Begründung zur
1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grabow (Mecklenburg-Vorpommern) Bereich Fliederweg

Stand: 10/2007

Bearbeiter:

Plan:

Stadt Grabow (Mecklenburg-Vorpommern) - Bauamt

Begründung:

Thomas Jansen • Ortsplanung
Mitglied BA, SRL, IfR, BDB
Siedlung 3
16928 Blumenthal/Mark

unter Berücksichtigung folgender Unterlagen:

- Grünordnungsplan des Büros Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf vom 20.06.2007
- Umweltbericht des Büros Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf, Stand Juni 2007
- schalltechnische Untersuchung B-Plan "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" der Stadt Grabow des TÜV Nord, Rostock vom 05.12.2006
- Geotechnischer Bericht Nr. 140.06 Grabow Fliederweg des Ingenieurbüros Arlt, Neuruppin vom 18.05.2006
- Verkehrsplanung des IBF Ingenieurbüro Feldberg, Feldberg vom 18.10.2006 und 10.01.2007
- Faunistisches Gutachten (Vögel, Reptilien, Fledermäuse) des Büros Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf sowie des Büros für ökologische Studien, Rostock vom 07.06.2007

Inhalt

1.	Einleitung des Änderungsverfahrens	4
2.	Rechtsgrundlagen	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grabow (Mecklenburg-Vorpommern)	6
4.	Bisherige Planungsziele	6
5.	Raumordnung und Landesplanung	6
6.	Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung	8
7.	Städtebauliches Konzept	10
8.	Ziel und Zweck der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grabow (Mecklenburg-Vorpommern)	10
9.	Baugrund # / Altlasten / Munitionsbelastung	11
10.	Darstellungen im Änderungsbereich	13
11.	Ver- und Entsorgung	14
12.	Immissionsschutz / Schallgutachten +	17
13.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen *	19
14.	Umweltbericht *	42
15.	Belange des Denkmalschutzes	53
16.	Flächenbilanz	54

Anhang

Die mit * gekennzeichneten Kapitel sind in wesentlichen Teilen aus dem zum B-Plan zugehörigen GOP des Büros Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf entnommen.

Die mit * gekennzeichneten Kapitel sind in wesentlichen Teilen aus der zum B-Plan zugehörigen PlanUP des Büros Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf entnommen.

Die mit + gekennzeichneten Kapitel sind in wesentlichen Teilen aus dem zum B-Plan zugehörigen Schallgutachten des TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG entnommen.

Die mit # gekennzeichneten Kapitel sind in wesentlichen Teilen aus dem zum B-Plan zugehörigen Baugrundgutachten des Büros Arlt, Neuruppin entnommen.

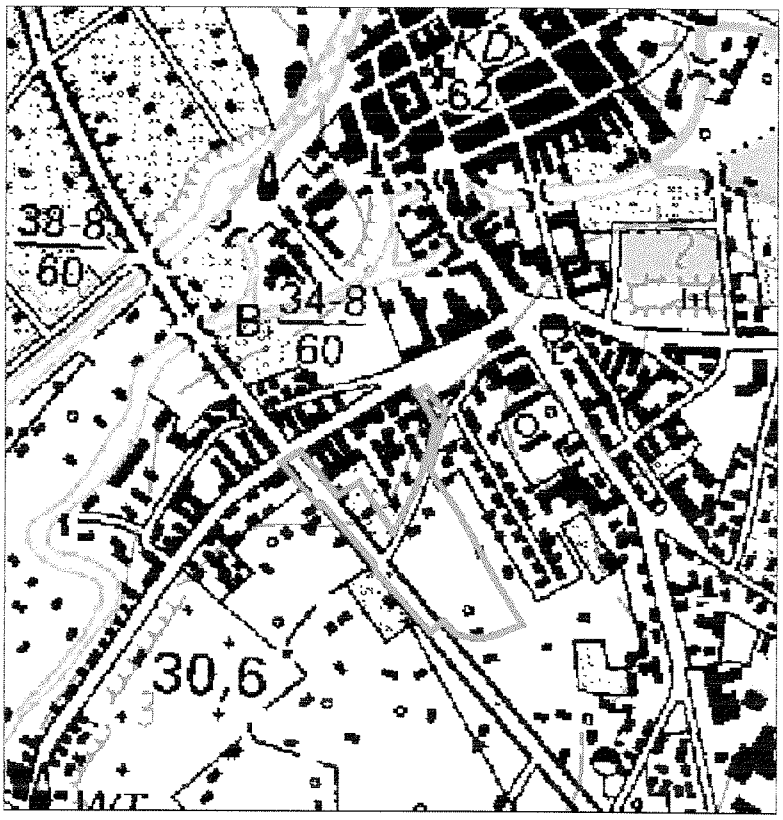
1. Einleitung des Änderungsverfahrens

Die Stadt Grabow verfügt mit Ablauf des 07.04.2006 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als "Grünfläche" ohne Zweckbestimmung und im nördlichen Teil eine Wohnbaufläche dargestellt. Um eine Übereinstimmung der Planungsziele aus Flächennutzungsplan und Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" zu erreichen, hat die Stadtvertretung der Stadt Grabow beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" zu ändern. Dazu hat die Stadtvertretung am 08.09.2004 in öffentlicher Sitzung beschlossen, dass das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grabow eingeleitet wird.

Die Plananzeige wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg am 28.06.2006 übermittelt. Mit Schreibenvom 25.08.2006 wurde vom Amt für Raumordnung mitgeteilt, dass "dem (...) Vorhaben keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen (stehen)."

Die beabsichtigte 1. Änderung soll die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" in den Flächennutzungsplan übenehmen. Sinnvoll erscheint dabei die generalisierende Darstellung eines "Sondergebietes Einzelhandel". Die im Bebauungsplan festzusetzenden "Verkehrsflächen" und "privaten Grünflächen" Nr. 2 und 3 des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" können wegen ihrer Kleinteiligkeit in der Darstellung "Sondergebiet Einzelhandel" aufgehen. Die private Grünfläche Nr. 1 soll als eigenständige Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" demzufolge im "Parallelverfahren" aufgestellt. Es ist also anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.



Übersicht der Stadt Grabow (M-V) auf Grundlage der TK25

2. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grabow basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

3. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grabow (Mecklenburg-Vorpommern)

Der ca. 2,0 ha große Änderungsbereich liegt in der Stadt Grabow östlich der Bundesstraße 5.

Das Plangebiet wird nach den Änderungen im Norden durch die Wohnbebauung zwischen "Fliederweg" und "Binnung", im Osten durch Wohnbebauung und Gärten am "Gartenweg", im Süden durch eine Grünfläche und Gärten und im Westen durch die Bundesstraße 5 begrenzt.

4. Bisherige Planungsziele

Im Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grabow südlich des Fliederweges eine Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt. Das Gebiet wird südlich des Fliederweges zumeist durch offen gelassene Gärten geprägt. Nördlich des Fliederweges ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche "W" dargestellt, die im Änderungsbereich durch zur Wohnnutzung zugeordnete Wohnungsgärten gekennzeichnet ist. Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist an dieser Stelle generalisierend. Faktische Wohnnutzung ist im Änderungsbereich nicht anzutreffen.

5. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg ist die Stadt Grabow als Unterzentrum eingestuft. Die Stadt Grabow erfüllt die Kriterien für ein Grundzentrum gemäß LEP M-V. Deshalb ist für die Stadt Grabow entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums vorgesehen. Hiernach bilden Grundzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte im ländlichen Raum und sollen dementsprechend die Nahbereichsversorgung der Bevölkerung mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs gewährleisten.

Für den Einzelhandel bedeutet dies, dass in den Grundzentren als Grundpfeiler der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum, insbesondere das Vorhalten von Waren des täglichen Bedarfs oder anders ausgedrückt, der kurzfristig periodischen Bedarfsgruppe zu gewährleisten ist. Im Einzelhandel kann diese Funktion ein Lebensmittelvollversorger übernehmen.

Mit den für die Raumordnung zuständigen Stellen und dem Ministerium haben im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes mehrere Vorabstimmungen stattgefunden, die zu dem Ergebnis führten, dass der Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers und eines Lebensmitteldiscounters an diesem Standort keine unüberwindlichen raumordnerischen Bedenken gegenübergestellt werden.

Aus Sicht der Stadt werden durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers und eines Lebensmitteldiscounters an diesem Standort keine Zentren oder deren Funktionen im Nahbereich beeinträchtigt. Es geht vielmehr darum die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Grabow und des nähereren Einzugsbereiches zu ergänzen und abzurunden.

Darüber hinaus würde die Nichtaufstellung dieses Bebauungsplanes dazu führen, dass der in Grabow ansässige Leit-Discounter voraussichtlich die Stadt verlassen würde. Dies würde zu erheblichen Frequenzverlusten an Einkäufern aus dem Umland auch für die Einzelhändler der Innenstadt führen. Ein Vollversorger ist derzeit in Grabow nicht ansässig. Es steht zu erwarten, dass er einerseits die Anziehungskraft Grabows stärkt und andererseits den Bedarf an Artikeln dieses Vollversorgers für alle Grabower im Ort abgedeckt werden kann, so dass Fahrten z.B. nach Ludwigslust oder Neustadt/Glewe nicht erforderlich werden. Angemerkt sei ergänzend, dass nicht alle Personen in Grabow und den umliegenden Orten die Möglichkeit haben, diese Einkaufsmärkte zu besuchen, da sie nicht über einen eigenen Pkw verfügen oder ihre Einkäufe mit dem ÖPNV in entfernter gelegenen Städten durchführen können.

Aus Sicht der Stadt Grabow ist der Erhalt des ALDI und die Neuansiedlung eines Vollversorgers im Plangebiet nach dem Weggang des Sky-Marktes von besonderer Bedeutung. Auch bei der Sicherung der Lebensqualität in der Stadt, einen Aspekt, der sich auch auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken kann, spielen Einkaufsmöglichkeiten eine gewisse Rolle. Ein komplettes Angebot für Ware des täglichen Bedarfes ist in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung.

Insbesondere für die nicht motorisierte Bevölkerung und ältere Einwohner ist ein Vollversorger in der Stadt Grabow von besonderer Bedeutung, auch unter dem Aspekt der künftig ausdünnenden ÖPNV-Verbindungen. In Grabow können dann sowohl "Behördengänge" als auch umfassende Einkäufe bei einer Busanfahrt erledigt werden. Hierdurch kann die Kaufkraft aus dem Einzugsbereich Grabows an die Stadt gebunden werden.

6. Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Grabow ließ die Stadt im Jahr 2005 von der "Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels mbH" ein "Einzelhandelskonzept für die Stadt Grabow, unter besonderer Berücksichtigung der Verlagerung und Vergrößerung eines Discounters (ALDI) und der Ansiedlung eines Vollversorgers (EDEKA)" erstellen.

Das Einzelhandelskonzept wägt u.a. die Chancen und Risiken, die sich aus den Ansiedlungswünschen des Lebensmitteldiscounters und des Lebensmittelvollversorgers am Fliederweg ergeben, ab.

Als wesentliche Chancen wurden ermittelt, dass

- das Vorhaben auf einem städtebaulich integrierten Standort mit hoher Verkehrsgunst angesiedelt werden soll;
- die Stadt einen Lebensmittelvollversorger erhält und sich somit die Attraktivität des Angebotes im kurzfristig periodischen Bedarf und des gesamten Branchenmixes erweitert;
- eine Erhöhung der Kaufkraftbindung an Grabow im kurzfristig periodischen Bedarf entsteht, ohne Erweiterung des Einzugsgebietes und ruinöser Schwächung der dort vorhandenen Nahversorgung;
- für den Einzelhandel im Stadtkern Synergieeffekte bei Durchführung begleitender Marketingmaßnahmen zu erwarten sind

sowie

- es zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation für das Wohngebiet Lassahner Straße kommen wird.

