

**Stadt Grabow**

## **UVP-Bericht**

**zur**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg"**

Auftraggeber: Dritte Immobiliengesellschaft  
EDEKA Nord mbH & Co. KG  
Objekt: M195473  
Innenauftragsnr. 10015557  
Gadelander Straße 120  
24539 Neumünster

Auftragnehmer: SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH  
Maaßenstraße 9  
10777 Berlin

Bearbeitung: Umweltplanung Meltendorf  
Glasewaldtstraße 22  
01277 Dresden

Dresden, 13.06.2025

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>VORHABENBESCHREIBUNG</b>	<b>5</b>
2.1	Standortbeschreibung	5
2.2	Erschließung des Standortes	6
2.3	Planungskonzeption	7
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG GEPRÜFTER ALTERNATIVEN</b>	<b>8</b>
3.1	Beschreibung der vom Vorhabenträger geprüften vernünftigen Alternativen	8
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DES AKTUELLEN ZUSTANDS DER UMWELT EINSCHLIEßLICH ENTWICKLUNGSPROGNOSE</b>	<b>9</b>
4.1	Aktuelle Flächennutzungen	9
4.2	Schutzgebiete und -objekte	9
4.2.1	Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht	9
4.2.2	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	9
4.2.3	Bodendenkmale	9
4.3	Schutzgutweise Beschreibung der Umweltsituation	9
4.3.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	9
4.3.2	Schutzgut Arten und Biotope	10
4.3.3	Schutzgut Fläche	14
4.3.4	Schutzgut Boden	14
4.3.5	Schutzgut Wasser	15
4.3.6	Schutzgut Klima und Luft	15
4.3.7	Schutzgut Landschaft	16
4.3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	16
4.3.9	Voraussichtliche Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung des Vorhabens	17
<b>5</b>	<b>BESCHREIBUNG DER MÖGLICHEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS</b>	<b>18</b>
5.1	Art der Umweltauswirkungen	18
5.2	Art, in der Schutzgüter betroffen sind	18
5.2.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	19
5.2.2	Schutzgut Arten und Biotope	20
5.2.3	Schutzgut Fläche	22
5.2.4	Schutzgut Boden	22
5.2.5	Schutzgut Wasser	23
5.2.6	Schutzgut Klima und Luft	24
5.2.7	Schutzgut Landschaft	24
5.2.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	24
5.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	25
5.3	Mögliche Ursachen der Umweltauswirkungen	27
<b>6</b>	<b>GRENZÜBERSCHREITENDE AUSWIRKUNGEN</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>BESCHREIBUNG UND ERLÄUTERUNG DER MERKMALE DES VORHABENS UND SEINES STANDORTES, MIT DENEN DAS AUFTRETEN ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN AUSGESCHLOSSEN, VERMINDERT, AUSGEGLICHEN WERDEN SOLL</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>BESCHREIBUNG UND ERLÄUTERUNG VON VERMEIDUNGS-, KOMPENSATIONS- UND ETWAIGER ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN</b>	<b>32</b>
<b>9</b>	<b>BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF NATURA 2000-GEBIETE</b>	<b>35</b>

<b>10 BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF BESONDERS GESCHÜTZTE ARTEN</b>	<b>36</b>
<b>11 METHODENBESCHREIBUNG, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN</b>	<b>37</b>
<b>12 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>38</b>
<b>13 QUELLENANGABEN</b>	<b>39</b>

---

## 1 Einleitung

Das geplante Vorhaben befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim, Stadt Grabow. Planungsziel und Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ ist die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandortes mit einem Discounter und einem Lebensmittelmarkt. Für das Vorhabengebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Ziel der Unterlage ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in der Gegenüberstellung des vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans mit der 1. Änderung des B-Plans.

Der vorliegende Bericht enthält Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Er folgt den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), § 16 i.V.m. Anlage 4. Angaben zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaft werden dem Umweltbericht sowie der Unterlage „Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung“ entnommen. Folgende Unterlagen wurden zur Erarbeitung des vorliegenden UVP-Berichts herangezogen und bilden dessen Grundlage:

- Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg", Entwurf, Stand 25.05.2025
    - *nachfolgend kurz „Umweltbericht“ genannt*
  - 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" in der Stadt Grabow, Mecklenburg, Teil A – Plan, Teil B – Text, Fassung vom 13. Mai 2025
    - *nachfolgend kurz „1. Änderung zum Bebauungsplan“ genannt*
  - 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" in der Stadt Grabow, Mecklenburg, Begründung, Entwurf 13. Mai 2025
    - *nachfolgend kurz „1. Änderung zum Bebauungsplan“ genannt*
  - Schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" der Stadt Grabow, 09.12.2024
  - Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung im Rahmen der B-Plan- Änderung für das Sondergebiet „Einzelhandel am Fliederweg“ in Grabow, Mai bis September 2023
    - *nachfolgend kurz „Artenschutzrechtliche Betrachtung“ genannt*
  - Stadt Grabow Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ Nachweis der Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen
  - Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ der Stadt Grabow, Teil A – Plan, Teil B – Text, Januar 2008
  - Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ der Stadt Grabow, Begründung, Januar 2008
-

## 2 Vorhabenbeschreibung

### 2.1 Standortbeschreibung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Süden der Stadt Grabow und östlich der Landesstraße 072 / alt Bundesstraße B 5. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch den Fliederweg, dahinter Wohnbebauung,
- im Osten durch Gartenanlagen, dahinter Wohnbebauung,
- im Süden durch eine Grünfläche,
- im Westen durch die Landesstraße L072 / B5, dahinter Gewerbe.

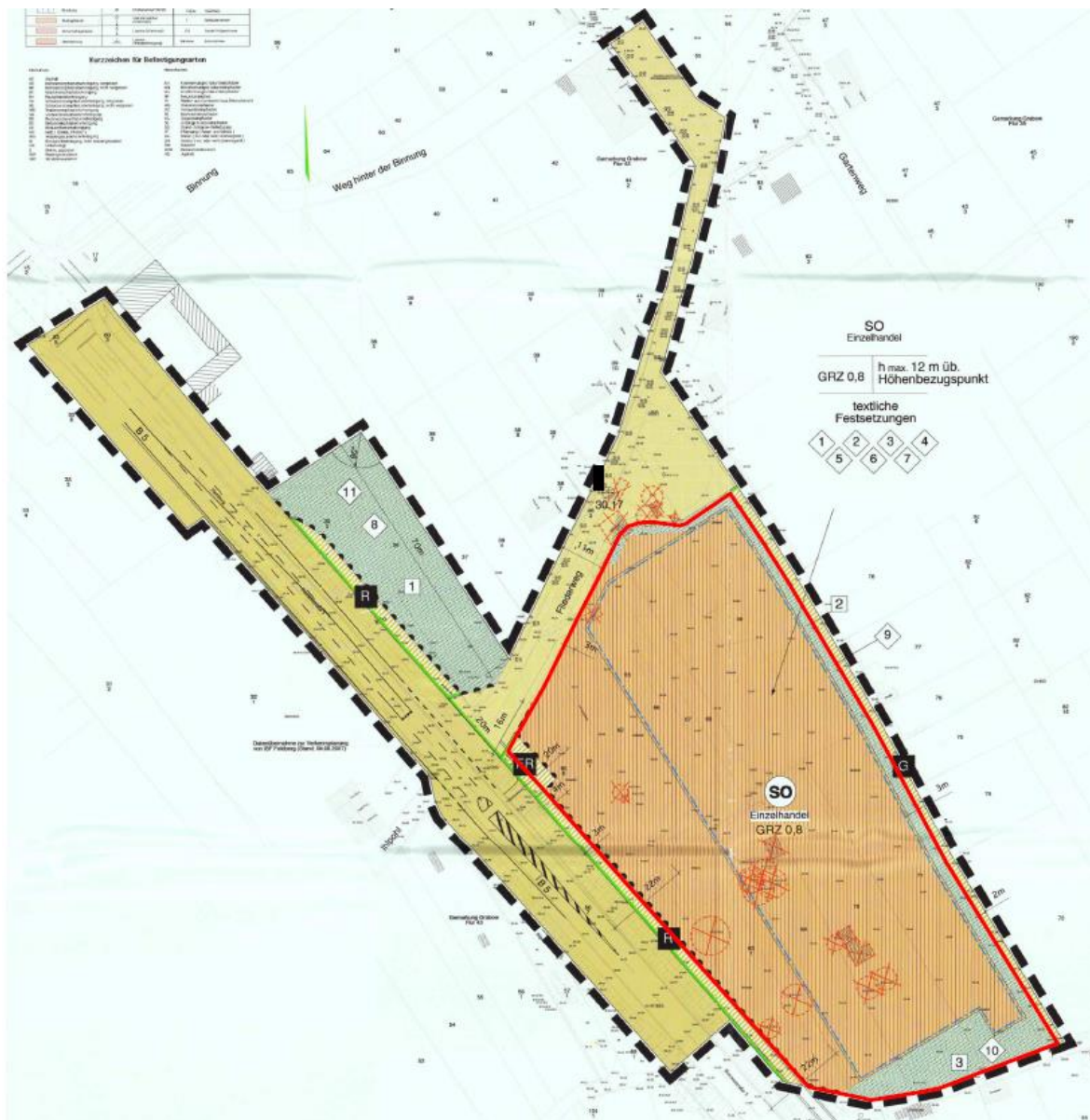


Abb. 1: rechtskräftiger Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ (Quelle: Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“, Teil A – Plan)



Abb. 2: 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“, Entwurf (Quelle: Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“, Teil A – Plan)

## 2.2 Erschließung des Standortes

Das Plangebiet wird im Norden durch den Fliederweg erschlossen. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L072 an, von welcher jedoch keine Zufahrt zulässig ist.

