

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Fischlandtor 2" der Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Stand: Juni 2007

Auftraggeber:

Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Bearbeitet durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung

Mitglied BA, SRL, IfR, BDB

Siedlung 3

16928 Blumenthal/Mark

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

Dipl.-Ing. Michael Brinschwitz

CAD:

Dipl.-Ing. Michael Brinschwitz

Textverarbeitung:

Kirstin Schikowsky



1.	Aufstellungsbeschluss / Rechtsgrundlage	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Raumordnung und Landesplanung	6
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
5.	Städtebauliches Konzept	8
6.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	9
7.	Baugrund / Altlasten	9
8.	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
9.	Überbaubare Grundstücksfläche, Festsetzungen zur Gestaltung	11
10.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
11.	Erschließung	14
12.	Ver- und Entsorgung	16
13.	Grünflächen	18
14.	Wasserflächen / Flächen für den Hochwasserschutz	18
15.	Trinkwasserschutz	18
16.	Immissionsschutz	19
17.	Grünordnung	21
18.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen *	21
19.	Umweltbericht *	39
20.	Belange des Denkmalschutzes	48
21.	Durchführung / Finanzierung	48
22.	Flächenbilanz	49

Anhang

Die mit * gekennzeichneten Kapitel sind aus dem zum Bebauungsplan zugehörigen Grünordnungsplan und dem Umweltbericht (vollständiger Abdruck) des Büros Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf entnommen.

1. Aufstellungsbeschluss / Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 18 "Fischlandtor 2" nach § 8 BauGB aufzustellen. Mit der Planerstellung wurde das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung beauftragt.

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorgaben 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 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 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

Gesetz zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 120)

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Gentechnikrechts vom 21.12.2004 (BGBl. 2005 I S. 186).

Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V S. 1), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 11.07.2005 (GVOBl. M-V S. 326).

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Vermessungsgrundlage des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Zeh, Dammgartener Chaussee 40, 18311 Ribnitz-Damgarten mit Stand 21.05.2007.

Liegenschaftliche und bauliche Darstellungen südlich der Strandstraße sind nicht Bestandteil der Vermessung für das "Fischlandtor 2", sondern eine nachträglich Übernahme des Vermessungsbüros Wilfried Fiebig, Schonenfahrerstraße 7, 18057 Rostock. Die Einmessung der Gebäude erfolgte durch das Vermessungsbüro Lothar Bauer, Kanalstraße 20 in Wismar.

Topografische Karte im Maßstab 1:25.000 des Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessung- und Katasterwesen, Schwerin.

Zum besseren Verständnis des Bebauungsplanes wurde in den Entwurf ein städtebauliches Konzept zum Nachweis der Realisierungsfähigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes eingefügt. Hierdurch wird zudem die angestrebte und durch diesen Bebauungsplan vorgesehene Nutzung im Plangebiet verdeutlicht.

2. Räumlicher Geltungsbereich



ohne Maßstab

Das ca.1,25 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich der Kreuzung der L 21 (von Klockenhagen nach Wustrow) mit der Kreisstraße 1 und der Strandstraße der Gemeinde Ostseebad Dierhagen.

Das Bearbeitungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt

(Flur 2 der Gemarkung Ostseebad Dierhagen):

nördlich	durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 156, 159, 160, 161/1 und 162 der Gemarkung Ostseebad Dierhagen
östlich	durch die östliche Grenze der Flurstücke 157/1 und 157/2
südlich	durch die nördliche Grenze der Verkehrsfläche der Strandstraße im Flurstück 221
westlich	durch die westliche Grenze des Flurstücks 162.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 "Fischlandtor 2" der Gemeinde Ostseebad Dierhagen befinden sich die Flurstücke 158, 159, 160, 161/1, 161/2 und 162 der Flur 2 der Gemarkung Dierhagen.

3. Raumordnung und Landesplanung

Mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern haben im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Vorabstimmungen stattgefunden.

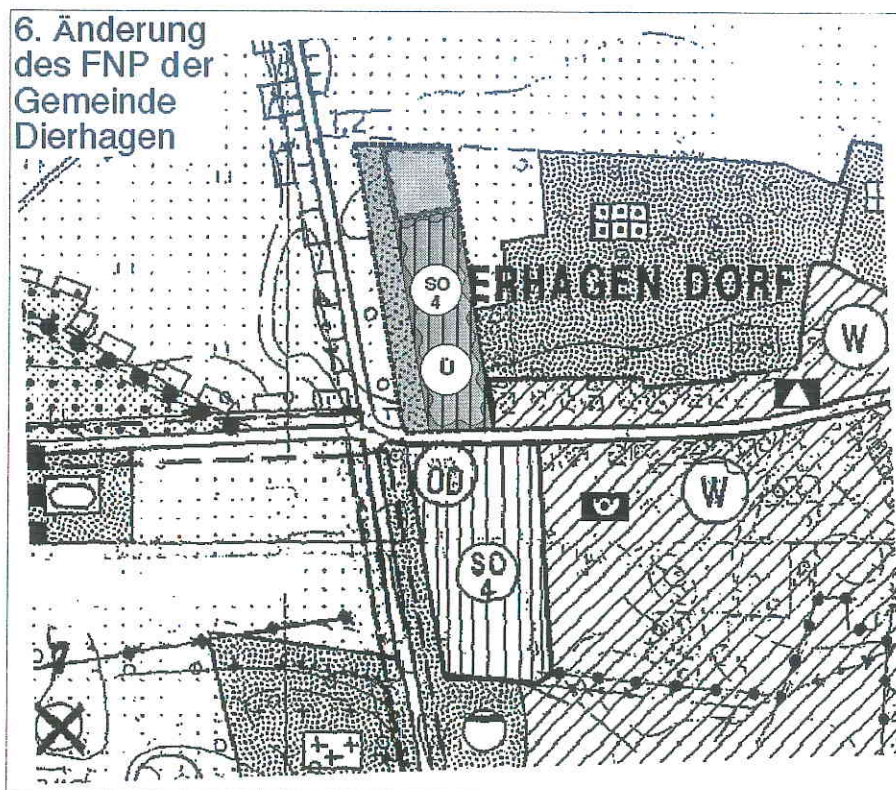
Mit Schreiben vom 07.12.2006 wird von der Raumordnung mitgeteilt, dass dem auf 780 qm Nettoverkaufsfläche beschränkten Lebensmitteldiscounter Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen. Dies wurde mit Schreiben vom 24.05.2007 nochmals bestätigt.

