



© GeoBasis-DE/M-V 2011

Gemeinde Velgast

Landkreis Vorpommern-Rügen
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3

für das „Sondergebiet Verbrauchermarkt Velgast“, umfassend das Flurstück 67/12 und Teile der Flurstücke 67/10, 67/11, 68/30, 71/3 und 71/4 der Flur 1, Gemarkung Velgast, im Bereich des vorhandenen Einzelhandelsmarktes südlich der Straße der Jugend in Velgast

Velgast, Februar 2012




Christian Griwahn
Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3

für das „Sondergebiet Verbrauchermarkt Velgast“, umfassend das Flurstück 67/12 und Teile der Flurstücke 67/10, 67/11, 68/30, 71/3 und 71/4 der Flur 1, Gemarkung Velgast, im Bereich des vorhandenen Einzelhandelsmarktes südlich der Straße der Jugend in Velgast

Inhalt:	Seite
I. Lage und Charakteristik des Plangebiets	3
II. Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
III. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
IV. Grünordnerische Aspekte	5
V. Planungsinhalte	6
VI. Immissionsschutz	9
VII. Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
VIII. Auswirkungen der Planung	12
IX. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	13
X. Hinweise zur Umsetzung der Planung	13
XI. Artenschutzrechtliche Bewertung	14

Verfasser
Bauleitplan:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-91-3-d

E-Mail: urueckwart@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 434
FAX: (0381) 7703 450
E-Mail: wschulze@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 440

I. Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich der Straße der Jugend in Velgast und umfasst vollständig das Flurstück 67/12 sowie Teile der Flurstücke 67/10, 67/11, 68/30, 71/3 und 71/4 der Flur 1, Gemarkung Velgast. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 6.834 m².

Das Flurstück 67/12 wird bereits heute zu Zwecken des Einzelhandels genutzt. Nördlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Straße befinden sich eine Grünfläche mit Teich und das Feuerwehrgerätehaus. Östlich grenzt ein leer stehendes Haus mit einem Nebengebäude an den vorhandenen Markt an. Dieser Bereich wird Teil des Plangebiets. Für die vorgesehene Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage sollen die Gebäude abgerissen werden. Unmittelbar südlich und westlich grenzen Wohnhäuser an. Im Südwesten befindet sich der Sportplatz.

Teile des Flurstücks 68/30 gehören zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße der Jugend. Dort sind u. a. Stellplätze und Grünanlagen vorhanden.

II. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

An der Straße der Jugend in Velgast befindet sich ein Einzelhandelsmarkt. Dort sind derzeit ein Discounter (ca. 500 m² Verkaufsfläche), eine Drogerie (ca. 250 m² Verkaufsfläche), ein Blumengeschäft (ca. 30 m² Verkaufsfläche), eine Apotheke (ca. 40 m² Verkaufsfläche), eine Bäckerei (ca. 20 m² Verkaufsfläche) und eine Sparkassenfiliale angesiedelt. Der Eigentümer beabsichtigt die schrittweise und bedarfsgerechte Erweiterung des Marktes um zusätzliche Verkaufsflächen. In den Markt soll ein Backshop integriert werden. Damit einhergehend muss die vorhandene Stellplatzanlage verlagert und um weitere Stellplätze ergänzt werden. Zunächst ist nur die Erweiterung des Lebensmittelverbrauchermarktes vorgesehen. Gleichzeitig sollen auch die Voraussetzungen für eine mögliche Erweiterung des Drogeriemarktes zu einem späteren Zeitpunkt geschaffen werden.

Ziel der Planung ist der Erhalt des Einzelhandelsstandortes im Dorf und die Schaffung der erforderlichen Bedingungen für den Fortbestand des Marktes. In seiner derzeit vorhandenen Form wären der Lebensmittelmarkt und die Drogerie künftig nicht mehr wettbewerbsfähig und müssten unter Umständen den Betrieb aufgeben. Für den Erhalt der Einzelhandelseinrichtung und die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung ist eine maßvolle Erweiterung der Verkaufsflächen geboten.