Aufgrund der derzeit bestehenden Bebauung und der genutzten Gebäude der beiden Lebensmittelmärkte ist die Erschließung von Strom, Wasser und Wärme vorhanden oder kann entsprechend ausgebaut werden. Der Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in die zentrale öffentliche Entwässerungsanlage für die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes.

## 2.3 Planungskonzeption

Insgesamt beträgt die Größe des Plangebietes rund 1,12 ha. Der Bereich zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" umfasst nur das festgesetzte Sondergebiet mit den direkt angrenzenden Grünflächen. Zu einem kleinen Teil wird eine Aufweitungsfäche des festgesetzten Fuß- und Radwegs an der Ecke Fliederweg / L 072 (alt B5) überplant, welche in dieser Form niemals umgesetzt wurde. Die angrenzenden Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Planung und bleiben planungsrechtlich unverändert erhalten. Neben der Veränderung der Verkaufsfläche ist auch eine Veränderung der Baugrenzen sowie der Grundflächenzahl erforderlich.

Das Planungskonzept sieht zwei Lebensmittelmärkte (ALDI und EDEKA) vor, welche gegenüber den Bestandsgebäuden in Richtung der Stellplatzanlage vergrößert wurden.

Die Ein- und Ausfahrt soll unverändert über die bestehende Zufahrt am Fliederweg erfolgen. Auch die Anlieferungen zu den Märkten sollen weiterhin in Richtung des angrenzenden Weges an den Gärten erfolgen.

Die Stellplatzanlage soll gegenüber dem IST-Zustand (138 Stellplätze) verändert werden. Zukünftig sind etwa 128 PKW-Stellplätzen, teilweise mit E-Ladesäulen, geplant. Zum gefahrlosen Erreichen zu Fuß und mit dem Rad der Märkte werden abgetrennte Wegeverbindungen auf dem Gelände eingerichtet.

Die DHL-Packstation bleibt bestehen, wird aber zur Verbesserung des Lärmschutzes versetzt. Nördlich der Einfahrt soll eine Lärmschutzwand entstehen.

---

### 3 Beschreibung geprüfter Alternativen

#### 3.1 Beschreibung der vom Vorhabenträger geprüften vernünftigen Alternativen

Das Plangebiet befindet sich gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V), Festlegungskarte in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus. Die bereits bestehenden Einzelhandelsmärkte versorgen neben der ansässigen Bevölkerung auch Touristen mit Waren des täglichen Bedarfs, womit die Zweckbestimmung laut LEP der Planungsabsicht nicht entgegensteht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat am 22. Mai 2024 folgende Stellungnahme abgeben:

*„Das Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 02.06.2023 bewertet. In diesem Zuge wurde festgestellt, dass bereits mit dem rechtskräftigen B-Plan die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten wurde. Mit der 1. Änderung erfolgt eine Erhöhung der Verkaufsfläche von bisher 2.000 m<sup>2</sup> auf nunmehr insgesamt 2.860 m<sup>2</sup>. Es wurde ebenfalls auf Programmsatz 4.3.2 (4) ZLEP M-V hingewiesen, wonach zentrenrelevante Randsortimente innerhalb von Einzelhandels-großprojekten zulässig sind, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. In diesem Zusammenhang wurde die Stadt aufgefordert, diese Sortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche zu reduzieren und dies in den textlichen Festsetzungen des B-Plans zu verankern. Dieser Aufforderung ist die Stadt nachgekommen. Bewertungsergebnis: Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. (...)“*

Für die Stadt Grabow wurde im Jahr 2016 eine „Fortschreibung des Fachplans Einzelhandel mit Nahversorgungskonzept“ erstellt. Darin werden die Einzelhandelssituation in Grabow analysiert sowie der Zentrale Versorgungsbereich Altstadt und weitere Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet näher untersucht. Zudem werden Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung aufgezeigt und eine Sortimentsliste für Grabow erstellt. Das Planvorhaben entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts, da das Plangebiet bereits als Nahversorgungstandort ausgewiesen wird. Zudem wird der „Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung (...) an den bestehenden Nahversorgungsstandorten“ eine Priorität eingeräumt.

Derzeit ist die Fläche nahezu vollständig versiegelt und durch zwei Lebensmittelmärkte mit Stellplatzanlage genutzt. Es bestehen in alle Richtungen räumliche Zwangspunkte.

Vor dem Hintergrund der planerischen Voraussetzungen i.V.m. den räumlichen Zwangspunkten war eine klassische Alternativenprüfung hinsichtlich der Standortwahl keine sinnvolle Option.

---



## **4 Beschreibung des aktuellen Zustands der Umwelt einschließlich Entwicklungsprognose**

### **4.1 Aktuelle Flächennutzungen**

Derzeit ist die Fläche nahezu vollständig versiegelt und durch zwei Lebensmittelmärkte mit Stellplatzanlage genutzt. An den Randbereich sind unversiegelte Bereiche vorhanden (eine kleine Grünfläche).

### **4.2 Schutzgebiete und -objekte**

#### **4.2.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht**

Innerhalb des Plangebietes sowie im direkten Umfeld befinden sich weder geschützte Biotope noch Schutzgebiete nach nationalem oder internationalem Recht.

#### **4.2.2 Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete**

Innerhalb des Plangebietes sowie im direkten Umfeld existieren weder ausgewiesene Wasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete.

#### **4.2.3 Bodendenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine registrierten Bodendenkmale.

### **4.3 Schutzgutweise Beschreibung der Umweltsituation**

#### **4.3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit**

Das Schutzgut Mensch (Bevölkerung, menschliche Gesundheit) umfasst die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens, des Arbeitens und der Erholung. Die Bestandserfassung erfolgt nach folgenden schutzgutbezogenen Gesichtspunkten:

- Wohn- und Wohnumfeldfunktionen
- Erholungsnutzung

##### Wohn- und Wohnumfeldfunktionen

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in direkter Nähe zu Wohnbereichen. Eine potentielle Einschränkung der Wohnqualität für nah gelegene Siedlungsbereiche besteht bereits durch Immissionen des bestehenden Sondergebietes. Die angrenzende Wohnbebauung im Fliederweg und Gartenweg liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet. Hier gelten die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Die im Ihlpohl errichteten Wohngebäude liegen in einem Mischgebiet. Hier gelten die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Zum Nachweis, dass diese Höchstwerte bei einer Umsetzung der Planung eingehalten werden, erfolgte im Rahmen der Erstellung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung, mit dem Ziel, die von den zukünftigen Filialen in der Umgebung verursachten Schallimmissionen zu ermitteln und zu beurteilen (vgl. Schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ der Stadt Grabow, Bericht Nr. M240311-01, GICON, Stand 09.12.2024).

---

Im Plangebiet ist ein Sondergebiet für Einzelhandel geplant. Gemäß B-Plan sind Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter/Lebensmittelvollversorger) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig.

### Erholungsnutzung

Für die Erholungsnutzung hat das Gebiet keine Bedeutung. Eine Wegeführung, die als Rad- oder Wanderweg für die Naherholung geeignet ist, existiert nicht.

### *Gesamtbewertung*

Der Standort ist für das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit von hoher Bedeutung, da er sich innerhalb des Siedlungsbereiches befindet.

## **4.3.2 Schutzgut Arten und Biotope**

### **4.3.2.1 Arten**

Faunistische Erfassungen wurden im Frühjahr/Sommer 2023 durchgeführt. Laut Fachgutachten ist die Biotopausstattung im Plangebiet ausgesprochen monoton. Neben den Lebensmittelmärkten und der versiegelten Stellplatzanlage finden sich eine Formschnitthecke und eine kleine Grünfläche an der Südseite des Plangebietes. Insgesamt besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Fauna. Die vorherrschenden Biotoptypen lassen den typisch anthropogen-bezogenen ubiquitären Artenbestand erwarten.

