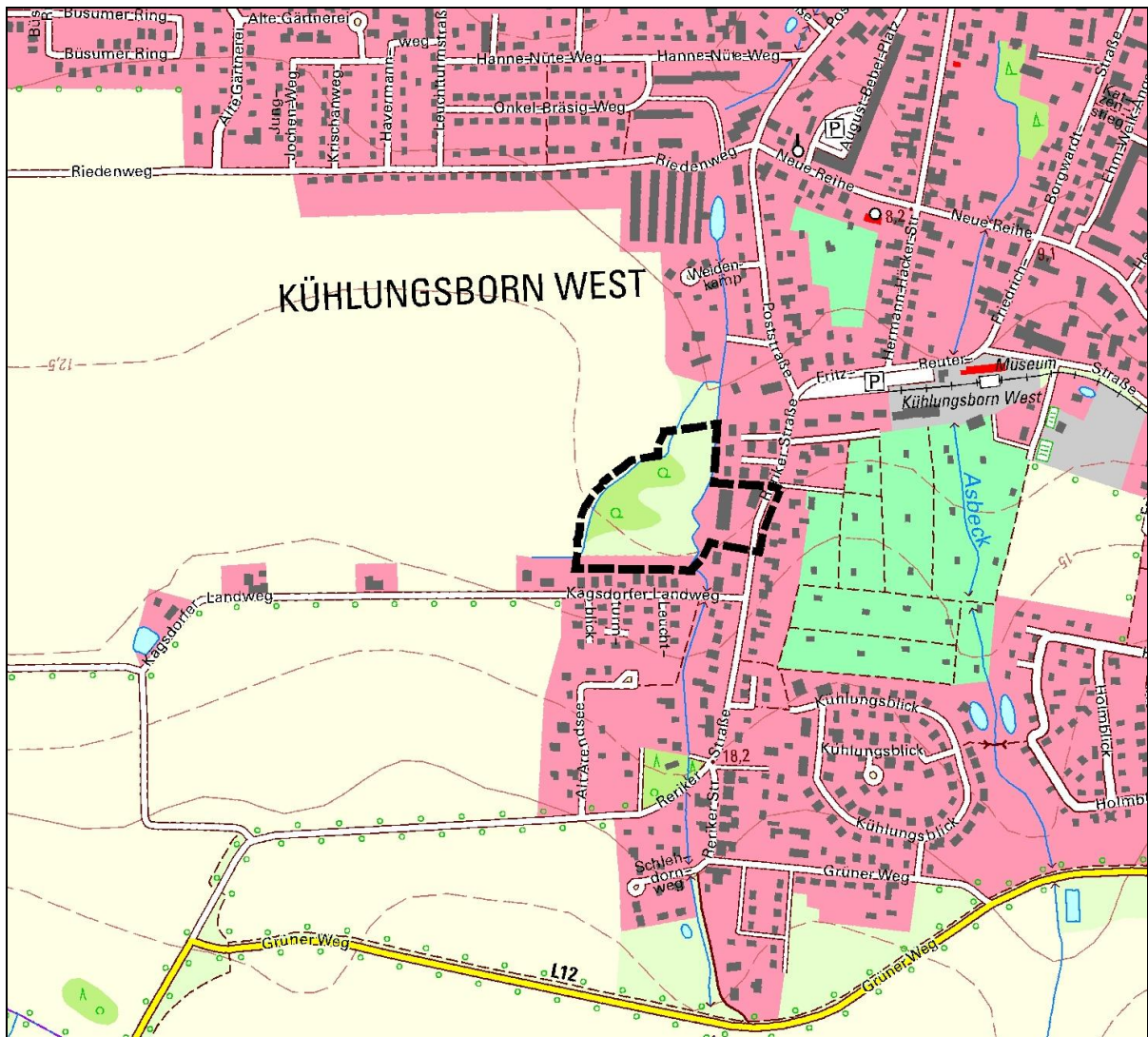
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung mit Ausnahme des § 3 Abs. 4 (Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports in Hausvorbereichen). Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... Karl, Bürgermeister

# Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn



Übersichtsplan

[Quelle: www.gaia-mv.de]

**Verfasser:** ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung  
Dipl.-Ing. Gerrit Uhle  
Siebenmorgen 1  
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, 21.08.2017

## Inhaltsverzeichnis

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | Einleitung .....   | 3  |
| 1.1   | Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....  | 5  |
| 1.2   | Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung .....  | 7  |
| 1.3   | Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes .....   | 8  |
| 2.    | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....  | 15 |
| 2.1   | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ..... | 15 |
| 2.1.1 | Schutzgut Boden.....   | 15 |
| 2.1.2 | Schutzgut Wasser.....  | 15 |
| 2.1.3 | Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete .....   | 16 |
| 2.1.4 | Schutzgut Klima / Luft .....   | 25 |
| 2.1.5 | Schutzgut Menschen .....   | 25 |
| 2.1.6 | Schutzgut Landschaft / Ortsbild .....  | 26 |
| 2.1.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....   | 26 |
| 2.1.8 | Wechselwirkungen Schutzgüter.....  | 26 |
| 2.1.9 | Wirkfaktoren.....  | 26 |
| 2.2   | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....  | 28 |
| 3.    | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....  | 29 |
| 3.1   | Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....  | 29 |
| 3.2   | Eingriffsermittlung .....  | 29 |
| 3.2.1 | Festlegung von Wirkzonen und des Wirkbereiches .....   | 29 |
| 3.2.2 | Grundlagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....   | 30 |
| 3.2.3 | Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriff in Flächenbiotope .....   | 32 |
| 3.2.4 | Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Rodung von Einzelbäumen. ....  | 33 |
| 3.3   | Ausgleich / Ersatz .....   | 37 |
| 4.    | Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternative Planungsmöglichkeiten) .....  | 37 |
| 5.    | Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen .....   | 37 |
| 6.    | Zusätzliche Angaben .....  | 38 |
| 6.1   | Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....  | 38 |
| 6.2   | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“).....                                     | 38 |
| 6.3   | Allgemein verständliche Zusammenfassung.....   | 39 |
| 7.    | Literatur.....   | 41 |

### Anlagen:

- Anlage 1: Karte der Biotoptypen und Planvorhaben  
Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) mit Faunistischer Bestandserfassung



## 1. Einleitung

Gemäß dem novellierten Baugesetzbuch vom 20.07.2004, §2 (4) BauGB ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach §1 (6) Pkt. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch (und seine Gesundheit) und Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§2a BauGB) in dem die Belange der Umweltprüfung dargelegt werden (Anlage 1 zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB und Anhang 1 der SUP-Richtlinie).

Er enthält im Wesentlichen eine Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, eine Beschreibung des Vorhabens und der umweltrelevanten Festsetzungen des Plans sowie eine Auswirkungsprognose einschließlich der Nullvariante.

Ebenfalls enthält der Umweltbericht die Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens (Monitoring). Das Monitoring eröffnet die Möglichkeit einer Erfolgskontrolle der von der Gemeinde festgesetzten Maßnahmen.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

In den Umweltbericht werden sowohl nachteilige als auch positive Auswirkungen auf die Umwelt aufgenommen. Die Umweltprüfung dient der ordnungsgemäßen Vorbereitung der Abwägungsentscheidung.

Untersuchungsumfang und -tiefe werden dabei auf erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen begrenzt. Ab wann Umweltauswirkungen als erheblich eingestuft werden, ist von Informationen über den Standort und das Vorhaben abhängig. Aus der Formulierung des §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass nur die „voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“ sollen, ist zudem zu entnehmen, dass keine komplexen Zukunftsbetrachtungen vorgenommen werden müssen. Stattdessen reicht eine Prognosegenauigkeit, die sich nach vernünftigem planerischem Ermessen richtet. Auch der in §2 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthaltene Grundsatz der Angemessenheit zielt auf die Beschränkung der Untersuchung auf das Wesentliche: „Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.“

Was nach neuer Rechtslage geprüft und in der Abwägung berücksichtigt werden muss, wird in §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a des Baugesetzbuches festgelegt (auszugsweise):

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wirkungsgefüge sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Anwendungsbereich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

- die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und EU-Vogelschutzgebiete (FFH-Verträglichkeitsprüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)
- Darstellungen in Fachplanungen wie z. B. Landschaftsplänen, Grünordnungsplänen
- Wechselwirkungen zwischen Naturhaushalt, Menschen, Kultur- und sonstigen Sachgütern

Auf eine FFH-Verträglichkeits(vor)prüfung konnte aufgrund der Entfernung (> 1,7km) zu vorhandenen NATURA 2000-Gebieten (FFH-Gebiet Riedensee - DE 1836-301 und FFH-Gebiet Kühlung - DE 1836-302) verzichtet werden. Wirkungen auf Schutzziele sowie auf prioritäre Arten und Lebensräume können ausgeschlossen werden.

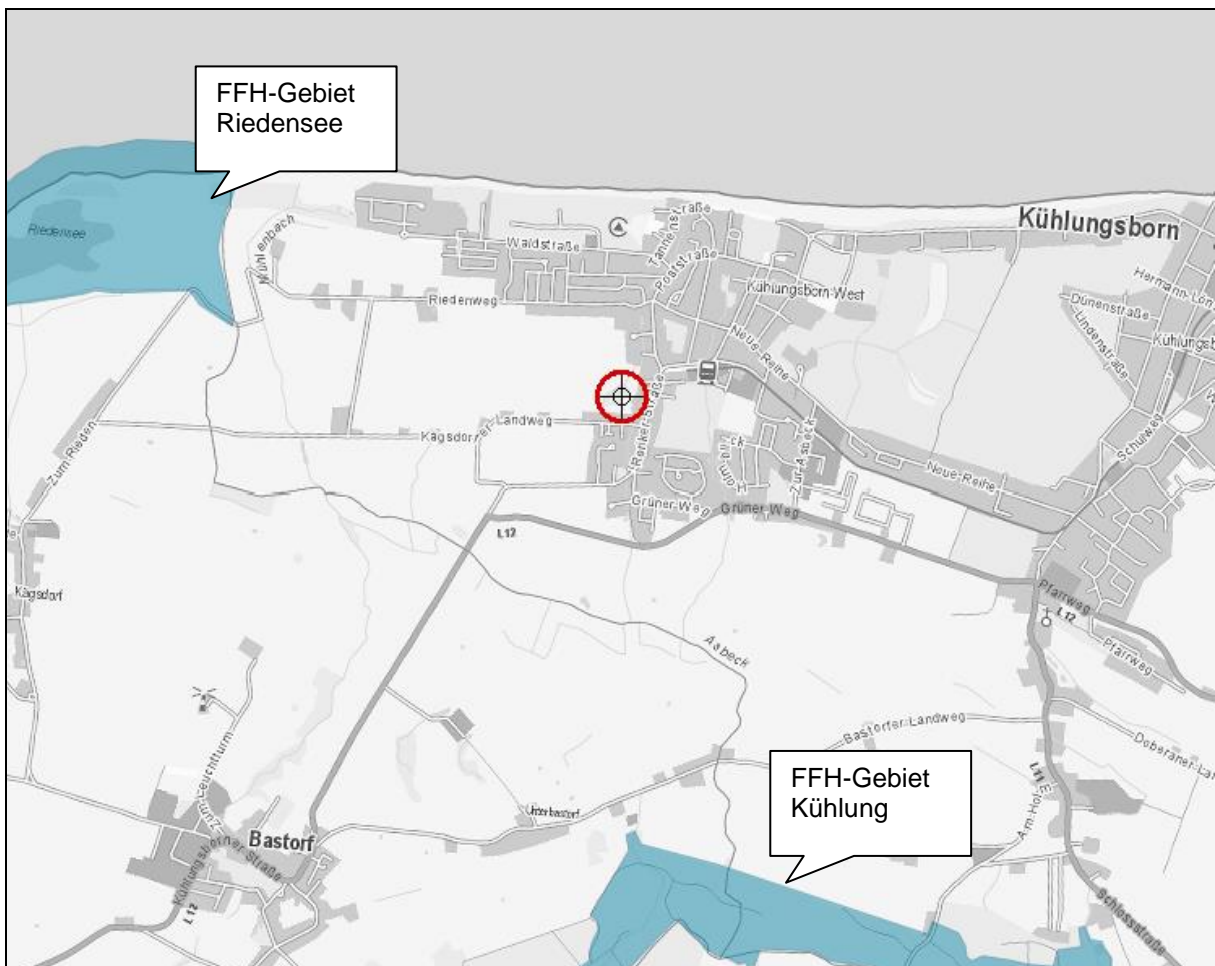


Abbildung 1: Lage des Gebietes und Natura 2000-Gebiete (blau: FFH-Gebiete)

Aufgrund der räumlichen Entfernung wären theoretisch nur Sekundärwirkungen maßgeblich zu betrachten. Dazu wäre ein erhöhter Druck auf die LRT (Küstenlebensraumtypen, Waldlebensraumtypen) beispielsweise durch Urlauber, Feriengäste und Erholungssuche notwendig. Dies kann alles ausgeschlossen werden. Nutzungen beschränken sich auf Standort des geplanten Einkaufsmarktes -

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

einschließlich Anlieferverkauf und Einkaufsverkehr - und nicht auf entfernt liegende Gebiete.

Bei dem Gebiet handelt es sich auch nicht um einen Industriestandort bzw. einem Standort für die Tierhaltung. Bei einer derartigen Ausweisung wäre natürlich die Verträglichkeit der im FFH-Gebiet vorkommenden Lebensraumtypen gegenüber Stickstoffdepositionen zu prüfen. Die Schwellenwerte (critical loads) für Stickstoffdepositionen sind dabei für jeden Lebensraumtyp anders und orientieren sich an BOBBINK & HETTELINGH (2011). Liegen die prognostizierten Werte über diesen critical loads, wäre weiterhin zu prüfen, ob der maximale Verlust an LRT über der Bagatellgrenze liegt (nach LAMBRECHT UND TRAUTNER 2007) und das Vorhaben so unzulässig wird.

Derartige maßgebliche Stickstoffdepositionen entsprechen bei diesem, teilweise schon im Bestand vorhandenen Einkaufsmarktes nicht dem Planungsziel und somit auch nicht beachtlich

Im Rahmen der Planumsetzung wird ein vorhandener Graben beansprucht. Aus den Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde ging hervor, dass eine Verrohrung des Baches einer Umverlegung vorzuziehen ist. Grundsätzlich wurde das Vorhaben – bei Berücksichtigung eines entsprechenden Ausgleichs der Eingriffe – als machbar eingestuft. Dazu wurde eine neue Biotoptypenkartierung eingefordert, die auch ngesondert erstellt wurde.

Aufgrund des o.g. vordringlichen Interesses an dem Erhalt und der Erweiterung des Nahversorgungsstandortes wurde seitens der Stadt eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes bzw. zur Waldumwandlung gestellt. Der ursprünglich westlich des Vorhabens liegende, kleine Wald hat sich aufgrund der im Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 festgesetzten und durchgeführten Ausgleichmaßnahmen bzw. durch natürliche Sukzession erheblich erweitert und in Richtung Siedlungsrand entwickelt. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 50 hat daher die genannte forstrechtliche Genehmigung zur Voraussetzung. Das vom zuständigen Forstamt für eine Waldumwandlung geforderte hinreichende öffentliche Interesse an dem Vorhaben ist aus Sicht der Stadt durch das Standortgutachten nachgewiesen.

## **1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

Der Planungsbereich befindet sich im Südwesten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, im Süden von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14. Südlich befindet sich das Wohngebiet am Kägsdorfer Landweg.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung eines Einkaufsmarktes am jetzigen Standort geschaffen werden.

Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung, um die Neuerrichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters auf einer vergrößerten Fläche mit einer Verkaufsraumfläche von 1500 m<sup>2</sup> statt bisher 783 m<sup>2</sup> vorzubereiten. Damit möchte die Stadt darauf reagieren, dass die bisherigen Kapazitäten sowohl der Verkaufsraumfläche als auch des Stellplatzangebotes nicht mehr ausreichen. Da der

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

vorhandene Markt schon seit Anfang der 1990er Jahre besteht, ist die Erweiterung und Modernisierung zwingend erforderlich, um den auch für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung wichtigen Standort nachhaltig zu sichern. Schon das Einzelhandelskonzept der Stadt konstatiert, dass die aktuelle Marktzutrittsgröße der Verkaufsfläche von Lebensmittelvollsortimentern bei 1.200 m<sup>2</sup> beginnt. Dadurch wird deutlich, dass zur nachhaltigen Sicherung des Standortes eine Erweiterung unabdingbar ist. Dies betrifft gleichermaßen die Kapazität des Verkaufsraumes als auch der Stellplätze, die z.B. an Wochenenden und in der Saison nicht ausreichen, so dass eine erheblich Überfüllung festzustellen ist. Die Beeinträchtigung der Kunden führt letztendlich dazu, dass diese den Markt meiden und ggf. auch auf andere Ortschaften ausweichen, wodurch ein Kaufkraftabfluss aus Kühlungsborn erfolgt. Darüber hinaus muss zur Kundenbindung auch eine zeitgemäße Ausstattung und eine größere Angebotspalette geschaffen werden.

Dabei soll der Eingriff in Natur- und Landschaft insgesamt möglichst geringgehalten werden.



Abbildung 2: Übersicht über geplante Flächennutzungen gemäß B-Plan (dkl.grün= Wald, grün=private Grünflächen, orange= Sondergebietsflächen, blau= Wasserflächen, gelb= Verkehrsflächen)

Für das Gebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

| <b>Flächennutzung<br/>B-Plan Nr. 50</b>             | <b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b> |
|---|--------------------------------------|
| SO 1  | 7700                                 |
| SO 2  | 778                                  |
| <b>∑ Sonstige Sondergebiete<br/>„Nahversorgung“</b> | <b>8478</b>                          |
| <b>Grünflächen, privat</b>                          | <b>10479</b>                         |
| <b>Wald</b>   | <b>7096</b>                          |
| <b>Verkehrsflächen</b>                              | <b>1036</b>                          |
| <b>Wasserfläche</b>                                 | <b>1759</b>                          |
| <b>∑ Plangebiet</b>                                 | <b>28848</b>                         |

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des vorhandenen Einkaufsmarktes an der Reriker Straße mit den westlich angrenzenden Grünflächen, Flurstücke 259/1 (teilweise), 291/2, 291/17, 291/18, 291/19, 291/27, 291/31 (teilweise) sowie 476 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14 mit einer Flächengröße von ca. 2,8 ha.

Weitere Angaben über Umfang, Art und Ziele der Maßnahme können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

## **1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung beschränkt sich in der Regel auf die Untersuchung der Eingriffsfolgen der zusätzlich durch den Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung.

Aufgrund der Ortsrandlage mit entsprechender Vorbelastung wurde der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung klein gefasst. Er umfasst lediglich das Plangebiet selbst und den unmittelbaren Umgebungsbereich. Im Umgebungsbereich wurden jedoch nur wertgebende Biotope bzw. Habitate überprüft.

Im Zusammenhang mit der Berücksichtigung der Umweltschutzbelange ist das Vorhandensein möglicher Fledermaus-Populationen sowie von Brutstandorten heimischer Vogelarten in den vorhandenen Gebäuden zu untersuchen sowie die Habitateignung vorhandener Strukturen für Reptilien und Amphibien zu überprüfen.