Das Grundstück ist dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die Erschließung ist gewährleistet. Einzelhandelseinrichtungen sind regulär nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung nur bis zu einer Größe von maximal 800 m² Verkaufsfläche in den Baugebieten zulässig. Nach der beabsichtigten Entwicklung wird der Markt mit Discounter, Backshop und Drogerie sowie Sparkasse und Apotheke insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² umfassen. Somit ist eine Genehmigung des Vorhabens derzeit nicht möglich.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die schrittweise und bedarfsgerechte Erweiterung des Einzelhandelsstandortes zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden. Voraussetzung ist, dass durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 des UVPG sowie gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in M-V (LUVPG M-V) unterliegt der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit mehr als 1.200 m² und weniger als 5.000 m² Geschossfläche der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Diese Vorprüfung wurde vom Landkreis Vorpommern-Rügen durchgeführt. Die Stellungnahme hierzu ist mit Schreiben vom 19.09.2011 ergangen.

Im Rahmen der Neuordnung des Gebiets sollen die Teile der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße der Jugend, die südlich der Fahrbahn liegen, dem Sondergebiet Einzelhandel zugeordnet werden. Bereits heute erfolgt eine überwiegende Nutzung dieses Teils der Verkehrsfläche durch den Betreiber/Eigentümer des Marktes. Die Straße ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplans in dem betroffenen Bereich zu entwidmen.

III. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Mit der BauGB-Novelle durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wurde zum 1. Januar 2007 in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein "beschleunigtes Verfahren" eingeführt. Mit dem § 13a BauGB steht unter bestimmten Voraussetzungen ein Instrument der städtebaulichen Planung zur Verfügung, das rechtspolitisch das Ziel verfolgt, die Begünstigung einer Entwicklung des Gemeindegebiets "nach innen" zu befördern. Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt, dass insbesondere hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Begünstigung bewirkt.

Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u.a. dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² überschreiten. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 4.100 m².
- Gemäß Anlage 1 des UVPG sowie gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in M-V (LUVPG M-V) unterliegt der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit mehr als 1.200 m² und weniger als 5.000 m² Geschossfläche der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Diese Vorprüfung ist zu Beginn des Bauleitplanverfahrens durchgeführt worden. Es werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Der Gemeinde Velgast sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Hier wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Stattdessen erhielt die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 18.07.2011 bis zum 01.08.2011 Gelegenheit, sich im Amt Franzburg-Richtenberg anhand des Vorentwurfs über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich dazu zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgte parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom 18.07.2011 bis zum 01.08.2011 durchgeführt. Dies wurde durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg-Richtenberg, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Velgast, am 11.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holte die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 04.11.2011 ein.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der mit Ablauf des 11.10.1999 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Gemeinde Velgast stellt die Fläche als allgemeines Wohngebiet dar. Somit wird dem Entwicklungsgebot derzeit nicht entsprochen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
- Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe zu erwarten bzw. gelten sie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wenn die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), sollen die naturschutzrechtlichen Aspekte angemessen Berücksichtigung finden.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen wurden beachtet.

Velgast ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Siedlungsschwerpunkte stellen eine Ergänzung zu den Zentralen Orten im ländlichen Raum dar und haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Die vorliegende Planung zur Sicherung und maßvollen Erweiterung eines Nahversorgungsmarktes entspricht daher den Zielen der Raumordnung.

IV. Grünordnerische Aspekte

Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist daher nicht erforderlich.

Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

Das Grundstück wird nach der Erweiterung des Einzelhandelsmarktes und der Erweiterung der Stellplatzanlage zu 80% versiegelt sein. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen werden begrünt.

Im Plangebiet, entlang der Straße der Jugend, steht eine Reihe größerer Bäume (u. a. 2 Eichen und eine 2-stämmige Linde). Diese sind grundsätzlich zu schützen und werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die östliche Eiche kann nicht erhalten werden, da sie im Bereich des geplanten Erweiterungsbaus steht und der Platz dringend benötigt wird. Ein weiterer Baum im Bereich der geplanten Zufahrt zur neuen Stellplatzanlage kann ebenfalls nicht erhalten werden. Diese Bäume unterliegen, wie alle Bäume mit einem Stammumfang vom 100 cm in 1,30 m Höhe dem gesetzlichen Baumschutz. Der Antrag auf Fällung und die erforderlichen Ersatzpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage sind ebenfalls Bäume vorhanden, die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden.