Als Risiken wurden ermittelt, dass

- ein wesentlicher Nahversorger aus dem Stadtkern abwandert und ein adäquate Nachnutzung des Altstandortes schwierig erscheint;
- ein wichtiger Frequenzbringer für den Stadtkern verloren geht;
- die Stadt ihre Funktion als Unterzentrum/Grundzentrum gegenüber der Kreisstadt Ludwigslust und Orten mit eigener Nahversorgung im Einzugsgebiet mit Auswirkungen auf die dortige Kaufkraftbindung erhöht

und

- der entstehende Wettbewerb auf vorhandene, schwächere Anbieter des kurzfristig periodischen Bedarfs im Stadtkern eventuell existenzgefährdend, wodurch sich die Leerstandsquote in diesem Bereich weiter erhöhen könnte.

In der Gesamtbeurteilung kommt der Gutachter im Einzelhandelskonzept zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche grundversorgungsrelevante Versorgungslücke im Bereich Lebensmittel nicht festgestellt werden kann. Herausgestellt wird im Gutachten aber deutlich, dass das Fehlen eines Lebensmitteldiscounters die Qualität der Gesamtversorgung der Bevölkerung Grabows und des Umlandes deutlich mindert. Daneben komme der Gutachter zum quantitativen Schluss, dass sich die geplanten Ansiedlungen des Lebensmitteldiscounters (ALDI) und des Lebensmittelvollversorgers (EDEKA) am Fliederweg im Grenzbereich in Bezug auf die vorgesehene Verkaufsfläche zwischen Befürwortung und Ablehnung bewegen. Der Gutachter stellt aber auch ausdrücklich fest, dass das Vorhaben trotz eventuell auftretenden Umverteilungseffekten umgesetzt werden kann. Insbesondere wird dies begründet mit einer Aufwertung des Angebotes und einer verbesserten Versorgung der Bewohner von Grabow und des Einzugsbereiches.

Weiterhin stellt der Gutachter fest, dass der Lebensmitteldiscounter mit großer Wahrscheinlichkeit seinen derzeitigen Standort im Stadtkern aufgrund einer zu geringen Verkaufsfläche und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten aufgeben wird. Um eine Abwanderung des Lebensmitteldiscounters aus Grabow zu verhindern, muss für diesen ein neuer Standort gefunden werden.

Die sich aus dem Gutachten ergebenden Flächenbeschränkungen der Nettoverkaufsfläche wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Nach Schriftwechsel der Stadt Grabow im Januar 2006 mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung konnte die "Stadt nachweisen, dass ein Vollversorger für die Bürger von Grabow und deren Umgebung dringend benötigt wird und eine gleichzeitige Verlagerung des ALDI wirtschaftliche Effekte bringt. Günstigere und kurzfristig verfügbare Standortalternativen für beide Vorhaben stehen aufgrund der Kompaktheit und Kleinteiligkeit der Altstadt nicht zur Verfügung."

Mit Schreiben vom 27.01.2006 wurden die von der Stadt Grabow vorgebrachten Argumente vom Minsterium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern zum "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" akzeptiert.

7. Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für den Planbereich wurden verschiedene Nutzungs- und Gestaltungsalternativen diskutiert. Das Konzept für die Verlegung eines Lebensmitteldiscounters aus dem Stadtkern sowie die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers an den Fliederweg umfasst folgende wesentlichen Merkmale.

Der vorgesehene Standort soll über den Fliederweg an die Bundesstraße 5 angebunden und erschlossen werden. Der Fliederweg soll ab der Abzweigung zu den Marktparkplätzen für Pkw in Richtung Stadtkern als Straße in beiden Fahrtrichtungen weitergeführt werden. Für in das Gebiet einfahrende Lieferfahrzeuge ist eine Wendeanlage vorgesehen. Nach der Zufahrt vom Fliederweg sind hinreichende Flächen für Stellplätze für die Kunden der Märkte vorgesehen.

Die Errichtung des Lebensmitteldiscounters und des Lebensmittelvollversorgers soll am östlichen Rand des Änderungsbereiches erfolgen, wobei die Schau- und Eingangsseiten der Gebäude zur Bundesstraße ausgerichtet werden sollen. Der geforderte Abstand der baulichen Anlagen von der Bundesstraße nach Straßenrecht wird eingehalten. Die Anlieferung der Märkte ist auf der von der Bundesstraße abgewandten östlichen Seite der Gebäude vorgesehen. Die Zufahrt zu den Anlieferungen soll zwischen den Gebäuden erfolgen.

8. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grabow (Mecklenburg-Vorpommern)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle ist erforderlich, um den Anforderungen des § 8 BauGB zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Lebensmittelvollversorgers gerecht zu werden. Parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" der Stadt Grabow erstellt. Der Lebensmitteldiscounter hat am jetzigen Standort in der Kirchstraße keine Erweiterungsmöglichkeiten der momentanen Verkaufsfläche, was aber aus Sicht des Betreibers dringend geboten ist, um die Wettbewerbsfähigkeit des Marktes zu sichern. Sollten sich keine Erweiterungsmöglichkeiten am Standort Grabow finden, ist mit einer Schließung und Abwanderung des Lebensmitteldiscounters (ALDI) zu rechnen. Die Ausweisung einer weiteren Fläche für einen Lebensmittelvollversorger (EDEKA) wird erforderlich, da in der Stadt Grabow durch die Umwandlung des einzigen Lebensmittelvollversorgers

(Sky) in einen Lebensmitteldiscounter (DIREKT) die Angebotsvielfalt der Sortimente stark eingeschränkt wurde.

Die Stadt Grabow ist gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg als Unterzentrum eingestuft. Die Stadt Grabow erfüllt die Kriterien für ein Grundzentrum gemäß LEP M-V. Deshalb ist für die Stadt Grabow entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums vorgesehen. Hiernach bilden Grundzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte im ländlichen Raum und sollen dementsprechend die Nahbereichsversorgung der Bevölkerung mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs gewährleisten.

9. Baugrund * / Altlasten / Munitionsbelastung

Das Ingenieurbüro Arlt, Neuruppin hat eine Baugrunduntersuchung für das Plangebiet des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" der Stadt Grabow vorgenommen. Im Geotechnischen Bericht Nr. 140.06 des Ingenieurbüros wird zusammenfassend festgestellt:

"Der untersuchte Standort ist aus baugrundmäßiger Sicht für das geplante Bauvorhaben, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Aussagen geeignet. ...

Der untersuchte Standort ist generell für eine Flachgründung und somit für die geplante Gründung mittels Streifenfundamenten geeignet. ...

Der Mutterboden sowie die schwach organischen Sande sind setzungsempfindlich bzw. schwach setzungsempfindlich und für die Aufnahme von Bauwerkslasten nicht geeignet und deshalb im Gründungsbereich der Fundamente zu entfernen. ...

Bei der Gründung der Gebäude sowie dem Bau der Parkplätze und Stellflächen werden ausgehend von den momentanen hydrologischen Verhältnissen Wasserhaltungsmaßnahmen nicht erforderlich. Größere Schachttiefen (z.B. Rohrleitungsbau) und/oder höhere Grundwasserstände könnten eine öffene Wasserhaltung bedingen. ...

Der Mutterboden und die mineralischen Sande sind bei Bodenaushub gesondert voneinander zu lagern. ...

Eine Versickerung von Niederschlagswässern ist am untersuchten Standort ab der Unterkante des Mutterbodens (z.B. in Mulden) möglich. ..."

Entsprechend der Kennzeichnungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Grabow sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Sollten bei Erdarbeiten bisher unbekannte Altlasten entdeckt werden, so sind die zuständigen Behörden hierüber umgehend in Kenntnis zu setzen.

Insoweit im Rahmen des Vollzuges dieses Bebauungsplanes schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt würden, sind mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Schwerin gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sicherung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern teilte mit Schreiben vom 20.06.2007 folgendes mit: "Die in der Anfrage benannte Fläche liegt in einem Gebiet / geht durch ein Gelände, worüber dem Munitionsbergungsdient (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. (...) Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufge-

funden 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."

10. Darstellungen im Änderungsbereich

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird südlich des Fliederweges ein Sondergebiet Einzelhandel "SO-EH" dargestellt. Es umfasst die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen des "Sondergebietes Einzelhandel".

Parallel wurde im Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" festgelegt, dass in dem Baugebiet Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelvollversorger und Lebensmitteldiscounter) zulässig sind. Mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes bzw. der Festsetzung im Bebauungsplan geht auch ein Nutzungsausschluss sonstiger gewerblicher Nutzungen einher, die in Anbetracht der sich außerhalb des Geltungsbereiches anschließenden Nutzungen nicht dem städtebaulichen Willen der Stadt Grabow entsprechen würden.

Im Bebauungsplan werden ergänzende Festsetzungen getroffen, die die Verkaufsflächen auf ein stadtverträgliches Maß beschränken.

Das Sondergebiet Einzelhandel im Änderungsbereich wird durch die Bundesstraße B 5 erschlossen, welche Deutschland von der dänischen bis zur polnischen Grenze durchquert. Die Zufahrt in das Plangebiet soll innerorts über eine Anbindung an den Fliederweg erfolgen. Nach Aussagen des Straßenbauamtes in Schwerin kann dafür die Bundesstraße 5 im Bereich der geplanten Zufahrt aufgeweitet und aus Richtung Norden kommend mit einer Linksabbiegerspur versehen werden. Sowohl für die Einmündung des Fliederweges in die B 5 als auch für den Fliederweg selbst hat die Stadt Grabow in Vorbereitung des künftigen Straßenumbaus eine Ausbauplanung von der Ingenieurgemeinschaft Feldberg erarbeiten lassen. Diese Konzeption stellt die Grundlage für die Abstimmungen mit Fachbehörden dar.

Eine weitere Anbindung des Plangebietes erfolgt ebenfalls über den Fliederweg. Im Norden bindet diese an die Straße "Binnung" an, über die das Plangebiet vom Stadtkern zu erreichen ist.

Detaillierte Regelungen werden im Rahmen des Vollzuges des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes getroffen.

Nördlich vom Fliederweg wird eine Grünfläche dargestellt. Damit soll entsprechend dem Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" die flächenhaft abbildbare Eingrünung des Sondergebietes verdeutlicht werden.

11. Ver- und Entsorgung

Strom

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt in Zuständigkeit der WEMAG.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist in Zuständigkeit der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH mit Sitz im Wasserturmweg 9 in 19288 Ludwigslust. Insoweit einzelne tiefbautechnische Maßnahmen vorgenommen werden müssen, werden sie im Rahmen des Vollzuges des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" in enger Abstimmung mit den Stadtwerken Ludwigslust-Grabow GmbH vorgenommen.

Besondere Belastungen des Trinkwassernetzes durch Entnahmen von im Plangebiet angesiedelten Nutzungen können ausgeschlossen werden. Überdurchschnittliche Trinkwasserentnahmen sind nicht vorgesehen.

Abwasser / Niederschlagswasser

Die Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Abwassers in die gemeinsame Abwasserentsorgung der Stadt Ludwigslust, der Gemeinde Groß Laasch und der Stadt Grabow befindet sich in Zuständigkeit des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp mit Sitz im Wasserturmweg 9 in 19288 Ludwigslust.

Der Abwasserzweckverband Fahlenkamp teilte mit Schreiben vom 28.04.2006 folgendes mit: "Im Bereich des vorgenannten Bauvorhabens befinden sich keine öffentlichen Entwässerungsanlagen des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp. (...) Der Abwasserzweckverband Fahlenkamp beabsichtigt jedoch, sobald die entsprechenden erforderlichen Zustimmungen, Genehmigungen etc. vorliegen, die Voraussetzungen schaffen, dass eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für das in Rede stehenden Bauvorhaben (...) gesichert wird.