Aus Sicht der Gemeinde werden durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an diesem Standort keine Zentren oder deren Funktionen im Nahbereich beeinträchtigt. Es geht vielmehr darum die Versorgung der Bevölkerung und der zahlreichen Gäste zu ergänzen und abzurunden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die in diesem B-Plan festgesetzten Bauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Dierhagen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass der Flächennutzungsplan für den Planbereich dieses Bebauungsplanes geändert wird. Diese 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Dierhagen stellt flächenkongruent zum Bebauungsplan ein Sondergebiet-Einzelhandel, eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und eine private Grünfläche dar. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Fläche für besondere bauliche Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist für die Darstellung im Flächennutzungsplan zu kleinteilig. Sie geht dort in der Fläche SO 4 auf. Dieser Bebauungsplan wird demzufolge im "Parallelverfahren" aufgestellt. Es ist also anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

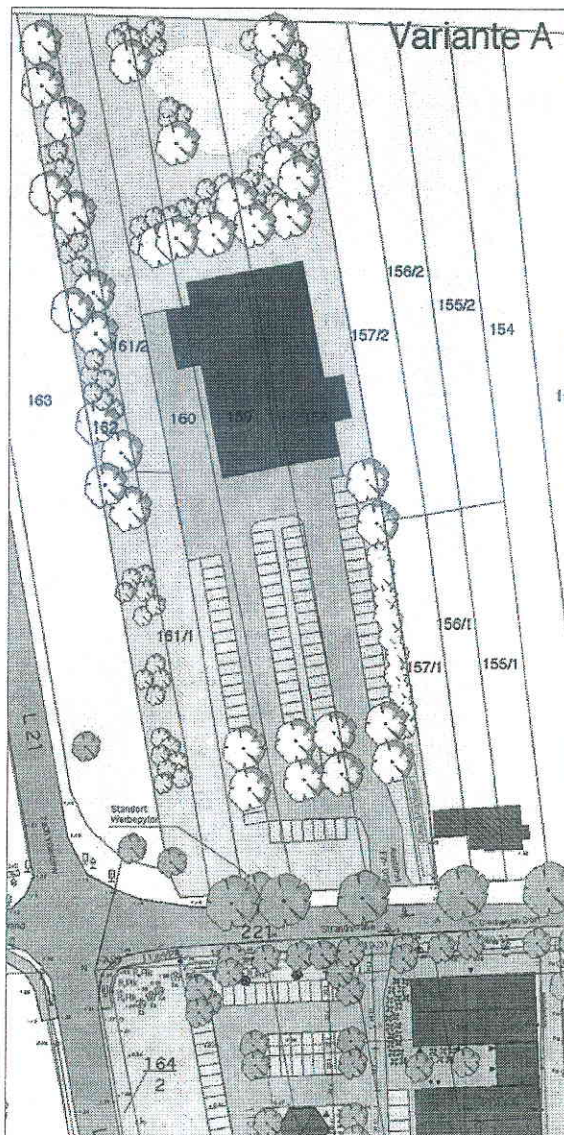


Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Ostseebad Dierhagen
mit der beabsichtigten 6. Änderung - Entwurf

5. Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für den Planbereich wurden verschiedene Nutzungs- und Gestaltungsalternativen diskutiert. Das Konzept für die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters umfasst folgende wesentliche Merkmale.

Das Fischlandtor 1 ist mit seinem Edeka Vollversorger sowie weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen über die Strandstraße nach Dierhagen-Dorf an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. An der nördlich gegenüberliegenden Fläche soll der Lebensmitteldiscounter angesiedelt werden.



Eine direkte Anbindung an die L 21 ist nicht vorgesehen. Der notwendige Abstand der baulichen Anlagen von der Landesstraße nach Straßenrecht wird eingehalten. Nach der Zufahrt von der Landesstraße werden ca. 100 Stellplätze für die Kunden des Marktes vorgesehen. Zwischen den Stellplätzen und dem östlichen Nachbargrundstück wird auf einer kleinen Verwallung ein ca. 5 m breiter Heckenstreifen mit Überhängen vorgesehen, um mögliche Beeinträchtigungen durch den Parkverkehr zu minimieren. Entsprechend des Ergebnisses eines zwischenzeitlich erarbeiteten Schallgutachters wurde zum Flurstück 157/1 eine Schallschutzwand festgesetzt. Nördlich der Stellplätze wird der Markt mit Ausrichtung auf das Fischlandtor 1 platziert. Die Zulieferung des Marktes ist auf der dem Dorf abgewandten Marktseite vorgesehen, um auch hier Störungen zu vermeiden.

Nutzungskonzept für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters

Nördlich des Discounters schließt sich eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen an. Hier soll neben flächigen Strauchpflanzungen mit Überhältern ein naturnahes und flaches Regenrückhaltebecken realisiert werden, in dem das Niederschlagswasser versickern und verdunsten kann. Ein technisch anmutendes Regenrückhaltebecken ist nicht vorgesehen. Des weiteren sind auf der westlichen Seite auf einer privaten Grünfläche zwei Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um den Lebensmitteldiscounter gestalterisch in die Umgebung einzubetten.

6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplans Nr. 18 "Fischlandtor 2" ist es, die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgermarktes zu schaffen. Die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Darüber hinaus soll er gestalterisch in die Landschaft eingebunden und unvermeidliche Emissionen vermindert werden.

7. Baugrund / Altlasten

Für das Plangebiet liegt derzeit noch keine Untersuchung zur Qualität des Baugrundes vor.

Laut den Darstellungen/Kennzeichnungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Dierhagen 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.

8. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Fläche des Bebauungsplans Nr. 18 "Fischlandtor 2" wird die Zulässigkeit der baulichen Nutzung nach der BauNVO festgelegt. Es werden für die einzelnen Baugebiete folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:

Im Baugebiet wird ein Sondergebiet zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters festgesetzt. Hierzu wird im Bebauungsplan festgelegt, dass in diesem Baugebiet Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter) zulässig sind. Klarstellend wird ergänzend festgesetzt, dass in diesem Gebiet Teilsortimente zentrumsrelevanter Sor-

timente zur Abrundung der Angebotspalette in diesem Lebensmitteldiscounter ebenfalls zulässig sind. Entsprechend dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (4C 10.04) sind Einzelhandelsbetriebe unter 800 qm Nettoverkaufsfläche nicht als großflächig anzusehen. Wegen der im Bebauungsplan fehlenden begleitenden Wohnnutzung ist dann aber die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erforderlich. Damit einher geht auch ein Nutzungsausschluss sonstiger gewerblicher Nutzungen, die in Anbetracht der sich außerhalb des Geltungsbereiches anschließender Nutzungen nicht dem städtebaulichen Willen der Gemeinde Ostseebad Dierhagen entsprechen würden. Für dieses Baugebiet wird also eine nutzungskonkrete Festsetzung getroffen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen ($h_{\max.}$) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO). Für den Nahversorger wird zudem zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde die Verkaufsfläche beschränkt.

Hierzu wird die Festsetzung Nr. 3 getroffen: "Im SO-Lebensmitteldiscounter (zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter und Teilsortimente zentrumsrelevanter Sortimente) darf die Nettoverkaufsfläche maximal 780 qm betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)." Gleichzeitig wird so die marktgerechte Ansiedlung des Nahversorgers ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ermittelt. Die Festsetzung Nr. 5: "Für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Nr. 24 BauGB)." wurde getroffen, um den Bauherren einen angemessenen Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen zu geben.

Mit der Festsetzung Nr. 1 wird die städtebauliche Wirkung des Gebäudes für den Nahversorger gemildert: "Die maximale Höhe der Gebäude ($h_{\max.}$) darf 12 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (Planzeichen: Kreis mit Kreuz - 1,28 m) betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)." Der Höhenbezugspunkt ist mit 1,28 m über DHHN (Deutsches Haupthöhennetz) festgesetzt und bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt der Strandstraße im südlichen Teil des Plangebietes.

Zur Lenkung der Besucher und Kunden des Nahversorgers werden i.d.R. Werbetafel aufgestellt. Um diese Werbeanlagen in das Höhengefüge einzupassen, wurde die Festsetzung Nr. 2 getroffen. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die zu errichtenden Werbeanlagen im Sondergebiet nicht dominierend wirken: "Die maxi-

male Höhe freistehender Werbeanlagen (z.B. Werbepylone) wird auf eine Höhe von 8 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (Planzeichen: Kreis mit Kreuz - 1,28 m) beschränkt. Die Werbetafel darf maximal 3 m x 3 m groß sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)." Beeinträchtigungen von Werbeanlagen, die außerhalb des Zustimmungsbereiches nach § 31 StrWG-MV errichtet werden, sind vom zuständigen Träger, dem Straßenbauamt, nicht mitgeteilt worden. Präzisere Abstimmungen zur Errichtung zulässiger Werbeanlagen erfolgen mit dem Straßenbauamt sowie dem Landkreis Nordvorpommern im Rahmen des Vollzuges dieses Bebauungsplanes.