Für die konkrete flächenmäßige Eingriffsbilanzierung reicht aufgrund der Lage und Vornutzung der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum aus. Im Rahmen der Biotopkartierung erfolgt auch eine Erfassung des Baumbestandes, einschließlich des geschützten Baumbestandes.

Sofern im Rahmen der Planung eine Beeinträchtigung bzw. Schädigung von nach §18 bzw. §19 NatSchAG M-V geschützten Bäume erfolgt, wird für diesen Baumbestand eine gesonderte Bilanzierung nach Baumschutzkompensationserlass bzw. Alleenerlass MV vorgenommen. Prinzipiell soll aber im Rahmen der Nutzungszuweisung der Großbaumbestand sowie sonstiger wertvoller Gehölzbestand erhalten werden.

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Aufgrund der speziellen standörtlichen Situation fallen Nahbereiche und sogar Teilbereiche der geplanten Bauflächen und das Landeswaldgesetz. Unter Beachtung des zulässigen Waldschutzabstandes muss für den überplanten Bereich sowie eines zusätzlich einzuhaltenden Waldschutzabstandsbereiches eine Waldumwandlung mit gesondertem Ausgleich nach Landeswaldgesetz erfolgen.

### **1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes**

#### Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen und besitzt, neben der hervorgehobenen touristischen Bedeutung, eine wichtige Funktion auch für die Versorgung des Umlandes.

Die Erweiterung des Einkaufsmarktes kann die Gemeinde Sundhagen nachhaltig stärken. Mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500m<sup>2</sup> wird nach gültiger Rechtsauffassung zwar die Schwelle zur „Großflächigkeit“ überschritten, gemäß den Zielen der Raumordnung sind solche Einrichtungen in Grundzentren aber zulässig, wenn weitere Ziele beachtet werden.

Einzelhandelsbetriebe sind an integrierten, verkehrlich auch von Fußgängern und Radfahrern gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden und eine wichtige Rolle im Rahmen der verbrauchernahen Versorgung spielen.

Aus Sicht der Stadt Ostseebad Kühlungsborn werden durch das Planungsvorhaben die Ziele der Raumordnung beachtet. Da es sich um eine Standorterweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes handelt, kommt es durch die Erweiterung der Verkaufsfläche nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Angebots an Waren des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet. Ein Teil der Erweiterung ist darüber hinaus z.B. durch die Vergrößerung der Eingangsbereiche, die Verbreiterung der Verkehrswege zwischen den Regalen usw. notwendig. Die räumlich-funktionale Situation der Nahversorgung im Stadtgebiet wird nicht verändert.

Die positive Wirkung und die raumordnerische Vereinbarkeit wird durch ein gesondertes, standortbezogenes Gutachten von einem externen Gutachter für den vorhandenen Markt gestützt (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Die Planungsziele stehen somit den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

#### Flächennutzungsplan der Stadt Kühlungsborn

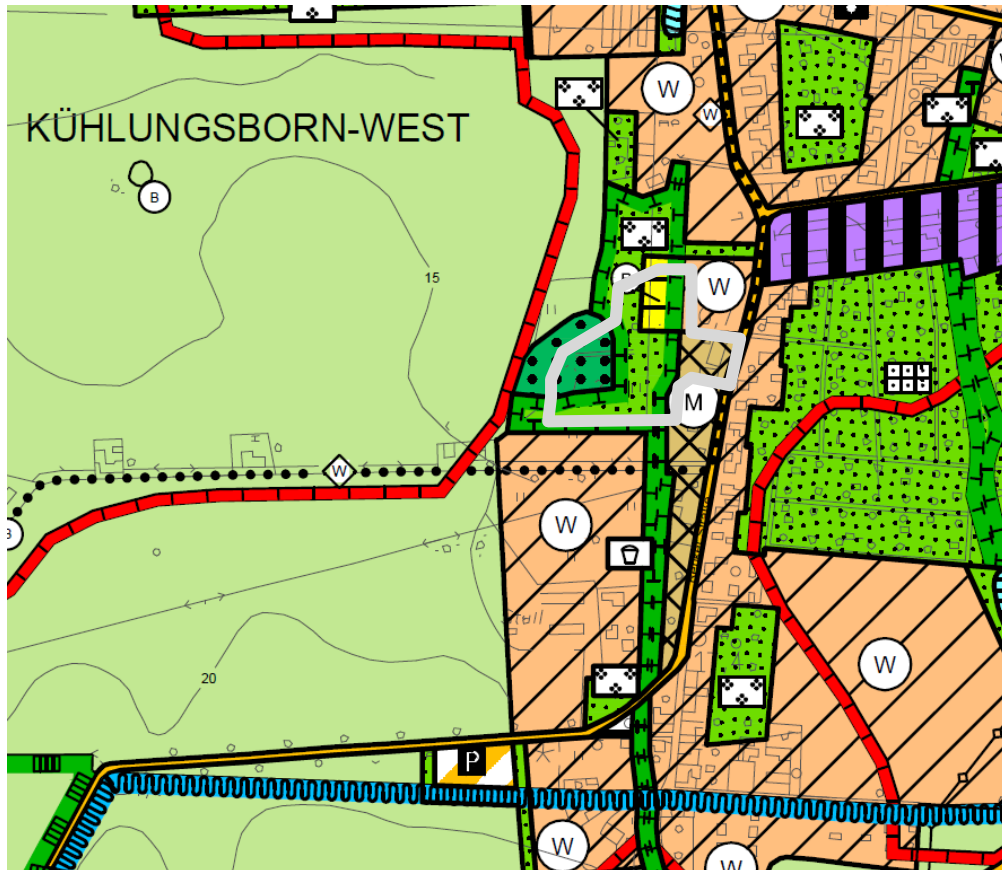


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Dies weist im Plangebiet derzeit gemischte Bauflächen, Grünflächen und Wald aus (siehe Abbildung 3).

Am 20.04.2017 hat die Stadtvertreterversammlung die Aufstellung der parallel zum Bebauungsplan Nr. 50 erforderlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß §§ 2 u. 5 BauGB beschlossen. Analog zu den Ausweisungen im Bebauungsplan ist im Flächennutzungsplan ein Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung anstelle der bisher ausgewiesenen gemischten Baufläche und von Grünflächen vorgesehen.

#### GLRP – Mittleres Mecklenburg-Rostock / LINFOS

Es erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der relevanten Umweltinformationen aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan und dem Landesinformationssystem (LINFOS), in dem die Umweltdaten des GLRP als digitale Information aufgearbeitet sind.

#### Naturraum:

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Landschaftszone des „Ostseeküstenlandes“ und der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Kühlung“ (Naturraumnummer 104) zuordnen.

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

#### Boden:

Die vorherrschende Bodenart des Plangebietes sind grundwasserbestimmte Lehme/Tieflehme (40% hydromorph). Diese sind mit Bewertungsstufe 2 (mittel - hoch) bewertet.

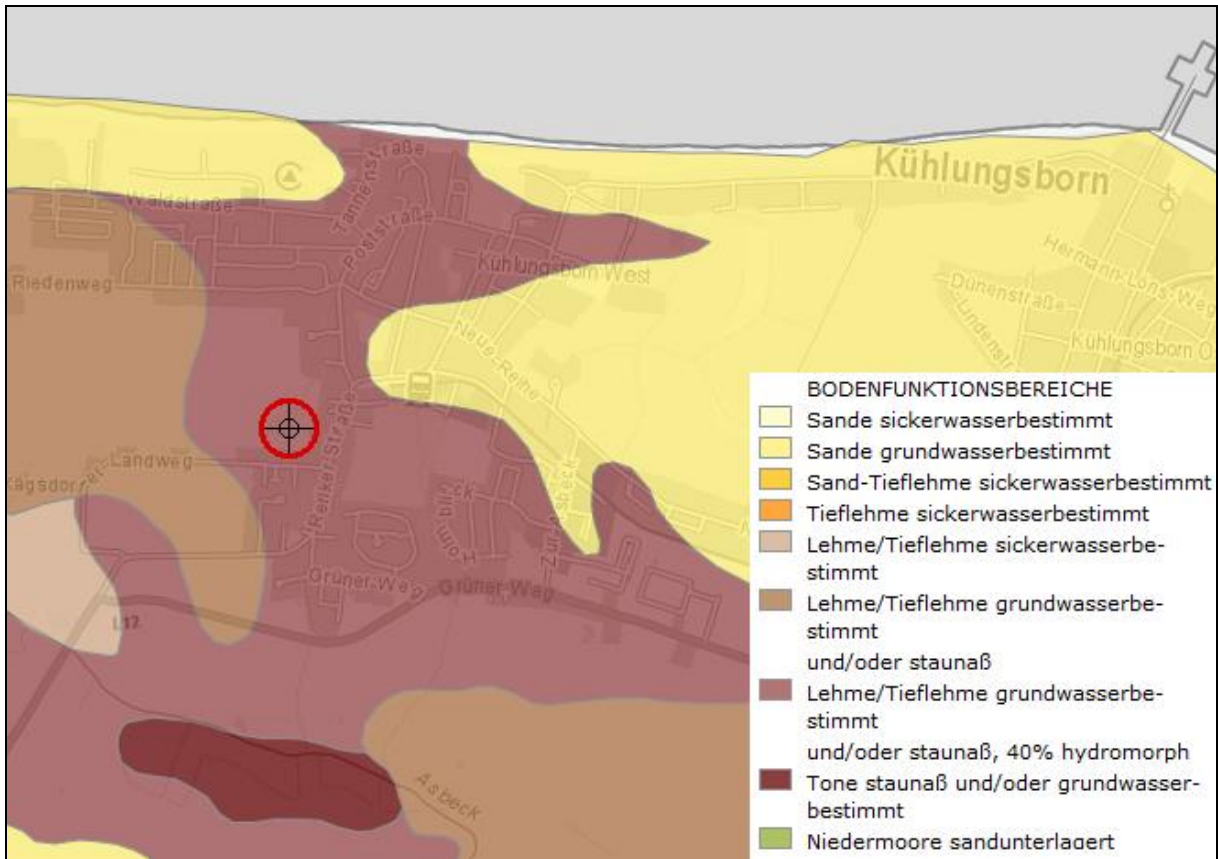


Abbildung 4: Bodenfunktionsbereiche (LINFOS)

#### Wasser:

Der Grundwasserflurabstand ist nach Aussage der LINFOS-Datenbank anthropogen beeinflusst. In den angrenzenden Nahbereichen beträgt er > 10m. Mit einer Mächtigkeit bindiger Deckschichten zwischen 5 und 10m wird der Standort als „mittel“ geschützt beurteilt.

Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Landesinformationssystem als „mittel bis hoch“ eingestuft.



ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

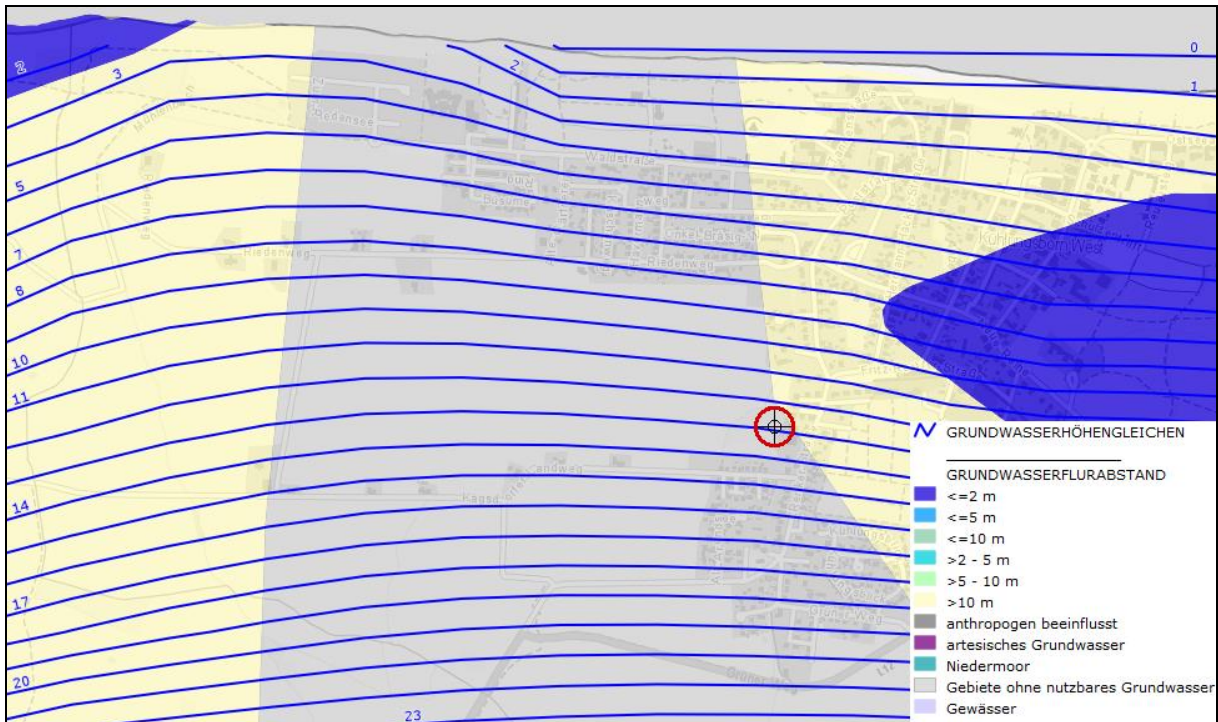


Abbildung 5: Grundwasserisohypsen und Grundwasserflurabstände

### Erholung, Landschaftsbild, Unzerschnittene Lebensräume

Der Landschaftsbildraum für das Gebiet wird mit mittel bis hoch bewertet.

Als landschaftlicher Freiraum besitzt der Planbereich aufgrund der Siedlungslage keine Bedeutung.

### Maßnahmen:

Im unmittelbaren Nahbereich des Planvorhabens sind gemäß Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan keine Maßnahmegebiete zu verorten. In angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird eine Erhöhung der Strukturvielfalt angestrebt (horizontale Schraffur in Abbildung 6).



Abbildung 6: Ausschnitt Karte Schwerpunktbereiche und Maßnahmen gem. GLRP

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

### Geschützte Biotope nach §20 NatSchAG MV

Im Gebiet befindet sich nach der LINFOS-Datenbank ein geschützter Gehölzbiotop mit nachfolgenden Angaben:

- Laufende Nummer im Landkreis: DBR00202
- GIS-Code: 0305-322B5072
- Kartierungsjahr: 1997
- Kreis: DBR
- Gemeinde: 13051042
- Biotopname: Feldgehölz; Erle; frisch-trocken
- Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- Fläche in Hektar: 0.7101



Abbildung 7: Geschützter Biotop nach LINFOS-Datenbank

Dieser Erlenbestand auf frischem Standort entspricht prinzipiell dem vor Ort vermessenen und durch die Forstbehörde bestätigten Waldbestandes. Abweichungen resultieren aus Ungenauigkeiten der Maßstabsebene. Dieser als geschützt dargestellte Gehölzbestand ist eigentlich nicht betroffen, jedoch aufgrund der notwendigen Einhaltung des Waldschutzabstandes von mindestens 30m gehen 2.770m<sup>2</sup> verloren.

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

#### Geschützte Biotope nach §19 NatSchAG MV

Geschützte Biotope nach §19 (Schutz von Alleen und einseitigen Baumreihen) sind im Gebiet nicht vorhanden.

#### Geschützte Biotope nach §18 NatSchAG MV

Gemäß NatSchAG M-V sind als Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Demnach fällt ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Bäume unter diesen Paragraphen.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§2 NatSchAG M-V). Nach Abs. 3 des Paragraphen kann die Naturschutzbehörde von den Verboten des Abs. 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

- ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
- von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder
- Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.

Die im Plangebiet vorhandenen geschützten Bäume sind somit zu ermitteln und bei notwendiger Fällung ein Ausnahmeantrag bei der UNB zu stellen. Für diese Fällmaßnahmen wird eine gesonderte Eingriffsbilanzierung erforderlich. Als quantitative Bewertungsgrundlage ist der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 heranzuziehen. Dieser bildet die Basis für eine landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume. Er gilt für alle durch Rechtsvorschriften geschützte Einzelbäume (§18), Allen, Baumreihen und Baumgruppen (§19).

Der maßgebliche Einzelbaumbestand im Plangebiet wurde ermittelt. Das Plangebiet wird dabei dem Außenbereich zugeordnet. Somit greift §18 NatSchAG M-V.

Aufgeführt werden in der nachfolgenden Tabelle ausschließlich Bäume außerhalb der im B-Plan festgesetzten Grünflächen. Einzelbäume innerhalb der Waldfläche

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

werden im Zusammenhang mit dem Eingriff in den Waldbiotop bilanziert. Einzelstehende Bäume auf den festgesetzten Grünflächen bleiben erhalten.

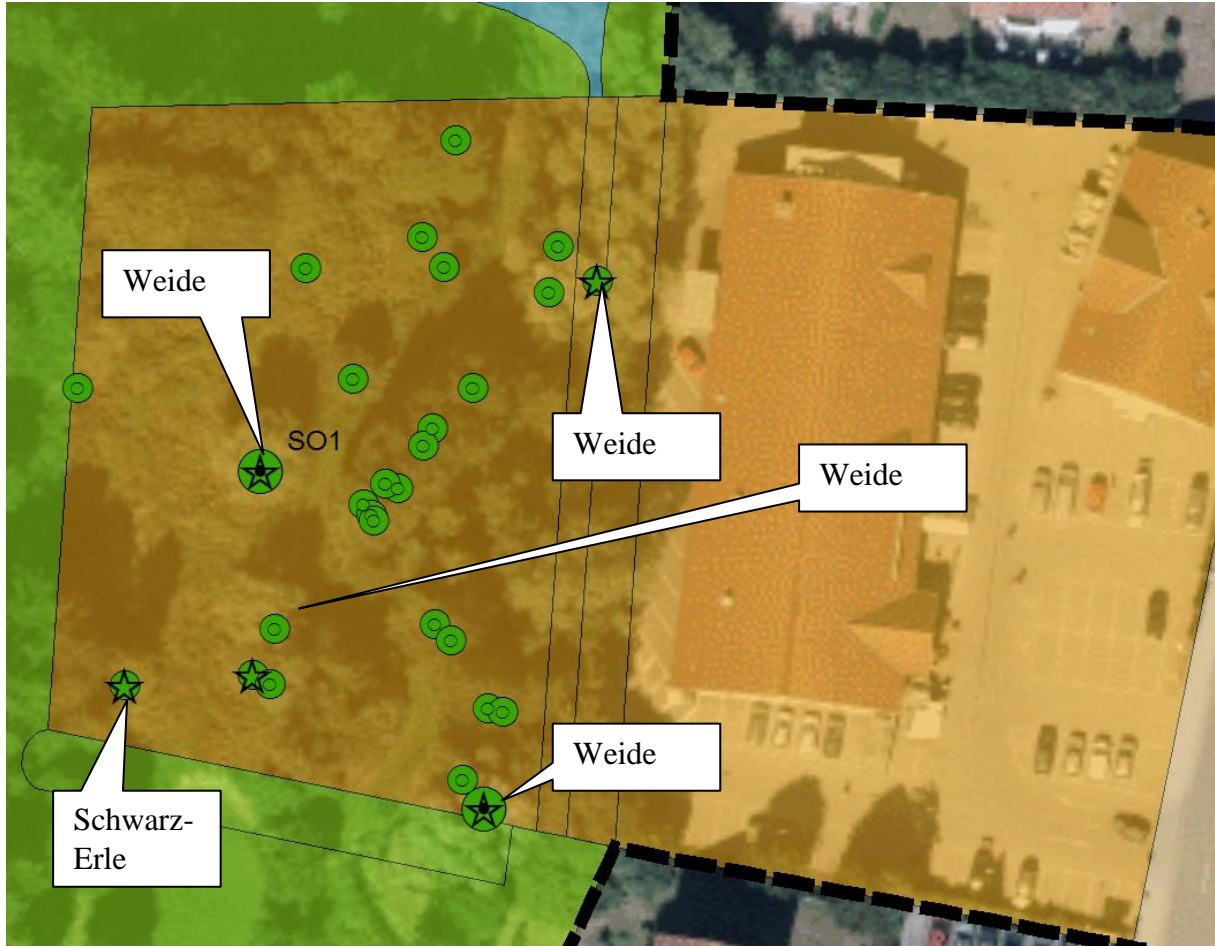


Abbildung 8: Einzelbaumbestand innerhalb der Baufläche (Stern = geschützter Baumbestand gem. Tabelle 1)

| Nr. | Art               | Durchmesser m | Umfang m | Status            | Bemerkung |
|-----|-------------------|---------------|----------|-------------------|-----------|
| 1   | Weide (BBA)       | 0,60          | 1,90     | § 18 NatSchAG M-V | Rodung    |
| 2   | Weide (BBA)       | 0,60          | 1,90     | § 18 NatSchAG M-V | Rodung    |
| 3   | Weide (BBJ)       | 0,45          | 1,40     | § 18 NatSchAG M-V | Rodung    |
| 4   | Weide (BBJ)       | 0,40          | 1,30     | § 18 NatSchAG M-V | Rodung    |
| 5   | Schwarz-Erle(BBJ) | 0,35          | 1,10     | § 18 NatSchAG M-V | Rodung    |

Tabelle 1: geschützter Baumbestand innerhalb der Bauflächen

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung der im B-Plan dargestellten Planungsziele ergeben, erfolgt gegliedert nach einzelnen Schutzgütern.