Das zu untersuchende Artenspektrum umfasste die Artengruppen Avifauna (Brutvögel und Nahrungsgäste) und Fledermäuse (Quartier-/Potentialprüfung). Für die weiteren Artengruppen erfolgt eine Potentialabschätzung. Im Folgenden werden die Kartierungsergebnisse der Potentialanalyse kurz zusammengefasst:

### Brutvögel

Bezogen auf das bebaute bzw. fast vollständig versiegelte Gewerbeareal lassen sich anhand der Beobachtungen und der Brutplatzsituation drei Vogelgilden definieren:

1. Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Mauersegler, Haussperling, Star)
2. Strauch- und Strauchbodenarten (Rotkehlchen, Zaunkönig, Klappergrasmücke und Amsel)
3. Baumgehölz- einschl. Unterholzarten (Amsel, Buchfink, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel, Stieglitz und Zilpzalp)

Streng genommen ist diese dritte Gilde nicht mehr Teil des UGs, da deren Habitat, eine randliche Baumgruppe außerhalb des Grenzmetallzauns stockt, indes ihr Laubdach in das UG hineinragt.

Die vorgefundenen Brutvogelgilden unter 2. und 3. weisen keine Arten auf, die nach den Roten Listen Deutschlands (2020) und Mecklenburg-Vorpommerns (2014) selten oder nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) bzw. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützt sind. Ebenso fehlen die Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie auf dieser Fläche.

Bezüglich der gebäudebewohnenden Siedlungsarten fehlen ebenso streng geschützte Arten bzw. Anhang I-Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie. Hingegen handelt es sich bei den vier im Focus stehenden gebäudebesiedelnden Arten um Vögel, die über Jahre ihre

---

Brutstätten regelmäßig nutzen und deren Fortpflanzungsstätten ganzjährig unter Schutz stehen. Zwei Arten finden sich auf den Roten Listen des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern (2014) sowie Deutschlands. Der Haussperling steht in der Vorwarnkategorie (V) der aktuellen Roten Liste von Mecklenburg-Vorpommern, der Star wird in der Kategorie 3 („gefährdet“) der Roten Liste Deutschlands aus dem Jahr 2020 gelistet.

#### Fledermäuse und deren Lebensräume

Die Begehungen der Dachböden der beiden Marktfilialen Aldi und Edeka ergaben im Falle der Aldi-Markthalle Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen im Dachbereich.

Die Dachböden der beiden Marktfilialen Aldi und Edeka bieten hohes Potenzial für Quartiermöglichkeiten. Vereinzelt wurde Fledermauskot von Zwergfledermäusen (*Pipistrellus pipistrellus*) vorgefunden.

Die großräumige Verteilung kann durch zwei Varianten erklärt werden: Zum einen weist der Befund auf ein Zwischenquartier einzelner Tiere hin. Andererseits besteht darüber hinaus auch die Möglichkeit, dass größere Ansammlungen der Zwergfledermaus die Dachböden als Wochenstube nutzen.

Während der Begehungen wurden keine Tiere vorgefunden. Zum Zeitpunkt der Kartierung (08.08.2023) war ein Nachweis jedoch schwierig, da sich Wochenstuben zu diesem Zeitpunkt im Jahr bereits in der Auflösung befinden.

#### Weitere FFH-Tierarten

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Insektenarten lässt sich aufgrund des Fehlens geeigneter Nahrungsflächen, Habitatstrukturen und Wirtspflanzen sowie Eiablageorte mit Sicherheit ausschließen. Herpetofaunistisch (Amphibien, Reptilien) ist das Untersuchungsgebiet aufgrund des hohen und großflächigen Versiegelungsgrades sowie dem Fehlen essentieller Habitat-eigenschaften in Verbindung mit dem hohen Isolationsgrad durch umliegende Straßen und Siedlungsstrukturen bedeutungslos, sodass für diese Tiergruppe kein diskutables Vorkommen zu verzeichnen ist. Ebenso sind für planungsrelevante Säugetierarten die erforderlichen Habitatbedingungen auf dem Gewerbeareal nicht gegeben, sodass auch deren Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

#### Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen.

#### **4.3.2.2 Biotope**

Die im wirksamen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ festgesetzten Einzelbäume und Grünflächen wurden im Umweltbericht als planungsrechtlich bestehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in die Biotopbilanzierung überführt. Daher erfolgte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ keine flächendeckende Biotoptypenkartierung, sondern die festgesetzten Flächenkategorien (z. B. Private Grünfläche, Verkehrsfläche, Sondergebiet) wurden in die Biotoptypenliste überführt. Diesen jeweiligen Flächenkategorien wurde im Umweltbericht jeweils ein Biotoptyp gemäß „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2013) zugeordnet.

---

## Vorhandene Biotoptypen gemäß wirksamem B-Plan (Übernahme aus Umweltbericht)

### 13 Grünanlagen der Siedlungsbereiche

#### 13.2.1 (PHX) Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten

Für die flächige Gehölzpflanzung wurden gemäß Festsetzung Nr. 10 des Ursprungsplanes heimische Sträucher und Laubbäume verwendet. Sie bindet direkt an bestehendes Gartengrünland an und bindet die bestehenden Lebensmittelmärkte nach Süden in die Ortslage ein.



Abb. 3: Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen an der südlichen Grundstücksgrenze (Quelle: Frank Gemmel, 2024)

#### 13.2.3 (PHZ) Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen

Als Abschirmung der bestehenden Lebensmittelmärkte zur östlich angrenzenden Kleingartenanlage wurde eine Hecke gepflanzt. Gemäß Festsetzung Nr. 9 des Ursprungsplanes wurden heimische Sträucher verwendet. Um ein Einwachsen der Hecke in das Sondergebiet und den Gartenweg zu unterbinden wird die Hecke regelmäßig geschnitten. Die Fläche hat eine Breite von 3 m.

#### 14.7.8 (OVP) Parkplatz, versiegelte Freifläche und 14.8.2 (OIG) Gewerbegebiet

Die Fläche ist auf ca. 8.850 m<sup>2</sup> durch zwei Lebensmittelmärkte mit Stellplatzanlage bebaut und versiegelt. Die Gebäude sind eingeschossig. Die Stellplatzanlage mit ca. 140 PKW-Stellplätzen ist nur durch kleine Grünflächen unterbrochen. Weitere kleinere Grünstreifen umgeben die Parkplätze. Der Grünanteil beträgt insgesamt ca. 1.145 m<sup>2</sup>. Insgesamt wurden fünf Winterlinden zu Gestaltungszwecken auf dem Parkplatz gepflanzt. Die Bäume unterliegen keinem Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V. Weitere Bäume gibt es im Plangebiet nicht. Südlich des Plangebietes stehen Bäume direkt hinter der Geltungsbereichsgrenze auf Gartengrundstücken. Die Kronen ragen teilweise in das Plangebiet. Für einige dieser Bäume ist der gesetzliche Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu berücksichtigen, da sie einen Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden haben.



Abb. 4: Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen an der östlichen Grundstücksgrenze (Quelle: Frank Gemmel, 2024))



Abb. 5: junge Winterlinden (Quelle: Frank Gemmel, 2024)

Als einzig wertgebende Kleinstbiotope sind auf den Rasenflächen zwischen den Parkplätzen, fragmentarische Sandmagerrasen vorhanden, die von Straußgras (*Agrostis capillaris*), Schafschwingel (*Festuca ovina*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Mäuseschwanz-Federschwingel (*Vulpia myuros*) und anderen Sandmagerrasenarten bestimmt werden. Kleinflächig kommen zwei weitere Arten vor, die nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt sind. Es handelt sich hierbei zum einen um einen Bestand der Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) mit geschätzt rund 120 bis 140 Individuen und zum anderen um die Sand-Grasnelke (*Armeria maritima ssp. elongata*), die an mindestens zwei Stellen ein diffuses Verbreitungsbild aus jeweils wenigen Exemplaren aufweist. Die Trockenrasen als Biotop sind nicht gesetzlich geschützt, da es sich nur um punktuelle Vorkommen mit einer geringen Fläche handelt.

#### **4.3.2.3 Gesamtbewertung Schutzgut Arten und Biotope**

Insgesamt sind die Biotope des Plangebietes naturfern und anthropogen geprägt. Es bestehen Vorbelastungen aufgrund der baulichen Anlagen und der intensiven anthropogenen Nutzung im Bereich der Lebensmittelmärkte. Wertvolle Biotope sind in sehr geringem Umfang bzw. sehr kleinflächig vorhanden. Es existiert Quartierpotential für gebäudebrütende Fledermausarten. Kartiert wurden gebäudebesiedelnde Vogelarten, die über Jahre ihre Brutstätten regelmäßig nutzen.

#### **4.3.3 Schutzgut Fläche**

Die vom Planungsvorhaben betroffenen Flächen unterliegen vollständig einer anthropogenen Überprägung. Sie befinden sich innerhalb der Grenzen des seit dem 07.03.2008 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ – Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet - Einzelhandel“.

##### *Gesamtbewertung:*

Die Art der baulichen Nutzung auf den vom Vorhaben betroffenen Flächen entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes.

#### **4.3.4 Schutzgut Boden**

Die Böden des Plangebietes unterliegen vollständig einer anthropogenen Überprägung. Die Fläche wurde für die Errichtung der bestehenden Märkte mit ihren Erschließungs- und Stellplatzflächen bereits vor einigen Jahren aufgefüllt und versiegelt. Oberflächlich anstehende natürlich gewachsene Böden sind nicht vorhanden. Bei den unversiegelten Flächen handelt es sich um während der Bauzeit auf der Baustelle eingebaute Oberbodensubstrate aus ortsfremder Herkunft.