9. Überbaubare Grundstücksfläche, Festsetzungen zur Gestaltung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein "Baufenster" festgesetzt, das durch "Baugrenzen" gebildet wird.

Die Lage des Baukörpers des Lebensmitteldiscounters wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst und determiniert. Einerseits sind bestimmte Schlüsselgrundstücke auch nach intensiven Bemühungen der Gemeinde nicht für die Errichtung baulicher Anlagen verfügbar. Andererseits ist es bei der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern nicht möglich, Stellplätze für Pkw von der äußeren Erschließung aus gesehen hinter den Markt zu legen. Die Marktbetreiber legen durchweg höchstes Interesse darauf, dass sowohl das Gebäude aber auch die Vielzahl an Stellplätzen von Kunden an der Zufahrt zu sehen sind.

Zudem ist durch interne Vorgaben der Marktgliederung, der erforderlichen Anlieferungsrampe und dem Leergutmanagement auf den für das Gelände und die Zufahrten zur Verfügung stehenden Raum nicht mehr möglich, mit hinreichendem Verkehrsflächenquerschnitt auf die Rückseite des Marktes zu gelangen. Aus diesen Gründen rutscht der Baukörper in die Tiefe des Sondergebietes etwa auf Höhe des Flurstücks 157/2. Zu der nordöstlichen und westlichen Grenze des Sondergebietes werden 3 m Abstand gehalten, um den Anforderungen der Landesbauordnung gerecht zu werden. Innerhalb des Baufensters sind Spielräume zur Modifikation des Baukörpers und seiner genauen Lage gewahrt geblieben. Er kann sich in Ost-West-Richtung um 3 m und in Nord-Süd-Richtung insgesamt um 10 m "bewegen".

Die Festsetzung Nr. 4 ermöglicht im Baugebiet die flexible Gestaltung der Außenflächen insbes. für die Errichtung von erforderlichen Stellplätzen im Baugebiet: "Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)."

Im südlichen Bereich des Plangebietes, an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und der sich anschließenden Bebauung östlich des Plangebietes ist eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Hierdurch soll eine optische Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen vermieden oder zumindest gemindert werden. Die Festsetzung Nr. 12 ermöglicht eine blickdichte Abschirmung der Außenwohnbereiche dieser Nachbarschaftsnutzungen von den vorgesehenen Stellplätzen des Nahversorgermarktes. Die Festsetzung Nr. 12 lautet: "Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben A ist eine naturnahe Feldgehölzbepflanzung in der Qualität 14-16, 3xv, mDB gemäß der Pflanzlisten A und B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)."

Zusätzlich wird das Sondergebiet durch zwei sich an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches erstreckende Flächen mit den Kennbuchstaben B und C zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gestalterisch von der L 21 abgeschiedet. Dabei erfolgt die Abschirmung so, dass die Schauseite des Lebensmitteldiscounters berücksichtigt wird. Die Festsetzung Nr. 15 für die Fläche, die sich im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet, mit dem Kennbuchstaben B lautet: "Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben B ist zur gestalterischen Einbindung des Lebensmitteldiscounters auf einer Fläche von 955 qm eine naturnahe Feldgehölzbepflanzung mit 70 %iger Baumüberschirmung in der Qualität 80-100, 3xv (Sträucher) und in der Qualität 14-16, 3xv, mDB (Bäume) gemäß der Pflanzlisten A und B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)."

In der Festsetzung Nr. 16 für die Fläche mit dem Kennbuchstaben C, die sich im südlichen Bereich des Plangebietes befindet, wird folgendes festgesetzt: "Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben C sind zur gestalterischen Einbindung des Lebensmitteldiscounters drei Strauchgruppen mit je 150 qm und Gehölze der Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)."

Zusätzlich zu diesen städtebaulichen Grundlagen werden für das Sondergebiet Festsetzungen getroffen, um gestalterische und gemeindebildstörende "Ausreißer" einzubinden. Diese Festsetzungen wurden auf Grundlage der Landesbauordnung (LBauO M-V), hier § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, getroffen.

Sie lauten:

Festsetzung Nr. 8: "Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen, metallenen hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundenen) Eindeckungsmaterialien, Wellbetonplatten, Holzschindeln und Kunststofffolien, weißen Ziegel- oder Betondachsteinen ist nicht zulässig."

Festsetzung Nr. 9: "Werbeanlagen sind zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 2026) sind nicht zulässig."

Zur Gliederung der Stellplatzanlagen ist die Festsetzung Nr. 14 getroffen worden: "Auf dem südlichen Teil der Stellplatzanlage im SO-Lebensmitteldiscounter sind zur Überschilderung von Stellplätzen acht großkronige Bäume der Qualität 14-16, 3xv, mDB gemäß der Pflanzliste C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 25a BauGB).

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE- Flächen)

Das festgesetzte Sondergebiet - Lebensmitteldiscounter wird im Norden durch die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen) begrenzt. In dieser Fläche werden Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen. Diese werden in der Festsetzung Nr. 13 bestimmt: "Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind incl. der Saumbereiche auf 1.100 qm Strauchpflanzungen mit überschildernden Bäumen in der Qualität 14-16, 3xv, mDB entsprechend der Pflanzliste A und B vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung der SPE-Fläche hat so zu erfolgen, dass der westliche

Teil der Fläche als Saumfläche mit Hochstaudenflur entwickelt wird (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)."

Neben der SPE-Fläche, in der ein wesentlicher Beitrag zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geleistet wird, sind auch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu den Belägen auf Stellplätzen und Geh- und Radwegen getroffen worden.

Im Abstimmungsgespräch am 12.02.2007 wies die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern darauf hin, dass bei der Beleuchtung der Parkflächen des Lebensmitteldiscounters eine insektenfreundliche Beleuchtung mit Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden ist. Dies wurde in der Festsetzung Nr. 18 berücksichtigt: "Zur Beleuchtung von Stellplätzen und deren Zuwegungen sind nur Natriumdampf-Hochdrucklampen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)."

Des weiteren wurde für die Ausführung von Stellplätzen im Straßenraum die Festsetzung Nr. 10 getroffen. Diese lautet: "Alle Beläge auf Stellplätzen, Stellplätze für Container, Beläge für Geh- und Radwege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)."

11. Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen durch die sich von Süden nach Norden erstreckende Landesstraße 21 von Klockenhagen in Richtung Wustrow, Born und Prerow und durch die "Strandstraße", die von Westen als Kreisstraße 1 kommend als kommunale Straße in die Ortslage Dierhagen führt.

Nach Aussagen des Straßenbauamtes in Stralsund ist in der L 21 eine Dauerzählstelle eingerichtet. Im Jahr 2003 wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 7.787 Kfz mit einem Schwerverkehrsanteil von 6,8 % ermittelt. In den Spitzenmonaten Juli und August des Jahres 2004 wurde ein DTV von 11.835 bzw. 12.870 Kfz ermittelt. Die Spitzenbelastung erreichte in den Nachmittagsstunden im Juli 1.534 Kfz und im August 1.470 Kfz. Sowohl die K 1 als auch die Strandstraße sind deutlich geringer belastet.