Dabei werden mögliche Auswirkungen auf das einzelne Schutzgut verbalargumentativ beurteilt sowie Möglichkeiten zu Vermeidungs-, Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt.

#### **2.1.1 Schutzgut Boden**

Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und dem Landesinformationssystem herrschen im Gebiet grundwasserbestimmte Lehme/Tieflehme vor.

##### Auswirkungen des Vorhabens

Bei Verwirklichung der Planung kommt es zu einem naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen Verlust von offenen belebten Böden durch Versiegelung und Überbauung (siehe Punkt 3.2).

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und –abtrag kommen. Mit einer Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur der Böden ist zu rechnen.

Jedoch handelt es sich fast durchweg um bereits veränderte Siedlungsböden. Bodenstrukturen und Schichtung sind durchgehend unnatürlich verändert, was sowohl an der Vegetationsstruktur erkennbar ist, teilweise aber der LINFOS-Datenbank entnommen werden kann. Großflächige Raum- und Geländeänderungen sowie räumliche Grundwasserveränderungen sind nicht anzunehmen.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt.

#### **2.1.2 Schutzgut Wasser**

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dem unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden. Derzeit befindet sich ein relativ naturnah gestalteter Abschnitt eines Entwässerungsgrabens innerhalb der geplanten Baufläche. Dieser muss bei Umsetzung des Bauvorhabens verrohrt werden und geht somit als Biotop verloren. Der Entwässerungsgraben mündet in ein temporär wasserführendes Rückhaltebecken (nördlicher Plangeltungsbereich).

Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr ca. 5-10 m und gilt als relativ geschützt.

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

### Auswirkungen des Vorhabens

Der Entwässerungsgraben geht als Oberflächengewässer nach der notwendigen Verrohrung als Biotop verloren. Dies ist in der Eingriffsbilanz entsprechend zu bilanzieren.

Durch Versiegelung und Überbauung der Flächen wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser beschleunigt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Durch das Planvorhaben wird die Grundwassersituation nicht verändert oder beeinträchtigt.

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen kann vor Ort auf den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Grün- und Wasserflächen (Vegetationsfläche mit uneingeschränkter Versickerungsfähigkeit) versickern.

Die Grundwasserneubildung wird nicht eingeschränkt.

Die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Wasser kann gegenüber dem aktuellen Bestand als gering bezeichnet werden.

## **2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete**

### Biotopbestand

Die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche sind jeweils durch die vorhandenen Wohn- und Ferienwohngebäude geprägt. Im Norden handelt es sich um eingeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen, im Süden befinden sich zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser. Nach Norden hin sind die Gebäude durch eine dichte Hecke vom Markt abgegrenzt.

Der westliche Teil des Plangebietes, der durch die eigentliche Erweiterung des Standortes betroffen ist, da hier der Neubau des Marktes realisiert werden soll, ist teils als Wald- und Wiesenfläche bzw. als Sukzessionsfläche zu charakterisieren. Er wird im Moment ebenfalls durch eine Hecke vom Marktgelände abgegrenzt.

Im nördlichen Bereich befinden sich ein Regenwasserrückhaltebecken und ein mäandrierender offener Graben. Beide Gewässer sind nur temporär wasserführend und dienen der Vorflut für die angrenzenden Siedlungsbereiche und die Gräben aus der Kühlung. Der durch das festgesetzte Sondergebiet betroffene Teilabschnitt des Grabens soll auf einer Länge von rd. 70 m verrohrt werden. Diese Lösung wird von der unteren Naturschutzbehörde im Vergleich zu einer Umverlegung des Grabens westlich der geplanten Baufläche favorisiert, da die Verlegung nicht zu einer Entwässerung des westlich gelegenen Erlenbestandes führen soll.

Im Einzelnen wurden nachfolgend aufgeführte Biotoptypen erfasst. Die Kartierung erfolgte nach aktueller Kartieranleitung MV. Eine Karte der Biotoptypen und eine Biotopkartierung für das Gebiet ist dem Anhang beigelegt.

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

| Nr.      | Code MV | Biotopname   | Status | Bemerkung                         |
|----------|---------|--|--------|-----------------------------------|
| 01.10.02 | WXA     | Schwarzerlenbestand  | §20    | Da unter 2 ha                     |
| 02.01.03 | BLR     | Ruderalgebüsch   |        | < 100 m <sup>2</sup>              |
| 02.01.05 | BLY     | Gebüsch aus überwiegend<br>nichtheimischen Sträuchern                                  |        |                                   |
| 02.02.01 | BFX     | Feldgehölz   | §20    | Ab 100m <sup>2</sup>              |
| 02.07.01 | BBA     | Älterer Einzelbaum   | §18    |                                   |
| 02.07.01 | BBJ     | Jüngerer Einzelbaum  | (§18)  | ab 1,0 m Stammumfang<br>geschützt |
| 02.07.03 | BBG     | Baumgruppe   | (§18)  | ab 1,0 m Stammumfang<br>geschützt |
| 04.05.02 | FGB     | Graben mit intensiver<br>Instandhaltung  |        |                                   |
| 04.05.03 | FGX     | Graben, trocken gefallen o. zeitw.<br>wasserführend, ext. oder keine<br>Instandhaltung |        |                                   |
| 05.06.05 | SYW     | Wasserspeicher   |        |                                   |
| 06.04.03 | VHD     | Hochstaudenflur stark<br>entwässerter Moor- und<br>Sumpfstandorte                      |        |                                   |
| 06.06.05 | VSZ     | Standorttypischer Gehölzsaum an<br>Fließgewässern                                      |        | ab 50m Länge geschützt            |
| 10.01.03 | RHU     | Ruderale Staudenflur frischer bis<br>trockener Mineralstandorte                        |        |                                   |
| 10.01.03 | RHU/RHK | Ruderale Staudenflur/Kriechrasen -<br>Mischbestand                                     |        |                                   |
| 12.01.01 | ACL     | Lehmacker  |        |                                   |
| 13.01.01 | PWX     | Siedlungsgehölz aus heimischen<br>Baumarten  |        |                                   |
| 13.02.03 | PHZ     | Siedlungshecke aus heimischen<br>Gehölzen  |        |                                   |
| 13.03.02 | PER/PEG | Zierrasen/Beet/Rabatte   |        |                                   |
| 13.10.02 | PSJ     | Sonstige Grünanlage ohne<br>Altbäume   |        |                                   |
| 14.07.05 | OVL     | Straße   |        |                                   |
| 14.07.08 | OVP     | Parkplatz  |        |                                   |
| 14.08.02 | OIG     | Gewerbegebiet  |        |                                   |
| 140.40.3 | OER     | Verdichtetes Einzel- und<br>Reihenhausgebiet   |        |                                   |

Tabelle 2: Biotoptypen innerhalb des Plangeltungsbereichs des B-Planes

### Biotopbeschreibung und Bewertung maßgeblicher Biotope

#### 01.10.02      *Schwarzerlenbestand - WXA*

Hierbei handelt es sich um einen lockeren Erlenbestand auf frischem mineralischen Standort. Der Bestand ist vollständig von Großer Brennnessel unterbaut. Aufgrund der Größe (100m<sup>2</sup> bis 20.000m<sup>2</sup>) ist der Bestand sowohl Wald nach

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Landeswaldgesetz als auch ein geschützter Biotop nach NatSchAG M-V. Da zu dem Bauvorhaben ein Waldschutzabstand von Mindestens 30m einzuhalten ist, gehen von dem Gehölzbestand 2.770m<sup>2</sup> verloren.

Forstwirtschaftlich hat der Bestand nur eine untergeordnete Bedeutung. Gemäß LBP-Leitfaden für Straßenbauvorhaben in M-V / Kompensationsmaßnahmen im Wald, wird der Biotoptyp „Schwarzerlenbestand - WXA“, in Form von Beständen ohne Bruchwaldarten in der Krautschicht sowie auf ungeeigneten Standorten, nicht als naturschutzfachliches Zielbiotop angesehen.

#### 02.01.03 Ruderalgebüsch - BLR

Als Ruderalgebüsche wurden kleine Gebüsche, in der Regel junge Weidensträucher oder Holunder innerhalb der anderen Flächenbiotope erfasst. Die Größe bleibt immer unter 100m<sup>2</sup> so dass hier keine geschützten Ruderalgebüsche vorhanden sind.

#### 02.01.05 Gebüsch aus überwiegend nichtheimischen Sträuchern – BIY

Das einzelne erfasste Gebüsch ist ein jüngerer Eschen-Ahorn, welche aufgrund seiner geringen Größe noch nicht als Einzelbaum erfasst wurde.

#### 02.07 Älterer Einzelbaum / Jüngerer Einzelbaum / Baumgruppe (BBA/BBJ/BBG)

#### 06.06.05 Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ)

Einzelbäume sind nur außerhalb der Waldflächen dargestellt. Es handelt es sich um jüngere Erlen, Weiden und Eschen. Aufgrund des Stammumfanges sind nur 2 Weiden dem Biotoptyp „Älterer Einzelbaum“ (BBA) zuzuordnen. Jedoch fallen einige der jüngeren Einzelbäume bei einem Stammumfang >1m unter §18 NatschAG M-V und sind dann entsprechend nach Baumschutzkompensationserlass auszugleichen (siehe Abbildung 8).

Der Einzelbaumbestand entlang des Grabens (14 x Jüngerer Einzelbaum) wird als flächiger Bestand (Gehölzsaum an Fließgewässern - VSZ) erfasst und bewertet.

Für den übrigen dargestellten Einzelbaumbestand erfolgt die Eingriffsbilanz gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für Einzelbäume wird dabei ein Flächenäquivalent von 25m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

#### 04.05.03 Graben, trockengefallen o. zeitw. wasserführend, ext. oder keine Instandhaltung (FGX)

Bei dem Graben handelt es sich nicht um ein natürliches Gewässer, sondern um einen Entwässerungsgraben mit teilweise natürlichem Gehölzsaum aus Schwarz-Erlen, Weiden und Eschen.

Im Graben sowie und unmittelbar am Ufer wachsen als typische und charakteristische Begleitvegetation Braune Brunnenkresse (*Nasturtium microphyllum*), Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Rauhaariges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*)

Der Graben fließt in den nördlich gelegenen Wasserspeicher (SYW). Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Planvorhabens wird dieser Graben verrohrt.



ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen



Graben im Frühjahr



Graben im Hochsommer

#### 05.06.05      Wasserspeicher (SYW)

Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein künstlich geschaffener Wasserspeicher, in welchen auch der oben erwähnte Graben einmündet.

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Der sehr flache Wasserspeicher ist nur temporär wasserführend (siehe Fotos). Im Hochsommer etablieren sich Röhrichte, Flutrasen und feuchten Hochstauden.



Frühjahr 2017



Sommer 2017

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

06.04.03 Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte  
(VHD)

Der Biotop ist großflächig zwischen dem Bachlauf und dem Schwarzerlenbestand ausgebildet. Pflanzensoziologisch ist der Vegetationsbestand dem *Urtico dioicae* - *Phalaridetum arundinaceae* Schmidt 1981 bzw. dem *Urtico dioicae* - *Convolvuletum sepium* Görs & Th. Müll. 1969 zuzuordnen. Nach den „Pflanzengesellschaften Mecklenburg-Vorpommerns und ihre Gefährdung“ ist eine Zuordnung zum *Urtico dioicae*-*Calystegietum sepium* als Zentralassoziation des *Calystegienalia sepium* sinnvoll. Diese Gesellschaft kommt auf feuchten Mineral- und entwässerten Moorböden vor und ist in ihrer Ausbildung sehr vielgestaltig. An diesem Standort wird der Vegetationsbestand vor allem von Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) beherrscht. Häufig sind weiterhin Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Zaunwinde (*Calystegia sepium*) und Quecke (*Elytrigia repens*). Schilf (*Phragmites australis*) ist nur zerstreut bzw. kleinräumig vorhanden. Gleiches gilt für die ebenfalls vorhandene Pestwurz (*Petasites* spec.). Weiterhin charakteristisch ist das Vorkommen von Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Knauelgras (*Dactylis glomerata*), Gemeine Rispe (*Poa trivialis*), Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*) und Zaungiersch (*Aegopodium podagraria*). Deutlich werden dabei auch Übergangserscheinungen zu Ruderalen Staudenfluren und Kriechrasen.

Insgesamt macht der Vegetationsbestand den Eindruck eines aufgelassenen, haft- und staunässe beeinflussten Grünlandstandorts auf gestörtem, mineralischem Boden.



*Urtico dioicae*-*Calystegietum sepium* am VHD-Standort

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

10.01.03 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

10.01.04 Ruderaler Kriechrasen

Als Ruderale Staudenflur bzw. Kriechrasen wurden derzeit ungenutzte Bereiche der Randlagen entlang des Baches, des Waldbereiches sowie der Siedlungsbiotope erfasst.

Hauptbestandbildner sind, Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Zaungiersch (*Aegopodium podagraria*), und Quecke (*Elymus repens*).

13.02.03 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ/PHW)

Überwiegend aus heimischen Großgehölzen und Sträuchern aufgebaute Hecke als derzeit westliche Begrenzung des vorhandenen Einkaufsmarktes. Von dieser Seite erfolgt auch ein regelmäßiger Beschnitt.

Charakteristische Arten sind: Korb-Weide (*Salix viminalis*), Silber-Weide (*Salix alba*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Brombeeren (*Rubus spec.*), Rosen (*Rosa spec.*).

Auswirkungen des Vorhabens

Zu großen Teilen werden aufgrund der Lage anthropogen überprägte bzw. beeinflusste Flächen beansprucht.

Der Eingriff in den geschützten Gehölzbestand (WXA) sowie in geschützte Einzelbäume kann und muss adäquat kompensiert werden.

**Fauna**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und nicht innerhalb von Europäischen Vogelschutzgebieten. Ebenfalls werden keine Auswirkungen auf entsprechende Gebiete erwartet.

Im Rahmen der planerischen Vorbereitung erfolgte die artenschutzrechtliche Prüfung, um die naturschutzrechtliche Erheblichkeit des Eingriffs zu ermitteln.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung vom Gutachterbüro Martin Bauer der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Vorhabensgebietes bzw. in den angrenzenden planungsrelevanten Bereichen. Die Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgte auf Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung.

Auszugsweise werden die Ergebnisse nachfolgend dargestellt.

Auswirkungen auf Artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

**Fledermäuse**

Maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten im und am Gehölz- bzw. am Gebäudebestand des EDEKA-Marktes nicht vorgefunden werden. Die betroffenen Bäume und das Gebäude besitzen nach derzeitigem Kenntnisstand keine besondere Habitataignung für Fledermäuse.

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Der EDEKA-Markt ist nach dem Leerzug abschließend zu bewerten. Insbesondere die noch nicht abschließend begutachteten Innenräume und der Dachbereich sind zu begutachten. Aufgrund der Ergebnisse der Begutachtung ist dann zu entscheiden, inwieweit weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind. Die ökologische Begleitung der Abbrucharbeiten ist nur erforderlich, wenn es Hinweise auf eine artenschutzrechtlich relevante Nutzung gibt.

Maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten am Gebäudebestand des EDEKA-Marktes, sowie im Gehölzbestand nicht vorgefunden werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sollte die Baufeldberäumung einschließlich der Beseitigung der Gehölze und Gebüsche im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März erfolgen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich ausgeschlossen.

### **Sonstige Säugetiere**

Innerhalb des Vorhabengebietes verläuft ein offener Graben/Bachlauf. Entsprechend besteht grundsätzlich die Möglichkeit des Vorkommens des Fischotters. Es gelangen keine Nachweise von Lebensspuren des Fischotters im Gebiet. Aufgrund der isolierten Lage mitten im Siedlungsraum und der nicht vorhandenen Habitatstrukturen, insbesondere von Vernetzungselementen und fischreichen Nahrungshabitaten ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Fischotters auszuschließen.

### **Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze**

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Wertarten auf. Der überwiegende Teil der festgestellten Arten brütet in Gebüschen und Gehölzen bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüschen bzw. am Boden in der Nähe von Gehölzen. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüsch- und Gehölzstrukturen.

Im Rahmen der Baufeldberäumung auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen kommt es zumindest teilweise zu Habitatverlusten. Diese Habitatverluste sind jedoch rechtlich nicht relevant, da die Habitatfunktion für die Arten im Umfeld weiter erfüllt wird. Es kommt auch zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf „lokale Populationen“. Das Tötungsverbot für die Arten der Gehölze und Freiflächen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

### **Brutvogelarten des Gebäudebestandes**

Der Abbruch des Gebäudebestandes des alten EDEKA-Marktes ist im 2. Bauabschnitt geplant. Zuvor wird der neue EDEKA-Markt errichtet. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine artenschutzrechtliche Bedeutung des Gebäudes. Das leergezogene Gebäude ist vor dem Abbruch noch einmal ausführlich von Innen und Außen zu begutachten. Mögliche artenschutzrechtliche Erfordernisse sind gegebenenfalls zu präzisieren.