Sollte durch die Erweiterung des Marktes ein Baum nicht zu erhalten sein, sind die Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, wie in der folgenden Tabelle aufgeführt, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind dabei auf dem Gelände des südwestlich angrenzenden gemeindlichen Sportplatzes durchzuführen (Flur 1, Gemarkung Velgast, Flurstücke 63/96 und 63/72).

Stammumfang des entfernten Baumes	Anzahl der Ersatzpflanzungen bei Baum-schulqualität Hochstamm StU 12-14 cm	Anzahl der Ersatzpflanzungen bei Baum-schulqualität Hochstamm StU 14-16 cm	Anzahl der Ersatzpflanzungen bei Baum-schulqualität Hochstamm StU 16-18 cm	Anzahl der Ersatzpflanzungen bei Baum-schulqualität Hochstamm StU 18-20 cm	Anzahl der Ersatzpflanzungen bei Baum-schulqualität Hochstamm StU 20-25 cm
80 - 100 cm	2	1	-	-	-

Öffentliche Grünflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

V. Planungsinhalte

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden vollständig als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes dürfen nur Einzelhandelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m² errichtet werden. Zugelassen sind nur Verkaufsflächen für die Nahversorgung mit den folgenden Sortimenten und folgenden Obergrenzen der Verkaufsflächen:

Lebensmittelmarkt einschließlich Randsortimente und integrier-tem Backshop	1.000 m ²
Drogeriemarkt	400 m ²
Blumen und Zeitschriften	40 m ²
Bäckerei	20 m ²
Apotheke	40 m ²

Zugelassen sind weiterhin

- eigenständige Werbeanlagen,
- Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Geschäfts- und Büroräume sowie

- Lagerflächen.

Durch die Beschränkung der Verkaufsflächen auf nahversorgungrelevante Sortimente können schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO vermieden werden.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von ca. 500 m² und soll künftig auf maximal 1.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden. In den Lebensmittelmarkt soll im Sinne eines „shop-in-shop“ ein Backshop integriert werden (voraussichtlich ca. 970 m² VKF für den Markt + ca. 30 m² VKF für den Backshop = 1.000 m²).

Der vorhandene Drogeriemarkt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von ca. 250 m². Die Drogerie soll zunächst in dieser Größe weiterbetrieben werden. Als Option für eine mögliche spätere Erweiterung sieht der Bebauungsplan zusätzlich 150 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Drogerieartikel vor, so dass insgesamt ein Potential von 400 m² Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt festgesetzt ist.

Für den vorhandenen Blumenladen und das Sortiment Zeitschriften sind insgesamt 40 m² Verkaufsfläche zulässig.

Unabhängig von dem geplanten Backshop, der in den Lebensmittelmarkt integriert werden soll, ist im derzeit bestehenden Teil des Marktes bereits eine Bäckerei vorhanden. Der Laden verfügt über eine Grundfläche von ca. 33 m², davon beträgt der Anteil Verkaufsfläche ca. 20 m². Um die vorhandene Bäckerei im Bestand zu sichern, wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, die neben dem in den Lebensmittelmarkt integrierten Backshop weitere 20 m² Verkaufsfläche für die vorhandene Bäckerei berücksichtigt.

Die vorhandene Apotheke verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 40 m² und wird entsprechend festgesetzt.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Grundfläche eines Einzelhandelsgeschäftes nicht immer identisch mit der Verkaufsfläche ist. Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. Zu den Verkaufsflächen zählen die vor den Kassenzonen liegenden Flächen dann, wenn von ihnen aus der Zugang zu weiteren Läden oder Dienstleistungsbetrieben erfolgt. Wenn keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass die Verkaufsfläche etwa zwei Dritteln der Geschossfläche entspricht.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,60 festgesetzt. Die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Wert von maximal 0,80 überschreiten. Damit wird das nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Maß für Nebenanlagen und Stellplätze voll ausgeschöpft.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Grundsätzlich befindet sich das Plangebiet innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage, wenn auch kein Baurecht nach § 34 BauGB für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb vorliegt. Dies bedeutet, dass die Zulässigkeit eines Bauvorhabens sich danach richtet, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die zur Regelung der Höhe der baulichen Anlagen im Bebauungsplan getroffene

Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen, stellt einen Kompromiss zwischen dem im Plangebiet befindlichen – zwar zum Abriss vorgesehenen, dennoch bis jetzt mit prägenden – Gebäude der ehemaligen Schule (2 Vollgeschosse + ausgebautem Dachgeschoss) und den westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnhäusern (1 Vollgeschoss + ausgebautem Dachgeschoss) dar. Die Festsetzung im Bebauungsplan meint die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung. Es besteht keine Verpflichtung, dieses Maß auszuschöpfen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die geplante Erweiterung des Marktes erfolgt nach Norden, in Richtung der Straße. Die Baugrenzen orientieren sich an den Grundstücksgrenzen sowie am Gebäudebestand und der vorgesehenen Erweiterung.

Es gilt die abweichende Bauweise. Dies bedeutet, dass auch Baukörper über 50 m Länge zulässig sind. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt - wie bisher - über die Straße der Jugend. Die bestehende Zufahrt im westlichen Teil des Grundstücks dient künftig nur noch der Belieferung des Marktes. Im östlichen Teil des Plangebiets soll eine zweite Zufahrt geschaffen werden, die dann dem Kundenverkehr dienen wird.

Teile der öffentlichen Straße der Jugend (zwischen der südlichen Fahrbahnkante und der Grundstücksgrenze) werden dem privaten Grundstück des Marktes zugeordnet. Der betroffene Bereich wird als Sondergebiet festgesetzt und ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu entwidmen.

Alle Medien, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind vor Ort vorhanden.

Elektroenergie

Die Stromversorgung des Plangebiets wird durch die E.ON edis AG gewährleistet. Eventuell erforderlich werdende Verlegungen von Hausanschlusskabeln sind vor Baubeginn gesondert mit dem Unternehmen abzustimmen. Das Plangebiet ist hinsichtlich der Stromversorgung derzeit ausreichend erschlossen. Sollte eine Erhöhung des Leistungsbedarfes erforderlich werden, kann diese durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich Anlagen aus dem Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG. Beim Verlegen von Ver- und Versorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Der Anlagenbestand ist nicht mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material zu überbauen, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigungen zu sichern. Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen bedürfen einer gesonderten Klärung. Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B. Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Telekommunikation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom (Hauszuführung zum Einzelhandelsmarkt). Für die telekommunikationstechnische Erschließung ist im Zusammenhang mit dem Vorhaben keine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Sollte eine Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinie erforderlich werden, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erweiterungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kosten für die Umverlegung sind durch den Veranlasser zu tragen.

Löschwasserversorgung

Zwischen der Gemeinde Velgast und der REWA GmbH besteht ein gültiger Vertrag vom 30.01.2003, der die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Danach befinden sich die nächst gelegenen Hydranten bei Straße der Jugend 19 mit 82 m³/h, gegenüber der Straße der Jugend 35 mit 80 m³/h und beim Höveter Weg 33 mit 73 m³/h sowie bei Ernst-Thälmann-Straße 23a mit 77 m³/h.

VI. Immissionsschutz

Im Rahmen des Vorhabens zur Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes kommt es im Bereich des festgesetzten Sondergebietes zu einer veränderten Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und der vorgesehenen Stellplatzanlage für das Nahversorgungszentrum.

Es war daher in einer schalltechnischen Untersuchung zu prüfen, ob die vorgesehene Erweiterung Auswirkungen auf die Immissionssituation, insbesondere an den direkt an das Sondergebiet angrenzenden Wohnhäusern haben werden. Die Geräuschimmissionsprognose wurde von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG erstellt (Stand: 24.06.2011).

Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Gegenstand der Untersuchung war die Ermittlung der Geräuschimmissionen, die durch maßgebende gewerbliche Geräuschquellen nach Realisierung des Planvorhabens an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden.

Auf der Grundlage der Planzeichnung des Entwurfes zum Bebauungsplan, eines Lageplanes für die Anlagenplanung, Angaben vom Bauherrn sowie eigenen Erhebungen, Messergebnissen und Literaturangaben wurde ein digitales Rechenmodell erarbeitet. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte entsprechend der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm für den Gesamtbetrieb nach Realisierung des Planvorhabens.