Der Bebauungsplan bindet an das Verkehrsflurstück 221 an. Nach Überprüfung der Vermessungsunterlagen zum Entwurf wurde festgestellt, dass durch die Hinzunahme des Flurstücks 162 ein Teil der Strandstraße, und zwar als Teil des Flurstücks 162, nunmehr innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt. Dieser kleine Teil in einer Größe von 4,6 qm der Strandstraße wird bestandsichernd als Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Das Straßenbauamt Stralsund verzichtet entsprechend der Stellungnahme vom 30.10.2006 auf den Nachweis der Rückstaufreiheit des Knotenpunktes. Es geht bei rechtskonformem Verhalten der Verkehrsteilnehmer davon aus, dass eine Beeinträchtigung des Knotens der L 21 mit der Strandstraße nicht erfolgen wird. Der Abstand der Einmündung des Marktplatzes vom Knoten beträgt ca. 65 m. Das Straßenbauamt Stralsund teilte mit Schreiben vom 09.05.2007 mit, dass es gegen den Bebauungsplan aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Bedenken vorträgt.

Innere Erschließung

Neben der klarstellenden Festsetzung einer Verkehrsfläche nördlich der vorhandenen Fahrbahn der Strandstraße auf dem Flurstück 221 sind weitere Festsetzungen zur inneren Erschließung des Plangebiets nicht erforderlich. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Strandstraße erschlossen.

Vom Vorhabenträger sind im Plangebiet ca. 100 Stellplätze vorgesehen. Hierdurch werden die Anforderungen der Landesbauordnung in Bezug auf das erforderliche Stellplatzangebot deutlich übererfüllt.

12. Ver- und Entsorgung

Strom

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom wird durch den regionalen Stromversorger gesichert.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist durch den örtlichen Wasser- und Abwasserverband gesichert. Insoweit einzelne tiefbautechnische Maßnahmen vorgenommen werden müssen, werden sie im Rahmen des Vollzuges dieses Bebauungsplanes in enger Abstimmung mit dem Verband vorgenommen.

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

Abwasser

Die Abwasserentsorgung wird entsprechend der Satzung des Abwasserzweckverbandes Körkwitz vorgenommen.

Mit Schreiben vom 09.05.2007 teilte der Abwasserzweckverband Körkwitz mit, dass für den vorgesehenen Lebensmitteldiscounter ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung nicht möglich ist. Deshalb wird im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes und in Abstimmung und Billigung durch den Abwasserzweckverband Körkwitz eine dezentrale Lösung der Schmutzwasserentsorgung erarbeitet. Zum Bebauungsplan wird ergänzend mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Regenwasser

Anfallendes, nicht genutztes und nicht verunreinigtes Regenwasser von versiegelten Flächen und Dächern soll grundsätzlich genutzt bzw. vor Ort versickert oder verdunstet werden. Hierzu ist die textliche Festsetzung Nr. 11 getroffen worden: "Innerhalb des Sondergebietes anfallendes und gefasstes Niederschlagswasser ist

in der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu versickern oder zu verdunsten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)." Hierzu soll eine flache ca. 1.000 qm große Mulde in der festgesetzten SPE-Fläche geschaffen werden.

Im Rahmen der weiteren Abstimmungen zum Vollzug des Bebauungsplanes soll geklärt werden, ob die naturnahe Versickerungsmulde eine Überdeckung zum Schichtenwasser behalten wird, so dass ein direkter Kontakt zum Grundwasser vermieden wird. Die Mulde ist so dimensioniert, dass ein Starkregenereignis (Bemessungsniederschlagsereignis) aufgefangen werden kann. Vor dem Einlauf des Regenwassers in die Versickerungs- und Verdunstungsmulde wird ein Leichtflüssigkeitsabscheider vorgesehen.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Nordvorpommern ist es als durchaus anstrebenswert anzusehen, einen Grundwasseranschluss und ggf. eine Verbindung zum sich nördlich befindenden Graben herzustellen, um so ein ganzjährig mit Wasser befülltes Teichbiotop herzustellen.

Einer Versickerung bzw. Verdunstung des anfallenden Regenwassers über die Wassermulde wurde seitens des Landkreises Nordvorpommern mit Schreiben vom 18.12.2006 grundsätzlich zugestimmt.

Abfall

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Dierhagen für das Plangebiet als gesichert angesehen werden.

13. Grünflächen

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern wird innerhalb des Baugebietes auf den Flurstücken 161/1, 161/2 und 162 der Flur 2 der Gemarkung Dierhagen mit Festsetzung Nr. 17 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Wiese festgesetzt. Die private Grünfläche ist einmal pro Jahr nach dem 15.06. mit einer Mahd zu pflegen.

Zudem sind auf dem Flurstück 162 zwei Festsetzungen zur Bepflanzung und damit zur gestalterischen Einbindung des Marktes in die Landschaft getroffen worden. Es wird auf Kapitel 9 dieser Begründung verwiesen.

14. Wasserflächen / Flächen für den Hochwasserschutz

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur (StAUN) hat mit Schreiben vom 18.12.2006 mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in einem sturmflutgefährdeten Gebiet des Saaler Boddens befindet. Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur (StAUN) weist darauf hin, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keinerlei Haftung für Schäden, die sich bei Sturmfluten ergeben können, übernimmt und dass keine Ansprüche zur nachträglichen Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen abgeleitet werden können. Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB ist das festgesetzte Sondergebiet mit dem Planzeichen 10.2 der PlanzV bandiert worden.

15. Trinkwasserschutz

Mit Schreiben vom 18.12.2006 teilte der Landkreis Nordvorpommern mit, dass sich das Plangebiet außerhalb der Schutzzonen für die Wasserfassung befindet. Desweiteren wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Norden durch den Graben D1a1 begrenzt wird. Um den Uferbereich zu schützen sind bauliche Anlagen ein einem Abstand von 7 m von der Böschungsoberkante unzulässig. Dies ist im Rahmen des Vollzuges dieses Bebauungsplanes bei der Errichtung der naturnahen Versickerungsmulde zu berücksichtigen.

16. Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzen im Osten ein Wohngebiet und im Süden ein Sondergebiet.

Zur schalltechnischen Untersuchung wurde der TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG beauftragt. Dieser führt zusammenfassend aus:

"... Die Berechnungen zeigen, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb des ALDI-Marktes an schutzbedürftigen Nutzungen Beurteilungspegel von max. 57,5 dB(A) an Werktagen und von max. 55,7 dB(A) an Sonn- und Feiertagen hervorgerufen werden. Im Nachtzeitraum treten keine relevanten Geräuschemissionen auf.

Der gebietsabhängige Richtwert für allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete wird am überwiegenden Teil der Aufpunkte im Tag- und Nachtzeitraum durch Geräuschemissionen des ALDI-Marktes eingehalten bzw. unterschritten. Ausnahmen bilden die Westfassade des Büroraumes im Haus Nr. 26 und die Nordfassade des Wohnhauses Nr. 26. An der Nordfassade des Wohnhauses Nr. 26 wird der Richtwert um bis zu 0,7 dB(A), an der Westfassade des Büroraumes um bis zu 2,5 dB(A) überschritten.

Eine relevante Vorbelastung tritt nur an den Immissionsorten IP01, IP04 sowie IP06 und IP07 auf. Die Beurteilungspegel der Vorbelastung liegen im Tagzeitraum hier zwischen 52,6 dB(A) und 63 dB(A). D.h., der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum wird durch die Vorbelastung bereits nahezu ausgeschöpft bzw. überschritten.