### **Amphibien**

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern von Amphibien. Das Regenwasserbecken nördlich des Vorhabengebietes bleibt in seiner, wenn auch nachgeordneten Funktion für Amphibien erhalten.

Zielgerichtete Wanderungsbeziehungen bestehen aufgrund der isolierten Lage nicht. Eine Betroffenheit des artenschutzrechtlich relevanten Laubfrosches ist auszuschließen, da er das Gebiet nur gelegentlich unregelmäßig frequentiert. Seine maßgeblichen Habitatbestandteile liegen in der freien Landschaft außerhalb des Plangeltungsbereiches. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Das Tötungsverbot ist durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen zu umgehen.

### **Reptilien**

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen. Das Tötungsverbot ist durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu umgehen.

### **Fische**

Das Fließgewässer innerhalb des Untersuchungsgebietes stellt aufgrund seiner geringen Größe, vor allem aber aufgrund seiner isolierten Lage keinen geeigneten Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Fischarten dar. Es bestehen keine fischdurchlässigen Verbindungen zur Ostsee. Das Gewässer kann in trockenen Sommern austrocknen. Somit ist eine Bedeutung für autochthone Populationen auszuschließen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fische ist demzufolge auszuschließen.

### **Großschmetterlinge**

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von Gehölzen und Ruderalgesellschaften eingenommen. Derartige Strukturen stellen nur eingeschränkt Habitatbestandteile für artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsarten dar. Potenziell ist der Nachtkerzenschwärmer die einzige Schmetterlingsart, die ruderale Strukturen besiedelt. Die Art benötigt jedoch offene Bereiche mit den Raupennahrungspflanzen Weidenröschen (*Epilobium spec.*) oder Nachtkerze. Beide Raupennahrungspflanzen kommen im Gebiet nicht vor. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Großschmetterlinge ist somit auszuschließen.

### **Käfer**

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von Vorwaldstadien und Ruderalgesellschaften eingenommen. Derartige Strukturen stellen keine Habitatbestandteile für artenschutzrechtlich relevante Käferarten dar. Potenziell ist in Gehölzbeständen mit xylobionten Arten wie Eremit und Marmoriertem Rosenkäfer zu rechnen. Diese beiden Arten siedeln jedoch nur in alten Baumbeständen mit ausgeprägtem Braunmulmkörper. Derartige Bäume kommen im Untersuchungsgebiet bzw. im planungsrelevanten Umfeld nicht vor. Der Eremit hat sein nächstgelegenes Vorkommen bei Detershagen. Bei der Begutachtung der Bäume bezüglich der Habitatfunktion für Fledermäuse wurde selbstverständlich auch

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

auf diese artenschutzrechtlich relevanten Arten geachtet. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Käfer ist auszuschließen.

### **Libellen**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes verläuft ein Graben bzw. Bach. In Mecklenburg-Vorpommern kommen aktuell keine artenschutzrechtlich relevanten Libellenarten vor, die Bäche bzw. Gräben besiedeln. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Libellen ist demzufolge auszuschließen.

### **Großmuscheln**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes verläuft ein Graben bzw. Bach. Dieser soll verrohrt bzw. umverlegt werden. Der zur Verrohrung/Umverlegung vorgesehene Gewässerabschnitt wurde auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Großmuscheln untersucht. Es wurden keine Großmuscheln im Fließgewässerabschnitt bzw. im nördlich angrenzenden Regenwasserbecken festgestellt. Das Gewässer des Untersuchungsgebietes besitzt somit keine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Großmuscheln. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Muscheln ist demzufolge auszuschließen.

### **Schnecken**

Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund seiner Habitatstrukturen und der isolierten Lage keine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Land- und Wasserschnecken. Die Weinbergschnecke (*Helix pomortia*) wurde als einzige Art festgestellt. Diese Art ist im Anhang V der FFH-Richtlinie aufgeführt. Dieser Anhang ist jedoch für das Planvorhaben nicht relevant. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Schnecken ist auszuschließen.

## **2.1.4 Schutzgut Klima / Luft**

Die kleinklimatischen Funktionen und Ausgleichswirkungen im Plangebiet werden durch die zusätzlichen Baukörper in nur geringem Ausmaß beeinflusst. Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden partielle kleinklimatische Beeinträchtigungen aus der Bebauung ausgeglichen.

Auswirkungen auf das Klima sind demnach nur im mikroklimatischen Bereich durch Veränderung vorhandener Strukturen im Bereich der Baufelder zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind nicht als erheblich einzustufen.

## **2.1.5 Schutzgut Menschen**

Die geplanten Bauflächen sind teilweise anthropogen überprägt und erholungstechnisch nicht erschlossen. Das gesamte Gebiet hat derzeit nur keine Erholungseignung.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung und im Hinblick auf die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld, Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind demzufolge als äußerst gering bzw. als nicht gegeben einzustufen.

Wirkungen auf Wohnnutzungen außerhalb des Gebietes bleiben insbesondere unter Bezugnahme der vorherigen Nutzung vernachlässigbar gering.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Im Bereich der Bauflächen ist eine Vorbelastung durch vorherige Nutzung bereits gegeben. Der Natürlichkeitsgrad ist somit für diese Bereiche nur als gering einzuschätzen.

Die rückwärtigen, teilweise natürlich bzw. halbnatürlich und sporadisch genutzten Grünflächen gehen verloren. Eine Erlebbarkeit für diese Bereiche ist jedoch auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt kaum gegeben.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind deshalb nur als gering bis mittel zu bewerten.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale.

### **2.1.8 Wechselwirkungen Schutzgüter**

Die einzelnen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter beeinflussen ein vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Generell bestehen immer Wechselwirkungen bei Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Für das Vorhaben sind insb. die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser von Bedeutung.

Die Überbauung und Versiegelung von Boden führt zu einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit und schränkt die Funktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Jedoch sind teilweise bereits versiegelte Flächen im Bestand vorhanden. Durch grünordnerische Festsetzungen außerhalb der festgesetzten Bauflächen, kann der Eingriff etwas minimiert werden.

### **2.1.9 Wirkfaktoren**

#### Baubedingte Wirkfaktoren

Im Gebiet sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Erdbewegungen (Ab- und Auftrag; fachgerechte Behandlung von Oberboden erforderlich)
- Lagerung von Baumaterial und Baustelleneinrichtung
- Abschwemmen bzw. Luftverfrachtung von Schadstoffen und Staub während der Baumaßnahme



ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

- Lärm und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten auf Zufahrtswegen und innerhalb der Baustelle

Auf der Ebene des Bebauungsplans werden die baubedingten Wirkfaktoren wie Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Bodenverdichtung, Bodenbewegungen und temporäre Anlagen von Deponien nicht weiter untersucht. Innerhalb des Baufeldes erfolgt die Bilanzierung des Eingriffs gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Vorhandene Biotope gehen hier in jedem Fall auch anlagebedingt verloren.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung baulicher Maßnahmen sind umfangreiche Maßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand verbunden. Dieser stellt zumindest einen potenziellen Lebensraum für an Gebäude brütende Vögel sowie für Fledermäuse dar (siehe AFB – Gutachterbüro Bauer).

Baubedingte Auswirkungen außerhalb der Baufelder sind minimal.

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Als anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insbesondere die Flächeninanspruchnahme und die Flächenversiegelung zu nennen. Die erfassten Biotope im Bereich von Baufeldern sowie im Bereich von Zufahrten gehen verloren und sind entsprechend auszugleichen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser wird darauf abgezielt, eine Versickerung des Regenwassers vor Ort vorzunehmen. Somit wird kein Wasser dem Wasserkreislauf entnommen und steht weiterhin für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen bei dem vorliegenden Planungsvorhaben durch:

- Verkehr in Hinblick auf An- und Abfahrt sowie Lieferverkehr
- Lärm- und Lichtimmissionen aufgrund der Nutzung (für das Umfeld)
- Schmutzwasser

Die betriebsbedingten Auswirkungen innerhalb eines vorgeprägten Gewerbestandortes (vorhandener Einkaufsmarkt) in unmittelbarer Siedlungslage sind kaum relevant. Der mit der derzeitigen Nutzung verbundene Verkehr und die damit im Zusammenhang stehenden Immissionen sind mit dem Störpotenzial gemäß Planvorhaben vergleichbar.

Die Flächen dienen ohnehin nicht überwiegend der Erholung und weisen im Nahbereich keine besondere Empfindlichkeit auf.

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral entsorgt.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation bestehen. Der geschützte Erlenbestand behält seine derzeitige Größe und der Graben bleibt als offene Vorflut erhalten. Die Flächen zwischen Graben und Erlenbestand könnten sukzessiv verbuschen und ebenfalls zu Waldbiotopen umgewidmet werden. In diesem Fall würde der zulässige Waldschutzabstand nicht mehr eingehalten werden.

## **2.3 Alternativprüfung**

Da es sich bei dem Vorhaben um einen städtebaulich - und im westlichen Bereich - naturräumlich sensiblen Standort handelt, wurden im Vorfeld der Planung mehrere Varianten einer möglichen Erweiterung geprüft. Dies wurde auch vor dem Hintergrund des im Rahmen der Waldumwandlung zu beachtenden Minimalprinzips so gehandhabt. Das heißt, dass nur in dem als Ergebnis der Alternativenprüfung notwendigen Umfang Waldflächen in Anspruch genommen werden dürfen.

Im Zuge der Vorbereitung des Vorhabens wurden, abgesehen von der bereits genannten „0-Variante“ oder der Verlagerung an den Ortsrand, insgesamt 6 Varianten am vorhandenen Standort untersucht und abgewogen.

Alle Varianten haben gemeinsam, dass der Flächenverbrauch am vorhandenen Standort geringer ist als bei einer Verlagerung und einem Neubau am Ortsrand.

Die Alternativenprüfung, welche ausführlich in der Begründung zum B-Plan dargestellt wird, kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des vorhandenen Standortes einem neuen Standort am Ortsrand vorzuziehen ist. Weiterhin ist ein Verzicht auf dieses Markt oder eine Beibehaltung des Status Quo aufgrund der unzureichenden Kapazitäten keine Alternative.

Bei der Variantenprüfung wurde sich auch intensiv mit dem Umgang mit dem westlich vorhandenen Graben befasst. Eine gänzliche Umverlegung des Grabens in die westlich liegende Grün- bzw. Gehölzfläche wurde im Vorfeld von der unteren Naturschutzbehörde kritisch gesehen und kollidiert auch mit den forstrechtlichen Belangen in diesem Bereich. Diese Variante wurde daher nicht mehr weiterverfolgt. Auch die Varianten mit einer teilweisen Integration des Grabens in die Stellplatzfläche wurden aus Gründen des Kosten-Nutzen-Verhältnisses verworfen. Darüber hinaus würde sich hier der Eintrag von z.B. von Abfällen nicht wirksam verhindern lassen. Somit verbleibt nur eine Verrohrung. Da es sich aufgrund der Funktion nur um einen Entwässerungsgraben mit Vorflutfunktion handelt, ist diese, naturschutzfachlich eigentlich contraproductive Maßnahme, noch als verträglich einzustufen. Zudem erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in vorhandene Waldbiotope.

Die weiteren Vorabstimmungen waren daher nun mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und dem Forstamt Bad Doberan zu führen, da eine Erweiterung am vorhandenen Standort unweigerlich zu einer Expansion in die westlich gelegenen Grün- und Waldflächen führt. Als Voraussetzung dazu war die grundsätzliche Zustimmung dieser beiden Behörden erforderlich.

### **3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

(einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

#### **3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Die vorangegangenen Darstellungen und Erörterungen zu den einzelnen Schutzgütern haben nachgewiesen, dass der beabsichtigte Eingriff durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur zu geringen bis mittleren Beeinträchtigung des ökologischen Wirkungsgefüges führen wird.

Grundsätzlich wird hier ein teilweise gewerblich vorgeprägter Standort überplant. Dieser weist derzeit einen hohen Versiegelungsgrad auf. Außerhalb der geplanten Bauflächen werden großzügig Grünstrukturen (Nutzung als Extensivgrünland) ausgewiesen. Bauliche Aktivitäten werden auf diesen Flächen dauerhaft ausgeschlossen.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der im Einzelnen angesprochenen Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der geplanten Grünfestsetzungen und Ersatzmaßnahmen ist eine ausreichende Kompensation gewährleistet.

#### **3.2 Eingriffsermittlung**

##### **3.2.1 Festlegung von Wirkzonen und des Wirkbereiches**

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung  $\geq 2$ ), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope aber zu berücksichtigen.

In diesem Fall kann vollständig auf Wirkzonen verzichtet werden. Im Nahbereich der Baufelder befinden sich keine zu berücksichtigenden Wertbiotope. Prinzipiell ändern sich mit **einer Ausnahme** keine Wertigkeiten von Biotopen außerhalb der Baufelder. Diese Ausnahme ist der Gehölzbestand (WXS), welcher auch außerhalb des Baufeldes, aufgrund des einzuhaltenden Waldschutzabstandes, teilweise gerodet werden muss. In diesem Bereich wird aber ohnehin ein vollständiger Biotopverlust angerechnet.

### 3.2.2 Grundlagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Kompensationswertermittlung erfolgt methodisch auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999).

Maßgeblich für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist dabei nur eine Teilfläche des neuen SO1-Gebiets einschließlich des zu berücksichtigenden Schutzabstandes zum Wald.

Für die neue Baufläche und die innerhalb des Schutzabstandes liegende Waldfläche wird ein vollständiger Funktionsverlust kalkuliert. Für 90% der Fläche des SO-Gebietes wird weiterhin eine Vollversiegelung bilanziert (GRZ 0,9). Schon jetzt bebaute und fast vollständig versiegelte Flächen des SO1-Gebietes sowie des SO2-Gebietes bleiben unberücksichtigt.

Das Kompensationserfordernis (Kompensationsflächenäquivalent) ergibt sich durch Multiplikation von betroffener Fläche, Kompensationsfaktor, Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung und Wirkungsfaktor.

$$\text{Fläche (A) x Kompensationsfaktor (K) x Korrekturfaktor (Kf) x Wirkungsfaktor (W)}$$

Der Kompensationsfaktor wurde im Rahmen der Biotopbewertung ermittelt. In nachfolgender Tabelle sind diese Werte zusammengefasst dargestellt. Biotope, die nicht innerhalb von Baufeldern bzw. den Wirkzonen liegen sind nicht aufgeführt. Für größere Einzelbäume erfolgt sofern erforderlich eine gesonderte Bilanzierung nach Baumschutzkompensationserlass. Vollversiegelte Flächen der Kategorie 14 können vollständig vernachlässigt werden. Hier ist das Ausgangsbiotop nicht höherwertiger als das Zielbiotop (Planung). Das SO2-Gebiet, welches im Bestand vorhanden ist, kann somit in der Bilanz vernachlässigt werden.

Für punktuell aufgenommene jüngere Einzelbäume wird ein Flächenäquivalent von 25m<sup>2</sup> festgelegt. Ausnahme bilden die Fließgewässerbegleitenden Gehölze, Diese werden flächig erfasst und entsprechend bilanziert.

| Nr.      | Abk. | Biotop   | Fläche (m <sup>2</sup> )           | Wertstufe | Kompensationsfaktor |
|----------|------|--|------------------------------------|-----------|---------------------|
| 01.10.02 | WXA* | Schwarzerlenbestand*   | 2.760                              | 1         | 1,5                 |
| 02.01.03 | BLR  | Ruderalgebüsch   | 49                                 | 3         | 4,0                 |
| 02.07.01 | BBA  | Älterer Einzelbaum (2 Bäume)   | Nach Baumschutzkompensationserlass |           |                     |
| 02.07.01 | BBJ  | Jüngerer Einzelbaum (8 Bäume) je Baum 25m <sup>2</sup>                           | 200                                | 1         | 1,5                 |
| 02.07.01 | BBJ  | Jüngerer Einzelbaum (3 Bäume § 18 NatSchAG M-V)                                  | Nach Baumschutzkompensationserlass |           |                     |
| 02.07.03 | BBG  | Baumgruppe   | 98                                 | 1         | 1,5                 |
| 04.05.03 | FGX  | Graben, trocken gefallen o. zeitw. wasserführend, ext. oder keine Instandhaltung | 284                                | 2         | 3                   |
| 06.04.03 | VHD  | Hochstaudenflur stark entwässerter Moor-   | 1.943                              | 2         | 3                   |

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

| Nr.      | Abk.        | Biotop   | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Wertstufe | Kompensationsfaktor |
|----------|-------------|--|--------------------------|-----------|---------------------|
|          |             | und Sumpfstandorte                               |                          |           |                     |
| 06.06.05 | VSZ         | Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern   | 270                      | 3         | 5                   |
| 10.01.03 | RHU/RHK     | Ruderales Staudenflur/Kriechrasen - Mischbestand | 425                      | 2         | 2                   |
| 13.02.03 | PHZ         | Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen           | 316                      | 1         | 1,5                 |
| 13.03.02 | PER/P<br>EG | Zierrasen/Beet/Rabatte                           | 47                       | 0         | 0,4                 |
|          |             | <b>Gesamtfläche:</b>                             | <b>6.392</b>             |           |                     |

\*unabhängig von der Eingriffsermittlung nach HzE erfolgt für diesen Bestand noch ein Waldausgleich nach Landeswaldgesetz

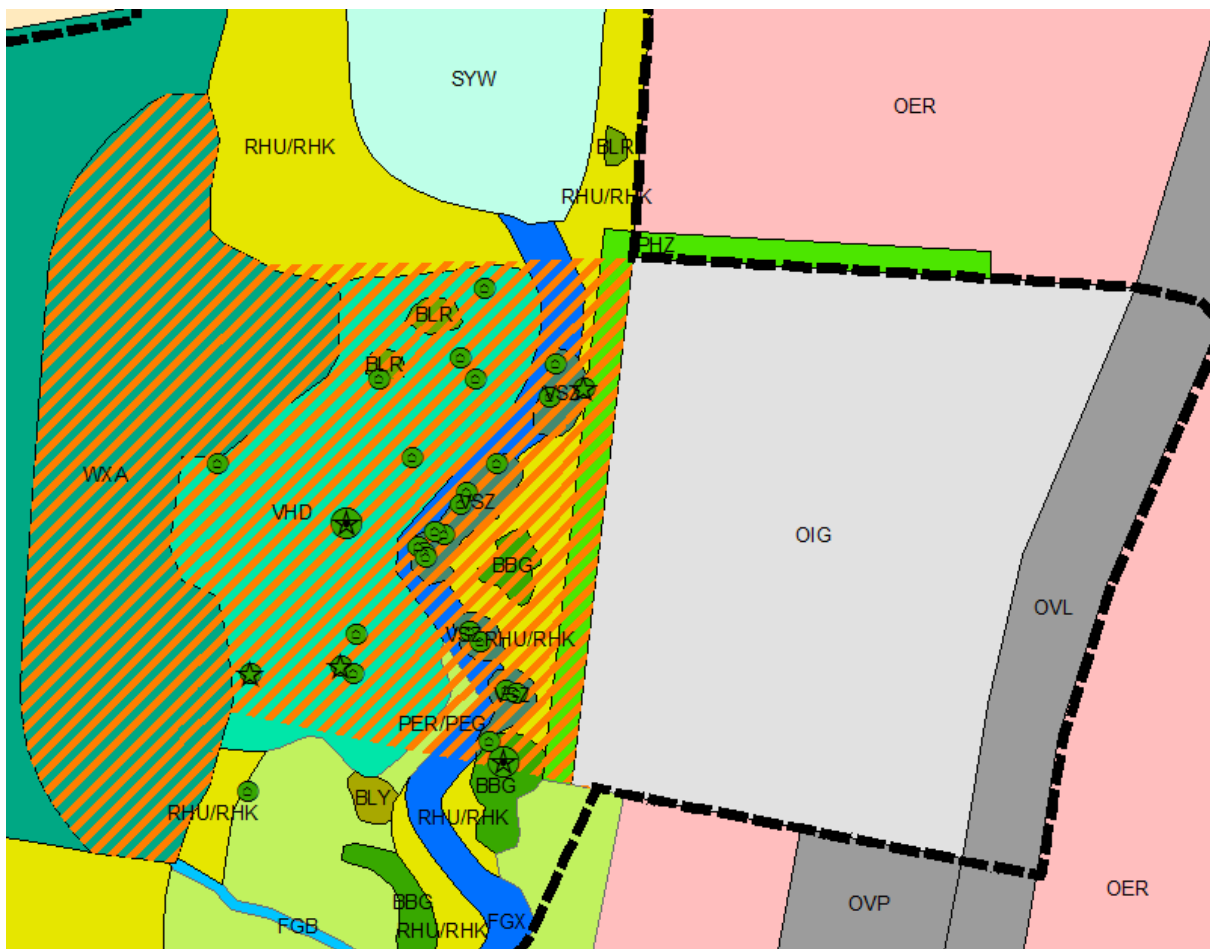


Abbildung 9: in der Eingriffsbilanz berücksichtigter Biotopbestand (rote Schraffur)

Die Wahl des Kompensationsfaktors ergibt sich aus dem vorhandenen Bestand. Vorhandene Biotoptypen weisen keine besonderen (aufwertende) Merkmale auf und erhalten entsprechend der Wertstufe in der Regel einen Mittelwert. Für die versiegelbare Fläche innerhalb der Baufelder bzw. der Verkehrsfläche wird ein Aufschlag von 0,5 angerechnet.