Die nächsten Wohnstandorte befinden sich mit Einfamilienhäusern nördlich, östlich, südlich und westlich des Plangebietes. Das bestehende Gebäude des Einzelhandelsmarktes befindet sich im südwestlichen Teil der Betriebsfläche. Es wird durch einen nördlichen Anbau erweitert. Im westlichen Teil des Gebäudes werden dann der Discountmarkt und im östlichen Teil der Drogerie-Markt sowie die anderen Geschäfte untergebracht. Insgesamt 84 Stellplätze sind dem Marktgebäude nördlich und östlich vorgelagert. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt von der Straße der Jugend im östlichen Bereich des Plangebietes. Die Zufahrt und die Stellflächen haben eine Oberfläche aus faserlosen Betonsteinen ohne Fuge.

Der Eingang zum Discounter wird sich an der Ostfassade im nördlichen Bereich des Erweiterungsbaus befinden. Die Einkaufswagen-Sammelbox wird neben dem Markteingang angeordnet. Die Lieferzone des Discounters liegt an der Westfassade des Marktgebäudes. Der Ladebereich wird so ausgebildet, dass die Zufahrt für die

Lkw-Anlieferung abgesenkt ist und sich die geöffnete Ladeklappe der Lkws in Höhe der Laderampe befindet.

Die Lieferfahrzeuge des Marktes durchfahren derzeit von der Straße der Jugend kommend den Parkplatz und rangieren dann rückwärts in die Ladezone ein. Sie verlassen das Betriebsgelände wieder vorwärts über den Parkplatz und die Straße der Jugend. Nach Erweiterung des Discounters wird die Anlieferung durch Rückwärtsfahren direkt von der Straße der Jugend aus geschehen.

Die Lkw werden mit Palettenhubwagen oder Rollcontainern über die bordeigene Hubbühne entladen. Der Eingang des Drogerie-Marktes befindet sich an der Nordfassade. Die Lieferfahrzeuge fahren direkt vor den Eingang und werden dort entladen. Die Einkaufswagen befinden sich im Laden.

Der geplante Anbau wird die künftige Stellplatzanlage von den Wohnhäusern Straße der Jugend 33a und 33b abschirmen.

Die Beurteilungspegel der gewerblichen Geräuschemissionen liegen am überwiegenden Teil der Immissionsorte im Tag- und Nachtzeitraum unterhalb der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete. Ausnahmen bilden das Wohnhaus Straße der Jugend 33 a und b (IO 2, IO3) und das Wohnhaus im Pfarrgarten. Am Wohnhaus Straße der Jugend 33 a und b wird der Orientierungswert tags um 3 dB(A) überschritten. Immissionsbestimmend ist die frühe Belieferung des Discount-Marktes zwischen 06.00 – 07.00 Uhr.

Am Wohnhaus im Pfarrgarten wird der Orientierungswert Nacht für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) überschritten. Immissionsbestimmend ist hier die Belieferung des Drogerie-Marktes, die derzeit zwischen 05.00 – 06.00 Uhr stattfindet. Ebenfalls wird hier das Spitzenpegelkriterium durch die Belieferung überschritten.

Überschreitungen des Richtwertes und des Spitzenpegelkriteriums für allgemeine Wohngebiete können vermieden werden, wenn die Belieferung des Drogerie-Marktes auf folgende Zeiten beschränkt wird:

- Drogerie-Markt: zwischen 06.00 – 22.00 Uhr.

Organisatorische Maßnahmen, wie Regelungen zu den Anlieferzeiten, können aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es wird empfohlen, dies über eine Auflage im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Am Wohnhaus Straße der Jugend 33 a und b kann der Richtwert Tag eingehalten werden, wenn

- an der Westseite der Lieferzone eine 25 m lange und 4 m hohe Lärmschutzwand errichtet wird

oder

- die Belieferung nur zwischen 07.00 – 20.00 Uhr erfolgt.