Für die Immissionsorte IP01 - IP03 und IP07 (nächstgelegenes Haus Nr. 26) sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Zur Senkung der Beurteilungspegel an den genannten Immissionsorten ist eine Lärmschutzwand von insgesamt 25 m Länge und 2 m bzw. 3 m Höhe erforderlich. Mit dieser Wand können die Beurteilungspegel des ALDI-Marktes so weit gesenkt werden, dass auch unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

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

Geräuschemissionen des Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße in einem Umkreis bis zu 500 m vom Marktstandort erhöhen sich um weniger als 3 dB(A). Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird an allen Immissionsorten eingehalten. Es erfolgt, sofort nachdem die Fahrzeuge den Parkplatz verlassen haben, eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr. ..."

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ist die Festsetzung Nr. 6 "Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand in einer Gesamtlänge von 25 m innerhalb einer 3 m breiten Fläche an der östlichen Plangebietsgrenze zu errichten. Die Lärmschutzwand ist von Nord nach Süd in einer Länge von 13 m in einer Höhe von 2 m, weitere 6 m in einer Höhe von 3 m und die verbleibenden 6 m in einer Höhe von 2 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten. Die Ostseite der Lärmschutzwand ist in absorbierender Ausführung anzufertigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)" getroffen worden. Die zu errichtende Lärmschutzwand schützt die östlich des Bebauungsplanes vorhandene Bebauung vor Lärmbelastungen, die von der Nutzung des Marktes ausgehen. Die Lärmschutzwand ist im süd-östlichen Bereich des Bebauungsplanes als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt

Zur Reduzierung der Lärmbelastung zur angrenzenden Bebauung wird weiterhin die Festsetzung Nr. 7 getroffen: "Die Gestaltung der Oberflächen der Fahrgassen des Parkplatzes sind in Asphaltbauweise auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)."

Zudem wird das Sondergebiet vom Wohngebiet durch eine 5 m breite und sich an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches erstreckende Fläche mit zum Anpflanzen von Gehölzen zumindest optisch abgeschirmt. Die Festsetzung Nr. 12 lautet: "Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Kennbuchstaben A ist eine naturnahe Feldgehölzbepflanzung in der Qualität 3xv, mDB gemäß der Pflanzliste A und B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)". Die Zulieferung zu dem vorgesehenen Lebensmitteldiscounter wird an der der L 21 zugewandten Längsseite des Marktes vorgesehen, so dass die mit der Warenanlieferung verbundenen Geräusche von der Wohnnutzung weitestmöglich entfernt liegen und durch das Gebäude abgeschirmt werden, um eine Beeinträchtigung dieser Nutzung zu vermeiden.

Die vom Schallgutachter vorgeschlagene Festsetzung der Einschränkung der Nutzung des Parkplatzes vor dem Discounter ist nach Auffassung der Gemeinde Dierhagen zwar wirkungsvoll (Schranke), kann jedoch wegen dem fehlenden bodenrechtlichen Bezug nicht festgesetzt werden. Verwiesen wird u.a. auf: Schwier, Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Beck-Verlag, München 2002, S. 1445.

Im Rahmen der formellen Beteiligung wurde von einem betroffenen Bürger angeregt, die geplante Lärmschutzwand im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes zu überdenken. Dies sollte im Verlaufe der Vorhabenzulassung einvernehmlich diskutiert werden.

17. Grünordnung

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 vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Büro Ellmann / Schulze, Sieversdorf ein Grünordnungsplan erstellt, der der unteren Naturschutzbehörde zur fachbehördlichen Stellungnahme zugeleitet wurde.

18. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen *

Vorbemerkungen

In der Stellungnahme der Landkreises NVP vom 18.12.2006 erfolgten diverse Anmerkungen zum Entwurf des GOP vom September 2006. Aufgrund des Gespräches bei der UNB Grimmen am 12.02.2007, bei dem diverse Probleme besprochen wurden, erfolgte eine inhaltliche Überarbeitung des Planes. Jedoch wurde hier nur eine Veränderung in den kompensationsrelevanten Teilen vorgenommen, die da sind:

- Erhöhung der Wertstufe des Bestandes
- Reduzierung des Kompensationswertes der geplanten Maßnahmen auf der SPE-Fläche nördlich des Marktes
- Keine Anrechnung von Gestaltungspflanzungen auf die Kompensation

A Ausgangsdaten

18.1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Die geplante Ansiedlung eines Aldi-Marktes in Dierhagen ist mit der Bebauung einer bisher nicht bebauten Fläche verbunden.

Beim Vorhaben, welches sich am Rand des Innenbereiches 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.

18.1.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet um Dierhagen läßt sich naturräumlich dem mecklenburgischen Küstenraum zuordnen. Durch die Lage Dierhagens auf der Zufahrt zum Darß sind 2 Landschaftseinheiten, nämlich die Rostock-Gelbesander Heide und die Nordmecklenburgische Boddenlandschaft, bestimmend.

Während die Rostock-Gelbesander Heide als fluviatil aufgeschüttetes spätdiluviales Heidesandgebiet mit einzelnen flachen Dünenzügen charakterisiert werden kann, zählt der Darß als vom Meer und Bodden eingeschlossene und „ertrunkene“ Grundmöränenlandschaft mit Alluvialbildungen größeren Ausmaßes. Während die Heidesande mit Mächtigkeiten von 8-10 m für die östlichen Bereiche Dierhagens charakteristisch sind, sind in Richtung Fischland-Darß eher marine Sande bzw. Moor und mooriger Sand charakteristisch.

Hydrographische Verhältnisse

Bestimmend für die lokalen Grundwasserverhältnisse sind die Wasserstände der nahen Ostsee bzw. des Saaler Boddens. Der erste Grundwasserleiter ist in der Regel als ungeschützt vor flächenhaften und punktuellen Schadstoffeinträgen zu betrachten. Im Plangebiet ist ein Grundwasserflurabstand von ca. 1-1.5 m zu konstatieren, welcher jahreszeitlich bedingt etwas schwankt. Die Grundwasserfließrichtung schwankt ebenfalls, lokal etwas unterschiedlich, zwischen NNW und NE. 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

Das Plangebiet gehört zum niederschlagsarmen Küstengebiet mit ganzjährig reger Luftbewegung trotz hoher Luftfeuchtigkeit und kräftigen ozeanischen Einflusses.

Das Temperaturmittel kann mit 7,5 – 8 grd C angesetzt werden, wobei für den Monat August etwa langjährige Mittel von 18 grd C und für den Januar 0 bis 0,5 grd C normal sind.

Der Jahresniederschlag liegt zwischen 525 und 600 mm, wobei die Tendenz zu geringeren Niederschlägen im östlicheren Bereich des Landschaftsraumes gegeben ist.

Potentiell Natürliche Vegetation

Dominierende Vegetationsausprägung auf den grundwassernahen sandigen Böden sind bodensaure Buchenmischwälder (bodensaure bzw. eutrophe Niederungswälder). Auf den grundwasserfernen Dünenstandorten sind eher Nadel-Laubwald-Komplexe mit der Kiefer als Hauptbaumart prägend.