##### *Gesamtbewertung:*

Besonders schutzwürdige Bodenstrukturen wurden nicht angetroffen. Für die ökologischen Bodenfunktionen wie, Regler-, Speicher- und Filterfunktion des Bodens, natürliche Ertragsfunktion, Lebensraumfunktion und kulturgeschichtliches Zeugnis hat das Plangebiet aufgrund der Vorbelastungen keine Bedeutung. Bislang nicht anthropogen vorgeprägte Böden werden durch die Planung nicht beansprucht.

---

### 4.3.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besteht aus den Teilschutzgütern Grundwasser und Oberflächengewässer.

#### Grundwasser

Die Schutzgutuntersuchung erfolgt anhand folgender Kriterien:

- Grundwasserdargebot
- Grundwasserschutzfunktion
- Vorhandensein von Wasserschutzgebieten
- Vorbelastungen

Gemäß den Karten zur Hydrologie in Mecklenburg-Vorpommern beträgt der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich > 2 - 5 m. Die Grundwasserhöhengleiche verläuft hingegen bei ca. 29 m. Die Geländehöhe liegt bei ca. 30 m. Demzufolge ist der Grundwasserflurabstand sehr gering. Mit 200 - 250 mm/a ist die Grundwasserneubildungsrate relativ hoch. Die Schutzfunktion der Deckschichten wird aufgrund der anstehenden sandigen Substrate als gering angegeben. Der Untersuchungsraum besitzt keine Bedeutung für die Trinkwassergewinnung. Es existieren keine Wasserschutzgebiete im näheren räumlichen Umfeld des geplanten Vorhabens.

Entsprechend einer GRZ von 0,8 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans sind die Flächen des Plangebietes durch die bestehenden Märkte mit ihren Erschließungs- und Stellplatzflächen bereits stark versiegelt. Das anfallende Regenwasser wird gesammelt und in einer Versickerungsmulde nördlich des Plangebietes versickert. Im Plangebiet selbst finden sich nur wenige unversiegelte Restflächen, auf denen Regenwasser versickern kann.

#### *Gesamtbewertung Grundwasser:*

Aufgrund geringer Grundwasserflurabstände i.V.m. hohen Sickerwasserraten ist die Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen hoch.

#### Oberflächengewässer

Im Vorhabengebiet existieren keine Oberflächengewässer.

### 4.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft untergliedert sich in die Funktionstypen:

- Klimatische Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung / Luftaustausch)
- Lufthygienische Ausgleichsfunktion (Luftregeneration / Filterfunktion)

Die Grundflächenzahl des rechtskräftigen B-Plans wurde mit 0,8 festgesetzt, was einen hohen Überbauungs- / Versiegelungsgrad bedingt. Aufgrund der nahezu flächendeckenden Versiegelung sowie des geringen Umfangs an Gehölzen übernimmt das Vorhabengebiet weder eine klimatische noch lufthygienische Ausgleichsfunktion.

#### *Gesamtbewertung:*

Kleinklimatisch trägt das Plangebiet durch die vorhandene Versiegelung und die fehlende Verschattung zur Aufheizung der Umgebung bei. Aufgrund der vorhandenen Landesstraße L072 ist im Plangebiet von einer lufthygienischen Vorbelastung auszugehen. Die Verkehrsbelastung auf der Landesstraße in der Stadt Grabow liegt gemäß aktueller Datenabfrage bei ca. 10.000 Kfz/d.

---

### 4.3.7 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft untergliedert sich in folgende Funktionstypen:

- Landschaftsbildqualität
- Landschaftsprägende Strukturelemente

Das Vorhabengebiet befindet sich in der Stadt Grabow im baulichen Innenbereich. Es ist mit zwei Einzelhandelsmärkten bebaut sowie infrastrukturell erschlossen. Der Versiegelungsgrad ist sehr hoch.

Landschaftsbildprägende Strukturelemente, hier Einzelbäume, existieren in geringem Umfang. Bei den fünf Winterlinden innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes handelt es sich um relativ junge Bäume mit einer Höhe von 5 m. Die südlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Bäume besitzen aufgrund deren Alter und Höhe eine raumbildendere Wirkung.

Laut rechtsverbindlichem Bebauungsplan liegt die Grundflächenzahl bei 0,8, das heißt 80% der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden. Die maximale Gebäudehöhe über festgesetztem Höhenbezugspunkt wurde mit 12 m festgesetzt.

An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Formschnitthecke (Strauchhecke), an der südlichen Grundstücksgrenze flächige Strauchpflanzungen. Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Maßnahmen mit raumbildender Wirkung innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" sind damit umgesetzt worden.

Für die Erholungsnutzung hat das Gebiet keine Bedeutung. Zusammenhängende Spazier- bzw. Wanderwege, die zur Naherholung sind nicht vorhanden. Entsprechend der Ausweisung als „Sondergebiet Einzelhandel“ ist eine Erholungsnutzung auch nicht planerisch vorgesehen.

*Gesamtbewertung (im Hinblick auf potentielle vorhabenbedingte Auswirkungen):*

Die Landschaftsbildqualität ist entsprechend der Nutzung und Zweckbestimmung des Vorhabengebietes sehr gering. Landschaftsbildprägende Strukturelemente sind in geringem Umfang vorhanden, entfalten jedoch innerhalb dieser sehr stark anthropogen geprägten, versiegelten und bebauten Fläche keine wesentliche Wirkung im Sinne einer Vielfalt oder Eigenart des Landschaftsbildes. Für die Erholungsnutzung ist das Vorhabengebiet nicht von Bedeutung.

### 4.3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind in Form von Kulturlandschaften und Einzelobjekten Zeitzeugen der regionalen, kulturhistorischen Entwicklung.

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim (FD 63 - Bauordnung, Straßen- und Tiefbau) gibt in seiner Stellungnahme vom 13. Juli 2023 bekannt, dass sich im Bereich des Vorhabens keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalsbereich befinden sowie dass das Vorhaben nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bodendenkmale berührt. (vgl. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans).

Sachgüter dienen dem Menschen als infrastrukturelle Einrichtungen sowie als Objekte / Flächen des Wohnens und Arbeitens und besitzen eine hohe Schutzbedürftigkeit.

Das Vorhabengebiet stellt als Einzelhandelsstandort ein Sachgut von hoher Bedeutung dar.

---



#### **4.3.9 Voraussichtliche Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist für das Vorhabengebiet eine Fortführung der derzeitigen Nutzung zu prognostizieren. Somit würden die damit verbundenen anthropogenen Vorbelastungen für die biotischen wie abiotischen Schutzgüter im Untersuchungsraum bestehen bleiben.

---

## 5 Beschreibung der möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens

### 5.1 Art der Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle stellt die möglichen erheblichen bau-, anlage-, und betriebsbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens dar:

Tabelle 1: Mögliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Wirkfaktor	Auswirkung	betroffenes Schutzgut
<b>baubedingt</b>		
Schall- und Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr	Störwirkungen für Anwohner	Mensch / menschliche Gesundheit
	Verunreinigung von Boden und Wasser	Boden, Wasser
<b>anlagebedingt</b>		
Erhöhung der rechtlich zulässigen Grundstücksüberbauung / Versiegelung durch Anheben der GRZ von 0,8 auf 0,9	Lebensraumverlust	Tiere, Pflanzen, Biotope
	Biotopverlust	
	Verlust offenen Bodens	Boden
	Verringerung der Versickerungsrate	Wasser
	Visuelle Beeinträchtigungen für Anwohner	Mensch
<b>betriebsbedingt</b>		
Zusätzliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.		

### 5.2 Art, in der Schutzgüter betroffen sind

Es folgt eine schutzgutweise Beschreibung möglicher Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben. Das Maß der Beeinträchtigung drückt sich in der Zuordnung von Wertstufen wie folgt aus:

*Wertstufe 1* geringe Beeinträchtigungsintensität

*Wertstufe 2* mittlere Beeinträchtigungsintensität

*Wertstufe 3* hohe Beeinträchtigungsintensität / erhebliche Beeinträchtigung ist gegeben

Es werden ausschließlich die gegenüber der durch den vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan abgesicherten derzeitigen Flächennutzung zusätzlich entstehenden Beeinträchtigungen aufgeführt.