Aufgrund der Tatsache, dass das Wohnhaus räumlich unmittelbar an die Lieferzone des Marktes angrenzt und in der Vergangenheit von den betroffenen Anwohnern bereits häufig Beschwerden über Lärmbelästigungen durch die Anlieferung geäußert wurden, ist die Gemeinde bestrebt, diesen Konflikt nun endgültig zu lösen. Daher wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist zum Schutz der Wohngebäude Straße der Jugend 33 a und 33 b vor Geräuschemissionen des Einzelhandelsmarktes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m über Oberkante

Gelände bzw. 19,52 m über HN im Süden bis 19,96 m über HN im Norden, in einer Länge von 25 m, anschließend an die Einhausung der Lieferzone, zu errichten. Die Ostseite der Lärmschutzwand muss hochabsorbierend ausgeführt werden.“

Mit der schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass der Betrieb der Märkte und Läden am vorgesehenen Standort nach der geplanten Erweiterung unter Berücksichtigung organisatorischer Maßnahmen und der Errichtung einer Lärmschutzwand zu keinen unzumutbaren Geräuschmissionen in der Nachbarschaft führt.

VII. Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), Punkt 4.3.2(1) sind Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in zentralen Orten zulässig, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in Ober- und Mittelzentren.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern aus dem Jahr 2010 konkretisiert dieses Ziel weiter. Gemäß Punkt 4.3.2(1) heißt es: „Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund – Greifswald sowie in den Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Grimmen, Pasewalk, Ribnitz-Damgarten, Ueckermünde und Wolgast zulässig. (Z)“

Velgast erfüllt nicht die Kriterien eines Zentralen Ortes, ist gemäß RREP VP Siedlungsschwerpunkt und dem Nahbereich des Grundzentrums Franzburg-Richtenberg zugeordnet. In der Konsequenz bedeutet dies, dass die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes in Velgast bis auf eine Größe der Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² aufgrund des Verstoßes gegen das Konzentrationsgebot nicht zulässig wäre.

Ob und inwieweit sich das Nahversorgungszentrum Velgast nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß LEP 4.3.2(1) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auswirkt, konnte auf Grund fehlender Angaben zur aktuellen Angebots- und Nachfragestruktur des Einzelhandels in der Gemeinde zunächst nicht beantwortet werden. Daher ist die BBE Handelsberatung GmbH damit beauftragt worden, die erforderlichen fachlich fundierten Nachweise im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu erbringen, um als Entscheidungsgrundlage für eine abschließende landesplanerische Bewertung des Vorhabens zu schaffen.

Das Fazit der Auswirkungsanalyse mit Stand von September 2011 lautet wie folgt:

- „In der Gemeinde Velgast (rd. 1.800 Einwohner) ist die Erweiterung eines Norma Lebensmitteldiscounters in der Straße der Jugend 35 geplant. Die Verkaufsfläche soll von derzeit rd. 500 m² auf rd. 970 m² vergrößert werden. Zudem ist die Realisierung eines räumlich integrierten Backshops (rd. 30 m² VKF) geplant. Die Verkaufsflächenerweiterung des Norma-Marktes wird jedoch nicht in erster Linie einer Ausdehnung des Warensortimentes dienen, sondern vorrangig auf eine verbesserte Warenpräsentation und Kundenführung und eine Vereinfachung von Arbeitsabläufen abheben. Es handelt sich damit um eine standortsichernde Maßnahme der Betreiberpräsenz in der Gemeinde Velgast, zumal der Lebensmittelmarkt als Ankermieter in einem Nahversorgungszentrum (u.a. Drogeriemarkt, Bäcker, Apotheke, Sparkassen-Filiale) fungiert.
- Bei dem Mikro-Standort handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, ohne fußläufigen ÖPNV-Anschluss, jedoch im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde. Koppelungspotenziale mit anderen Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen resultieren aus den arrondierenden Einrichtungen des Nahversorgungszentrums (u.a. Sparkassenfiliale, Physiotherapie, Apotheke) auf dem Projektareal. Der Standort verfügt über ein hohes fußläufiges Nahpotenzial (Wohnbebauung).