Für die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers, von der Ingenieurgemeinschaft Feldberg mit 4,29 l/s ermittelt, soll durch den Abwasserzweckverband Fahlenkamp die öffentliche Entwässerungsanlage für die Schmutzwasserbeseitigung im Fliederweg für den SB-Markt und Discounter hergestellt werden.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers, von der Ingenieurgemeinschaft Feldberg mit 77,85 l/s ermittelt, ist nur begrenzt möglich. Über die öffentliche Entwässerungsanlage für die Niederschlagswasserbeseitigung in der Binnung können aus dem Gebiet "Gartenweg", dazu gehört auch der Fliederweg, nur 203,7 l/s abgeleitet werden. Gemäß der Detailneuberechnung des Teileinzugsgebietes "Gartenweg" müssen hier ohne den Fliederweg 153,33 l/s Niederschlagswasser abgeleitet werden. Daraus folgt, dass von dem SB-Markt und Discounter nur 50,37 l/s Niederschlagswasser abgeleitet werden können.

(...) 50,37 l/s Niederschlagswasser (können) abflussgedrosselt, also zeitlich verzögert, in die noch herzustellende öffentliche Entwässerungsanlage für die Niederschlagswaserbeseitigung, eingeleitet werden (...).

Bei der Drosselung des Abflusses muss ein entsprechendes Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen, in dem das Wasser zwischengespeichert wird. Das Rückhaltevolumen auf dem Grundstück kann z.B. durch einen unterirdischen Speicher hergestellt werden. Ist auf dem Grundstück der Bau einer Regenwasserversickerung geplant, so sind die Flächen eindeutig zu definieren.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers von dem Grundstück SB-Markt und Discounter (max. 50,37 l/s Niederschlagswasser) soll ein Niederschlagswasserkanal von der Binnung über den Fliederweg zum SB-Markt und Discounter hergestellt werden. (...)"

Die Regelungen zur Abwasser- und Regenwasserbehandlung werden im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Fahlenkamp umgesetzt.

Die Abwasserentsorgung wird entsprechend der Satzung des Verbandes vorgenommen.

Insoweit einzelne tiefbautechnische Maßnahmen vorgenommen werden müssen, werden sie im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" in enger Abstimmung mit den Stadtwerken Ludwigslust-Grabow GmbH vorgenommen.

Besondere Belastungen des Abwassernetzes durch Zufuhr von im Plangebiet angesiedelten Nutzungen können ausgeschlossen werden. Überdurchschnittliche Abwasserzuführungen sind nicht vorgesehen.

Abfall

Die Abfallbeseitigung ist in Zuständigkeit des Landkreises Ludwigslust.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust zu informieren. Gemäß § 10 und § 11 KrW-/AbfG ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sind wieder zu verwerten.

Löschwasser

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird für das Bebauungsgebiet eine Löschwassermenge von 800 bzw. 1.600 Liter pro Minute (96 Kubikmeter je Stunde) benötigt. Die Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet sein und in einer Entfernung von höchstens 300 Metern zur Verfügung stehen.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" in Abstimmung mit dem zuständigen Fachträger sichergestellt.

Breitbandkommunikationsanlagen

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich Breitbandkommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH. Die Anlagen werden im Rahmen des Vollzuges des Flächennutzungsplanes und der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Telekommunikation

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich Telekommunikationsanlagen der T-Com. Die Anlagen werden im Rahmen des Vollzuges des Flächennutzungsplanes und der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

12. Immissionsschutz / Schallgutachten

Das Sondergebiet grenzt im Norden an ein Wohngebiet und im Osten an Gärten mit einem dahinter liegenden Wohngebiet. Im Sondergebiet selbst entstehen nur geringe Belästigungen. Die in dem Sondergebiet entstehenden Geräusche z.B. durch den Zufahrtsverkehr zum Lebensmittelvollversorger und zum Lebensmitteldiscounter und die damit verbundenen Parkvorgänge werden durch den vorhandenen Verkehrslärm insbesondere von der Bundesstraße 5 überdeckt.

Durch den TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG ist für den Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden, das auch für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grabow genutzt werden kann. In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" vom 01.12.2006 kann als Ergebnis zusammengefasst werden:

"Im vorliegenden Gutachten erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die durch den Betrieb eines Edeka- und eines ALDI-Marktes im Fliederweg der Stadt Grabow an maßgebenden Immissionsorten hervorgerufen werden.

Grundlage der Untersuchungen bildeten die Planzeichnungen, Angaben (...) vom Planungsbüro sowie eigene Erhebungen, Messergebnisse und Literaturangaben.

Die Beurteilung erfolgte entsprechend der TA-Lärm für den bestimmungsgemäßen Betrieb.

Die Berechnungen zeigen, dass bei einer nächtlichen Anlieferung die Richtwerte an maßgebenden Immissionsorten im Nachtzeitraum überschritten werden. Zur Einhaltung der Richtwerte an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen wird empfohlen, auf eine Nachtanlieferung zu verzichten.

Bei nur tageszeitlich stattfindendem Lieferverkehr werden an maßgebenden Immissionsorten Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) im Tagzeitraum und von maximal 23 dB(A) im Nachtzeitraum hervorgerufen. Die gebietsabhängigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete und für Kleingärten werden dann im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten.

Die Immissionsschalldruckpegel der Geräuschspitzen liegen an allen Immissionsorten im Tagzeitraum unterhalb der zulässigen Spitzenwerte. Im Nachtzeitraum treten keine Spitzenpegel auf.

Geräuschimmissionen des Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße in einem Umkreis bis zu 500 m vom Marktstandort erhöhen sich um weniger als 3 dB(A). Dort wo sich der Beurteilungspegel um mehr als 3 dB(A) erhöht (IP04), wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV unterschritten. An einem Immissionsort des Fliederweges (IP01) und an der B 5 (IP00) wird der Immissionsgrenzwert bereits vor der Baumaßnahme überschritten. Nach Realisierung des Vorhabens kommt es hier zu einer nicht spürbaren Erhöhung von 0,2 dB(A) am IP01.

Der Schutz der Nachbarschaft ist gesichert, wenn keine Belieferung der Märkte im Nachtzeitraum erfolgt."

Vom TÜV Nord wurde eine textliche Festsetzung zum Bebauungsplan vorgeschlagen, in dem diese Lärmminderungsmaßnahme verankert ist. Dieser Festsetzungsvorschlag umfasste eine Nutzungsregelung für Betriebsabläufe der Einzelhandelsbetriebe auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Eine solche Festsetzung ist naturgemäß beliebt, um Anwohner vor Lärmbeeinträchtigungen zu schützen. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können aber immer nur bauliche und sonstige technische Vorkehrungen als "bodenrechtlich relevante" Anlagen festgesetzt werden (vgl. u.a. Schwier: Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen, 2002, S. 1445). Verhaltensabhängige Regelungen zu Betriebsabläufen und Betriebszeiten sind jedoch nicht festsetzbar. Solche Regelungen sind jedoch im Rahmen des dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren möglich und sollten dort geregelt werden. Eine Regelung im Flächennutzungsplan ist somit nicht erforderlich.

13. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen *

Entsprechend dem § 1 a BauGB ist ein Eingriff in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn er nicht zu vermeiden ist. Unvermeidliche Eingriffe sollen durch geeignete grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet den Eingriff, welcher durch die Bebauung und die Erschließungsmaßnahmen entsteht, minimieren oder ausgleichen bzw. ersetzen.

Zum Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" wurde vom Büro Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf ein Grünordnungsplan erstellt, der der unteren Naturschutzbehörde zur fachbehördlichen Stellungnahme zugeleitet wurde. Die wesentlichen Aussagen der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung sollen nachfolgend noch einmal dokumentiert werden.

A Ausgangsdaten

13.1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Die geplante Ansiedlung eines ALDI- und eines EDEKA-Marktes in Grabow, Mecklenburg ist mit der Bebauung einer bisher überwiegend nicht bebauten Fläche verbunden.

Beim Vorhaben, welches sich am Rand des Innenbereiches der Stadt befindet, ist eine Bewertung des Vorhabens aus naturschutzfachlicher Sicht notwendig und gesetzlich gefordert (§ 8 Abs.2,6 BNatSchG, §15 Abs.2 LNatG M-V). Die Bewertung ist gemäß der vom LUNG herausgegebenen Methodik (Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe LUNG M-V, 3/99) vorzunehmen.

13.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand der Stadt Grabow im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Naturräumlich betrachtet, liegt es in der Großlandschaft 05 "Südwest-Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte". Kleinräumiger gesehen, läßt sich das Gebiet der "Lewitzwanne und Eldeniederung" (051) zuordnen. Charakteristisch für diese Landschaftseinheit ist die Ausprägung einer typischen Niederungslandschaft mit der darin von Nordost nach Südwest verlaufenden Elde bzw. des Kanals "Müritz-Elde-Wasserstraße". Die Niederung weist im allgemeinen eine

geringe Reliefenergie auf, wobei ein hauptsächliches Gefälle zur südwestlich verlaufenden Elbe hin besteht.

Die Bodenarten der Niederungsflächen werden vorwiegend durch Talsande eingenommen, die hauptsächlich feinsandig und in Elde-Nähe auch vermoort auftreten können.

Hydrographische Verhältnisse

Bestimmend für die lokalen Grundwasserverhältnisse ist der Wasserstand der Elde im Stadtgebiet von Grabow. Der erste Grundwasserleiter ist in der Regel als ungeschützt vor flächenhaften und punktuellen Schadstoffeinträgen zu betrachten. Im Plangebiet ist ein Grundwasserflurabstand von ca. 2 m zu konstatieren, welcher jahreszeitlich bedingt schwanken kann. Die Grundwasserfließrichtung liegt vornehmlich in Richtung der Fließgewässer (Elde / Kanal) nach Südwest gerichtet. Aufgrund des geringen Fließgefälles ist die Grundwasserfließgeschwindigkeit entsprechend gering. Dies kann bei eventuellen Havarien mit wassergefährdenden Stoffen wiederum als positiv angesehen werden, da bei rechtzeitigem Erkennen eine Eingrenzung der Schadensfläche möglich ist.

Hydroklimatische Kennzeichnung

Die Niederschlagshöhe wird mit etwas geringer als in den umgebenden Landschaftseinheiten angegeben. Sie schwankt im Jahresmittel zwischen 630 und 650 mm. Charakteristisch für das Niederungsgebiet der Elde sind häufige Nebelbildungen und eine dort allgemein höhere Luftfeuchtigkeit.

Das Temperaturmittel kann im Jahresmittel 8,25 grd C angesetzt werden, wobei für den Monat Juli etwa langjährige Mittel von 17,0 bis 17,5 grd C und für den Januar 0,5 grd C normal sind.

Potentiell Natürliche Vegetation

Dominierende Vegetationsausprägung auf den Niederungsböden sind vorwiegend von Erlen dominierte Waldformen. Weiterhin treten feuchte Stieleichen-Birkenwälder und Buchen-Stieleichenwälder auf.

Die heutige Potentielle Natürliche Vegetation (PNV) des Planungsraumes hängt von den klimatischen und bodenkundlichen Gegebenheiten ab. Im eigentlichen Plangebiet wären eher Erlenwälder und Erlen-Eschenwälder (Ordnung Alnetalia glutinosae) als vorherrschende natürliche Waldgesellschaft darzustellen.

Als Hauptbaumart ist somit die Schwarzerle (Alnus glutinosa) bzw. die Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) zu benennen. Beigemischt sind hier Stieleichen, Birke, Ahorn und Hainbuche - gelegentlich Linde und Flatterulme. Strikte Abgrenzungen sind nur schwer möglich. Auch Überschneidungen von Vegetationsformen der atlantischen und kontinentalen Ausprägung erschweren hier die Einordnung.