## 5.2.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Tabelle 2: (Potenzielle) Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung	Wertstufe	Begründung
Baubetrieb – Lärm, Staub, Schadstoffe - baubedingt	1	Beeinträchtigungen sind räumlich und zeitlich begrenzt – geringe Beeinträchtigungsintensität
Optisch bedrängende Wirkung - anlagebedingt	-	s. nachfolgende Erläuterung (1)
Erschließung / Verkehr - betriebsbedingt	1	s. nachfolgende Erläuterung (2)
Schallimmissionen - betriebsbedingt	1	s. nachfolgende Erläuterung (3)

(1) Für das Sonstige Sondergebiet wird identisch zum Ursprungsplan die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante - OK) mit 12 m als Höchstmaß bestimmt. Die Baukörper müssen unabhängig von den im Bebauungsplan zulässigen Höchstwerten für die Höhe baulicher Anlagen die landesrechtlichen Abstandsregelungen einhalten, sodass die gesetzlichen Anforderungen der Belichtung, Besonnung, Belüftung und des sogenannten sozialen Abstandes zu den Nachbarn gewahrt bleibt. (vgl. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans)

(2) Insgesamt ist durch den Neubau der Märkte nicht mit einer signifikanten Erhöhung der Verkehrszahlen zu rechnen. Die Ein- und Ausfahrt soll unverändert über die bestehende Zufahrt am Fliederweg erfolgen. Die Anzahl an Stellplätzen soll gegenüber dem IST-Zustand um 10 Stück von 138 auf 128 reduziert werden; deren räumliche Einordnung auf dem Grundstück ist nahezu unverändert. (vgl. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans). Die durch die geplante Änderung des B-Planes voraussichtlich zusätzlich entstehenden Beeinträchtigungen durch Erschließung / Verkehr sind insgesamt als geringfügig einzuschätzen.

(3) Betriebsbedingte akustische Beeinträchtigungen durch die Anlieferung der Lebensmittelmärkte bestehen bereits heute. Für das geplante Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten auf Basis einer detaillierten Schallimmissionsprognose nach TA Lärm erstellt. Im Ergebnis der Berechnungen dieses Gutachtens wurde geprüft, ob die an den maßgeblichen Immissionsorten für die jeweilige Gebietseinordnung gemäß TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Für den Fall einer Überschreitung, waren Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu erarbeiten. Das Schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes unter Beachtung der folgenden Auflagen eingehalten werden:

- A1 Die Öffnungszeit ist auf Montag bis Samstag in der Zeit von 7 Uhr bis 22 Uhr zu begrenzen.
- A2 Anlagenbezogener Fahrverkehr in Verbindung mit Ladevorgängen ist gemäß der Auflage des Landkreises Ludwigslust-Parchim nur in der Zeit zwischen 6 Uhr und 22 Uhr zulässig. Ausnahmen stellen Lieferungen von Waren mittels Transporter dar.
- A3 Die für die Technische Gebäudeausrüstung angegebenen maximal zulässigen Schalleistungspegel sind vom Planer bzw. Hersteller zu gewährleisten und nach

Inbetriebnahme einzuhalten. Eine Abweichung ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass die dadurch möglicherweise entstehenden Verschlechterungen durch Maßnahmen an anderen Schallquellen kompensiert werden.

- A4 Im Bereich des Notausgangs in der Südwestfassade der ALDI-Filiale ist eine Schallschutzwand mit einer Länge von 8,5 m und einer Höhe von 2,5 m zu errichten.

Unter Berücksichtigung der o.g. Auflagen wurden folgende Ergebnisse prognostiziert:

- E1 Die Immissionsorte I01 bis I03 liegen aufgrund der Unterschreitung der für die jeweilige Gebietseinordnung gemäß Nr. 6.1 TA Lärm /1/ geltenden Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) nicht im Einwirkungsbereich der ALDI- und EDEKA-Filiale.
- E2 An den Immissionsorten I04.2 bis I09 unterschreiten die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum um mindestens 1 dB(A), im Nachtzeitraum um mindestens 4 dB(A).
- E3 Die an den Immissionsorten I10 bis I12 berechneten Beurteilungspegel halten die Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum ein bzw. unterschreiten diese im Nachtzeitraum um mindestens 2 dB(A).
- E4 Für den Immissionsort I04.1 wird eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte prognostiziert.
- E5 Die an allen Immissionsorten für kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel) geltenden Immissionsrichtwerte werden stets eingehalten.

## 5.2.2 Schutzgut Arten und Biotope

Tabelle 3: (Potenzielle) Beeinträchtigungen von Biotop- und Habitatfunktionen (ohne Durchführung von Vermeidungs- / Kompensationsmaßnahmen)

Beeinträchtigung	Wertstufe	Begründung
Potenzielle Beeinträchtigungen von Gehölzbiotopen - baubedingt	<b>3</b>	s. nachfolgende Erläuterung (1)
Potenzielle Rückschnittmaßnahmen an Bäumen außerhalb des Plangebietes - baubedingt	<b>3</b>	s. nachfolgende Erläuterung (2)
Verlust bzw. potenzieller Verlust von Biotop- und Habitatfläche - bau- und anlagebedingt	<b>3</b>	s. nachfolgende Erläuterung (3)
Potenzielle Gefährdung siedlungsbewohnender Brutvögel und Fledermäuse - baubedingt	<b>3</b>	s. nachfolgende Erläuterung (4)

Beeinträchtigung	Wertstufe	Begründung
Gefährdung von gebäude-brütenden Vögeln sowie Fledermäusen durch Abrissarbeiten, Schädigung (Verlust) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für bestandsgefährdete Brutvogelarten sowie Fledermäuse - baubedingt	3	s. nachfolgende Erläuterung (5)

(1) Für die unmittelbar an die (planerisch vorbereiteten) Bauflächen angrenzenden Biotope bestehen potenzielle Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen.

Um erhebliche Beeinträchtigungen für die Bäume Nr. 7 und Nr. 9 zu vermeiden, ist die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

(2) Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Beeinträchtigung folgender Gehölze planerisch vorbereitet:

- 1 x Hainbuche (Nr. 7), dreistämmig (5 % Wurzelrückschnitt)
- 1 x Hainbuche (Nr. 9), mehrstämmig (16 % Wurzel- und 1 % Kronenrückschnitt)

Die betreffenden Bäume stehen außerhalb des Plangebietes, deren Kronen und Wurzelbereiche ragen jedoch in das Plangebiet hinein. Durch die im B-Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden die Bäume teilweise in ihrem Bestand gesichert, da in diesem Bereich keine Eingriffe in den Wurzelraum oder die Krone erforderlich ist. Die darüber hinausragenden Teile der Bäume werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenze und Sondergebietsfläche) überplant. Für die Bäume Nr. 7 und Nr. 9 sind Rückschnittmaßnahmen im Wurzel- und Kronenbereich erforderlich. (vgl. Umweltbericht Abb. 4 i.V.m. entsprechenden Erläuterungen)

Um erhebliche Beeinträchtigungen für die Bäume Nr. 7 und Nr. 9 zu vermeiden, ist die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen ist erforderlich.

(3) Durch die Änderung des Bebauungsplans wird der Verlust folgender Gehölze und Grünflächen planerisch vorbereitet.

- 13.2.1 (PHX) Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten = Verlust 100 m<sup>2</sup>
- 13.2.3 (PHZ) Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen = Verlust 170 m<sup>2</sup>
- 5 x Winter-Linde (Nr. 1 bis 5) mit einem Umfang unter 80 cm (Fällung)
- 1 x Berg-Ahorn (Nr. 6), dreistämmig mit einem Umfang 130 / 140 / 100 (Fällung)

In der planerischen Maximalvariante (Baukörper bis an die Baugrenze und Nebenanlagen bis an die Grenze des Geltungsbereiches) wären ca. 40 % des Wurzel- und Kronenbereiches von Baum Nr. 6 betroffen. In diesem Fall wäre voraussichtlich eine Fällung erforderlich. (vgl. Umweltbericht Abb. 3 und 4 i.V.m. entsprechenden Erläuterungen)

Zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen für die aufgeführten Biotope, ist die Durchführung von (Gestaltungs- und) Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

(4) Dieser Tatbestand ist im Falle der siedlungsbewohnenden Brutvögel potenziell gegeben. Unter Einhaltung bestimmter Maßnahmen ist dieser Tatbestand zu vermeiden. Im Falle der Brutvögel ist auf die Bauzeitenregelungen (30.09. bis 28.02.) zu achten, in

welcher Abrissarbeiten erfolgen sollten. Sollte diese nicht einzuhalten sein, müssten wie bei anderen Projekten die Neststandorte abgedichtet oder zumindest nicht nutzbar gemacht werden, um eine Ansiedlung respektive Tötung von Tieren während der Bauzeit zu unterbinden. Ebenfalls trifft dieser Tatbestand im Hinblick auf die siedlungsbewohnenden Fledermäuse und deren Spurenlage an den Gebäuden zu. (vgl. Artenschutzrechtliche Betrachtung)

(5) Brutvorkommen mehrerer Brutvogelarten mit nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Plangebiet bzw. an den Gebäuden nachgewiesen, sodass eine Gefährdungslage bzw. perspektivischer Verbotstatbestand durch das Planvorhaben grundsätzlich gegeben ist. Eine Gefährdungslage bzw. ein perspektivischer Verbotstatbestand durch Abrissarbeiten besteht auch für Fledermäuse.

### 5.2.3 Schutzgut Fläche

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung ist gegenüber dem am 7. März 2008 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ (Ursprungsplan) - unverändert. Es haben sich nur die Verkaufsflächen sowie die teilweise Einschränkung der Sortimente planungsrechtlich verändert.