Die heutige Potentielle Natürliche Vegetation (PNV) des Planungsraumes hängt von den klimatischen und bodenkundlichen Gegebenheiten ab. Im eigentlichen Plangebiet wäre eher der Buchen-Stieleichenwald (Fago Quercetum) als vorherrschende natürliche Waldgesellschaft darzustellen. Allerdings wäre auch ein Übergang zu Buchen-Birkenwald bzw. Kiefern-Buchenwald zu konstatieren, so dass eine genaue Zuordnung eines so kleinen Plangebietes nicht erfolgen kann.

Als Hauptbaumart ist somit die Buche (in gewissem Maße auch die Kiefer) zu benennen. Beigemischt sind hier Stieleichen, Birke, Esche, 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.

Baum- bzw. Straucharten der Potentiell Natürlichen Vegetation für das Plangebiet sind demnach:

Stieleiche,
Birke,
Winterlinde,
Spitzahorn,
Feldahorn,
Hainbuche,
Pfaffenhütchen,
Waldgeißblatt,
Weißdorn,
Heckenrose,
Traubenkirsche,
Himbeere,
(Schlehe),
(Kreuzdorn),
(Sanddorn)

18.2 Abgrenzung von Wirkzonen

Der geplante Eingriff findet am Rande bestehender Siedlungsflächen, jedoch auf einem bisher nicht bebauten Grundstück statt. Für die geplanten Anlagen des Marktes (Verkaufs- und Lagerraum, Zufahrten und Wege, Stellflächen) werden somit Versiegelungen und Überbauungen von Vegetationsflächen erfolgen. Die derzeit vorhandenen Flächen werden als Grünfläche mit sporadischer Nutzung bewirtschaftet.

Eine potentielle Beeinträchtigung der angrenzenden Landschaft ist zwar gegeben, wird jedoch gemindert, da sich angrenzend bereits intensiv genutzte Siedlungsflächen (Verkaufscenter mit großem versiegelten Parkplatz, Tankstelle), stark befahrene Straßen und kleingartenähnliche Anlagen 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 werden aufgrund der Überbauung und Versiegelung größer (ca. 5.000 qm). Insofern stellt sich nach der Bauphase in 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 (u.a. Pflanzmaßnahmen !).
Arten/Biotop	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. 200 m Wirkbereich I	Das Ortsbild ist in unmittelbarer Nähe durch ähnliche Bauten bereits gestört. Der Baukörper wirkt außerhalb des Wirkbereiches 1 nicht negativ, da in Richtung Norden Baum- und Strauchstrukturen mit bereits einer größeren Höhe vorhanden sind, die die Einsehbarkeit entsprechend verringern. Durch Pflanzmaßnahmen Maßnahmen, die der weiteren Anpassung an das Umfeld dienen und welche die Einsehbarkeit des Baukörpers von der Zufahrtsstraße zum Darß reduzieren (Pflanzung, Materialwahl, Höhe), wird der Konflikt entschärft.

Ein Wirkbereich II muß, die gestalterischen Maßnahmen zur Abpflanzung des Geländes vorausgesetzt, 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. Gesonderte Kartierungen wurden jedoch nicht beauftragt und durchgeführt.

18.3 Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Der Abstand der maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile von vorhandenen Störquellen bzw. von vorbelasteten Bereichen ist als gering zu bezeichnen (Kreuzungsbereich von 2 relativ stark befahrenen Straßen liegt direkt am Plangebiet). Allerdings wird seitens der UNB Grimmen festgestellt, dass durch die in die Landschaft hineinreichende Bebauung eine zunehmende Belastung des Landschaftsbildes erfolgt und dass damit eine Gewisse Beeinträchtigung des LSG „Bodenlandschaft“ (Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone) erfolgen kann. Dies ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren, wobei festzustellen ist, dass die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen im Plangebiet der gestalterischen Verbesserung dienen und nur die nördliche Fläche auch als SPE-Fläche herangezogen wird. Somit wird sich eine externe Kompensation notwendig machen (Protokoll des Gespräches mit der UNB Grimmen vom 12.02.2007).

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes**18.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen**

Folgende Biotoptypen wurden kartiert:

Die Fläche ist insgesamt als Grünland zu bezeichnen. Bedingt durch die verschiedenartige Nutzung bzw. Auffassung der Fläche sind verschiedene Nutzungstypen auszuhalten, die jedoch z.T. nicht scharf abgrenzbar sind:

Ruderaler Staudenflur	RHU
Intensivgrünland mineralischer Standorte	
GIM (GMF)	
Gestörtes Feuchtgrünland	GFD

Insgesamt ist die Fläche als gestörtes Feuchtgrünland zu bezeichnen.

Die angrenzenden Bereiche sind als

Siedlungsfläche

OCR (OE)

Straßenraum

OVL

zu charakterisieren.

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. Faunistische Daten wurden nicht erfasst. Die Vegetationsfläche wurde 2006 3x begangen und floristisch untersucht.

Auf der in den überwiegenden Teilen aufgelassene Wiese ist die vorrangige Bedeutung eutropher Elemente durch Nährstoffeinträge und die Auflassung selbst nicht zu übersehen. Die Fläche dient jedoch Kleintieren als Jahreslebensraum und Rückzugsgebiet und kann somit auch eine gewisse kleinräumige biotopverbindende Wirkung besitzen. Diese Biotopverbindung ist aufgrund der Lage entlang der Straße und der Siedlungsrandlage jedoch nicht besonders ausgeprägt, da es keine zu verbindenden wertvollen Biotope gibt. Die Flächen enden jeweils am angrenzenden Straßenraum bzw. an einem nördlich des Plangebiets verlaufenden Weg. Aufgelassene Wiesen und Ruderalflächen besitzen in den ersten Jahren der Auflassung eine gewisse Bedeutung vor allem für Insekten, da die Pflanzen ausblühen können und es zu keine Störungen der Flächen durch Mahd und Befahrung kommt. Je länger der Zustand der Auflassung anhält um so eutropher werden jedoch die Flächen und die Artenvielfalt nimmt entsprechend ab. In dieser Phase befinden sich große Teile der Wiese bereits.

Artenerfassung**Intensivgrünland mineralischer Standorte**

Art		Kartierung Herbst 2004	01.06.2006	10.07.2006	13.09.2006
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn	x	x	x	x
<i>Achillea millefolium</i>	Scharfgarbe	x	x	x	x
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen	x	x	x	x
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	x	x	x	x
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee	x	x	x	x
<i>Rumex acetosa</i>	Großer Ampfer	x	x	x	x
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Hartheu	x	x	x	x
<i>Cichorium intybus</i>	Wegwarte	x	x	x	x
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	x	x	x	x
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut	x			
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	x	x	x	x
<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch	x	x	x	x
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn	x	x	x	x
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeiner Beifuß	x	x	x	x
<i>Lolium multiflorum</i>	Welsches Weidelgras	x			
<i>Lolium perenne</i>	Ausd. Weidelgras		x	x	x
<i>Agropyron repens</i>	Quecke		x	x	x
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras	x	x	x	x
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Fuchsschwanz	x	x	x	x
<i>Dactylis glomerata</i>	Knautgras	x	x	x	x
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee		x	x	x
<i>Trifolium incarnatum</i>	Inkarnatklee			x	x
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohr-Glanzgras	x	x		
<i>Juncus effusus</i>	Flatter-Binse	x	x	x	
<i>Conyza canadensis</i>	Kann. Berufkraut			x	x
<i>Cirsium arvensis</i>	Ackerkratzdistel			x	x
<i>Centaureum spec.</i>	Tausendgüldenkraut	x			
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbstlöwenzahn				x
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke		x	x	x
<i>Potentilla anserina</i>	Gänsefingerkraut		x	x	x
<i>Silene vulgaris</i>	Taubenkropf-Leinkraut				x
<i>Phleum geniculata</i>	Knickfuchsschwanz			x	x
<i>Rumex acetosa</i>	Sauerampfer		x	x	x
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnefuß		x	x	x
<i>Delaria media</i>	Vogelmiere		x	x	x
<i>Delaria holustea</i>	Sternmiere			x	x
<i>Agrostis canina</i>	Hundstraußgras		x	x	x
<i>Polygonum palustre</i>	Knöterich			x	x
<i>Epilobium palustre</i>	Weidenröschen			x	x
<i>Heracleum spondyleum</i>	Wiesenbärenklau			x	x