13.2 Abgrenzung von Wirkzonen

Der geplante Eingriff findet innerhalb bestehender Siedlungsflächen im Randbereich der Stadt Grabow, jedoch auf einem bisher nicht bebauten Grundstück statt. Angrenzend verläuft die Bundesstraße 5, die auch als Zufahrt zu den Märkten vorgesehen ist. Für die geplanten Anlagen der Märkte (Verkaufs- und Lagerraum, Zufahrten und Wege, Stellflächen) werden somit Versiegelungen und Überbauungen von Vegetationsflächen erfolgen. Die derzeit vorhandenen Flächen können als Brachflächen bzw. Kleingärten mit z.T. Gehölzen angesprochen werden.

Die potentielle Beeinträchtigung der angrenzenden Landschaft durch das geplante Vorhaben ist als relativ gering anzusehen, da sich angrenzend bereits Siedlungsflächen (Wohnbebauung, Kleingärten) und eine stark befahrene Straße (Bundesstraße 5) befinden.

Für die eigentliche Umnutzung ist also eine begrenzte Wirkzone zu konstatieren. Dies trifft für die Schutzgüter wie folgt zu:

Schutzgut	Wirkzone	Erläuterung
Boden	eng begrenzt (innerhalb des Plangebietes)	Die forstliche bzw. agrarische Wertigkeit des anstehenden Bodens ist als gering anzusehen.
Wasser	eng begrenzt (innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen unmittelbarer Nähe)	Oberflächengewässer werden nicht berührt. Der Grundwasserkörper wird nicht unmittelbar beeinflusst.
Klima/Luft	eng begrenzt (innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen unmittelbarer Nähe) Wirkbereich I mit Einschränkungen	Die Flächen mit höherer Albedo[1] werden aufgrund der Überbauung und Versiegelung größer (ca.+ 9.000 qm Vollversiegelung, ca. 1.500 qm Teilversiegelung). Insofern stellt sich nach der Bauphase ein verändertes Kleinklima ein, welches durch eine größere Wärmespeicherkapazität und geringere Verdunstungsraten hervorgerufen wird. Hier gilt es, mittelfristig die Verhältnisse so zu gestalten, dass mindestens die derzeitigen Gegebenheiten wieder hergestellt werden (Pflanzmaßnahmen!).
Arten/Biotope	begrenzt auf einen Umkreis von ca. 100 m Wirkbereich I	Neben den zusätzlich überbauten Flächen und dem Verlust von Vegetationsflächen werden Lebensräume von Insekten, Kleintieren und Teillebensräume von Vögeln beseitigt. Die Habitatfunktion dieser Struktur ist vor allem in Verbindung mit den Gartenstrukturen des Umfeldes zu sehen. Auch für dieses Schutzgut gilt es, mittelfristig die Verhältnisse so zu gestalten, dass mindestens die derzeitigen Gegebenheiten wieder hergestellt werden (Pflanzmaßnahmen, Schaffung reichhaltiger Habitatstrukturen, z.B.: Hecken, Säume).
Landschaftsbild	begrenzt auf einen Umkreis von ca. 50 m Wirkbereich I	Der Eingangsbereich derStadt Grabow ist in unmittelbarer Nähe durch ähnliche Bauten bereits gestört. Der Baukörper wirkt außerhalb des Wirkbereiches 1 nicht negativ. Durch Maßnahmen, die der Anpassung an das Umfeld dienen (Pflanzung, Materialwahl, Höhe) wird der Konflikt entschärft.

[1] Albedo: Rückstrahlungsvermögen von nicht selbstleuchtenden, diffus reflektierenden Oberflächen

Ein Wirkbereich II muß bei vorliegender Planung nach derzeitigen Erkenntnissen nicht ausgewiesen werden.

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Störungsempfindliche Arten sind aufgrund der Lage des Geländes im Siedlungsraum und der derzeitigen Nutzung nicht zu erwarten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist jedoch im Rahmen der Berücksichtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Abwägung auch das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" in die Entscheidung einzubeziehen.

Die Betroffenheit von Arten nach Anh. IV FFH-RL oder relevanten Vogelarten ist für die Festlegung des Ausgleichskonzeptes nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB von maßgeblicher Bedeutung. Aufgrund des Hinweises der UNB vom 13.03.2007 und des darauf folgenden Gespräches im Landkreis wurden Kartierungen zu den Standart-Artengruppen vorgenommen, die sich aus den vorgefundenen Biotoptypen und den Hinweisen zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe LUNG M-V, 3/99, S. 50,) ergeben (siehe nachfolgende Kapitel).

13.3 Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Der Abstand der maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile von vorhandenen Störquellen bzw. von vorbelasteten Bereichen ist als gering zu bezeichnen (Ortseingang Grabow, direkt angrenzende Bundesstraße, Siedlungs- und Kleingartenbereiche).

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

13.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Folgende Biotoptypen wurden kartiert bzw. sind durch die Maßnahme betroffen (s. Biotoptypenkarte):

Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete	OBS
Kleingärten, strukturarm	PKA
Siedlungshecke, vorwiegend heimische Gehölze	PHZ
Siedlungsgebüsch, vorwiegend heimische Gehölze	PHX

Einzelbäume, älter	BBA
Einzelbäume, jünger	BBJ
Weg, nicht- oder teilversiegelt	OVU
Bundesstraße	OVB

Aufgrund der Ausbildung der Biotoptypen werden nachfolgend für die wichtigsten Strukturen die Habitatfunktionen im Planungsraum benannt. Ein Habitat, unter autökologischem Gesichtspunkt betrachtet, ist dabei der spezielle und charakteristische Wohnort eines Lebewesens, in dem es sich die meiste Zeit aufhält und daher regelmäßig anzutreffen ist. Bei synökologischer Betrachtungsweise stellt es den Lebensraum einer Biozönose, d.h. den Lebensraum einer Lebensgemeinschaft aus natürlich vorkommenden pflanzlichen und tierischen Organismen dar, die durch gegenseitige Abhängigkeit und Beeinflussung in Wechselbeziehungen und in einem biologischen Gleichgewicht stehen. Habitatfunktionen beschreiben die Funktionsaspekte eines bestimmten Biotoptyps für Individuen einer bestimmten Art oder für eine Lebensgemeinschaft von Pflanzen und Tieren. Im vorliegenden Falle werden diese Funktionen ausgehend vom vorgefundenen Zustand "potentiell" kurz beschrieben, da genaue Untersuchungsdaten zur Flora und Fauna für den engeren Planbereich nicht vorliegen. Allerdings ist eine Detailkartierung in solchen Gebieten und für kleinere Planungen auch nicht üblich.

So sind neben der flächenmäßig als hauptsächlich zu beschreibenden Brachfläche die vorhandenen Kleingärten mit teilweise umgebender Gehölzbepflanzung von gewisser Bedeutung. Hier herrschen z.T. aufgelassene Verhältnisse, die wiederum für z.B. viele Insektenarten einen Lebens- und Nahrungsraum darstellen.

Im Saumbereich entlang der Straße ist die vorrangige Bedeutung eutropher Elemente durch Nährstoffeinträge und Auflassung nicht zu übersehen. In der anthropogen geprägten Landschaft stoßen verschiedenartige Biotoptypen häufig mit harten Grenzen aneinander. In solchen Säumen erfolgt dennoch eine allmähliche Abpufferung der unterschiedlichen Wirkungen und Faktoren gegeneinander, so daß sich daraus auch ihr spezieller Wert für den Artenschutz ergibt. Gras- und Krautsäume treten in aller Regel, wie hier auch, als schmale, linienhafte Strukturen auf, wobei sie jeweils zwischen angrenzenden, meist intensiv anthropogen genutzten Flächen vermitteln und Übergangsbereiche bilden. Sie dienen Kleintieren als Jahreslebensraum und Rückzugsgebiet und können somit auch eine gewisse kleinräumige biotopverbindende Wirkung besitzen. Diese Biotopverbindung ist aufgrund der Lage entlang der Straße jedoch kaum vorhanden, da es keine zu verbindenden wertvollen Biotope gibt. Die Flächen enden jeweils im angrenzenden Straßenraum.

Eine detailgenaue Kartierung der krautigen Pflanzenarten zur Einschätzung der vorhandenen Vegetation war aufgrund der Jahreszeit nicht möglich. Die Erfassung der Hauptbestandsbildner, die zur Festlegung der oben genannten Biotope führte, erfolgte im Zuge der Ortsbegehung. Sie wird für den Standort als ausreichend erachtet.

Baumliste

Folgende Bäume wurden im Plangebiet kartiert:

Nr. Karte	Anzahl	Baumart - deutscher Name	Baumart - wiss. Name	Durch-messer	Zustand
1	2	Birke	Betula pendula	15	3
2	1	Birne	Pyrus communis	20	3
3	2	Kiefer, Lärche	Pinus sylvestris Larix spec.	25	3
4	2	Fichte	Picea abies	20	3
5	1	Apfel	Malus spec.	20	2
6 *	1	Rotbuche	Fagus sylvatica	50	3
7 *	1	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	20	3
8	1	Apfel	Malus spec.	20	2
9	3	Pappel	Populus spec.	10	3

Legende :
Zustand 1 – krank, stark geschädigt; 2 – leicht geschädigt; 3 – gesund
* außerhalb des Geltungsbereiches

Die angrenzenden Siedlungsgebiete sind ebenso "vielfältig" wie Agro-Ökosysteme (KAULE, 1991). Die ökologischen Bedingungen der Siedlung unterscheiden sich vom Umland. Sie sind z. B. im Durchschnitt 1 - 3 °C wärmer, durch den schnellen Wasserabfluß auf befestigten Flächen auch trockener, die Immissionsbelastung ist höher. Die Siedlungsgebiete selbst können aufgrund der Dichte der Bebauung, des Alters der Gebäude und der zur Bauzeit typischen Freiflächenform sowie der gebietsspezifischen Pflege der Freiflächen gegliedert werden.

Im Falle der Umgebung des Plangebietes sind Gärten mit Koniferen, niedriggehaltenen Sträuchern und Bäumen, Rabatten und Zierrasen vorzufinden, die relativ intensiv gepflegt werden. Das Angebot an Blütenpflanzen ist eher gering, so daß Bedingungen für Insekten eher als schlecht bewertet werden müssen.

13.2 Besonderer Artenschutz

Nachfolgend werden die Kartierergebnisse dargestellt.