Laut B-Planänderung soll die Sondergebietsfläche im Süden des Grundstückes auf die etwa 600 qm große Grünfläche 3 (Bezeichnung im Ursprungsplan) erweitert werden, wobei etwa an gleicher Stelle die Pflanzfestsetzung Nr. 10 gemäß Ursprungsplan fortbesteht. Somit ist die städtebauliche Funktion als begrünter Freiraum an dieser Stelle nahezu unverändert, es ist lediglich zwischen den Pflanzungen eine geringfügige bauliche Nutzung durch Nebenanlagen sowie eine etwas höhere Ausnutzung der zulässige Grundflächenzahl im weiteren Baugebiet möglich.

Abweichend gegenüber dem Ursprungsplan, wo ein eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt wurde, wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das sonstige Sondergebiet eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Damit dürfen höchstens 90 % des sonstigen Sondergebietes durch bauliche Anlagen überdeckt (versiegelt) werden.

Tabelle 4: (Potenzielle) Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche

Beeinträchtigung	Wertstufe	Begründung
Erhöhung der GRZ - anlagebedingt	1	Durch die Erhöhung der GRZ um 0,1 ist ein potenzieller Verlust an unversiegelter Fläche von maximal 1.710 m <sup>2</sup> gegeben. (Berechnung des Verlustes s. Kap. 5.2.4)  – geringe Beeinträchtigungsintensität

### 5.2.4 Schutzgut Boden

Bei den Böden im Untersuchungsraum handelt es sich um Böden einer mittleren Ertragsfähigkeit und einer sehr geringen Naturnähe. Aufgrund einer langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung sind die Böden stark degradiert. Folgende vorhaben-spezifische Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können entstehen.

Tabelle 5: (Potenzielle) Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden (ohne Durchführung von Kompensationsmaßnahmen)

Beeinträchtigung durch	Wertstufe	Begründung
Verdichtung, Umlagerung und Veränderung des Bodenaufbaus - baubedingt	1	Temporäre Beeinträchtigung durch Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, und Lagerplatzflächen s. nachfolgende Erläuterung (1)
Versiegelung und Teilversiegelung - anlagebedingt	3	Verlust / Teilverlust von Bodenfunktionen s. nachfolgende Erläuterung (2)

(1) Aufgrund der zeitlich begrenzten Bauphase und bei Umsetzung der geplanten Vermeidungsmaßnahme V 2 (s. Umweltbericht) entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Grundwasser.

(2) Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die planungsrechtlich zulässige Bestandsversiegelung von ca. 7.920 m<sup>2</sup> auf ca. 9.630 m<sup>2</sup> erhöht. Es ergibt sich ein maximales Eingriffspotential von 1.710 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche. Unter Berücksichtigung der faktisch vorhandenen Versiegelung von ca. 8.850 m<sup>2</sup> ergäbe sich ein maximales Eingriffspotential von ca. 780 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche. Aufgrund der Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen sind die anlagebedingten Beeinträchtigungen nachhaltig. (vgl. Umweltbericht)

### 5.2.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser unterteilt sich in die Teilschutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer. Oberflächengewässer werden durch das geplante Vorhaben nicht tangiert.

Tabelle 6: (Potenzielle) Beeinträchtigungen für das Teilschutzgut Grundwasser

Beeinträchtigung	Wertstufe	Begründung
Bodenverdichtung - baubedingt	1	Verringerung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser, erhöhter Oberflächenabfluss s. nachfolgende Erläuterung (1)
Verschmutzung des Grundwassers - baubedingt	1	Schadstoffeinträge s. nachfolgende Erläuterung (2)
Versiegelung - anlagebedingt	1	Verringerung der Versickerungsflächen, Versickerungsflächen im Umfeld s. nachfolgende Erläuterung (3)

(1) Die baubedingten Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung sind temporär und geringfügig. Bei Umsetzung der geplanten Vermeidungsmaßnahme V 2 (s. Umweltbericht) entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Grundwasser.

(2) Bei Umsetzung der geplanten Vermeidungsmaßnahme V 3 (s. Umweltbericht) entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Grundwasser.

(3) Laut Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück bzw. im angrenzenden Regenrückhaltebecken vorgesehen. Diese Festsetzung korrespondiert mit der geplanten Vermeidungsmaßnahme V 4 (s. Umweltbericht); weshalb keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Grundwasser prognostiziert werden.

## 5.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Tabelle 7: Voraussichtliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft

Beeinträchtigung durch	Wertstufe	Begründung
Staubentwicklung - baubedingt	1	Eine baubedingte Staubentwicklung ist vorübergehend und von kurzer Dauer, mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität ist nicht zu rechnen.
Reduzierung von Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion - anlagebedingt	1	Durch die Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9 wird planerisch eine Erhöhung der Grundstücksüberbauung vorbereitet. Aufgrund des geringen Flächenumfangs wird keine nachweisbare Reduzierung der klimatischen Ausgleichsfunktion prognostiziert.

## 5.2.7 Schutzgut Landschaft

Entsprechend der Gesamtbewertung des Schutzgutes Landschaft in Kap. 4.3.7 werden keine bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen prognostiziert.

## 5.2.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Tabelle 8: Voraussichtliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Beeinträchtigung durch	Wertstufe	Begründung
Potentielle Beeinträchtigung bisher nicht bekannter Bodendenkmale - baubedingt	1	s. nachfolgende Erläuterung (1)

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in



unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). (vgl. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans)

### 5.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Sie ist charakterisiert durch eine anthropogene Nutzung. Im Plangebiet sind negative Wechselwirkungen besonders durch die Bodenversiegelung zu erwarten. Es sind vor allem Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden und Wasser gegeben. Da voraussichtlich keines der Schutzgüter erheblich beeinträchtigt wird, wird auch keine Erheblichkeit für die Wirkgefüge abgeleitet. (vgl. Umweltbericht)

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Landschaft und Kulturelles Erbe / Sachgüter mit den sonstigen Schutzgütern werden nicht prognostiziert, weshalb diese in der nachfolgenden schutzgutweisen Betrachtung entfallen.

#### Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit (M)

	Menschen / menschliche Gesundheit
Arten und Biotope	-
Fläche / Boden	-
Wasser	-
Klima / Luft	Verlust von kleinklimatisch wirksamer Fläche durch Erhöhung der GRZ – geringfügig / unerheblich
Landschaft	-
Kulturelles Erbe / sonstige Sachgüter	-

#### Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt (B)

	Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt
Mensch / menschliche Gesundheit	-
Fläche / Boden	Die Inanspruchnahme der Schutzgüter Fläche / Boden durch Erhöhung der GRZ bewirkt den Verlust von Biotop- und Habitatstrukturen.
Wasser	-
Klima / Luft	-
Landschaft	-
Kulturelles Erbe / sonstige Sachgüter	-

**Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Fläche / Boden (Bo / F)**

	<b>Fläche / Boden</b>
Mensch / menschliche Gesundheit	
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	s. unter (B)
Wasser	Potenzielle baubedingte Schadstoffeinträge in Böden – Eingriffsvermeidung geplant
Klima / Luft	-
Landschaft	-
Kulturelles Erbe / sonstige Sachgüter	-

**Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser (W)**

	<b>Wasser</b>
Mensch / menschliche Gesundheit	-
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	-
Fläche / Boden	s. unter (Bo / F)
Klima / Luft	-
Landschaft	-
Kulturelles Erbe / sonstige Sachgüter	-

**Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Klima / Luft (K)**

	<b>Klima / Luft</b>
Mensch / menschliche Gesundheit	s. unter (M)
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	-
Fläche / Boden	-
Wasser	-
Landschaft	-
Kulturelles Erbe / sonstige Sachgüter	-

### 5.3 Mögliche Ursachen der Umweltauswirkungen

Die durch das geplante Vorhaben verursachten Umweltauswirkungen haben nachfolgende Ursachen (Aufzählung ohne Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen). Es werden erhebliche wie unerhebliche Auswirkungen benannt.

1. Durchführung baulicher Maßnahmen (bauzeitliche Auswirkungen), damit verbunden Risiken für
    - *die menschliche Gesundheit durch*
      - Baulärm, Staubentwicklung
    - *Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt durch*
      - Eingriffe in Wurzelbereiche
    - *den Boden durch*
      - bauzeitliche Schadstoffeinträge
    - *das Grundwasser durch*
      - Schadstoffeintrag, Verdichtung (verzögerte Versickerung)
    - *das Schutzgut Klima / Luft durch*
      - Staubentwicklung
    - *das Schutzgut Fläche / die sonstigen Sachgüter durch*
      - temporäre Flächeninanspruchnahme während der Bauzeit
  
  2. Nutzung natürlicher Ressourcen (anlagebedingte Auswirkungen), damit verbunden Risiken für
    - *Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt durch*
      - Gebäuderückbau, Flächeninanspruchnahme (Biotop- und Habitatverlust)
    - *die Schutzgüter Fläche / Boden durch*
      - Erhöhung der GRZ – Zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelter Böden
  
  3. Betrieb des Einzelhandelsstandortes, damit verbunden Risiken für
    - *die menschliche Gesundheit durch*
      - akustische Effekte für Anwohner durch Schallemissionen
-

## **6 Grenzüberschreitende Auswirkungen**

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Staatsgrenze auszuschließen.