Insgesamt ist der Standort stark ruderalisiert und wird zunehmend eutroph. Zwar ist seit 2004 eine Zunahme des feuchtezeigenden Rohrglanzgrasbestandes zu verzeichnen, dies ist jedoch bei der Auflassung der Fläche auch nicht verwunderlich, da sich die Pflanze gegen die niedrigeren Arten durchsetzen kann. Etwa gleich gro-

ße Teile der Fläche werden durch Knautgras geprägt, was wiederum auf die durch- aus auch trockeneren Aspekte der Fläche hinweist. Einige Arten, wie z.B. das Kana- dische Berufkraut und der Beifuß stellen typische Ackerbegleitflora bzw. Wegeran- darten dar. Dies könnte ein Hinweis auf eine frühere Ackernutzung bzw. einen Um- bruch der Fläche darstellen.

Eine Art ist in der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns aufgeführt. Das in einer feuchteren Senke festgestellte Tausendgüldenkraut (*Centaurium spec.*) zeigte Merkmale sowohl des Strand-, als auch des Echten Tausendgüldenkrautes, so dass eine Artzuweisung unterbleiben mußte. Allerdings sind beide genannten Arten in der Roten Liste verzeichnet (Strand-T.: 2; Echtes T.: 3). Die Art kam nur Herbst 2004 vor. Sie wurde 2006 nicht mehr gefunden. Der ehemalige Standort mit mehe- ren Einzelpflanzen hatte jedoch auch nur eine Ausdehnung von 20 qm. Diese Flä- che wird durch Überbauung oder Bepflanzung jedoch nicht beeinträchtigt.

Trotz der starken Eutrophierung der Fläche stellt diese jedoch einen nicht unbedeu- tenden Lebensraum vor allem für Insekten und Kleinsäuger dar. So sind einige der gefundenen Arten besonders als Nahrung für Wildbienen von Bedeutung, so z.B.: *Achillea millefolium*, *Tanacetum vulgare*.

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 ge- bietsspezifischen Pflege der Freiflächen gegliedert werden.

Im Falle der östlichen Umgebung des Plangebietes sind Gärten mit Koniferen, nied- riggehaltenen 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. Die an die Wiesenfläche unmittelbar angrenzende Fichtenreihe bietet nur wenigen, vor al- lem kommunen, Vogelarten Lebensraum und stellt eine relativ scharfe Abgrenzung zu den Hausgärten dar.

18.1.1 Flächenbilanz

	Haus- fläche/ Überbaute Fläche	Straßen/ Wege Wasser- undurch- lässige Bereiche	Stellflä- chen, teilversie- gelte Be- reiche	Grünland	SPE- Fläche	Ab- stands- grün	Regen- wasser- sammel- becken
	in qm	in qm	in qm	in qm	in qm	in qm	in qm
Bestand	0	0	0	6.863	0	0	0
Planung	1.410	2.397	1.306	0	2.298	1.907	217
Differenz	+ 1.410	+ 2.397	+ 1.306	-6.863	+ 2.298	+ 1.907	+ 217

Die neu hinzukommenden Grünlandflächen der Flurstücke 161/1, 161/2 und 162 sind nicht Inhalt der Flächenbilanz, da sie weder überbaut werden, noch als Ausgleichsflächen herangezogen werden.

18.1.2 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch (ha)	Wert- stufe	Kompensations-Erfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor x Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
	A	B	C	D = A x C
GFD	0,38 Vollversiegelung	2	1,5 + 0,5 x 0,75 = 1,50	1,14
GFD	0,13 Teilversiegelung	2	1,5 + 0,2 x 0,75 = 1,27	0,32
			gesamt:	1,46

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das Kompensationserfordernis begründet sich vorwiegend aus der Versiegelung und Überbauung von derzeitigen Grünlandflächen. Zwar liegen auch auf dem Grünland, 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 des Marktes 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 Extensivierungen o.ä. aber auch durch Entsiegelung von Böden und Pflanzungen erfolgen. Hier wird davon ausgegangen, dass unter einer Pflanzung (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 Überhältern) zudem auch einen hohen Wert für Flora und Fauna besitzen, wird gleichzeitig der Ersatz verlorengelender 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.

18.1.3 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (ha)	Wertstufe	Kompensations-Erfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor x Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächen-äquivalent für Kompensation
GFD	0,19 Umwandlung in Abstandsgrün	2	$1,0 \times 0,75 = 0,75$	0,29
			gesamt:	0,29

Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

entfällt

Biotoptyp	Flächen-beeinträchtigung (ha)	Wertstufe	Kompensations-Erfordernis	Wirkungsfaktor	Flächen-äquivalent für Kompensation
				gesamt:	entfällt

Erläuterungen zum Kompensationserfordernis sind an dieser Stelle nicht notwendig.

18.2 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

18.2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4

entfällt

18.2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

entfällt

18.3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

18.3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

entfällt

18.3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

entfällt

18.4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

18.4.1 Boden

Siehe Punkt 18.2

18.4.2 Wasser

Siehe Punkt 18.2

18.4.3 Klima/Luft

Siehe Punkt 18.2

18.5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Siehe Punkt 18.2

18.6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe:	18.1.1:	1,46
	18.1.2:	0,29
	18.1.3:	-
	18.2.1:	-
	18.2.2:	-
	18.3.1:	-
	18.3.2:	-
	18.4.1:	-
	18.4.2:	-
	18.4.3:	-
	18.5.:	-
Gesamtsumme:		1,75

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (ha)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächen-äquivalent
M 1 Bepflanzung der SPE-Fläche, Herstellung einer naturnahen Hecke mit Baumüberschirmung und Saumbereichen	0,15	1	0,15	1	0,15
M 2 Herstellung einer Hecke mit Baumüberschirmung im Bereich des Parkplatzes	0,08				Nur gestalterische Zuordnung, keine Anrechnung als A/E-Maßnahme
M 3 Pflanzung von 22 Bäumen auf dem Grundstück 162 und im Bereich des Parkplatzes sowie von 1.200 Sträuchern auf dem Flst. 162					Nur gestalterische Zuordnung, keine Anrechnung als A/E-Maßnahme
V/M Naturnahes Regenwasserrückhaltebecken mit großen Flachuferbereichen. Die Maßnahme ist V/M-Maßnahme für anfallendes Wasser der versiegelten Flächen; weiterhin erfolgt auf den Stellplätzen nur eine Teilversiegelung, so dass anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann.					Keine Anrechnung zur Kompensation
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb der Plangebietsfläche: (Flächenäquivalent für Kompensation)					0,15

1. Naturnahe Pflanzung einer Hecke mit Baumüberschirmung und Saumbereichen bzw. einer Gehölzfläche mit nach außen abgestuften Baum- und Strauchbestand auf einer Fläche außerhalb des Plangebiets mit einer Größe von insgesamt ca. 16.000 qm . Dabei muß ein Deckungsgrad von ca. 60-70 % erreicht werden. Bei 100 % Deckungsgrad kann die Fläche, je nach Lage und Funktion, auf ca. 1 ha reduziert werden.