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Für die gewässerbegleitenden Gehölze erfolgt eine gesonderte Bilanz. Die Bewertung erfolgt hier auch nicht als „Einzelbaum“ sondern als „Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern“ mit der Wertstufe „3“

### Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Vorhandenen Störquellen wie die vorhandene Straße und die Ortslage grenzen unmittelbar an. Dieser Entfernung ist ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von „1“ mit einem Korrekturfaktor von „0,75“ zugeordnet.

### Wirkungsfaktor

| Lage        | Intensitätsgrad (Bereich) | Intensitätsgrad (gewählt) | Wirkungsfaktor |
|-------------|---------------------------|---------------------------|----------------|
| Baufeld     | 100 %                     | 100 %                     | <b>1,0</b>     |
| Wirkzone 1* | 30 - 70 %                 | 30 %                      | 0,3            |
| Wirkzone 2* | 5 - 30 %                  | 5 %                       | 0,05           |

\*entfällt (siehe 3.2.1)

### 3.2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriff in Flächenbiotop

Befestigte Siedlungsbiotop sind nachfolgend nicht mehr aufgelistet. Da im Rahmen der Planung keine Biotopwertverschlechterung erfolgt. Zudem werden im Bereich festgesetzter Grünflächen (Anpflanz- bzw. Erhaltungsgebote) diese Flächen ebenfalls abgezogen. Hier erfolgt Biotoperhalt bzw. anrechenbare Ersatzmaßnahmen auf minderwertigen Basisbiotopen gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung.

Wirkungsfaktor: 1

| Biototyp M-V | Biototyp | Biotopfläche m <sup>2</sup> | Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad (Kf) | Kompensationsfaktor (K) | Flächenäquivalent für die Kompensation in m <sup>2</sup><br>A x Kf x K |
|--------------|----------|-----------------------------|--|-------------------------|--|
| 01.10.02     | WXA      | 2.760                       | 0,75   | 1,5                     | 3105   |
| 02.01.03     | BLR      | 49                          | 0,75   | 4,5                     | 165,375  |
| 02.07.01     | BBA(§20) | 0                           | Siehe 3.2.4  |                         | 0  |
| 02.07.01     | BBJ      | 200                         | 0,75   | 1,5                     | 225  |
| 02.07.01     | BBJ(§20) | 0                           | Siehe 3.2.4  |                         | 0  |
| 02.07.03     | BBG      | 98                          | 0,75   | 1,5                     | 110,25   |
| 04.05.03     | FGX      | 284                         | 0,75   | 3                       | 639  |
| 06.04.03     | VHD      | 1.943                       | 0,75   | 3                       | 4371,75  |
| 06.06.05     | VSZ      | 270                         | 0,75   | 5                       | 1012,5   |
| 10.01.03     | RHU/RHK  | 425                         | 0,75   | 2                       | 637,5  |
| 13.02.03     | PHZ      | 316                         | 0,75   | 1,5                     | 355,5  |
| 13.03.02     | PER/PEG  | 47                          | 0,75   | 0,4                     | 14,1   |
|              |          | 6.392                       |  |                         | <b>10635,975</b>   |

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

#### Aufschlag für Vollversiegelung (+ 0,5)

#### SO1 – 3.860m<sup>2</sup> (GRZ 0,9)

Gemäß Festsetzung 1.5 beträgt die maximale überbaubare Grundstücksfläche des SO1-Gebietes 0,9. Somit ist für 90% der (Teil)fläche eine Vollversiegelung anzunehmen.

|  |               |
|--|---------------|
|  | GE1 (GRZ 0,6) |
| Gesamtfläche SO1 (m <sup>2</sup> )                   | 3.860         |
| Maximal mögliche Versiegelung gemäß B-Plan (GRZ 0,9) | 3.474         |
| Aufschlag (0,5 x 0,75x1x3.474m)                      | <b>1.303</b>  |

#### Summe Kompensationsflächenäquivalente:

$$10636 + 1.303 \text{ m}^2 = \boxed{11.939\text{m}^2}$$

### 3.2.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Rodung von geschützten Einzelbäumen

Als quantitative Bewertungsgrundlage ist der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 heranzuziehen. Dieser bildet die Basis für eine landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume. Er gilt für alle durch Rechtsvorschriften geschützte Einzelbäume (§18), Alleen, Baumreihen und Baumgruppen (§19). Die Regelungen des Gemeinsamen Erlasses des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums zur Neupflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen vom 19.04.2002 (Alleenerlass) sind dabei weiterhin anwendbar und somit Teil des Baumschutzkompensationserlasses.

Bei der Rodung von Einzelbäumen sieht der Baumschutzkompensationserlass folgende Kompensation vor:

| Stammumfang         | Kompensation im Verhältnis |
|---------------------|----------------------------|
| 50 cm bis 150 cm    | 1 : 1                      |
| > 150 cm bis 250 cm | 1 : 2                      |
| > 250 cm            | 1 : 3                      |

Nachfolgend aufgeführte Bäume (19) des Plangebietes fallen unter §18 NatSchAG M-V und sind bei Verlust nach Baumschutzkompensationserlass zu behandeln.

| Nr. | Art   | Durchmesser m | Umfang m | Status            | Ausgleichsverhältnis |
|-----|-------|---------------|----------|-------------------|----------------------|
| 1   | Weide | 0,60          | 1,90     | § 18 NatSchAG M-V | 1:2                  |

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

| Nr. | Art                   | Durchmesser<br>m | Umfang<br>m | Status            | Ausgleichsverhältnis |
|-----|-----------------------|------------------|-------------|-------------------|----------------------|
|     | (BBA)                 |                  |             |                   |                      |
| 2   | Weide<br>(BBA)        | 0,60             | 1,90        | § 18 NatSchAG M-V | 1:2                  |
| 3   | Weide<br>(BBJ)        | 0,45             | 1,40        | § 18 NatSchAG M-V | 1:1                  |
| 4   | Weide<br>(BBJ)        | 0,40             | 1,30        | § 18 NatSchAG M-V | 1:1                  |
| 5   | Schwarz-<br>Erle(BBJ) | 0,35             | 1,10        | § 18 NatSchAG M-V | 1:1                  |
|     |                       |                  |             | Gesamt            | <b>1:7</b>           |

Soweit danach Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich und tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht für den Kompensationspflichtigen lediglich eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis von 1 : 1. Für einen darüber hinausgehenden Kompensationsumfang besteht für den Pflichtigen ein Wahlrecht, ob er zusätzliche Anpflanzungen vornimmt oder eine Ausgleichszahlung leistet, soweit der zusätzliche Kompensationsumfang eine ganze Zahl ausmacht.

Bei der Ausgleichszahlung wird der Wert des Baumes einschließlich einer Pflanzkostenpauschale von 30% herangezogen.

Die Höhe des Ausgleichsgeldes für 1 Bäume beläuft sich auf 433 €, da neben der Pflanzkostenpauschale (30%) auch immer die Mehrwertsteuer von 19% zu entrichten ist. Das Ersatzgeld ist in den Alleefond des Landkreises einzuzahlen. Der Nettopreis eines Baumes wird mit 280,00€ festgelegt

In diesem Fall wären somit

- **5 Ersatzbäume** (Hochstamm 16-18cm) zu pflanzen und Brutto **866,00€** in den Alleefond einzuzahlen (für 2 Bäume)

Da die Beseitigungen und Beeinträchtigungen von nach § 18 NatSchAG geschützten Bäumen gemäß Abs. 2 verboten sind, muss bei Eingriffen (Rodung, Beschädigungen) eine Ausnahme von den Verboten bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Gemäß Abs. 3 des § 18 hat die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn „...ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,...“

Ein entsprechender Antrag wird hiermit gestellt und der Naturschutzbehörde mit der erforderlichen Kompensationsberechnung vorgelegt.



### **3.2.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Verlust von Waldflächen nach Landeswaldgesetz**

Auf den Flurstücken 291/31 und 476 (Gemarkung Kühlungsborn, Flur 1), werden im Zusammenhang mit der Erweiterung des Einkaufsmarktes an der Reriker Straße Waldflächen beansprucht (gerodet). Teilflächen befinden sich direkt im Baufeld, andere Flächen legen innerhalb des einzuhaltenden Mindestabstandes von 30m.

Bei dem Erlenbestand handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Beansprucht werden insgesamt 2.770m<sup>2</sup> Waldfläche. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Rodungsmaßnahme nicht zu umgehen. Eine Genehmigung bei der zuständigen Forstbehörde ist einzuholen.

Diese Genehmigung kann versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere

- bei wesentlicher Beeinträchtigung von Wald mit besonderen Schutz- oder Erholungsfunktionen oder
- bei wesentlicher Gefährdung benachbarter Waldflächen oder
- bei fehlender Notwendigkeit einer Umwandlung der vorgesehenen Fläche für den beabsichtigten Zweck oder
- bei Unzulässigkeit der Umwandlung nach anderen Rechtsvorschriften oder
- wenn der Wald dem Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dient oder
- wenn der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die forstwirtschaftliche Erzeugung, das Landschaftsbild oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.

Versagungsgründe für eine Genehmigung zur Rodung gemäß § 15 Landeswaldgesetz liegen nicht vor.

Nach § 15 Abs. 5 ist der Antragsteller zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Umwandlung verpflichtet.

Dies bedeutet entweder

- die Verpflichtung zur Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche, die nicht Wald ist und die der umgewandelten Fläche nach Größe, Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig werden kann (Ersatzaufforstung),

oder

- die Verpflichtung zur Durchführung anderer Pflege-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen.

Nach Abs. 6 des § 15 ist, „... soweit die nachteiligen Wirkungen einer ständigen oder befristeten Umwandlung nicht ausgeglichen werden können, eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten. ... Die Höhe ist nach der Schwere der Beeinträchtigung, dem Wert oder dem Vorteil für den Verursacher sowie nach der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu bemessen; in unbedeutenden Fällen kann von der Erhebung abgesehen werden.“

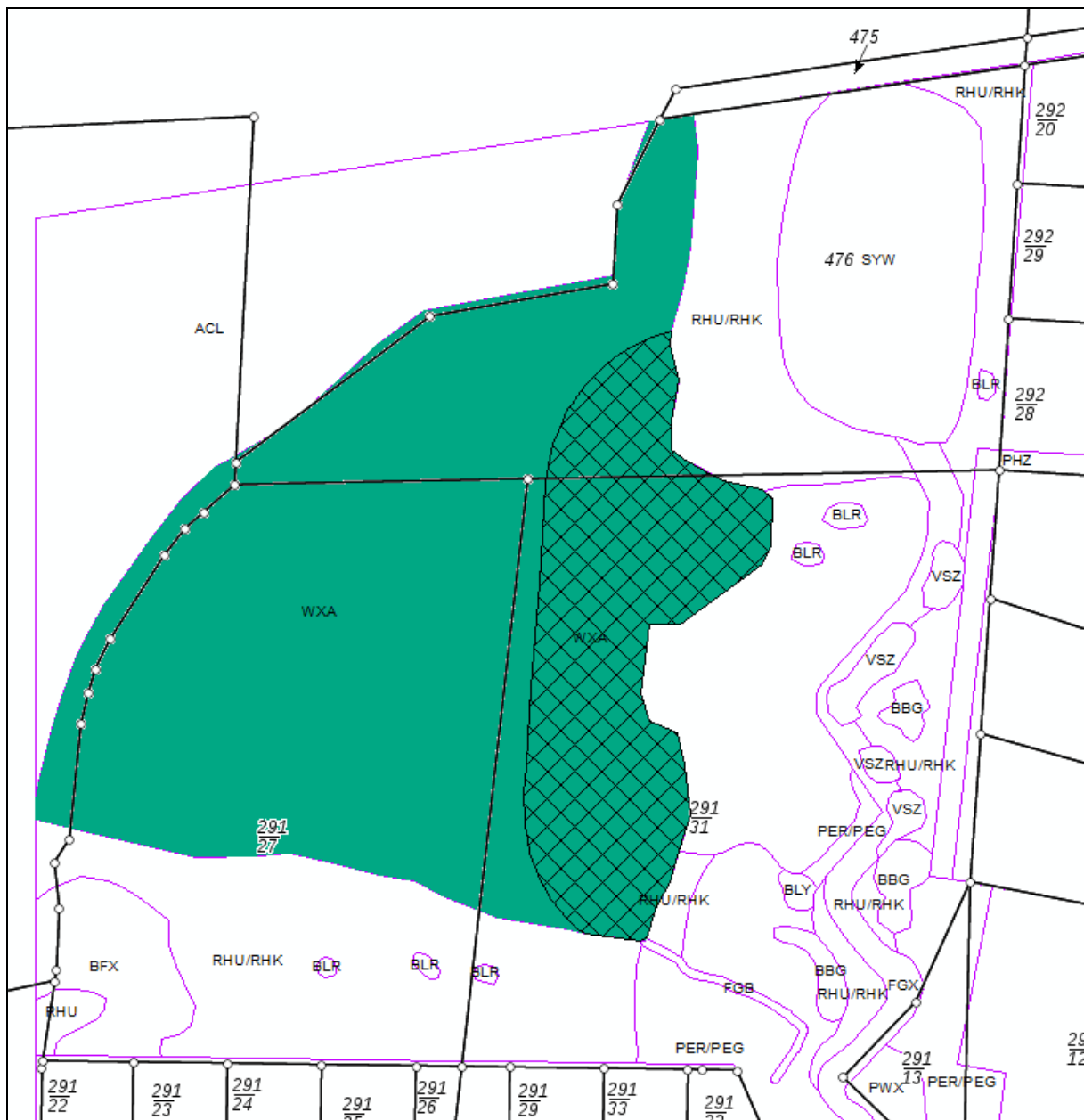


Abbildung 10: Von der Waldumwandlung betroffene Waldflächen (schraffiert) und Waldbestand (grün)

Grundsätzlich ist eine Ersatzpflanzung auf geeigneter und im Rahmen des Verfahrens vom Vorhabenträger gesicherter Fläche der Zahlung eines Ersatzgeldes vorzuziehen. Leider sind im Bereich der Stadt Kühlungsborn keine Flächen verfügbar. Aufgrund des Fehlens dieser benötigten Anpflanzflächen sowie der geringen Größe beanspruchter Waldfläche (<1ha) orientiert der Vorhabenträger auf die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe gem. § 15 (6) LWalG.

Die Höhe der Waldabgabe richtet sich nach § 2 der Verordnung zur Erhebung einer Walderhaltungsabgabe (Walderhaltungsabgabenverordnung) vom 17. Juli 1995.

Von den insgesamt 2.770m<sup>2</sup> beanspruchter Waldfläche entfallen gem. Biotopkartierung alle 2.770m<sup>2</sup> auf die „Kategorie 2 (Wald mit Laubholzanteil - außer Pappel - über 50 vom Hundert einschließlich Unterstand)

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Demnach ist hier von einer Walderhaltungsabgabe zwischen 21.000 bis 40.000 DM/ha (10.737 bis 20.452€/ha) auszugehen. Die tatsächlich zu zahlende Summe ist mit der Forstbehörde abzustimmen.

### 3.3 Ausgleich / Ersatz

Sowohl die **5 Ersatzbäume** als auch der flächig auszugleichende Kompensationsdefizit in Höhe von **11.939m<sup>2</sup> KFÄ** werden auf der Sammelausgleichsfläche der Stadt Kühlungsborn „Am Gnittbarg“ kompensiert. Weiterhin zahlt der Vorhabenträger **866,00€** in den Alleenfond des Landkreises ein.

#### Gesamtbilanzierung

Ermitteltes Erfordernis für das  
Kompensationsflächenäquivalent:

11.939 m<sup>2</sup>  
+ 5 Ersatzbäume  
+ 866,00€ Zahlung

Summe der naturschutzfachlichen  
Ersatzmaßnahmenstandorte:

11.393 m<sup>2</sup> + 5 Bäume (Sammelausgleich  
„Am Gnittbarg“  
+ Einzahlung Alleenfond 866,00€

## 4. Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternative Planungsmöglichkeiten)

Die Umsetzung des Planvorhabens ist an dem geplanten Standort möglich und aufgrund der Vornutzung auch sinnvoll.

Ein Ausweichen auf andere Bereiche der Ortslage, insbesondere in den Außenbereich, erhöht das Konfliktpotenzial und stellt demnach keine Alternative dar (siehe auch unter Gliederungspunkt 2.3).

## 5. Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Angesichts der vorzunehmenden Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen bleiben die Auswirkungen des Vorhabens auf diesem teilweise vorbelasteten Standort am Siedlungsrand insgesamt gering bis mittel und sind nicht erheblich.

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Als stärkster Eingriff in die Schutzgüter ist der Verlust an unversiegelten Flächen mit Gehölzbestand und Feuchten Hochstaudenfluren zu beurteilen. Die Bodenfunktionen können aber durch ausgewiesene Grünflächen in einigen Teilbereichen erhalten werden. Die überwiegend noch sehr jungen Gehölzbestände können durch entsprechende Ersatzpflanzungen gut ausgeglichen werden.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Als Grundlage für die beschriebene Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurde neben Luftbildauswertungen und Ortsbegehungen der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 50 verwendet. Außerdem wurde auf gültige Rechtsvorschriften und Quellen (siehe Punkt 7. Literatur) zurückgegriffen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Von der dreistufigen Bewertungsskala

- geringe Erheblichkeit
- mäßige Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Insgesamt ist der mit der Planung verbundene Eingriff als gering bis mäßig erheblich zu beurteilen.