TEIL I - Brutvogelkartierung

Methodik

Das Gebiet (Gebiet des B-Plangebietes und umliegende Flächen) wurde insgesamt an zwei Tagen begangen. Die Termine waren:

25.04.2007 - Tagbegehung

10.05.2007 - Tagbegehung

Bei den Morgenkartierungen wurde auf das Verhören der Gesänge sowie auf Sichtbeobachtungen von revier- und brutanzeigendem Verhalten der Vögel geachtet. Als potentielle Brutvögel, d.h. Individuen, die voraussichtlich im angetroffenen Raum zur Brut schreiten, wurden gewertet, wenn folgende Verhaltensweisen der Vögel registriert wurden:

- zweimalige Feststellung eines singenden Männchens an einem Ort
- Warnverhalten
- Futter- / Nistmaterialtragende Alttiere
- gesehene Jungvögel

Ergebnisse

Folgende Arten wurden zu den Terminen im Gesamtgebiet angetroffen:

Art	25.04. 6:30 - 8:00 Uhr	10.05. 6:30 - 8:30 Uhr	Symbol in Karte	geschützte Arten nach Art. 4 Abs. 2 EWG
Ringeltaube (Columba palumbus)	X	X	Rt	
Buntspecht (Dendrocopus major)	X		Bsp	
Grünspecht (Picus viridis)	X		Gü	
Bachstelze (Motacilla alba)	X		Bst	X
Rotkehlchen (Erithacus rubecula)	X		Ro	
Amsel (Turdus merula)	X	X	Am	
Mönchsgrasmücke (Sylvia atricapilla)	X	X	Mö	X
Klappergrasmücke (Sylvia curruca)	X		Kl	X

Art	25.04. 6:30 - 8:00 Uhr	10.05. 6:30 - 8:30 Uhr	Symbol in Karte	geschützte Arten nach Art. 4 Abs. 2 EWG
Gartenrotschwanz (Phoenicuros phoenicuros)	X	X	Grs	X
Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros)	X	X	Hrs	X
Zilpzalp (Phylloscopus collybita)	X	X	Zi	X
Kohlmeise (Parus major)	X	X	Kö	
Blaumeise (Parus caeruleus)	X	X	Bm	
Schwanzmeise (Aegithalos caudatus)	X		Sm	X
Gartenbaumläufer (Certhia brachydactyla)	X		Gbl	
Star (Sturnus vulgaris)	X	X	St	X
Girlitz (Serinus serinus)	X	X	Gi	X
Grünfink (Carduelis chloris)	X		Gf	X
Buchfink (Fringilla coelebs)	X	X	Bu	X
Stieglitz (Carduelis carduelis)	X		Sti	X
Feldsperling (Passer montanus)	X	X	Fsp	
Haussperling (Passer domesticus)	X	X	Hsp	
Elster (Pica pica)	X	X	El	

Folgende Arten wurden zu den Terminen im B-Plangebiet angetroffen:

Art	25.04. 6:30 - 8:00 Uhr	10.05. 6:30 - 8:30 Uhr	Symbol in Karte	geschützte Arten nach Art. 4 Abs. 2 EWG
Ringeltaube (Columba palumbus)	X		Rt	
Mönchsgrasmücke (Sylvia atricapilla)		X	Mö	X
Klappergrasmücke (Sylvia curruca)	X		Kl	X
Zilpzalp (Phylloscopus collybita)	X	X	Zi	X
Kohlmeise (Parus major)	X	X	Kö	
Schwanzmeise (Aegithalos caudatus)	X		Sm	X
Girlitz (Serinus serinus)	X		Gi	X
Buchfink (Fringilla coelebs)	X		Bu	X

Auswertung

Am ersten Kartierungstag zeigte sich im kartierten engeren Plangebiet eine z.T. rege Gesangsaktivität von Vogelarten (s. Tabelle). Dennoch kann man bei Arten wie der Klappergrasmücke nicht unbedingt von einer Brut im Gebiet ausgehen, da bis Anfang Mai noch z.T. reger Durchzug mit Gesangsaktivität herrscht. Der zweite Begehungstermin war dann durch eine deutlich geringere Aktivität gekennzeichnet. Im engeren Plangebiet konnten nur noch 3 Arten festgestellt werden.

Beim ersten Termin konnten ebenfalls zwei Individuen der Schwanzmeise in der Fichte des südlichen Kleingartens im Plangebiet festgestellt werden. Sie zeigten Brutverhalten und die vorgefundene Biotopausstattung ist für eine Brut ebenfalls potenziell geeignet. Beim zweiten Termin wurde u.a. deswegen größeres Augenmerk auf diesen Bereich gelegt, Individuen der Art konnten allerdings nicht festgestellt werden, so dass ein Brutnachweis nicht erbracht werden kann.

Bei den Arten Mönchsgrasmücke, Zilpzalp und Kohlmeise kann eine Brut im Plangebiet stattfinden, wobei gerade die beiden erstgenannten Arten im Randbereich sangen und anliegende Gartenflächen eine ähnliche Biotopausstattung vorweisen.

Insgesamt sind die vorgefundenen Vogelarten eher als kommune Arten zu bewerten, die bei Verlust ihres Lebensraumes nicht in ihrem Gesamtbestand gefährdet sind. Durch die genannte EU-Richtlinie fallen sie zwar unter einen Schutzstatus, bei einem möglichen Verlust ihres Brutplatzes finden sie im Umfeld der geplanten Maßnahme (großflächige Kleingärten, heckenreiche Stadtrandgebiete) aber weitere geeignete Bruthabitate vor.

Zum Schutz der kartierten Brutvögel im Plangebiet könnte eine Bauzeitenbeschränkung erwogen werden.

TEIL II - Reptilien

Methodik

Sichtbeobachtungen bzw. Ermittlung des Arteninventars durch Begehung des Plangebietes und Absuchen der geeigneten Flächen nach Eidechsen- und Schlangenarten, insbesondere wurde auf die Arten Zaun- und Waldeidechse sowie Blindschleiche geachtet.

Die Zauneidechse (Lacerta agilis) besiedelt u.a. Magerbiotope, wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben, Wildgärten und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigen Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Wichtig sind auch Elemente wie Totholz und Steine.

Als Lebensraum der Waldeidechse (Zootoca vivipara) werden Moore, Heiden, Grasfluren, aufgelassene Steinbrüche und Sandgruben, Dünen sowie Waldflächen und -ränder im Flach-, Hügel- und Bergland besiedelt; dabei werden vegetationsreiche Saumstrukturen, Böschungen und Lichtungen bevorzugt. Die Art ist feuchtigkeitsbedürftiger als andere Eidechsenarten.

Die Blindschleiche (Anguis fragilis) ist eher an schattige, feuchtere Biotope wie lichte Wälder oder Gehölze gebunden, an denen feuchtigkeitsspendende Laubschichten o.ä. vorhanden sind. In der Mittagszeit sucht sie sonnige Freiplätze zum Sonnenbaden auf.

Ergebnisse und Bewertung

Das Gebiet wurde am 24.05.2007 in der Mittagszeit bei warmer, sonnenreicher Witterung begangen. Abgesucht wurde das Plangebiet nach freiliegenden Strukturen und Flächen die zur Besonnung oder zur Eiablage von Reptilien geeignet schienen.

Für die beiden Eidechsenarten fanden sich potentiell geeignete Strukturen in den Offenbereichen im nördlichen Teil des Plangebietes. Eine gründliche Kontrolle ergab hier aber keine Nachweise von Vorkommen.

Die Art Blindschleiche könnte potentiell in dem eher beschatteten Südteil des Gebietes und den angrenzenden Gärten vorkommen. Auch hier konnten aber keine Individuen der Art nachgewiesen werden.

Aufgrund der Kartierergebnisse liegen für beide Artengruppen keine Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung vor. Ein Vorkommen von Einzelindividuen ist aufgrund der teilweise vorhandenen Habitatausstattung potentiell möglich, eine Gefährdung von größeren Populationen kann aber ausgeschlossen werden.

TEIL III – Fledermäuse

(Büro für ökologische Studien – Dr. Norbert Brielmann, Rostock)

Aufgabenstellung

Aufgabe der vorliegenden Kartierung war es, im Vorhabengebiet „Einkaufsmarkt Grabow" (Abgrenzung siehe Karte) in einer einmaligen Begehung Fledermausaktivitäten zu erfassen. Anhand dieser soll eine erste Potentialeinschätzung zur Bedeutung des Gebietes als Jagd- und Quartiergebiet für Fledermäuse vorgenommen werden. Im Rahmen der Kartierung waren folgende Untersuchungen durchzuführen:

(a) Ermittlung von Jagd- und Überflugaktivitäten im Vorhabengebiet
- Feststellung der jagenden Arten
- Ermittlung der Jagdintensitäten

(b) Ermittlung des Quartierpotentials an Gebäuden sowie im Gehölzbestand

Auf Grundlage der Datenerhebung soll ein vorläufiges Fazit abgeleitet werden.

Erfassungsmethoden

Zur Erfassung der Fledermausfauna können eine Reihe von Methoden genutzt werden (Kunz 1988; Limpens 1993; Brinkmann et al. 1997; Meschede & Heller 2000; Simon et al. 2004).

Im Rahmen der hier vorliegenden Kartierung wurden folgende Methoden eingesetzt:
- akustische und visuelle Ermittlung von Jagdgebieten und Überflügen
- akustische und visuelle Ermittlung von Gebäude- und Baumquartieren
- Erfassung des Sommer- und Zwischenquartierpotentials

Die Erfassungsmethoden sollen nachfolgend kurz erläutert werden.

Akustische und visuelle Ermittlung von Jagdgebieten und Überflügen

Potentielle Jagdgebiete können mit Detektoren und ergänzender visueller Beobachtung mittlerweile sehr effizient auf jagende und überfliegende Fledermäuse untersucht werden. Die Ortungsrufe jagender Tiere lassen sich hierbei durch ihre spezifischen Elemente (z.B. final buzz) oftmals sicher von den Rufen überfliegender Tiere unterscheiden.

Das Vorhabengebiet wurde am 31.05.07 vom Beginn der Dämmerung an bis gg. 01.00 Uhr auf Fledermausaktivitäten untersucht. Sämtliche Jagd- und Überflugaktivitäten wurden einzeln erfaßt und in den Karten Abbildung 2 und 3 vermerkt. Hierbei kam der Detektor D 240 (Firma Pettersson) zur Anwendung. Die Auswertung der aufgezeichneten Rufe erfolgte mit dem Analyseprogramm Batsound 3.31 (ebenfalls von Pettersson).

Akustische und visuelle Ermittlung von Gebäude- und Baumquartieren

Da Fledermausweibchen im Zeitraum von Mai bis August erfahrungsgemäß größere Wochenstubengemeinschaften bilden, sind am bzw. im direkten Umfeld der Wochenstubenquartiere in den Abend- und Morgenstunden (Aus- und Einflug) stets vermehrt Tiere zu erwarten (Limpens 1993). Der Zeitraum von Ende Juni bis Mitte / Ende Juli ist besonders gut zur Quartiersuche geeignet Die Tiere verlassen in dieser Phase der Entwicklung die Quartiere bereits früh am Abend und kehren relativ spät, teilweise erst zur fortgeschrittenen Morgendämmerung in das Quartier zurück. Die Untersuchung am 31.05.07 erfolgte in einem Zeitraum, in dem bereits mit der Wochenstubenbildung zu rechnen ist, diese aber im Vergleich zur Phase des "Flüggewerdens" der Jungtiere weitaus weniger auffällig sind. Am Untersuchungstag wurde der sehr gut einsehbare Gebäude- (Bungalows) und Gehölzbestand während der Abenddämmerung auf ausfliegende Tiere überprüft.

Erfassung des Sommer- und Zwischenquartierpotentials

Ebenfalls am 31.05.2007 wurde das Vorhabengebiet gründlich begangen und die vorhandene Gebäudesubstanz auf ihre Quartiereignung hin überprüft. Sieben Einzelgebäude wurden hierbei näher untersucht. Die Lage und Numerierung der Gebäude ist aus Abbildung 3 zu ersehen.

Bei der Untersuchung wurde auf folgende Strukturen bzw. Gegebenheiten geachtet:

- Spalten im Dach-, Fassaden- und Fensterbereich
- Kot an Fassaden und in den Gebäuden
- Fraßreste von Beutetieren, tote Fledermäuse

Ferner wurde der Gehölzbestand auf quartierrelevante Strukturen (Höhlungen) untersucht und diese dann näher überprüft. Hierbei kam eine Höhlenkamera zur Anwendung.

Ergebnisse

Am 31.05.2007 konnten die Arten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Abendsegler und Fransenfledermaus im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Eine Übersicht der Arten, der erbrachten Nachweise, ihrer Einstufung in den Roten Listen M-V und BRD sowie ihrer nationalen und europäischen Schutzkategorie befindet sich in Tabelle 1.