---

## **7 Beschreibung und Erläuterung der Merkmale des Vorhabens und seines Standortes, mit denen das Auftreten erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen ausgeschlossen, vermindert, ausgeglichen werden soll**

Nachfolgend werden vorhabensspezifische Merkmale des Bebauungsplans aufgeführt, die der Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen dienen (s. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans))

### *Art der baulichen Nutzung*

Die Sondergebietsfläche wurde im Süden des Grundstückes auf die etwa 600 qm große Grünfläche 3 (Bezeichnung im Ursprungsplan) erweitert, wobei etwa an gleicher Stelle die Pflanzfestsetzung Nr. 10 gemäß Ursprungsplan fortbesteht. Somit ist die städtebauliche Funktion als begrünter Freiraum an dieser Stelle nahezu unverändert, es ist lediglich zwischen den Pflanzungen eine geringfügige bauliche Nutzung durch Nebenanlagen sowie eine etwas höhere Ausnutzung der zulässige Grundflächenzahl im weiteren Baugebiet möglich.

### *Maß der baulichen Nutzung*

Die Erhöhung der GRZ (um 0,1) trägt vorwiegend der geplanten Vergrößerung der Lebensmittelmärkte und der gewünschten Beibehaltung der Grünbereiche am östlichen Rand des Grundstückes Rechnung.

### *Höhe baulicher Anlagen*

Für das Sonstige Sondergebiet wird identisch zum Ursprungsplan die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante - OK) mit 12 m als Höchstmaß bestimmt. Die maximale Höhe bauliche Anlagen umfasst auch die technische Dachaufbauten. Sie dürfen die festgesetzten 12 m nicht überschreiten. Dies dient der Wahrung des Ortsbildes.

### *Grünordnung und Versickerung*

Zur Wahrung einer durchgrüneten Baustruktur sowie zum Ausgleich der fünf zu fällenden Stellplatzbäume wird zusätzlich zum Ursprungsplan die Anpflanzung von 5 Bäumen im Geltungsbereich festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 13). Die Bäume können dabei sowohl als Abschirmung entlang der östlichen oder südlichen Grundstücksgrenze oder innerhalb der Stellplatzanlage umgesetzt werden. Gemäß den Vorgaben des Landkreises Ludwigslust-Parchim (FD 68 – Umwelt) wurden explizite Vorgaben an die Anpflanzung von Bäumen in die textliche Festsetzung aufgenommen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück bzw. im angrenzenden Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Außenanlagen sowie befestigten Flächen werden im Zuge des Neubaus vollständig erneuert. Die Dachflächen vergrößern sich, aber die befestigten Außenflächen verkleinern sich, da im Bereich der Stellplätze als Pflasterbelag mit Drainfugen und die Fahrgassen als Verbundpflaster ausgeführt werden. Die mit dem geplanten Neubau einhergehende Versickerung auf dem Grundstück selbst wird damit sogar höher liegen als im Ist-Zustand und die mögliche Kapazität von abfließendem Regenwasser in das Regenrückhaltebecken verkleinert sich.

### *Dachflächen*

Die Dachflächen des Lebensmittelvollsortimenter sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen.

### *Immissionsschutz*

Ergänzend zu den Vorgaben aus der Schallimmissionsprognose wurde aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als zeichnerische Festsetzung der geplante Einfahrtsbereich sowie als textliche Festsetzung Nr. 16 der Straßenbelag der Fahrgassen

---

der Stellplatzanlage als Asphalt in den Bebauungsplan als verbindliche Regelungen aufgenommen.

### *Hinweise*

Nachfolgende Hinweise aus der 1. Änderung zum Bebauungsplan (Teil B – Text) dienen dem Ausschluss, der Minderung bzw. dem Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Die Nummerierung wurde unverändert übernommen; die Hinweise wurden den Schutzgüter zugeordnet, auf die Bezug genommen wird.

1) Die Öffnungszeit ist auf Montag bis Samstag in der Zeit von 7 Uhr bis 22 Uhr zu begrenzen. Anlagenbezogener Fahrverkehr in Verbindung mit Ladevorgängen ist gemäß der Auflage des Landkreises Ludwigslust-Parchim nur in der Zeit zwischen 6 Uhr und 22 Uhr zulässig. Ausnahmen stellen Lieferungen von Waren mittels Transporter dar. Die im Schallgutachten dargestellten, für die technische Gebäudeausrüstung angegebenen maximal zulässigen Schalleistungspegel sind vom Planer bzw. Hersteller zu gewährleisten und nach Inbetriebnahme einzuhalten. Eine Abweichung ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die dadurch möglicherweise entstehenden Verschlechterungen durch Maßnahmen an anderen Schallquellen kompensiert werden. Die Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag gesichert. – *Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit*

4) Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. – *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

5) Vor Beginn der Bauzeit sind zum Schutz an Einzelbäumen und Gehölzbeständen geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Stammschutz, Bauzaun) anzubringen. Baumwurzeln sind zu erhalten und freigelegte Wurzeln sind gegen Austrocknung zu schützen. – *Schutzgut Arten und Biotope*

6) Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. – *Schutzgut Arten und Biotope*

7) Zum Schutz der Nachbarschaft darf die mittlere Beleuchtungsstärke in einem Mischgebiet von

- tags (06.00- 22.00Uhr) - 5 lx

- nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 1 lx und

an den maßgegebenen Wohnbebauungen die Werte eines allgemeinen Wohngebietes von

- tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 3 lx

- nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 1 lx nicht überschritten werden.

– *Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit*

8) Baugruben sind regelmäßig zu kontrollieren. Vorgefundene Tiere (insbesondere Amphibien, Reptilien oder Säugetiere) sind zu bergen und in geeignete Habitate zu verbringen. Baugruben sind abends so abzudecken oder alternativ sind Ausstiegshilfen über Nacht in den Baugruben anzubringen. – *Schutzgut Arten und Biotope*

9) Beim Bau mit Glas sind vogelfreundliche Varianten zu wählen. Dazu zählen u.a. die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad, Vermeidung von nächtlicher

---

Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern, der Verzicht auf großflächige Glasfronten sowie die Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z.B. durch Sprossen) und/oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster). – *Schutzgut Arten und Biotope*

---

## 8 Beschreibung und Erläuterung von Vermeidungs-, Kompensations- und etwaiger Überwachungsmaßnahmen

### Maßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG) – (Übernahme aus Umweltbericht)

#### **Vermeidungsmaßnahmen (V- Maßnahmen)**

##### V 1 / Schutz von Gehölzen - Vermeidung von Beschädigungen an Gehölzen

Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Gehölzbestände so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Zum Baum- und Wurzelschutz sind bei Tiefbauarbeiten die Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in der geltenden Fassung zu beachten. In den vorgesehenen Arbeitsbereichen sind entsprechende Schutzvorrichtungen zu errichten. Erdarbeiten im Wurzelbereich sind nur in Handschachtung durchzuführen.

##### V 2 / Bodenschutz - Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen

Folgende Schutzmaßnahmen sind während der Bauzeit einzuhalten:

- bei der Baufeldfreimachung ist der Oberbodenabtrag getrennt von anderen Bodenbewegungen durchzuführen,
- das Baufeld muss so weit vorbereitet werden, dass der Oberboden ohne Verschlechterung der Qualität gewonnen werden kann (Beseitigung von Baustoffresten),
- Oberboden ist von allen Bau- und Betriebsflächen (außer aus dem Wurzelbereich zu erhaltender Bäume) abzutragen,
- der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern,
- der Oberboden darf nicht befahren oder anderweitig verdichtet werden,
- das Oberbodenlager ist gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen.

Generell sind bei Bodenarbeiten die DIN 18300 und die DIN 18915 zu beachten. Der Einsatz schwerer Baumaschinen erfolgt nur bei trockener Witterung. Die Befahrung druckempfindlicher Böden erfolgt generell mit Breitreifen. Nach Abschluss der Baumaßnahme sind alle beanspruchten Flächen wiederherzustellen und zu rekultivieren.

##### V 3 / Schutz des Grundwassers - Vermeidung von Verunreinigungen

Es wird ein sachgemäßer Umgang und Lagerung von Schadstoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenhaushaltes herbeiführen könnten (z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen), verlangt. Es sind biologisch abbaubare Hydrauliköle und Fette einzusetzen sowie regelmäßige Überprüfungen der Baumaschinen auf Leckagen durchzuführen. Eine Verunreinigung des Grundwassers durch das Bauvorhaben ist zu vermeiden.