### **6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“)**

Die Kompensationsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Umsetzung der Baumaßnahmen zu erbringen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde zu kontrollieren, so dass ihre Fertigstellung gewährleistet ist.

Gem. §4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen. Damit soll sichergestellt werden, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und ggf. frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen und eingeleitet werden können. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Das „Monitoring“ ist somit ein nachträglicher Kontrollmechanismus. Zu überwachen sind die vorhergesehenen (prognostizierten) sowie die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Der Schwerpunkt liegt allerdings bei den „unvorhergesehenen Auswirkungen“ auf die Schutzgüter durch das Planvorhaben.

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Anhaltspunkte hierfür sind zum Beispiel

- Das Überschreiten bestimmter festgelegter Grenzwerte (Immissionsrichtwerte) an Messstellen außerhalb der Plangebiets
- Unerwartet erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Lärm, Geruch Lichtimmissionen)
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für das Bebauungsplangebiet sind folgende Monitoring-Maßnahmen geplant:

- Auswertung von Umweltinformationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltbehörden
- Überwachung der Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Rahmen der Bauaufsicht, Baugenehmigungen, Bauüberwachungsmaßnahmen
- Kenntnisnahme möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten
- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/ Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung
- bei Bedarf und sachkundigen Hinweisen - zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Habitat und Biotopqualität angrenzender Biotope)
- Kontrolle der Umsetzung festgelegter grünordnerischer Maßnahmen und der Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde unter Heranziehung eines fachkundigen Landschaftsplaners bzw. Biologen. Damit soll ausdrücklich gewährleistet werden, dass tatsächlich festgelegte Arten gepflanzt werden und auch regionaltypisches Saatgut verwendet wird. Empfohlen wird deshalb auch, die Ausführungsplanung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von der baulichen Ausführungsplanung zu trennen
- Kontrolle über den Gewährleistungszeitraum hinaus, mindestens einmal 5 Jahre nach Beendigung der Baumaßnahme durch die Gemeinde unter Zuhilfenahme eines fachkundigen Landschaftsplaners oder Biologen

Auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind die Behörden gemäß §4 Abs. 3 BauGB gesetzlich verpflichtet, die Gemeinden zu unterrichten, soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die bestehenden speziellen Zuständigkeiten von Fachbehörden für die unterschiedlichen Belange des Umweltschutzes und der Umweltvorsorge sollen für das „Monitoring“ der Gemeinden genutzt werden.

### 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

| Schutzgut | Auswirkungen  | Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minderung                 | Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen                                 |
|-----------|---|--|---|
| Boden     | Flächenversiegelung, Verlust offenen Bodens und der | Begrenzung der versiegelten Flächen<br>- Festsetzung zu privaten | Erhalt und Verbesserung der Bodenfunktion im Bereich sämtlicher |

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

| <b>Schutzgut</b>   | <b>Auswirkungen</b>   | <b>Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minderung</b>   | <b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>   |
|--------------------|---|---|--|
|                    | Bodenfunktionen   | Stellplätzen und Zufahrten (durchlässige Gestaltung)<br>Erhaltung von Grünflächen   | Pflanzmaßnahmen (Heckenpflanzung)  |
| Oberflächenwasser  | Grabenverrohrung  |   | Gemäß HZE  |
| Grundwasser        | Versiegelung<br>Versickerungsfähiger Böden, Reduktion Grundwasserneubildung bei Ableitung                                   | - Niederschlagswassernutzung, Versickerung vor Ort  | Verbesserung der Grundwasserqualität im Bereich der Ersatzmaßnahmen, da positiver Effekt durch Großgehölze |
| Tiere und Pflanzen | Verlust von geringwertigem Siedlungsbiotopen aber auch höherwertigen Gehölzbiotopen und Hochstaudenfluren                   | Ausweisung von großen und unversiegelten Grünflächen<br>Erhalt von wertvollem Baumbestand sowie weiteren Gehölz- und Grünlandflächen                    | Gehölzpflanzungen und Grünstrukturen – Neue Habitate<br>Auf Sammelausgleichsfläche                         |
| Klima / Luft       | Nur kleinklimatisch – geringe Bedeutung   | Schaffung dauerhafter Grünflächen   | Gehölzpflanzungen und Grünstrukturen   |
| Mensch und Verkehr | Vernachlässigbar aufgrund starker Vorbelastungen  | Gehölzpflanzungen mit Lärmschutzwirkung und Minderung von anderen schädlichen Immissionen   |  |
| Landschaftsbild    | Veränderung durch bauliche Einrichtungen / jedoch geringe Auswirkungen da Bestand ebenfalls durch baulichen Bestand geprägt | Angepasste Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Gebäudehöhen, Erhaltung von prägendem Großbaumbestand<br>Schaffung von unversiegelten Grünflächen | Gehölzpflanzungen (breiter Gehölz- und Grünriegel)   |
| Kultur-/ Sachgüter | nicht betroffen   |   |  |

Die im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Planes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen.

Die ermittelten Eingriffe können funktional im Gebiet ausgeglichen werden.

## 7. Literatur

**LUNG (2013):** Anleitung für die Kartierung von FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen

**LUNG (1999):** Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

**BAUER, M., (2016): Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)** als Beitrag zum Umweltbericht zum Bebauungsplan 50 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße.“

**BAUMSCHUTZKOMPENSATIONSERLASS** - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV vom 15.10.2007. ABl. MV S. 530.

**ALLEENERLASS** - Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums und des Wirtschaftsministeriums MV „Neupflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 19.04.2002. ABl. MV S. 510.

**ALLEENERLASS** - Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern (Alleenerlass – AIErl M-V)“ vom 15.12.2015. AmtsBl. M-V 2016 S. 9

### **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern**

(Landeswaldgesetz – LWaldG) ; Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV vom 27.07.2011.

### **Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542):**

Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.07.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 01.03.2010 in Kraft getreten

### **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010**

**Bundesartenschutzverordnung, BArtSchV (2005):** Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vom 16.02.2005, §1, Anlage 1. – Naturschutzrecht, 10. Auflage.

**BOBBINK & HETTELINGH (2011):** Review and Revision of empirical critical loads an dose-response relationships

### **LAMBRECHT, H. & J. TRAUTNER (2007):**

Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007.- FuEVorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des  
Bundesamtes für Naturschutz – FKZ 804 82 004.-Hannover, Filderstadt.

**Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern**

(Landeswaldgesetz – LWaldG) vom 27. Juli 2011

**Verordnung zur Erhebung einer Walderhaltungsabgabe –  
Walderhaltungsabgabenverordnung- Vom 17. Juli 1995**

**Ergänzung des LBP-Leitfadens für Straßenbauvorhaben in M-V  
- Kompensationsmaßnahmen im Wald –**



ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen





























### **Grünfestsetzungen**

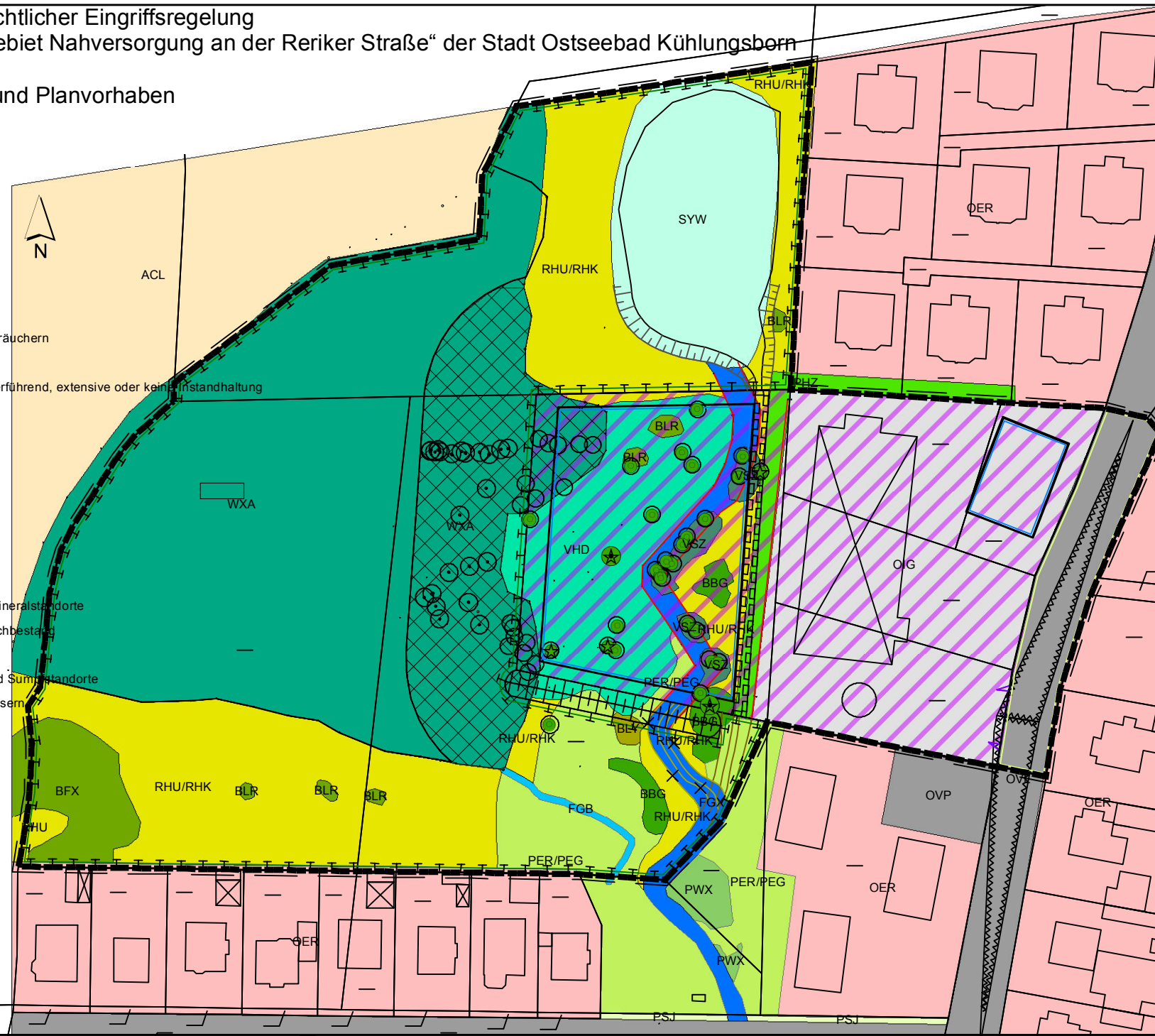
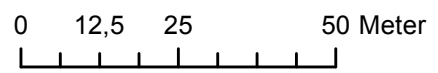
**Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ ist als Extensivgrünland zu nutzen. Die Fläche ist nach Bedarf ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Der Mahdzeitpunkt ist aufwuchsorientiert festzulegen und jedes Jahr etwas unterschiedlich zu legen um die Artenvielfalt zu erhöhen. Vorhandene Gehölze innerhalb der Grünfläche sind zu dauerhaft erhalten.**

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung  
 Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Anlage 1: Karte der Biotoptypen und Planvorhaben

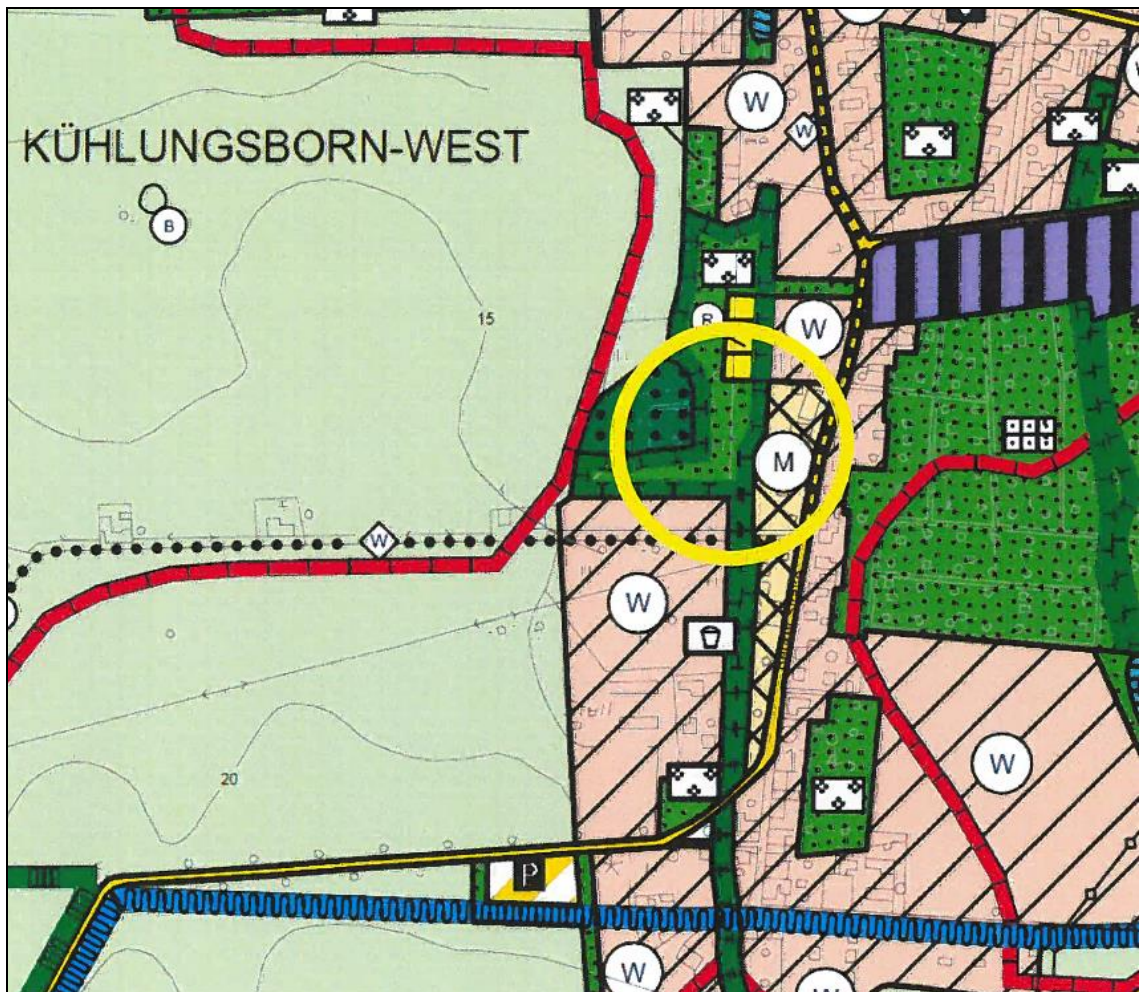
**Legende**

-  Geltungsbereich B-Plan
-  Sondergebietsflächen
- Biotoptypen**
-  ACL. Lehmacker
-  BBG. Baumgruppe
-  BFX. Feldgehölz
-  BLR. Ruderalgebüsch
-  BLY. Gebüsch aus überwiegend nichtheimischen Sträuchern
-  FGB. Graben mit intensiver Instandhaltung
-  FGX. Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung
-  OER. Verdichtetes Einzel- und Reihengebiet
-  OIG. Gewerbegebiet
-  OVL. Straße
-  OVP. Parkplatz
-  PER/PEG. Zierrasen/Beet/Rabatte
-  PHZ. Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
-  PSJ. Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
-  PWX. Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
-  RHU. Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
-  RHU/RHK. Ruderale Staudenflur/Kriechrasen - Mischbestand
-  SYW. Wasserspeicher
-  VHD. Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Summstandorte
-  VSZ. Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern
-  WXA. Schwarzerlenbestand
-  BBA - Älterer Einzelbaum
-  BBJ - Jüngerer Einzelbaum
- Schutzstatus Einzelbäume**
-  Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V
-  nicht geschützt
-  Waldverlust



**Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
„Neubau eines EDEKA-Marktes, Reriker Straße 12“  
(Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Rostock)**

**Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher  
Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht**



Lage des Vorhabensgebietes (Flächennutzungsplan)

**ENTWURF**

**Auftraggeber:** Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Geogr. Lars Fricke  
Alter Holzhafen 17 b  
23966 Wismar

**Verfasser:** Gutachterbüro Martin Bauer  
Theodor-Körner-Straße 21  
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, den 15. März 2017

**Inhaltsverzeichnis:**

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| 1         | Einleitung .....   | 3  |
| 2         | Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen.....           | 3  |
| 3         | Rechtliche Grundlagen.....                                     | 10 |
| 4         | Bestandsdarstellung sowie Prüfung der Verbotstatbestände.....  | 13 |
| 4.1       | Säugetiere.....  | 13 |
| 4.1.1     | Fledermäuse.....   | 13 |
| 4.1.1.1   | Methodik .....   | 14 |
| 4.1.1.2   | Ergebnisse .....   | 14 |
| 4.1.1.2.1 | Ergebnisse (Fledermäuse des Baumbestandes).....                | 14 |
| 4.1.1.2.2 | Ergebnisse (Fledermäuse des Gebäudebestandes) .....            | 15 |
| 4.1.1.3   | Auswirkung des Vorhabens auf die Fledermäuse .....             | 16 |
| 4.1.2     | Säugetiere (unter Ausschluss der Fledermäuse) .....            | 17 |
| 4.1.2.1   | Ergebnisse .....   | 17 |
| 4.1.2.2   | Auswirkungen des Vorhabens auf den Fischotter .....            | 17 |
| 4.2       | Brutvögel.....   | 18 |
| 4.2.1     | Methodik .....   | 18 |
| 4.2.2     | Ergebnisse (Brutvögel der Freiflächen und Gehölze).....        | 18 |
| 4.2.3     | Ergebnisse (Brutvögel der Gebäude).....                        | 19 |
| 4.2.4     | Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel.....              | 19 |
| 4.3       | Reptilien .....  | 20 |
| 4.3.1     | Methodik .....   | 20 |
| 4.3.2     | Ergebnisse.....  | 20 |
| 4.3.3     | Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien .....             | 21 |
| 4.4       | Amphibien .....  | 21 |
| 4.4.1     | Methodik .....   | 21 |
| 4.4.2     | Ergebnisse.....  | 22 |
| 4.4.3     | Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien .....             | 22 |
| 4.5       | Fische .....   | 23 |
| 4.6       | Großschmetterlinge.....  | 23 |
| 4.7       | Käfer .....  | 23 |
| 4.8       | Libellen.....  | 23 |
| 4.9       | Weichtiere .....   | 24 |
| 4.10      | Pflanzen .....   | 24 |
| 5         | Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse ..... | 25 |
| 5.1       | Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) .....          | 25 |
| 5.2       | Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen .....                   | 25 |
| 5.3       | Vorsorgemaßnahmen.....   | 26 |
| 6         | Rechtliche Zusammenfassung .....                               | 26 |
| 7         | Literatur.....   | 27 |

Bearbeiter: Martin Bauer

## 1 Einleitung

Es ist vorgesehen, den Standort des EDEKA-Marktes in zwei Bauabschnitten zu erweitern bzw. umzugestalten. Im ersten Bauabschnitt ist der Neubau des neuen Marktes auf Flächen westlich des bisherigen Standortes vorgesehen. Im Zuge der Umsetzung dieses Vorhabens gehen Staudenfluren und Gehölze bzw. ein Graben/Bachabschnitt verloren. Im 2. Bauabschnitt ist der Abbruch des alten EDEKA-Marktes und die Umgestaltung dieser Flächen zu einem durchgrünten Parkplatz vorgesehen.