Tabelle 1: Übersicht der am 31.05.07 im Vorhabensgebiet "Einkaufsmarkt Grabow" festgestellten Fledermausarten mit Angabe der Nachweisart, ihrer Einstufung in den Roten Listen M-V und BRD sowie ihrer nationalen und internationalen Schutzkategorie

Art	Nachweis	RL - M-V	RL - BRD	BArtSchV	EG 92/43/ EWG
Zwergfledermaus Pipistrellus pipistrellus	Jb, ÜFb	4	-	besonders geschützt	Anh. 4
Breitflügelfledermaus Eptesicus serotinus	Jb, ÜFb	3	V	besonders geschützt	Anh. 4
Abendsegler Nyctalus noctula	Jb, ÜFb	3	3	besonders geschützt	Anh. 4
Fransenfledermaus Myotis nettereri	Jb	3	3	besonders geschützt	Anh. 4

Abkürzungen Tabelle 1:

Jb .... Jagdbeobachtung, ÜFb ... Überflugbeobachtung

RL-M-V ... Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern: 0 - Ausgestorben; 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; 4 - potentiell gefährdet; * bislang keine Einstufung vorgenommen, da erst nach Erscheinen der RL als eigene Art bestätigt

RL-BRD ... Rote Liste der BRD: 0 - ausgestorben, verschollen; 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; V - Arten der Vorwarnliste; G - Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt; D - Daten defizitär, Einstufen unmöglich

BArtSchV ... Bundesartenschutzverordnung vom 16.02.2005, Anlage I

EG 92/43/EWG ... BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 11b in Verbindung mit den Anhängen II u. IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)

Jagdaktivitäten und Überflüge

Am Untersuchungstag konnten für die Arten Zwerg-, Breitflügelfledermaus, Abendsegler und Fransenfledermaus Jagdaktivitäten festgestellt werden. Die ermittelten Teiljagdgebiete sind in Abbildung 1 dargestellt. Die dazugehörigen Daten können den Tabellen A-1 bis A-4 im Anhang entnommen werden.

Ferner konnten für die Arten Zwerg-, Breitflügelfledermaus und Abendsegler Überflüge ermittelt werden. Diese wurden in Abbildung 2 dargestellt. Die Daten hierzu befinden sind in den Tabellen A-1 bis A-3.

Zwergfledermäuse konnten am 31.05.07 an drei Standorten bei der Jagd beobachtet werden. Hinzu kommen drei Überflüge, die jeweils von der Grabower Ortslage in westliche Richtung führten. Bei den jagenden Tieren handelte es sich ausschließlich um Einzeltiere und nur sehr kurzzeitige Jagdsequenzen.

Für die Breitflügelfledermaus wurde am Kartiertag ein Jagdnachweis ermittelt. Hinzu kommen zwei Überflugbeobachtungen, die von Grabow kommend in westliche Richtung erfolgten. Die Jagd erfolgte nur kurzzeitig.

Abendsegler wurden an zwei Standorten bei der Jagd beobachtet. Darüber hinaus erfolgten mehrere Überflüge aus unterschiedlichen Richtungen, z.T. in mittlerer bis großer Höhe. Die Jagdsequenzen waren nur kurzzeitig und ebenfalls in mittlerer und an Standort 1 in größerer Höhe. Die Jagd erfolgte hierbei offenbar in einem größeren Gebiet über der Ortslage Grabow.

Die Fransenfledermaus wurde einmal zwischen Obstbäumen im südlichen Teil des Vorhabengebietes festgestellt. Die Jagd erfolgte nur kurzzeitig, war aber durch typische Final-Buzz-Laute eindeutig als solche zu erkennen.

Quartiere

Fledermausquartiere konnten am 31.05.07 nicht im Vorhabengebiet ermittelt werden. Auch die Gebäudeuntersuchung brachte keine Hinweise auf Fledermausquartiere. Dennoch verfügt jedes Gebäude aufgrund der vorhandenen Strukturen über Quartierpotential (siehe auch Abbildung 4 bis 6). Dieses wurde einzeln eingeschätzt und in Tabelle 2 dargestellt. Die Numerierung der Objekte kann Abbildung 3 entnommen werden.

Baumquartiere sind hingegen nur in einem Obstbaum zu erwarten. Die vorgefundenen Höhlen wurde untersucht und waren zum Zeitpunkt der Kontrolle nicht besetzt.

Tabelle 2: "Einkaufsmarkt Grabow" - Quartierpotential der vorhandenen Gebäudesubstanz, Gebäudenummierung siehe Abb. 3

Nr.	Art des Gebäudes	Potential SQ / ZQ	Potentieller Quartierstandort
1	Schuppen	+	Nischen zw. Seitenwänden und Dachkonstruktion
2	kl. Schuppen	++	Hohlräume zw. Holzverschalung und aufgenagelter Teerpappe
3	kl. Schuppen	++	Hohlräume zw. Holzverschalung und aufgenagelter Teerpappe und Asbestplatten
4	Bungalow	++	Hohlräume im Dachkasten
5	Bungalow	++	Hohlräume zw. Mauerwerk und Asbestabdeckung
6	Bungalow	++	Hohlräume zw. Mauerwerk und Asbestabdeckung
7	Schuppen	+	Hohlräume zw. Holzverschalung und aufgenagelter Teerpappe

Abkürzungen:
... kein Potential, + ... Potential gering, ++ ... Potential mittel, +++ ... Potential hoch

Fazit

Nach einer ersten Begehung kann eingeschätzt werden, daß die untersuchte Fläche kein größeres Potential für die lokale Fledermausfauna besitzt. Bei den vorliegenden Beobachtungen handelte es sich vorrangig um gerichtete Überflüge, bei denen die Tiere nicht im Gebiet verblieben und dieses auch ohne erkennbare Strukturbindung querten. Die festgestellten Jagdaktivitäten waren sehr sporadisch und auf wenige Jagdsequenzen beschränkt.

Die vorgefundenen Gebäude sind als Quartiere grundsätzlich geeignet. Am Untersuchungstag konnten jedoch keine Tiere an den Gebäuden festgestellt werden. Größere Quartiergemeinschaften können somit zunächst sicher ausgeschlossen werden. Eine derzeitige Quartiernutzung durch Einzeltiere sowie auch eine spätere Nutzung als Zwischenquartier ist dennoch nicht grundsätzlich auszuschließen.

Nach ersten Erkenntnissen sind durch eine Umwidmung der Fläche keine erheblichen Beeinträchtigungen für die lokale Fledermausfauna zu erwarten.

13.3 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächen-verbrauch (qm)	Wert-stufe	Kompensations-Erfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor x Freiraumbeeinträchtigungsgrad							Flächen-äquivalent für Kompen-sation (qm)
	A	B	C							D = A x C
OBS Brachfläche der städt. Siedlungsgebiete	5.121 Vollversiegelung	2	2,0	+	0,5	x	0,75	=	1,88	9.627
PKA Kleingartenanlage, strukturarm	1.478 Vollversiegelung	0	0,9	+	0,5	x	0,75	=	1,05	1.552
PHZ Siedlungshecke, heimische Gehölze	125 Vollversiegelung	2	2,0	+	0,5	x	0,75	=	1,88	235
PHX Gebüsche, heimische Arten	127 Vollversiegelung	1	1,0	+	0,5	x	0,75	=	1,13	144
BBA Einzelbäume, älter	92 Vollversiegelung	4	8,0	+	0,5	x	0,75	=	6,38	587
BBJ Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	501 Vollversiegelung	0	0,2	+	0,5	x	0,75	=	0,53	266
OBS Brachfläche der städt. Siedlungsgebiete	1.365 Teilversiegelung	2	2,0	+	0,2	x	0,75	=	1,65	2.252
PKA Kleingartenanlage, strukturarm	313 Teilversiegelung	0	0,5	+	0,2	x	0,75	=	0,53	166
PHZ Siedlungshecke, heimische Gehölze	122 Teilversiegelung	1,5	1,5	+	0,2	x	0,75	=	1,28	156
PHX Gebüsche, heimische Arten	38 Teilversiegelung	1	1,0	+	0,2	x	0,75	=	0,90	34
								gesamt:		**15.319**

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das Kompensationserfordernis begründet sich vorwiegend aus der Versiegelung und Überbauung von derzeitig nahezu unbebauten, aufgelassenen Bracheflächen sowie als Gärten genutzte Areale. Zwar liegen auch dort, bedingt durch Bewirtschaftung und andere anthropogene Einflüsse (Immissionen, Grundwasserabsenkungen, etc.), keine ungestörten Verhältnisse vor, jedoch ist hier derzeit die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser und Mikroklima als relativ gering zu beschreiben.

Mit dem Bau der Märkte und der zugehörigen Anlagen wird die Funktionstüchtigkeit der heutigen Vegetationsfläche z.T. völlig zerstört und auf Teilflächen zumindest eingeschränkt. Dies gilt vor allem für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope.

Um den Naturhaushalt insgesamt nicht nachhaltig zu beeinträchtigen, sind somit geeignete Maßnahmen zu finden, die für alle Schutzgüter zumindest die Wiederherstellung der "Gesamtfunktionalität" im Landschaftsraum erbringen.

Für das Schutzgut Boden ist somit auf einer auszuweisenden Fläche eine Verbesserung in ausreichender Größe zu erbringen. Dies kann durch Entsiegelungen von Altbauten, allgemeine Biotopverbesserungen wie z.B. Ausbaggerung eines Gewässers aber auch durch Pflanzmaßnahmen erfolgen.

Bei Pflanzungen wird davon ausgegangen, dass unter Gehölzen (möglichst naturnah) sich schrittweise ein Bodengefüge einstellt, welches im Naturhaushalt als "ungestört" angesehen werden kann. Gleichzeitig unterliegen Gehölzbestände einem besonderen Schutz im NatSchG so, dass die langfristige Erhaltung als gesichert erscheint. Da naturnahe Gehölze (Hecken mit Überhälter) zudem auch einen hohen Wert für Flora und Fauna besitzen, wird gleichzeitig der Ersatz verlorengehender Vegetationsfläche kompensiert.

Der potentiellen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser kann im vorliegenden Falle durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen begegnet werden, so dass keine gesonderten Kompensationen erforderlich sind.

13.3.1 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wert-stufe	Kompensations-Erfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor x Freiraumbeeinträchti-gungsgrad	Flächen-äquivalent für Kompensation
OBS Brachfläche der städt. Siedlungsgebiete	900 Umwandlung in Grünanlage	2	2,0 x 0,75 = 1,50	1.305
PKA Kleingartenanlage, strukturarm	45 Umwandlung in Grünanlage	0	0,9 x 0,75 = 0,68	31
			gesamt:	**1.381**

Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

entfällt

Biotoptyp	Flächen-beeinträch-tigung (ha)	Wert-stufe	Kompensations-Erfordernis	Wirkungsfaktor	Flächen-äquivalent für Kompensation
				gesamt:	**entfällt**

Erläuterungen zum Kompensationserfordernis sind nicht notwendig.

13.4 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

13.4.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4

entfällt

13.4.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

entfällt

13.5 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

13.5.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

entfällt

13.5.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

entfällt

13.6 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

13.6.1 Boden

Siehe Punkt 13.2

13.6.2 Wasser

Siehe Punkt 13.2

13.6.3 Klima/Luft

Siehe Punkt 13.2

13.7 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Siehe Punkt 14.2

13.8 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe:	13.1.2:	15.319 qm
	13.1.3:	1.381 qm
	13.2.1:	- qm
	13.2.2:	- qm
	13.3.1:	- qm
	13.3.2:	- qm
	13.4.1:	- qm
	13.4.2:	- qm
	13.4.3:	- qm
	13.5.:	- qm
Gesamtsumme:		**16.700 qm**

13.8.1 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Alle innerhalb des Plangebietes vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sind nicht als Kompensation geeignet, sondern sondern stellen eher gestalterisch funktionale Maßnahmen dar.

Somit sind alle Kompensation außerhalb des Plangebiets anzusiedeln (Externe Kompensation).