- In dem projektrelevanten Einzugsgebiet leben insgesamt rd. 2.060 Einwohner, die über ein Nachfragevolumen in den relevanten Sortimentsgruppen von rd. 4,5 Mio. Euro verfügen. Durch die Erweiterung des Discountmarktes wird keine räumliche Ausdehnung des derzeitigen Einzugsgebietes erzielt.
- Die Verdoppelung der Verkaufsfläche von rd. 500 m² wird für den Norma-Markt eine Erhöhung der Umsatzleistung in Höhe von maximal rd. 1,3 Mio. Euro pro Jahr zur Folge haben.
- Der prognostizierte Mehrumsatz wird in erster Linie zu Lasten der Lebensmittelanbieter im südlich gelegenen Grundzentrum Franzburg/Richtenberg umverteilt, die sich überwiegend an verkehrsorientierten Standortlagen entlang der Hauptdurchgangstraßen befinden. Aufgrund der Höhe des prognostizierten Mehrumsatzes sind die Umsatzverluste für einzelne Anbieter als akzeptabel zu bewerten (max. 7% im "Worst-Case-Szenario").
- Die Erweiterung des Norma-Marktes wird keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Ortszentren des gemeinsamen Grundzentrums Franzburg/Richtenberg (kein relevanter Einzelhandelsbesatz) sowie die wohnungsnahe Versorgung hervorrufen.
- Auf den zentralen Versorgungsbereich (Stadtmitte) und die Nahversorgung im nördlich gelegenen Grundzentrum Barth ist mit keinen spürbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen (max. Umverteilungseffekte liegen insgesamt < 2%).
- Insgesamt betrachtet, handelt es sich bei der geplanten Verkaufsflächenvergrößerung um eine standortsichernde Maßnahme zur nachhaltigen Sicherung der hausnahen Grundversorgung in der ländlich geprägten Gemeinde Velgast.
- Im Hinblick auf eine mögliche mittel- bis langfristige Erweiterung des Schlecker Drogeriefachmarktes am Standort Velgast, haben die Gutachter, unter der Berücksichtigung der derzeitigen lokalen/regionalen Wettbewerbssituation, grundsätzlich keine Bedenken. Eine mögliche Erweiterung der derzeitigen Verkaufsfläche (rd. 250 m² VKF) um max. rd. 150 m², dürfte -entsprechend der Verkaufsflächenerweiterung des Norma Lebensmitteldiscounters- in erster Linie der Optimierung von Warenpräsentation und Kundenführung sowie internen/logistischen Arbeitsabläufen dienen und nicht einer Ausdehnung des Warensortiments. Diese Maßnahmen sind, angesichts der derzeitigen Verkaufsflächendimensionierung sowie dem 'schlauchförmigen' Zuschnitt der Mieteinheit, auch aus Sicht der BBE Handelsberatung angezeigt. Dementsprechend dürfte auch durch die Verkaufsflächenerweiterung des Drogeriemarktes keine signifikante Steigerung der Umsatzleistung einhergehen. Die daraus resultierenden möglichen Auswirkungen auf die relevanten Angebotsstrukturen im lokalen/regionalen Standortumfeld dürften sich daher, insbesondere auch vor dem Hintergrund des geringen Flächenzuwachses von max. rd. 150 m², in einem sehr 'überschaubaren' Rahmen bewegen. Letztendlich kann der Nachweis einer Verträglichkeit nur auf Grundlage einer dezidierten Auswirkungsanalyse erfolgen, wie im Falle der geplanten Norma-Erweiterung. Hierzu fehlen jedoch bislang die konkreten Angaben zum Planvorhaben."

Damit ist insgesamt der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben der Erweiterung des vorhandenen Marktes keine schädlichen Auswirkungen auf das angrenzende Grundzentrum sowie die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung hervorrufen wird.

VIII. Auswirkungen der Planung

Die grundlegenden Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sowie die Erforderlichkeit der Planung wurden ausführlich in Kapitel II. dargelegt. Neben einer künftigen Versiegelung von Flächen werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungen innerhalb des Gebiets und in der näheren Umgebung gesehen.

Auch wenn im vorliegenden Fall von der förmlichen Umweltprüfung und dem Umweltbericht gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird, sind die Umweltbelange aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 7, und § 1a BauGB berücksichtigt worden.