Der Bachabschnitt im Bereich des Flurstückes 291/31 ist nicht als naturnah zu bezeichnen. Es handelt sich eigentlich um einen Graben mit extensiver Instandhaltung (FGN). Der Graben wurde offenbar im Zuge einer Maßnahme in ein tief eingeschnittenes Bett im V-Profil verlegt, das mehrere Richtungswechsel aufweist. Im Grund genommen handelt es sich bei dem Graben, auch wenn sein Verlauf nicht geradlinig verläuft, um eine technische Einrichtung mit geringer Natürlichkeit. Eine Durchlässigkeit für Fische ist nicht vorhanden, da sich nördlich des Vorhabensbereiches ein Regenwasserbecken befindet. Dieses Regenwasserbecken führt nur temporär Wasser und unterliegt starken Wasserstandsschwankungen.

Westlich des Grabens/Baches haben sich auf anthropogen überformten Flächen Gehölzstrukturen entwickelt. Es handelt sich aufgrund des zügigen Oberflächenwassers über undurchlässigen Mergelschichten haben sich Röhrichte und Staudenfluren auf wasserzügigen Standorten ausgebildet. Es handelt sich nicht um Feuchtwiesen bzw. auch nicht um gesetzlich geschützte Biotopstrukturen. Die Ausgrenzung und Bewertung des Biotopbestandes ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Die Planung bzw. deren Umsetzung hat möglicherweise Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tierarten. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien sowie weiterer Artengruppen innerhalb des Vorhabensgebietes.

## 2 Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Verlust an Biotopstrukturen. Diese gehen als Habitat für Tierarten dauerhaft verloren.



Abbildung 1: Luftbild des Vorhabengebietes (blau umgrenzt), das Untersuchungsgebiet ist rot umgrenzt



Abbildung 2: Plangeltungsbereich und Planungsabsicht (Quelle: Dipl.-Ing. Norbert Diehr)



**Abbildung 3: Vegetationsbestand auf stark verdichteten schichtenwasserbestimmten Böden mit Schilf und Weißer Pestwurz**



**Abbildung 4: Stark eingetiefter Graben mit Gehölzpflanzungen hinter dem derzeitigen EDEKA-Markt.**



**Abbildung 5:** in der Grabenböschung stehen aufgrund des austretenden Schichtenwassers Quellzeiger wie Brunnenkresse u.a.



**Abbildung 6:** Ausgleichspflanzung hinter dem EDEKA-Markt noch mit Baumpfählen und Anbindung





**Abbildung 7:** Regenwasserbecken außerhalb des Plangeltungsbereiches im März 2017, es ist bei „Hochwasserereignissen“ eine temporäre Wasserfläche vorhanden



**Abbildung 8:** Regenwasserbecken außerhalb des Plangeltungsbereiches im Mai 2016, es ist nur noch ein Graben in der Mitte vorhanden



**Abbildung 9: Bach/Graben im Bereich hinter dem alten EDEKA-Markt, hier fließt nichts mehr, der Bach/Graben ist hier durch den Rückstau des Regenwasserbeckens geprägt**



**Abbildung 10: Sicht auf den geplanten Standort des EDEKA-Marktes, im Hintergrund Gehölze aus Schwarzerlen**



Abbildung 11: Graben oberhalb der Straßenquerung vom Kägsdorfer Landweg



Abbildung 12: Intensive Nutzung grenzt an den Vorhabenbereich im Süden an

### 3 Rechtliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten) zutreffen. Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind. Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch den Landkreis Rostock erforderlich. Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Es werden nachfolgend nur die Artengruppen der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien und ausführlich betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können. Weiterhin werden die Artengruppen Säugetiere (unter Ausschluss der Fledermäuse), Fische, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Weichtiere (Muscheln und Schnecken) und Pflanzen in einer erweiterten Relevanzprüfung betrachtet.

#### **Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens**

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt (Abs. 5):

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden. Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Demnach sind besonders geschützte Arten:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 834/2004 vom 28. April 2004), aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a) fallende
  - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
  - bb) "europäische Vogelarten" (s. a. Erläuterungen zur VSchRL),
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 1 (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 2) aufgeführt sind.

Demnach sind streng geschützte Arten, besonders geschützte Arten, die

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

b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,

c) in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2 BNatSchG (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, und zwar u.a. aus folgenden Gründen:

- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt, oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Zudem darf eine Ausnahme nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

So können nach Artikel 16 Abs. 1 FFH-RL, sofern es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt und unter der Bedingung, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen, die Mitgliedstaaten von den Bestimmungen der Artikel 12, 13 und 14 sowie des Art. 15 lit. a) und b) im folgenden Sinne abweichen:

a) zum Schutz der wildlebenden Pflanzen und Tiere und zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume;

b) zur Verhütung ernster Schäden insbesondere Kulturen und in der Tierhaltung sowie an Wäldern, Fischgründen und Gewässern sowie an sonstigen Formen und Eigentum;

c) im Interesse der Volksgesundheit und der öffentlichen Sicherheit oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art oder positiver Folgen für die Umwelt;

d) zu Zwecken der Forschung und des Unterrichts, der Bestandsauffüllung und Wiederansiedlung und der für diese Zwecke erforderlichen Aufzucht, einschließlich der künstlichen Vermehrung von Pflanzen;

e) um unter strenger Kontrolle, selektiv und in beschränktem Ausmaß die Entnahme oder Haltung einer begrenzten und von den zuständigen einzelstaatlichen Behörden spezifizierten Anzahl von Exemplaren bestimmter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV zu erlauben.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann nach § 67 BNatSchG auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Die Beeinträchtigungsverbote im Rahmen des Planvorhabens gelten grundsätzlich für alle Arten, die der Gesetzgeber unter Schutz gestellt hat. Im Hinblick auf die Durchführung einer SAP ist aber eine naturschutzfachliche Auswahl von geschützten Arten, die sog. Gruppe der planungsrelevanten Arten, zu berücksichtigen. Bei der Auswahl der zu prüfenden Arten/Artengruppen wurden die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen ermittelt und einbezogen.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL wird geprüft, ob die in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Entsprechend erfolgt die Prüfung.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen, measures that ensure the Continued Ecological Functionality of a breeding place/ resting site, Guidance Document der EU-Kommission, Februar 2007). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht vor.

## **4 Bestandsdarstellung sowie Prüfung der Verbotstatbestände**

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen, besitzen nur eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten und ausführlich untersuchten planungsrelevanten Artengruppen.

### **4.1 Säugetiere**

Nachfolgend werden die Säugetiere in „Fledermäuse“ und „sonstige Säugetiere“ unter Ausschluss der Fledermäuse gegliedert betrachtet.

#### **4.1.1 Fledermäuse**

Die Erfassung der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte vor allem mit der Zielstellung, die Gebüsche und Gehölze, die im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens gefällt werden müssen, bezüglich der aktuellen Habitatfunktion für Fledermäuse zu bewerten. Weiterhin erfolgte eine Betrachtung der Fledermäuse bezüglich des Abbruches des alten EDEKA-Marktes.

Alle heimischen Fledermausarten sind gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) als „Streng geschützt“ eingestuft. Entsprechend besteht eine artenschutzrechtliche Bedeutung für alle Fledermausarten im Rahmen der Planverfahren bzw. der artenschutzrechtlichen Prüfung.

#### 4.1.1.1 Methodik

Es erfolgten drei Begehungen des Vorhabengebietes im Jahr 2016 (vgl. Tabelle 1) zur Erfassung der Fledermäuse. Der möglicherweise zur Fällung/Rodung vorgesehene Bestand an Bäumen und sonstigen Gehölzen wurde visuell begutachtet. Der betroffene Baumbestand wurde im unbelaubten Zustand im April 2016 visuell nach Höhlen bzw. Nutzungsspuren abgesucht. Der Gebäudebestand konnte nur von außen begutachtet werden, da der EDEKA-Markt genutzt wird. In diesem Zusammenhang erfolgte auch an zwei Untersuchungstagen die Erfassung des Fluggeschehens. Zur Erfassung des Fluggeschehens der Arten erfolgte der Einsatz eines so genannten Fledermausdetektors (BAT-Detektor). Diese Methode der Erfassung von Fledermausarten basiert auf der Analyse der Ultraschallrufe der Fledermäuse. Mit dem BAT-Detektor können die Ultraschalllaute durch verschiedene elektronische Verfahren hörbar werden. Bei der Erfassung mittels BAT-Detektor in freier Natur ist allerdings zu beachten, dass die Artunterscheidung innerhalb einer Gattung (*Myotis*, *Pipistrellus*, *Nyctalus*) nicht ohne weiteres möglich ist.

Ergänzt werden die akustischen Informationen durch die Gegebenheiten am Untersuchungsort und durch Sichtbeobachtung gegen den Abendhimmel. Die Begehungsdaten sind in Tabelle 1 dargestellt.

**Tabelle 1: Begehungsdaten zur Erfassung der Fledermäuse**

| Datum          | Zeitraum        |
|----------------|-----------------|
| 16. April 2016 | 7:00 bis 10:00  |
| 14. Mai 2016   | 20:00 bis 23:00 |
| 23. Juni 2016  | 20:00 bis 24:00 |
| 16. Juli 2016  | 19:00 bis 24:00 |

#### 4.1.1.2 Ergebnisse

##### 4.1.1.2.1 Ergebnisse (Fledermäuse des Baumbestandes)

Die Gehölze (Erlen, Weiden und Pappeln) im Untersuchungsgebiet bzw. daran anschließend weisen aufgrund ihres geringen Alters keine geeigneten Höhlungen auf, die potenziell eine Bedeutung für Fledermausarten darstellen, die Bäume als Quartierstandort bzw. als Habitatelement nutzen könnten. Es handelt sich bei diesen Arten um klassische Baumfledermäuse wie den Großen Abendsegler, aber auch um überwiegend, aber nicht ausschließlich in Gebäuden „wohnende“ Arten der Gattung *Pipistrellus*. Eine Nutzung des vorhandenen Gehölzbestandes als Sommer- bzw. Winterquartier ist aufgrund der Ergebnisse der Begutachtung auszuschließen. Es konnten im zur Fällung/Rodung vorgesehenen Baumbestand keine geeigneten Höhlungen vorgefunden werden. Nachweise bzw. auffälliges Flugverhalten um die Bäume wurde ebenfalls nicht festgestellt. Eine gelegentliche Nutzung als Tageshangplatz ist nicht gänzlich auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich und nicht artenschutzrechtlich relevant. Im Rahmen der Abendbegehungen mittels Detektor konnten im Gebiet insgesamt vier Arten festgestellt werden (vgl. Tabelle 2). Es handelt sich um das normale Artenspektrum eines siedlungsnahen Bereiches.

Aktuell konnten im Untersuchungsgebiet keine Sommerquartiere (Männchenquartiere, Wochenstuben) von gebäudebewohnenden Arten festgestellt werden. Die Gehölze im Untersuchungsgebiet weisen keine geeigneten Höhlungen für baumbewohnende Arten auf. Eine Nutzung des vorhandenen Gehölzbestandes



als Sommer- bzw. Winterquartier ist aufgrund der Ergebnisse der Begutachtung weitgehend auszuschließen.

Im Rahmen der Abendbegehungen konnten im Bereich hinter dem EDEKA-Markt bzw. auf dem Parkplatz des EDEKA-Marktes insgesamt vier Arten in geringen Abundanzen festgestellt werden.

**Tabelle 2: Artenliste der Fledermäuse (Beobachtungen 2016)**

| Artnamen              |                                  | BArtSchV | RL M-V | RL D | FFH-RL |
|-----------------------|----------------------------------|----------|--------|------|--------|
| Breitflügelfledermaus | <i>Eptesicus serotinus</i>       | Sg       | 3      | G    | IV     |
| Großer Abendsegler    | <i>Nyctalus noctula</i>          | Sg       | 3      | V    | IV     |
| Rauhautfledermaus     | <i>Pipistrellus nathusii</i>     | Sg       | 4      | -    | IV     |
| Zwergfledermaus       | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | Sg       | 4      | -    | IV     |

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Rote Liste der gefährdeten Säugetiere Mecklenburg-Vorpommerns (LABES ET AL. 1991) und der Roten Listen der Säugetiere Deutschlands (MEINIG ET AL. 2009) angegeben.

#### **Gefährdungskategorien der Roten Listen**

- 3 Gefährdet
- 4 Potentiell gefährdet
- G Gefährdung anzunehmen

#### **Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie**

- IV Art gemäß Anhang IV

#### **Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

### **4.1.1.2 Ergebnisse (Fledermäuse des Gebäudebestandes)**

Am Gebäudebestand des EDEKA-Marktes wurden keine Anzeichen für eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt. Somit ist derzeit nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Fledermäuse im Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch auszugehen.

Der Gebäudebestand ist unmittelbar vor dem geplanten Abbruch noch einmal zu bewerten. Insbesondere die noch nicht abschließend begutachteten Innenräume und der Dachbereich sind zu begutachten. Aufgrund der Ergebnisse der Begutachtung ist dann zu entscheiden, inwieweit weitere artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die ökologische Begleitung der Abbrucharbeiten ist nur erforderlich, wenn es Hinweise auf eine artenschutzrechtlich relevante Nutzung gibt.

Insgesamt handelt es sich um eine systematisch und methodisch unvollständige Untersuchung. Dieser Untersuchungsumfang war bezüglich der Aufgabenstellung und zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Bedeutung auch nicht erforderlich und nicht zielführend. Alle festgestellten Arten nutzen das Untersuchungsgebiet nur als nachgeordneten Bestandteil ihres Nahrungsreviers. Es handelt sich um das Artenspektrum eines Siedlungsrandbereiches. Es besteht lediglich eine nachgeordnete Bedeutung des Gehölzbestands als gelegentlicher Tageshangplatz.

### 4.1.1.3 Auswirkung des Vorhabens auf die Fledermäuse

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse betrachtet und Vorschläge zur Minimierung dieser Wirkungen unterbreitet.

#### **Winterquartiere**

Das Untersuchungsgebiet weist nach eingehender Untersuchung keine frostsicheren Bereiche wie geschlossene Kellerräume auf, die potenziell eine Bedeutung als Winterquartier für Fledermäuse besitzen könnten. Geeignete größere Baumhöhlen kommen im Baumbestand des Untersuchungsgebietes nicht vor. Solche Baumhöhlen werden vom Großen Abendsegler als Winterquartier genutzt. Das gesamte Untersuchungsgebiet weist keine Habitataignung als Winterquartier sowohl für in Gebäuden überwinternde Arten, als auch für Arten, die in Baumhöhlen überwintern auf. Entsprechend ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Winterquartieren der Fledermäuse auszuschließen.

#### **Sommerquartiere/Wochenstuben**

Sommerquartiere bzw. Vermehrungsquartiere der gebäudebewohnenden Arten wie Zwergfledermaus und Flughörnchen konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden. Nach dem Leerzug des EDEKA-Marktes ist das Gebäude von innen zu untersuchen, um eine mögliche Betroffenheit abschließend zu klären. Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand potenziell lediglich eine nachgeordnete Bedeutung des Gebäudebestandes als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier. Quartiere von baumbewohnenden Arten konnten nicht festgestellt werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse.

#### **Nahrungsreviere**

Das Untersuchungsgebiet besitzt eine nachgeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse. Es besteht lediglich eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat bzw. als Bestandteil von Nahrungshabitaten für einige Arten, die ihr Vermehrungshabitat bzw. ihr Winterquartier außerhalb des Untersuchungsgebietes haben. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitats liegen außerhalb des Vorhabensgebietes. Aufgrund des aktuellen Insektenreichtums der Flächen des Untersuchungsgebietes bedingt durch die Habitatdiversität besitzen die Flächen heute eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Diese Funktion wird auch bei Umsetzung des Vorhabens weiter erfüllt. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

#### **Zusammenfassung**

Maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten im und am Gehölz- bzw. am Gebäudebestand des EDEKA-Marktes nicht vorgefunden werden. Die betroffenen Bäume und das Gebäude besitzen nach derzeitigem Kenntnisstand keine besondere Habitataignung für Fledermäuse.

Der EDEKA-Markt ist nach dem Leerzug abschließend zu bewerten. Insbesondere die noch nicht abschließend begutachteten Innenräume und der Dachbereich sind zu begutachten. Aufgrund der Ergebnisse der Begutachtung ist dann zu entscheiden, inwieweit weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind. Die

ökologische Begleitung der Abbrucharbeiten ist nur erforderlich, wenn es Hinweise auf eine artenschutzrechtlich relevante Nutzung gibt.

Maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten am Gebäudebestand des EDEKA-Marktes, sowie im Gehölzbestand nicht vorgefunden werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sollte die Baufeldberäumung einschließlich der Beseitigung der Gehölze und Gebüsche im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März erfolgen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich ausgeschlossen.

#### **4.1.2 Säugetiere (unter Ausschluss der Fledermäuse)**

Nachfolgend werden die Artengruppen der Säugetiere unter Ausschluss der Fledermäuse betrachtet. Die Betroffenheit der Meeressäuger betrachtet, wurde im Vorfeld aufgrund der Habitatansprüche der Arten ausgeschlossen. Nicht weiter betrachtet werden weiterhin die Arten mit großen Raumansprüchen, die im Gebiet ebenfalls keine geeigneten Habitatstrukturen vorfinden (Wolf & Co.). Das Vorkommen von Elbebiber und Haselmaus ist infolge der nicht vorhandenen Habitatstrukturen und der fehlenden Nachweise im Umfeld von ca. 50 km um den Vorhabenbereich auszuschließen. Es werden demzufolge nur die Arten betrachtet, die aufgrund ihrer ökologischen Ansprüche und ihrer Verbreitung im Gebiet potenziell vorkommen können. Es handelt sich ausschließlich um den Fischotter.

##### **4.1.2.1 Ergebnisse**

Innerhalb des Vorhabengebietes verläuft ein offener Graben/Bachlauf. Entsprechend besteht grundsätzlich die Möglichkeit des Vorkommens des Fischotters. Es gelangen keine Nachweise von Lebensspuren des Fischotters im Gebiet. Aufgrund der isolierten Lage mitten im Siedlungsraum und der nicht vorhandenen Habitatstrukturen, insbesondere von Vernetzungselementen und fischreichen Nahrungshabitaten ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Fischotters auszuschließen.

##### **4.1.2.2 Auswirkungen des Vorhabens auf den Fischotter**

Artenschutzrechtlich relevante Wirkungen auf den Fischotter sind auszuschließen.

## 4.2 Brutvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine aktuelle Erfassung der Brutvögel im Jahr 2016. Auswertbare Daten lagen für das Gebiet nicht vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch liegt keines in planungsrelevanter Nähe.