V1 Anpflanzung eines Feldgehölzes

Auf der Fläche des Grundstückes der Gemarkung Grabow Flur 21, Flurstück 51/3 mit einer Größe von insgesamt 3.159 qm wird ein Feldgehölz angelegt. Dabei ist die auf dem Grundstück vorhandene Grabenfläche (425 qm) zuzgl. eines befahrbaren Randbereiches auszusparen. Die Maßnahme findet auf einem im FNP als SPE-Fläche ausgewiesenen Areal statt. Direkt neben dem vorgesehenen Grundstück, welches in einem Wiesenraum nördlich der Elde liegt, sind bereits kleinere feldgehölzartige Strukturen vorhanden (ehemaliger Altarm). Die Neuanlage des Gehölzes stellt einen Biotopverbund zur Elde und den dort vorhandenen Waldflächen dar.

Die Fläche liegt im LSG "Unteres Elde- und Meynbachtal". Die vorgesehene Maßnahme entspricht gemäß § 3 der Verordnung zum LSG dem Schutzzweck. Bei Umsetzung der Maßnahme ist vor Beginn die UNB des Landkreises schriftlich zu benachrichtigen.

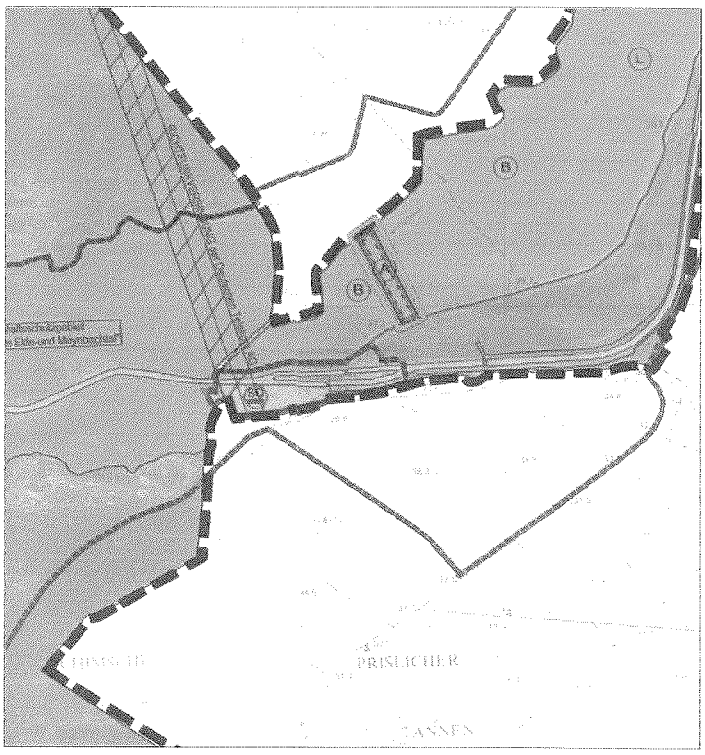
Parameter:

- Bäume (Heister), Qual. 1 xv, 100-150 (Flächenanteil > 30 %), 100 Bäume
- 2.600 Sträucher, je qm ein Strauch, Qual. 1xv, 60-100
- Baumschutz durch allseitige Einzäunung, 1,60 m hoch, Pfähle nicht druckimprägniert, Haltbarkeit des Zaunes > 8 Jahre
- 1 Jahr Herstellungspflege, Entwicklungspflege 2 Jahre
- Mulchung mit gütegesichertem Rindenmulch (ca. 7 cm, RAL-GZ 250)
- Die Pflanzenarten sind standorttypisch zu wählen (PNV, feuchter bis nasser Stieleichen-Hainbuchenwald bzw. flussbegleitende Weichholzaue).
- Verwendung einheimischer Gehölze regionaler Herkunft aus Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig Holstein, Altmark (incl. Prignitz u. östl. Niedersachsen, d.h. östlich einer Linie von Lauenburg senkrecht südwärts)

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (qm)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent
V 1 Pflanzung	2.734	2	2	5.468

Restliche notwendige Kompensation: 11.232 qm

Die Fläche entspricht einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grabow dargestellten Ausgleichsfläche, die in dem nachfolgend abgebildeten Auszug mit dem Buchstabe "A" gekennzeichnet ist.



V2 Naturnaher Gewässerausbau Hechtsforthgraben

Für die restliche zu kompensierende Fläche sind in der Gemeidne Grabow derzeit keine Flächen vorhanden, auf denen Pflanzungen in absehbarer Zeit möglich wären. Der Wasser- und Bodenverband "Untere Elde" hat sich bei der TÖB-Beteiligung bereiterklärt, Kompensationsmaßnahmen an Gewässern 2. Ordnung zu ermöglichen. Im vorliegenden Falle ist die naturnahe Umgestaltung des Hechtsforthgrabens nordöstlich vorgesehen. Die Maßnahme wird durch den Wasser- und Bodenverband durchgeführt und die finanziellen Mittel aus vorliegender Kompensationsmaßnahme dienen der Kofinanzierung des Projektes. Um die Höhe des finanziellen Beitrages zu ermitteln werden nachfolgend die Kosten einer für die notwendige Kompensationspflanzung angesetzt. Dies erfolgt auf der Basis von Pkt. 3.6.3.der HE des Landes MV.

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (qm)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent
V 2 Pflanzung	5.616	2	2	11.232

5.616 qm Pflanzfläche insgesamt Deckungsgrad 80 %
davon 20 % Bäume, 80 % Sträucher

ca. 900 qm Bäume (25 qm/Baum) = 36 Bäume,
Ansatz für Siedlungsbereich Qual. 3 xv, 16/18
ca. 3.600 qm Sträucher (1 qm/Strauch, Qual. 80-100) = 3.600 Sträucher

Pflanzarbeiten und Lieferung (brutto)

36 Bäume x 135 €	4.860,00 €
3.600 Sträucher x 3,00 €	10.800,00 €
Baumschutz 36 x 25 €	900,00 €
Mulchen 3.700 qm x 1,0 €	3.700,00 €
Forstzaun 1.200 lfdm x 2,50 €	3.000,00 €
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	2.100,00 €
Summe gesamt	25.360,00 €

Bei Umsetzung der Maßnahmen im Plangebiet bzw. der Maßnahme außerhalb des Plangebietes und der Kofinanzierung des Projektes am Hechtsforthgraben ist der Eingriff als kompensiert zu betrachten.

14. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht *

14.1 Einleitung

In der Stadt Grabow, Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, ist die Anlage eines Aldi- sowie eines Edeka-Verbrauchermarktes geplant.

Für das Vorhaben wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, für den umweltrelevante Auswirkungen zu prüfen sind.

Gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches ist für die Aufstellung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

14.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Das Gebiet wird als

- Sondergebiet "Einzelhandel" festgesetzt.

Zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe mit Teilsortimenten, die zentrumsrelevant sind.

14.1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan bedeutvoll sind, wurden den einschlägigen Gesetzen des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Naturschutzgesetzes des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern entnommen und in die Bewertung der erheblichen Auswirkung des geplanten Vorhabens mit einbezogen.

14.2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

14.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

14.2.1.1 Lage und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Grabow, direkt an der Bundesstraße 5 im Landkreis Ludwigslust, Mecklenburg-Vorpommern. Nördlich und östlich grenzen an das Plangebiet Kleingärten an, das Plangebiet selbst ist als aufgelassener Standort mit Kleingärten einzustufen. Im südlichen Teil sind einige ältere Bäume und Baumreihen vorhanden. Die übrigen Flächen können als ruderalisierte Brache mit einzelnen kleineren Bäumen eingeschätzt werden.

14.2.1.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Wasser

Bestimmend für die lokalen Grundwasserverhältnisse ist der Wasserstand der Elde im Stadtgebiet von Grabow. Der erste Grundwasserleiter ist in der Regel als ungeschützt vor flächenhaften und punktuellen Schadstoffeinträgen zu betrachten. Im Plangebiet ist ein Grundwasserflurabstand von ca. 1,80-2 m zu konstatieren, welcher jahreszeitlich bedingt schwanken kann. Die Grundwasserfließrichtung liegt vornehmlich in Richtung der Fließgewässer (Elde / Kanal) nach Südwest gerichtet. Aufgrund des geringen Fließgefälles ist die Grundwasserfließgeschwindigkeit entsprechend gering. Dies kann bei eventuellen Havarien mit wassergefährdenden Stoffen wiederum als positiv angesehen werden, da bei rechtzeitigem Erkennen eine Eingrenzung der Schadensfläche möglich ist.

Bewertung

Der Bau der Einkaufsmärkte mit Stellflächen hat keinen spürbaren Einfluss auf das vorhandene Wasserregime, da Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden können. Flächige Schadstoffeinträge sind nicht zu erwarten. Punktuelle Havarien während der Bau- und Betreiberphase müssen vermieden werden; Auswirkungen können im Falle eines solchen Ereignisses jedoch relativ schadlos beseitigt werden.

Boden

Der überwiegend sandige Standort besitzt durch die langjährige Nutzung als Garten- und Grabeland bis ca. 30 cm Tiefe eine sandige Mutterbodenauflage. Ansonsten ist bis 6 m Tiefe mit dem Vorkommen von Fein- und Mittelsanden zu rechnen. Lokal können in einer Tiefe von ca. 2,80-3m schluffig-tonige Schichten auftreten. Anfallendes Niederschlagswasser ist relativ gut zu versickern. Der Bodenkörper ist als relativ empfindlich gegenüber potentiellen Schadstoffeintragungen, jedoch als unempfindlich gegenüber Verdichtungen zu etrachten.

Bewertung

Im Zuge von Gründungsarbeiten ist davon auszugehen, dass es lokal zu temporären Grundwasserabsenkungen kommen kann, die jedoch langfristig keinen negativen Einfluß haben dürften. Das Schutzgut Boden ist, abgesehen von der zusätzlichen Versiegelung, nicht als maßnahmegefährdend einzustufen.

Klima / Lufthülle

Die Niederschlagshöhe schwankt im Jahresmittel zwischen 630 und 650 mm. Charakteristisch für das Niederungsgebiet der Elde sind häufige Nebelbildungen und eine dort allgemein höhere Luftfeuchtigkeit.

Das Temperaturmittel kann im Jahresmittel 8,25 grd C angesetzt werden, wobei für den Monat Juli etwa langjährige Mittel von 17,0 bis 17,5 grd C und für den Januar 0,5 grd C normal sind.

Bewertung

Die geplanten Versiegelungen sind auch aus Sicht des Mesoklimas nur von lokaler Auswirkung. Großräumig ist kein Einfluß zu erwarten.

Eine starke Vorbelastung durch Lärm von der B 5 aus ist vorhanden. Eine weitere Belastung ist nicht zu vermuten.

Arten/Biotope

Folgende Biotoptypen wurden gemäß des Schlüssels des Landes Mecklenburg-Vorpommern (1998) kartiert:

Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete	OBS
Kleingärten, strukturarm	PKA
Siedlungshecke, vorwiegend heimische Gehölze	PHZ
Siedlungsgebüsch, vorwiegend heimische Gehölze	PHX
Einzelbäume, älter	BBA
Einzelbäume, jünger	BBJ
Weg, nicht- oder teilversiegelt	OVU
Bundesstraße	OVB

Wertbiotope sind auf der Plangebietsfläche nicht vorhanden und werden durch die Maßnahme auch indirekt nicht beeinträchtigt.

Nach Abstimmung mit der UNB des Landkreises erfolgte eine Nachkartierung der Brutvögel, von Reptilien und Fledermäusen.

14.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

14.2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

14.2.2.1.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Mit den geplanten Einkaufsmärkten wird durch Versiegelungen Eingriff erzeugt, der auf den Standorten durch Zerstörung der Vegetationsfläche und den damit in Zusammenhang stehenden Boden Einfluss hat. Großräumige Veränderungen der nachfolgend näher beschriebenen Schutzgüter sind aufgrund der Vorbelastung insgesamt gesehen nicht zu erwarten.

Wasser

Der geplante Bau der Verbrauchermärkte einschließlich der Parkplätze hat keinen Einfluss auf das vorhandene Wasserregime.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den baulichen Körpern im Plangebiet ist vor Ort zu versickern.