##### V 4 / Schutz des Grundwassers - Versickerung von Regenwasser

Gemäß § 31 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) ist das Niederschlagwassers vor Ort zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

#### **Kompensationsmaßnahmen**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ bestehen nur sehr begrenzte Möglichkeiten für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Kompensation der Eingriffe erfolgt daher über die Inanspruchnahme eines geeigneten Ökokontos in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone 5 „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

---



## **Maßnahmen gemäß § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz**

### ***Vermeidungsmaßnahmen (V<sub>CEF</sub> Maßnahmen)***

#### V<sub>CEF1</sub> - Brutvögel

Die Baufeldfreimachung (Abriss- und Rodungsarbeiten) muss außerhalb der Brutzeit der Brutvögel vom 01.10. - 28.02. erfolgen, um Verluste im Zuge der Beseitigung von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden. Ggf. ist ein abweichender Baubeginn möglich. Voraussetzung dafür ist eine Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen.

#### V<sub>CEF2</sub> - Fledermäuse

Rodungsarbeiten und Abrissarbeiten sind zwischen 01.10. und 28.02. auszuführen. Dies verhindert, dass besetzte Sommerquartiere zerstört werden und Fledermäuse zu Schaden kommen.

Vor der Baufeldfreimachung zwischen dem 01.10. und 28.02. sind die potenziellen Fledermauswinterquartiere in den Habitatbäumen und sämtlichen Gebäuden unmittelbar vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten durch einen Fledermausexperten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Auch sind bisher noch nicht entdeckte Strukturen zu überprüfen. Die Abrissarbeiten sind dann an das Ergebnis der Untersuchung anzupassen. Erfolgt die Fällung von Bäumen nicht unmittelbar nach der Kontrolle sollten vorhandene Höhlungen mittels Gaze verschlossen werden, so dass eventuell vorhandene Fledermäuse das Quartier verlassen können aber nicht mehr hineingelangen.

### ***Erhaltungsmaßnahmen (E<sub>FCS</sub> Maßnahmen)***

#### E<sub>FCS1</sub> - Brutvögel

Es sind 10 künstliche Nistkästen unterschiedlichen Typs (Höhlen und Halbhöhlen) im räumlichen Bezug zum B-Plangebiet anzubringen. Desweiteren sind an den neuen Markthallen geeignete Nischen in der Größenordnung von 5 entsprechenden, besiedlungsfähigen Nischen pro Markthalle zu schaffen, um eine erneute Ansiedlung der nachgewiesenen Brutvogelarten zukünftig zu ermöglichen.

#### E<sub>FCS2</sub> - Fledermäuse

Als Ersatz für die verlustigen Lebensräume von Fledermäusen sind geeignete Fledermauskästen an Gebäuden im räumlich-funktionalen Zusammenhang anzubringen. Für den Aldi und den Edeka sind dabei jeweils 20 Kästen vorgesehen.

Empfohlen wird 10x das Modell „Universal-Fledermausquartier 1FTH“ (<https://www.schweglershop.de/Fledermaus-Universal-Sommerquartier-1FTH/00767-4>) und 10x das Modell „Fassadenquartier 1FQ“ (<https://www.schweglershop.de/Fledermaus-Fassadenquartier-1FQ/00760-5>) von Schwegler oder vergleichbare Kästen.

## **Grünordnerische Maßnahmen**

### G 1 / Entwicklung Hecke / Übernahme Festsetzungen aus Ursprungs B-Plan

Auf der privaten Grünfläche ist zum Zwecke der Einbindung des Gebietes und der Gestaltung ist, unter Berücksichtigung der bestehenden Hecke, eine einreihige Hecke zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Zu verwenden sind Arten der Pflanzenliste B.

### G 2 / Entwicklung Pflanzung / Übernahme Festsetzungen aus Ursprungs B-Plan

Auf der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zum Zwecke der Einbindung des Gebietes und der Gestaltung, unter Berücksichtigung der bestehenden Pflanzung, eine flächige Strauchpflanzungen mit überschirmenden Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Arten der Pflanzlisten A und B.

---

### G 3 / Pflanzung Einzelbäume

Es sind mindestens 5 heimische, standortgerechte Bäume, in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm gemäß Pflanzliste A zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Eine 5-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Die Standsicherheit der Laubbäume ist durch das Setzen von Dreiböcken zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind zu mulchen. Die Neuanpflanzung ist ausreichend vor Wildverbiss, Frost- und Hitzeschäden sowie Schädlingsbefall zu schützen. Abgehende Bäume sind zeitnah und artgleich durch neue heimische, standortgerechte Bäume mindestens im Verhältnis 1:1, in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

---

## **9 Beschreibung der Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete**

Die nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiete, das Vogelschutzgebiet „Ludwigsluster-Grabower Heide“ (DE 2635-401) sowie das FFH-Gebiet „Ludwigsluster-Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“ (DE 2635-303) befinden sich in rund 3 km Entfernung zum Vorhabengebiet.

Aufgrund der Entfernung zwischen den aufgeführten NATURA-Gebieten und dem Vorhabengebiet in Verbindung mit der vollkommen unterschiedlichen Natur- und Lebensraumausstattung (Vorhabengebiet/Schutzgebiete) können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele / geplanten Erhaltungsmaßnahmen der aufgeführten NATURA 2000-Gebiete durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden.

---

## **10 Beschreibung der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten**

Für das geplante Vorhaben wurde eine Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung (Bearbeitungszeitraum Mai bis September 2023) erarbeitet, welche die Prüfung aller artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten vornahm. Aus diesem Artenschutzgutachten wurden notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen abgeleitet und in den Umweltbericht übernommen. Die festgelegten Artenschutzmaßnahmen wurden in Kap. 8 aufgeführt. Bei Umsetzung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen treten keine vorhabenbedingten Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ein.

---

## **11 Methodenbeschreibung, Hinweise auf Schwierigkeiten**

Aufgrund der bereits vorliegenden, in Kap. 1 benannten Unterlagen und Fachgutachten, welche für die Erarbeitung des UVP-Berichtes herangezogen wurden, ist die Genauigkeit der Darstellungen hoch. Die für die Erstellung der Gutachten angewandten Methoden werden im jeweiligen Fachgutachten benannt.

Bei der Zusammenstellung der Angaben für den UVP-Bericht traten keine Schwierigkeiten und Unsicherheiten auf.

## 12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Grabow hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,12 ha. Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Sondergebietes geschaffen werden.

In Auswertung der Konfliktanalyse des Umweltberichtes zum geplanten Vorhaben liegt der Schwerpunkt der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Boden, Biotop und Arten. Mit den im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen kann eine teilweise Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie eine vollständige Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen erzielt werden.

Zur Ermittlung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde eine Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung erarbeitet, deren Ergebnisse in den UVP-Bericht eingeflossen sind.

Über die in der Eingriffsregelung behandelten Schutzgüter hinaus, wurden im UVP-Bericht mögliche erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter „Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit“, „Fläche“ sowie „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ untersucht. Es wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter durch das geplante Vorhaben prognostiziert bzw. können Beeinträchtigungen mit Durchführung entsprechender in der 1. Änderung des Bebauungsplans, Teil A und B einschließlich Begründung festgelegter Maßnahmen vermieden bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Kumulationswirkungen wurden unter Zugrundelegung der zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlage der Gutachterin bekannten Vorhaben nicht prognostiziert. Das Vorhaben verursacht keine grenzüberschreitenden Auswirkungen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch das geplante Vorhaben wurden ebenfalls nicht prognostiziert.

Auswirkungen auf besonders geschützte Arten wurden in der Faunistischen Potenzialabschätzung und artenschutzrechtlichen Betrachtung zum Vorhaben untersucht. Im Ergebnis wurde die Aussage getroffen, dass bei Umsetzung der aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen keine vorhabenbedingten Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG eintreten werden.

Hinsichtlich der Umweltverträglichkeit des Vorhabens wird in Bezug auf sämtliche Schutzgüter die Einschätzung getroffen, dass erhebliche Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen nicht entstehen werden.

---

## 13 Quellenangaben

Enno Fedderwitz: Stadt Grabow Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ Nachweis der Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen

Gerd Mathiak: Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung im Rahmen der B-Plan- Änderung für das Sondergebiet „Einzelhandel am Fliederweg“ in Grabow, Mai bis September 2023

GICON – Großmann Ingenieur Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ der Stadt Grabow, Stand 09.12.2024

Landschafts- und Freiraumplanung Gemmel: Stadt Grabow, Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg", Entwurf 25. Mai 2025

SR Stadt- und Regionalplanung: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" in der Stadt Grabow, Mecklenburg, Teil A – Plan, Teil B – Text, Fassung vom 13. Mai 2025

SR Stadt- und Regionalplanung: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" in der Stadt Grabow, Mecklenburg, Begründung, Entwurf 13. Mai 2025

Thomas Jansen Ortsplanung: Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ der Stadt Grabow, Mecklenburg-Vorpommern, Teil A - Plan, Teil B - Text, Januar 2008

Thomas Jansen Ortsplanung: Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ der Stadt Grabow, Mecklenburg-Vorpommern, Begründung, Januar 2008

### **Gesetze in deren jeweilig aktueller Fassung**

BauGB - Baugesetzbuch

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)

DSchG M-V - Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

NatSchAG M-V - Naturschutzausführungsgesetz: Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

---