### 4.2.1 Methodik

Das Untersuchungsgebiet wurde im Jahr 2016 insgesamt dreimal gezielt zur Erfassung der Brutvögel begangen. Als Untersuchungsgebiet wurde der eigentliche Vorhabenbereich einschließlich eines Puffers von ca. 20 Metern betrachtet. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist infolge der bestehenden Vorbelastungen insbesondere durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches als ausreichend zu betrachten. Die Begehungsdaten werden in Tabelle 3 dargestellt.

Die Beobachtungsergebnisse werden in Tabelle 4 mit der Einstufung der Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG ET AL. 2015) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) im gesamten Untersuchungsgebiet zusammengefasst.

**Tabelle 3: Begehungsdaten zur Erfassung der Fledermäuse**

| Datum          | Zeitraum                           |
|----------------|------------------------------------|
| 16. April 2016 | 6:00 bis 10:00                     |
| 14. Mai 2016   | 8:00 bis 10:00 und 20:00 bis 23:00 |
| 23. Juni 2016  | 20:00 bis 24:00                    |

### 4.2.2 Ergebnisse (Brutvögel der Freiflächen und Gehölze)

Im Untersuchungsgebiet konnten in den Jahren 2016 insgesamt 11 Brutvogelarten auf den Freiflächen und im Gehölzbestand nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein Artenspektrum eines siedlungsnahen Bereiches mit Gehölzen. Der Baumbestand des Untersuchungsgebietes weist nur einzelne Kleinhöhlen auf, die von Meisen genutzt werden. Diese Höhlen die keine artenschutzrechtlich relevanten Bruthabitate darstellen, bleiben erhalten.

Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (V SchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Von allen in der Tabelle 4 aufgeführten Arten erfolgten Nachweise an mindestens zwei Begehungstagen, an denen Verhalten festgestellt wurde, das auf Revierbindung schließen lässt (Gesang, Brutfleck, Jungtiere, Füttern). In der Tabelle 4 werden alle 11 im UG festgestellten Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze dargestellt. Es wird die ungefähre Anzahl der Brutreviere angegeben. Auf eine Darstellung der Revierzentren wird verzichtet. Die Reviere erstrecken sich auch bzw. insbesondere auf die Bereiche außerhalb des Vorhabenbereiches.

**Tabelle 4: Artenliste der Brutvögel der Freiflächen und Gehölze**

| lfd. Nr. | Deutscher Artname | Wissenschaftlicher Artname     | VSchRL | BArtSchV | RL M-V (2014) | RL D (2015) | Brutviere |
|----------|-------------------|--------------------------------|--------|----------|---------------|-------------|-----------|
| 1        | Ringeltaube       | <i>Columba palumbus</i>        | X      | Bg       | -             | -           | 1         |
| 2        | Blaumeise         | <i>Parus caeruleus</i>         | X      | Bg       | -             | -           | 1         |
| 3        | Kohlmeise         | <i>Parus major</i>             | X      | Bg       | -             | -           | 1         |
| 4        | Schwanzmeise      | <i>Aegithalos caudatus</i>     | X      | Bg       | -             | -           | 1         |
| 5        | Mönchsgrasmücke   | <i>Sylvia atricapilla</i>      | X      | Bg       | -             | -           | 1         |
| 6        | Zaunkönig         | <i>Troglodytes troglodytes</i> | X      | Bg       | -             | -           | 1         |
| 7        | Amsel             | <i>Turdus merula</i>           | X      | Bg       | -             | -           | 2         |
| 8        | Rotkehlchen       | <i>Erithacus rubecula</i>      | X      | Bg       | -             | -           | 1         |
| 9        | Grünfink          | <i>Carduelis chloris</i>       | X      | Bg       | -             | -           | 1         |
| 10       | Stieglitz         | <i>Carduelis carduelis</i>     | X      | Bg       | -             | -           | 1         |
| 11       | Sumpfrohrsänger   | <i>Acrocephalus palustris</i>  | X      | Bg       | -             | -           | 1         |

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

#### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

X Art gemäß Artikel 1  
I Art gemäß Anhang I

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten  
Sg Streng geschützte Art  
Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

### 4.2.3 Ergebnisse (Brutvögel der Gebäude)

Im und am Gebäudebestand des EDEKA-Marktes wurden im Jahr 2016 keine Nester von Brutvogelarten festgestellt. Das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten wie Mauerseglern, Dohlen, Eulen und Schwalben kann im Ergebnis der Begutachtung ausgeschlossen werden.

### 4.2.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel

#### Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Wertarten auf. Der überwiegende Teil der festgestellten Arten brütet in Gebüsch und Gehölzen bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüsch bzw. am Boden in der Nähe von Gehölzen. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüsch- und Gehölzstrukturen.

Im Rahmen der Baufeldberäumung auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen kommt es zumindest teilweise zu Habitatverlusten. Diese Habitatverluste sind jedoch

rechtlich nicht relevant, da die Habitatfunktion für die Arten im Umfeld weiter erfüllt wird. Es kommt auch zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf „lokale Populationen“. Das Tötungsverbot für die Arten der Gehölze und Freiflächen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

### **Brutvogelarten des Gebäudebestandes**

Der Abbruch des Gebäudebestandes des alten EDEKA-Marktes ist im 2. Bauabschnitt geplant. Zuvor wird der neue EDEKA-Markt errichtet. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine artenschutzrechtliche Bedeutung des Gebäudes. Das leergezogene Gebäude ist vor dem Abbruch noch einmal ausführlich von Innen und Außen zu begutachten. Mögliche artenschutzrechtliche Erfordernisse sind gegebenenfalls zu präzisieren.

## **4.3 Reptilien**

Es erfolgt nachfolgend eine Betrachtung der Reptilien.

### **4.3.1 Methodik**

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien erfolgten Begehungen des Geländes im Zusammenhang mit den Erfassungen der weiteren Artengruppen (16. April, 14. Mai, 23. Juni, 16. Juli). Im Zuge der Geländebegehungen wurden potenzielle Habitate der Reptilien (Verstecke usw.) kontrolliert.

### **4.3.2 Ergebnisse**

Bei den Untersuchungen im Jahr 2016 konnte im Gebiet auf den Flächen westlich des Grabens an allen Untersuchungstagen Ringelnattern und Waldeidechsen nachgewiesen werden. Es wurden alle Altersstufen festgestellt, was auf eine Vermehrung schließen lässt.

Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit im Ergebnis der Begutachtungen, wohl auch bedingt durch die isolierte Lage des Vorhabengebietes auszuschließen.

**Tabelle 5: Artenliste der Reptilien**

| Artnamen     |                         | BArtSchV | RL M-V | RL D | FFH-RL |
|--------------|-------------------------|----------|--------|------|--------|
| Ringelnatter | <i>Natrix natrix</i>    | Bg       | 3      | -    | -      |
| Waldeidechse | <i>Lacerta vivipara</i> | Bg       | 3      | -    | -      |

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

#### **Gefährdungskategorien der Roten Listen**

3 Gefährdet

#### **Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

Bg Besonders geschützte Arten

### 4.3.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen. Das Tötungsverbot ist durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu umgehen.

## 4.4 Amphibien

Innerhalb des Vorhabengebietes befindet sich nur ein Fließgewässer. Nördlich des eigentlichen Vorhabengbereiches befindet sich ein temporär Wasser führendes Regenwasserbecken. Dieses Gewässer besitzt potenziell eine eingeschränkte Bedeutung als Laichgewässer für Amphibien. Das Vorhabengebiet selbst besitzt potenziell nur eine nachgeordnete Habitatfunktion für Amphibien als Landlebensraum, Migrationskorridor und Winterquartier. Entsprechend erfolgte die aktuelle Untersuchung dieser Artengruppe zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz bzw. der Erheblichkeit des Vorhabens.

### 4.4.1 Methodik

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgten Begehungen des Geländes im Zusammenhang mit den Erfassungen der weiteren Artengruppen (16. April, 14. Mai, 23. Juni, 16. Juli 2016). Es erfolgten auch Begehungen in den Abendstunden zur Erfassung der rufaktiven Arten. Das Regenwasserbecken wurde am 16. April 2016 abgekäscht. Es ist davon auszugehen, dass alle vorkommenden Arten qualitativ erfasst worden sind.



Abbildung 13: das Regenwasserbecken außerhalb des Plangeltungsbereiches besitzt nur eine eingeschränkte Bedeutung als Vermehrungshabitat für Amphibien

## 4.4.2 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet wurden im Jahr 2016 die in Tabelle 6 dargestellten Arten nachgewiesen. Teichfrosch und Teichmolch wurden im Regenwasserbecken am 16. April 2016 nachgewiesen. Vermehrungsnachweise gelangen von diesen Arten nicht. Der Europäische Laubfrosch wurde am 23. Juni 2016 akustisch nachgewiesen. Von der Erdkröte gelangen zwei Nachweise am 23. Juni 2016 westlich des Plangeltungsbereiches (subadulte vorjährige Tiere).

Das Fließgewässer besitzt im Ergebnis der Untersuchungen eine nachgeordnete Bedeutung für Amphibien. Das Regenwasserbecken nördlich des Untersuchungsgebietes besitzt aufgrund seiner stark schwankenden Wasserführung nur eine nachgeordnete Bedeutung für Amphibien. Eine artenschutzrechtlich relevante Bedeutung als Vermehrungshabitat für Amphibien ist für beide Gewässer auszuschließen. Im Ergebnis der Begutachtung kann sich Jahrweise der Teichmolch im Regenwasserbecken vermehren.

Das eigentliche Vorhabengebiet stellt keinen maßgeblichen Habitatbestandteil für die festgestellten Arten dar. Es besitzt lediglich eine Funktion als möglicher Migrationskorridor, Nahrungsrevier bzw. Winterquartier für Teichfrosch, Teichmolch, Erdkröte und Laubfrosch. Die Habitatfunktion als Nahrungsrevier bzw. Winterquartier ist als nachgeordnet zu bewerten, da sich keine Laichhabitats im Umfeld befinden.

**Tabelle 6: Artenliste der Amphibien**

| Artnamen                |                           | BArtSchV | RL M-V | RL D | FFH-RL |
|-------------------------|---------------------------|----------|--------|------|--------|
| Teichmolch              | <i>Triturus vulgaris</i>  | Bg       | 3      | -    | -      |
| Europäischer Laubfrosch | <i>Hyla arborea</i>       | Sg       | 3      | 3    | IV     |
| Teichfrosch             | <i>Rana kl. esculenta</i> | Bg       | 3      | -    | V      |
| Erdkröte                | <i>Bufo bufo</i>          | Bg       | 3      | -    | -      |

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

### Gefährdungskategorien der Roten Listen

3 Gefährdet  
V Art der Vorwarnliste

### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten  
Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

### Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

IV Art gemäß Anhang IV  
V Art gemäß Anhang V

## 4.4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern von Amphibien. Das Regenwasserbecken nördlich des Vorhabengebietes bleibt in seiner, wenn auch nachgeordneten Funktion für Amphibien erhalten.

Zielgerichtete Wanderungsbeziehungen bestehen aufgrund der isolierten Lage nicht. Eine Betroffenheit des artenschutzrechtlich relevanten Laubfrosches ist



auszuschließen, da er das Gebiet nur gelegentlich unregelmäßig frequentiert. Seine maßgeblichen Habitatbestandteile liegen in der freien Landschaft außerhalb des Plangeltungsbereiches. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Das Tötungsverbot ist durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen zu umgehen.

#### **4.5 Fische**

Das Fließgewässer innerhalb des Untersuchungsgebietes stellt aufgrund seiner geringen Größe, vor allem aber aufgrund seiner isolierten Lage keinen geeigneten Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Fischarten dar. Es bestehen keine fischdurchlässigen Verbindungen zur Ostsee. Das Gewässer kann in trockenen Sommern austrocknen. Somit ist eine Bedeutung für autochthone Populationen auszuschließen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fische ist demzufolge auszuschließen.

#### **4.6 Großschmetterlinge**

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von Gehölzen und Ruderalgesellschaften eingenommen. Derartige Strukturen stellen nur eingeschränkt Habitatbestandteile für artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsarten dar. Potenziell ist der Nachtkerzenschwärmer die einzige Schmetterlingsart, die ruderale Strukturen besiedelt. Die Art benötigt jedoch offene Bereiche mit den Raupennahrungspflanzen Weidenröschen (*Epilobium spec.*) oder Nachtkerze. Beide Raupennahrungspflanzen kommen im Gebiet nicht vor. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Großschmetterlinge ist somit auszuschließen.

#### **4.7 Käfer**

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von Vorwaldstadien und Ruderalgesellschaften eingenommen. Derartige Strukturen stellen keine Habitatbestandteile für artenschutzrechtlich relevante Käferarten dar. Potenziell ist in Gehölzbeständen mit xylobionten Arten wie Eremit und Marmorierem Rosenkäfer zu rechnen. Diese beiden Arten siedeln jedoch nur in alten Baumbeständen mit ausgeprägtem Braunmulmkörper. Derartige Bäume kommen im Untersuchungsgebiet bzw. im planungsrelevanten Umfeld nicht vor. Der Eremit hat sein nächstgelegenes Vorkommen bei Detershagen. Bei der Begutachtung der Bäume bezüglich der Habitatfunktion für Fledermäuse wurde selbstverständlich auch auf diese artenschutzrechtlich relevanten Arten geachtet. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Käfer ist auszuschließen.

#### **4.8 Libellen**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes verläuft ein Graben bzw. Bach. In Mecklenburg-Vorpommern kommen aktuell keine artenschutzrechtlich relevanten Libellenarten vor, die Bäche bzw. Gräben besiedeln. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Libellen ist demzufolge auszuschließen.

## 4.9 Weichtiere

### Großmuscheln

Innerhalb des Untersuchungsgebietes verläuft ein Graben bzw. Bach. Dieser soll verrohrt bzw. umverlegt werden. Der zur Verrohrung/Umverlegung vorgesehene Gewässerabschnitt wurde auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Großmuscheln untersucht. Es wurden keine Großmuscheln im Fließgewässerabschnitt bzw. im nördlich angrenzenden Regenwasserbecken festgestellt. Das Gewässer des Untersuchungsgebietes besitzt somit keine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Großmuscheln. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Muscheln ist demzufolge auszuschließen.

### Schnecken

Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund seiner Habitatstrukturen und der isolierten Lage keine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Land- und Wasserschnecken. Die Weinbergschnecke (*Helix pomortia*) wurde als einzige Art festgestellt. Diese Art ist im Anhang V der FFH-Richtlinie aufgeführt. Dieser Anhang ist jedoch für das Planvorhaben nicht relevant. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Schnecken ist auszuschließen.

## 4.10 Pflanzen

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von Vorwaldstadien und Ruderalgesellschaften eingenommen. Im Gebiet befindet sich ein Fließgewässer. Derartige Strukturen stellen keine Habitatbestandteile für artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten dar. Bei den Untersuchungen im Gebiet wurde selbstverständlich auch auf die Vegetation geachtet. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Pflanzen ist auszuschließen.

## 5 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargelegt und verifiziert.

Die Artengruppen Säugetiere (unter Ausschluss der Fledermäuse), Fische, Großschmetterlinge, Käfer, Libellen, Weichtiere (Muscheln und Schnecken) und Pflanzen werden nicht weiter betrachtet, da das Vorhaben keine Auswirkungen auf diese Artengruppen hat. Dies wurde im Zuge der erweiterten Relevanzprüfung festgestellt.

### 5.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.). Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden.

#### **Fledermäuse**

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

#### **Brutvögel**

Für die Artengruppe der Brutvögel sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

#### **Reptilien/Amphibien**

Für die Artengruppen der Amphibien und Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

### 5.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

#### **Fledermäuse**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sollte die Baufeldberäumung einschließlich der Beseitigung der Gehölze und Gebüsche im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März erfolgen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich ausgeschlossen.

### **Brutvögel**

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht und der Entfernung der Gebüsche und Gehölze auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. September bis 15. März) zu beschränken.

### **Reptilien/Amphibien**

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

## **5.3 Vorsorgemaßnahmen**

Aufgrund der Erfordernisse des Artenschutzes sind artenschutzrechtlich begründete Vorsorgemaßnahmen zu empfehlen.

### **Fledermäuse**

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

### **Brutvögel**

Für die Artengruppe der Brutvögel sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

### **Reptilien/Amphibien**

Für die Artengruppen der Reptilien und Amphibien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

## **6 Rechtliche Zusammenfassung**

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere bezüglich der Zeiten der Baufeldberäumung nicht.

Der Abbruch des Gebäudebestandes des alten EDEKA-Marktes ist im 2. Bauabschnitt geplant. Zuvor wird der neue EDEKA-Markt errichtet. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine artenschutzrechtliche Bedeutung des Gebäudes für Brutvögel und Fledermäuse. Das leergezogene Gebäude ist vor dem Abbruch noch einmal ausführlich von Innen und Außen zu begutachten. Mögliche artenschutzrechtliche Erfordernisse sind gegebenenfalls zu präzisieren.

## 7 Literatur

**BAST, H.-D.O.G., BREDOW, D., LABES, R., NEHRING, R.; NÖLLERT, A. & WINKLER, H.M. (1992):** Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns. Umweltministerin des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

**BAUER, M. (2008):** B-Plan Nr. 12 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für die Erschließung des Gebietes „Wohnpark am Rieden“, Faunistisches Fachgutachten, Teil 1, Brutvögel der Gebäude; unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Grundstücks-GbR Kaufmann/Seigel, 77652 Offenburg.

**BAUER, M. & U. BINNER (2008):** B-Plan Nr. 12 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für die Erschließung des Gebietes „Wohnpark am Rieden“, Faunistisches Fachgutachten, Teil 1, Fledermäuse; unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Grundstücks-GbR Kaufmann/Seigel, 77652 Offenburg.

**BOYE, P.; DIETZ, M. & M. WEBER (1999):** Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. Hrsg. Bundesamt für Naturschutz.

**DEUTSCHE ORNITHOLOGISCHE GESELLSCHAFT (1995):** Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. - Projektgruppe „Ornithologie und Landschaftsplanung der Deutsche Ornithologische Gesellschaft

**GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T & P. SÜDBECK (2015):** Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung (Stand 30.11.2015); Berichte zum Vogelschutz 52.

**KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R. & M. SCHLÜPMANN (2009):** Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands [Stand Dez. 2008]. In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

**LABES, R., EICHSTÄDT, W., LABES, S., GRIMMBERGER, E. RUTHENBERG, H. & H. LABES (1991):** Rote Liste der gefährdeten Säugetiere M/V, 1. Fassung, Hrsg. Umweltministerium des Landes M/V.

**MEINIG, H., BOYE, P & R. HUTTERER (2009):** Rote Liste und Gesamtliste der Säugetiere (Mammalia) in Deutschland. - In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

**SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.; 2005):** Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

**VÖKLER, F., HEINZE, B., SELLIN, D. & H. ZIMMERMANN (2014):** Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern. 3. Fassung. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

## **Richtlinien und Verordnungen**

### **Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542):**

Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.7.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 1.3.2010 in Kraft getreten

**Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung, (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (zuletzt geändert durch den Artikel 22 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009)**

**Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 398/2009 vom 23. April 2003)**

**Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie)**

**Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutz-Richtlinie)**