Hinsichtlich umweltrelevanter Belange ist festzustellen, dass keine Widersprüche zu oder negative Auswirkungen auf

- die Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes,
- zum Umweltzustand und den Umweltmerkmalen des durch die Planung beeinflussten Gebiets,
- zu den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Biotope, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter

durch die Planung erkennbar sind. Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild, Wasser, Tiere und Pflanzen sind nicht erkennbar bzw. nicht erheblich. Alle an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind bereits baulich intensiv genutzt.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bestimmt, dass bei einer zulässigen Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i. S. des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die grundsätzliche Beachtung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebungsverfahren wird davon allerdings nicht berührt.

Der Bebauungsplan regelt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bei Fortfall durch das Anpflanzen neuer Bäume zu ersetzen sind.

IX. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

Spezielle Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach den §§ 45 ff BauGB (Umlegung) sind nicht vorgesehen oder beabsichtigt, da die Gemeinde sich mit ihren Planungsabsichten in Übereinstimmung mit dem betroffenen Eigentümer sieht.

X. Hinweise zur Umsetzung der Planung

Bei den notwendigen Tiefbauarbeiten sind auch die Belange des Bodendenkmalschutzes und die Möglichkeiten des Auffindens von Altlasten oder verbliebener Kampfmittel sowie weiterer möglicher Gegebenheiten zu beachten.

Bezüglich der **Kampfmittel** ist davon auszugehen, dass im Bereich der Gemeinde Velgast keine nennenswerten Kampfhandlungen stattgefunden haben und aufgrund weniger Ziele keine Luftangriffe der alliierten Streitkräfte im Zweiten Weltkrieg erfolgten.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt des Amtes Franzburg-Richtenberg hinzuzuziehen. Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Bauausführung ein entsprechendes Auskunftersuchen an den Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu richten.

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass jederzeit Funde möglich sind.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege – M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

XI. Artenschutzrechtliche Bewertung

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 europäische 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 Zufluchtsstätten 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 bzw. die Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung durch das LUNG M-V erforderlich. Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

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 Lebensraumtypen 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 Besied-

lungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht vor.

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher eine Artenschutzrechtliche Bewertung durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21 in 23936 Grevesmühlen durchgeführt. Darin werden nur die Brutvögel und Fledermäuse betrachtet, da nur diese Artengruppen im Plangebiet potenziell betroffen sein können.

Im Ergebnis der Bewertung werden aufgrund des Artenschutzes die erforderlichen Maßnahmen dargelegt.

Fledermäuse

Die Freiflächen bzw. der Einkaufsmarkt selbst besitzen nur eine untergeordnete Bedeutung für Fledermäuse. Entsprechend sind Umbaumaßnahmen am bestehenden Gebäude bzw. Anbauten und die Umgestaltung der Freiflächen nicht artenschutzrechtlich relevant. Durch den Abbruch der ehemaligen Schule und des Nebengebäudes kommt es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bezüglich der Fledermäuse.

Brutvögel

Die Freiflächen bzw. der Einkaufsmarkt selbst besitzt nur eine untergeordnete Bedeutung für Brutvogelarten. Entsprechend sind Umbaumaßnahmen am bestehenden Gebäude bzw. Anbauten und die Umgestaltung der Freiflächen nicht artenschutzrechtlich relevant.

Durch den Abbruch der ehemaligen Schule kommt es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bezüglich der Haussperlinge. Der Funktionsverlust sollte durch das Anbringen von 4 Sperlingskoloniehäusern (1SP Sperlingskoloniehaus der Firma SCHWEGLER) an geeigneten Gebäuden in der Gemeinde als CEF-Maßnahme kompensiert werden. Nach Umsetzung der CEF-Maßnahme ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auszuschließen. Weiterhin ist sicherzustellen, dass der Gebäudeabbruch außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum vom 1. September bis zum 1. März erfolgt.

Im Nebengebäude wurden aktuell keine Brutvögel festgestellt. Aufgrund der Bauweise und der Fassadenbegrünung besitzt es jedoch eine potenzielle Bedeutung für Amsel, Hausrotschwanz und Bachstelze. Entsprechend sollte der Abbruch ebenfalls außerhalb der Brutzeit erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Nach Umsetzung der CEF-Maßnahme und mindestens einmaliger positiver Funktionskontrolle ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auszuschließen.