Punktuelle Havarien während der Bau- und Betreiberphase müssen vermieden werden; Auswirkungen können im Falle eines solchen Ereignisses jedoch relativ schadlos beseitigt werden.

Boden

Durch die Errichtung der Einkaufsmärkte einschließlich der Stellplätze und Verkehrsflächen wird es zu Versiegelungen von Böden kommen. Hier sind geeignete Kompensationsmaßnahmen im zum B-Plan gehörenden Grünordnungsplan zu ermitteln und festzusetzen.

Natur und Landschaft

Die Errichtung der Verbrauchermärkte wird auf einer aus naturschutzfachlichen Sicht wertarmen Fläche errichtet, die nur zu einer als gering einzustufenden Beeinträchtigung führen wird. Gefährdete Pflanzenarten sind nicht vorhanden. Eingriffe auf Altbäume werden durch entsprechende Festsetzungen im Grünordnungsplan bzw. B-Plan vermieden.

Durch entsprechend geeignete Maßnahmen ist ein Ausgleich bzw. Ersatz für Neuversiegelungen und der Veränderung des Landschaftsbildes zu erbringen.

Um eine Aussage hinsichtlich potentiellen Beeinträchtigungen von Tierarten durch die geplante Bebauung machen zu können, wurden für die Artengruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse Gutachten durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben.

a) Vögel

Im Plangebiet wurden die Vogelarten Mönchsgrasmücke, Zilpzalp und Kohlmeise nachgewiesen. Die beiden erstgenannten Arten konnten im Randbereich singend festgestellt werden, so dass auch anliegende Gartenflächen mit ähnlicher Biotopausstattung durch die jeweilige Art als Brutstandort genutzt werden könnte.

Die im Plangebiet vorgefundenen Vogelarten sind als kommune Arten zu bewerten, die bei Verlust ihres Lebensraumes nicht in ihrem Gesamtbestand gefährdet sind. Durch die EU-Richtlinie 79/409/EWG fallen sie zwar unter einen Schutzstatus, bei einem möglichen Verlust ihres Brutplatzes finden sie im Umfeld der geplanten Maßnahme (großflächige Kleingärten, heckenreiche Stadtrandgebiete) aber weitere geeignete Bruthabitate vor.

Zum Schutz der kartierten Brutvögel im Plangebiet ist eine Bauzeitenbeschränkung durchzuführen.

b) Reptilien

Geeignete Habitate wurden bei einer einmaligen Begehung nach Eidechsenarten sowie Blindschleichen abgesucht. Für beide Artengruppen konnten keine Individuen festgestellt werden. Ein Vorkommen von Einzelindividuen ist aufgrund der teilweise vorhandenen Habitatausstattung potentiell möglich, eine Gefährdung von größeren Populationen kann aber ausgeschlossen werden.

c) Fledermäuse

Nach einer ersten Begehung kann eingeschätzt werden, daß die untersuchte Fläche kein größeres Potential für die lokale Fledermausfauna besitzt. Bei den vorliegenden Beobachtungen handelte es sich vorrangig um gerichtete Überflüge, bei denen die Tiere nicht im Gebiet verblieben und dieses auch ohne erkennbare Strukturbindung querten. Die festgestellten Jagdaktivitäten waren sehr sporadisch und auf wenige Jagdsequenzen beschränkt.

Die vorgefundenen Gebäude sind als Quartiere grundsätzlich geeignet. Am Untersuchungstag konnten jedoch keine Tiere an den Gebäuden festgestellt werden. Größere Quartiergemeinschaften können somit zunächst sicher ausgeschlossen werden. Eine derzeitige Quartiernutzung durch Einzeltiere sowie auch eine spätere Nutzung als Zwischenquartier ist dennoch nicht grundsätzlich auszuschließen.

Nach ersten Erkenntnissen sind durch eine Umwidmung der Fläche zunächst keine erheblichen Beeinträchtigungen für die lokale Fledermausfauna zu erwarten.

Für alle untersuchten Tierarten ist somit von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind, wo sie sinnvoll und realistisch erscheinen, durchzuführen.

14.2.2.1.2 Auswirkungen durch Abfälle und sonstige Umweltverschmutzungen

Durch den Betrieb der Anlage wird Abfall im normalen Rahmen einer Verkaufseinrichtung erzeugt. Diese sind durch das vorhandene Abfallsverwertungs- und Entsorgungssystem des Landkreises gemäß der herrschenden Gesetze zu behandeln. Abfälle, die durch den Bau der Anlagen in den Betriebsstätten anfallen sind nicht Gegenstand der Betrachtung. Ein besonderer Eingriffstatbestand liegt nicht vor.

14.2.2.1.3 Unfallrisiko

Durch den Handelsbetrieb und die daraus resultierenden verkehrlichen Veränderungen ist keine besondere Zunahme des Unfallrisikos zu erwarten. Die notwendigen verkehrstechnischen Maßnahmen an der B 5 werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens mit den zuständigen Behörden so erfolgen, dass eine Minimierung des Risikos erfolgt.

14.2.2.1.4 Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Biotope

a) FFH-Gebiete

Im UG selbst bzw. in relevanter Entfernung befinden sich keine FFH bzw. SPA Gebiete, welche durch die geplante Maßnahme beeinträchtigt werden könnten.

b) Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG

Im UG befinden sich keine entsprechenden Gebiete.

c) Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG

Im UG befinden sich keine entsprechenden Gebiete.

d) Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiet gemäß § 25 u. 26 BNatSchG

Biosphärenreservate (siehe Pkt. 2.3.1) befinden sich im relevanten Umfeld nicht.

Das LSG „Unteres Elde- und Meynbachtal" befindet sich ebenfalls in großer Entfernung und ist durch das Stadtgebiet von der Planfläche abgetrennt.

e) Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Innerhalb des Vorrang- und Eignungsgebietes sind keine entsprechenden Gebiete vorhanden.

f) Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes,

Relevante Gebiete dieser Art sind im UG nicht vorhanden.

g) Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Relevante Gebiete dieser Art sind im UG nicht bekannt.

h) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Relevante Gebiete dieser Art sind im UG nicht bekannt.

i) In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Derartige Flächen und Objekte sind innerhalb des engeren UG nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten entsprechende Objekte entdeckt werden, sind die zuständigen Stellen des Denkmalschutzes zu benachrichtigen.

14.2.2.1.5 Auswirkungen auf geographisches Gebiet und Bevölkerung

Betroffenheiten durch den Bau und den Betrieb der Verkaufseinrichtung sind maximal auf die angrenzenden Grundstücke beschränkt, da es auf der bisher langjährig ungenutzten Fläche zu einem entsprechenden Verkehrsaufkommen durch Lieferungen sowie Besucher kommen wird. Die Nutzung der Grundstücke erfolgt überwiegend als Gartenland. Im Nordosten sind auch Wohnbauflächen betroffen. Insgesamt ist das Gebiet durch die angrenzende B5 jedoch als bereits stark vorbelastet einzustufen.

14.2.2.1.6 Prognose der Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Der geplante Eingriff ist ausgehend von den physischen Schutzgütern als nicht besonders schwer zu betrachten, da die Auswirkungen nur lokal sein werden. Er wird im Zuge der Eingriffsbewältigung einer, aus derzeitig fachlicher Sicht möglichen, Kompensation zugeführt.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist vorhanden und nur z.T. zu kompensieren (Abpflanzungen), da derzeit die Fläche fast völlig unbebaut ist.

14.2.2.1.7 Prognose der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Es ist davon auszugehen , dass die im GOP zum B-Plan beschriebenen Konflikte mit den entsprechenden Auswirkungen auftreten werden.

14.2.2.1.8 Prognose der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Die Konflikte, welche nicht vermieden werden bzw. so minimiert werden können, dass sie keinen Konflikt mehr darstellen, treten über den Zeitraum des Baues und Betriebes der Einrichtung auf.

Ein etwaiger vollständiger Rückbau der Gebäude und Flächen würde mittelfristig ähnliche Biotopverhältnisse herstellen können, wie derzeit vorhanden.

14.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Null-Variante, d.h. ohne den Bau des hier gegenständlichen Vorhabens, kann die planerische Zielsetzung nicht erreicht werden.

Günstig ist die Nullvariante jedoch für das Bodenpotential, Teile des Baumbestandes und das Landschaftsbild, da keine zusätzlichen, bisher nicht überbaute Flächen versiegelt werden.

Die Wertigkeit der vorhandenen Biotope bleibt bei einem Verzicht auf den Neubau der Einkaufsmärkte jedoch auch weiterhin herabgesetzt, da sich mittelfristig voraussichtlich auf der für die Bebauung vorgesehenen Flächen keine wertvollen Arten ansiedeln werden. Bei einer weiteren Auflassung der Fläche wird sich durch Sukzessionsvorgänge mittel- bis langfristig ein Gehölzbewuchs etablieren.

14.2.3 Beschreibung von umweltrelevanten Maßnahmen zu Minimierung, Vermeidung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen, die geeignet sind, nachteilige Auswirkungen durch den Bau der Verbrauchermärkte sowie der angeschlossenen Anlagen zu minimieren, zu vermeiden oder auszugleichen, sind:

- Erhalt von Altbäumen
- Einhaltung DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen
- Minimierung der Flächeninanspruchnahme während der Bauphase
- Minimierung notwendiger Wegeanbindungen, Nutzung vorhandener Wege
- Bündelung von erschließenden Leitungstrassen
- Ausgleichspflanzungen
- Kofinanzierung der naturnahen Gestaltung des Hechtsforthgrabens

14.2.4 Weitere Planungsmöglichkeiten

Unter Kapitel 15.2.2.2 wurde bereits eine Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) durchgeführt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. der für das Vorhaben günstigen strukturellen Lage (Anbindung Bundesstraße) sind weitere Planungsmöglichkeiten nicht relevant bzw. nicht möglich.

14.3. Zusätzliche Angaben

14.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung wurden verschiedene Verfahren angewandt. Im einzelnen waren dies:

- Biotopkartierung nach der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände.
- Revierkartierungsmethode für Brutvögel in Anlehnung an Bibby
- Erfassung der Fledermausfauna mittels Detektor D 240 (Firma Pettersson)
- Auswertung der aufgezeichneten Rufe der Fledermäuse erfolgte mit dem Analyseprogramm Batsound 3.31 (Pettersson)

14.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes

Die im Zuge der grünordnerischen Fachplanung ermittelten Maßnahmen zur Kompensation von Neuversiegelungen sind vor Ablauf der Gewährleistungsfrist der Entwicklungspflege von 5 Jahren zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere auf den Anwachserfolg der vorgenommenen Pflanzungen zu achten. Ausfälle an Pflanzen sind durch den ausführenden Betrieb zu ersetzen.

14.3.3 Zusammenfassung

Für das Gebiet ist eine relativ große mittelbare Vorbelastung durch das bisherige Verkehrsaufkommen an der B 5 zu konstatieren.

Aufgrund der teilweisen Randlage ist eine Veränderung des Landschaftsbildes gegeben, die jedoch im Wirkraum stark eingegrenzt ist, da die Trasse der B 5 nach Westen hin begrenzend wirkt.

Die durch den Bau der Einrichtung und den Betrieb erzeugten Konflikte sind nach derzeitigem Kenntnisstand minimierbar und zu kompensieren.

15. Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich oder im Wirkbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des DSchG M-V.

16. Flächenbilanz

Änderungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grabow

Darstellung Bisheriges Plankonzept			Änderungsbereich Planungsziele 2007		
Wohnbaufläche	0,14 ha	8 %	Sonderbaufläche (Sondergebiet Einzelhandel)	1,51 ha	92 %
Grünfläche	1,51 ha	92 %	Grünfläche (Ausgleichsfläche)	0,14 ha	8 %
Summe	1,65 ha	100 %	Summe	1,65 ha	100 %

Grabow, den 15. 11. 2007

Schult
Bürgermeister