2. Zahlung eines Geldbetrages an den "Ausgleichsfonds". Grundlage dafür wären die aus der Kompensationspflanzung unter 1. anfallenden Kosten. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- oder

Hierbei handelt es sich um eine ca. 6.000 qm große Gesamtfläche, wovon ca. 4.000 qm teilversiegelt bzw. gänzlich (Halle, Lagerbecken) überbaut sind. Vorgesehen ist, sämtliche bauliche Anlagen abzureißen. Das Lagerbecken ist ebenfalls bis ca. 0,7 m - 1m unter Geländeoberkante abzureißen, dass ausreichend Boden zur Vegetationsentwicklung zur Verfügung steht.

Und die Pflanzungen kann sich der Bereich zu einem wertvollen Trittstein im Biotopverbund und zu einem "grünen Tor" an der Straße nach Wustrow entwickeln. Die gegenüber dem Kompensationserforderniß geringere Größe der zu entwickelnden Fläche kann durch die sich deutlich verbessernden Landschaftsstrukturen begrün-

det werden. Im Hinblick auf den Eingriff in das Landschaftsbild durch den Verbrauchermarkt wird durch eine Rücknahme von Bebauung aus der "freien Landschaft" hier ein besonders positiver Effekt erzielt.

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Kennbuchstaben A ist eine naturnahe Hecke mit Sträuchern in der Qualität 80-100, 3xv, und Bäumen in der Qualität 14-16, 3xv, mDB gemäß der Pflanzlisten A und B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
2. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind incl. der Saumbereiche auf 1.100 qm Strauchpflanzungen mit überschirmenden Bäumen in der Qualität 14-16, 3xv, mDB entsprechend der Pflanzlisten A und B vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung der SPE-Fläche hat so zu erfolgen, dass der westliche Teil der Fläche als Saumfläche mit Hochstaudenfluren entwickelt wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
3. Innerhalb des Sondergebietes anfallendes und gefasstes Niederschlagswasser ist in der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu versickern oder zu verdunsten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4. Alle Beläge auf Stellplätzen, Stellflächen für Container, Beläge für Geh- und Radwege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flurstück 162) mit den Kennbuchstaben B ist zur gestalterischen Einbindung des Lebensmitteldiscounters auf einer Fläche von 955 qm eine naturnahe Feldgehölzbepflanzung mit 70 %iger Baumüberschirmung in der Qualität 14-16, 3xv, mDB (Bäume) und 80-100, 3xv (Sträucher) gemäß der Pflanzlisten A und B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
6. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flurstück 162) mit den Kennbuchstaben C sind zur gestalterischen Einbindung des Lebensmitteldiscounters 3 Strauchgruppen mit je 150 qm Fläche und Gehölzen der Pflanzenliste B (Sträucher) in der Qualität 80-100, 3xv zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
7. Die auf der privaten Grünfläche festgesetzte naturnahe Wiese ist einmal pro Jahr und nach dem 15.06. mit einer Mahd zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8. Zur Beleuchtung von Stellplätzen und deren Zuwegungen sind nur Natrium-Hochdrucklampen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Pflanzliste A - Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
(Qualität mindestens: Hochstamm, 3 x.v., Stammumfang 14-16 cm)	

Pflanzliste B - Sträucher

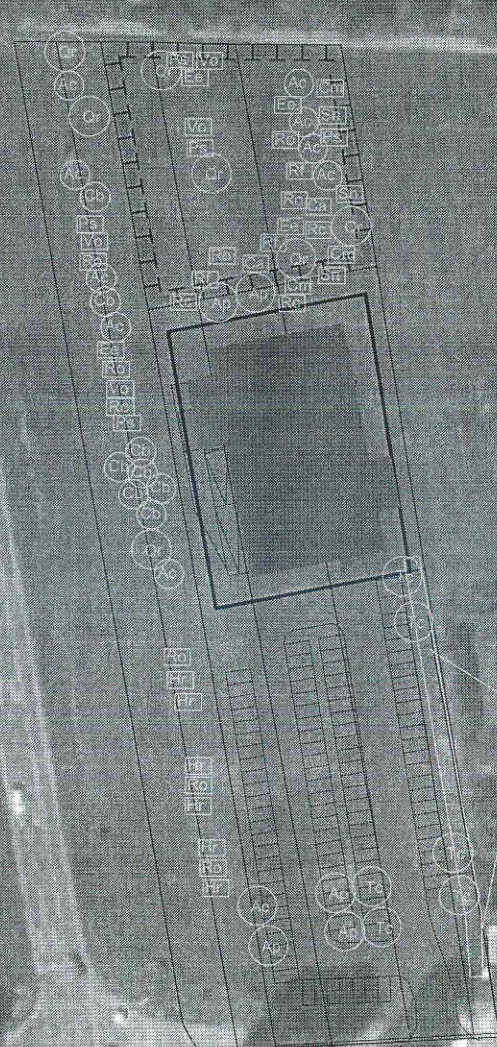
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Weißdorn	Crataegus mongyna
Haselnuß	Coryllus avelana
Heckenrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cathardicus
Holunder	Sambucus nigra
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Brombeere	Rubus fruticosus
Schlehe	Prunus spinosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
(Qualität mindestens: 3 x.v., 80-100)	

Pflanzliste C - Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
(Qualität mindestens: Hochstamm, 3 x.v., Stammumfang 14-16 cm)	

Bei Umsetzung aller Maßnahmen sowie der planexternen Kompensation ist der Eingriff als kompensiert zu betrachten.

Aus der Abwägung der Anregungen zum B-Planentwurf nach der Offenlage vom 07.05. bis 07.06.2007 und nach erneuter Abstimmung mit dem Fachgebiet Naturschutz- und Landschaftspflege des Landkreises Nordvorpommern durch die Gemeinde Ostseebad Dierhagen und das Bauamt konnte einvernehmlich festgehalten werden, dass sich die Gemeinde bemüht, das Laugebecken des Bauhofes zurückzubauen. Sollte hier bis zum 30.06.2008 keine abschließende Lösung gefunden werden, sollen die hinterlegten Finanzmittel für die externen Kompensation dem Ökokonto der Gemeinde Wustrow gut geschrieben werden.



- | | | |
|----|---------------|----------|
| CM | Weißdorn | 30 Stück |
| CS | Hagebutz | 20 Stück |
| ES | Plattenfarnen | 80 Stück |
| FF | Sanddorn | 80 Stück |
| FO | Heckenrose | 80 Stück |
| FC | Kreuzdorn | 40 Stück |
| SO | Hoflund | 80 Stück |
| SI | Brombeere | 80 Stück |
| ES | Schäke | 40 Stück |
| VO | Schneeball | 40 Stück |

945 Strahlm.-reithg
Silber
Schild 100 Stk
Schild 50 Stk
Helm 350 Stk
Hose 5 Stk

[illegible]

19. Umweltbericht *

19.1. Einleitung

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches bzw. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a ist für die Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung ("Umweltbericht") durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

19.1.1 Vorhabensbeschreibung

Der Geltungsbereich der im Zusammenhang zu sehenden Bebauungspläne umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

Das Gebiet wird als

- Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter" festgesetzt.

Zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe mit Teilsortimenten, die zentrumsrelevant sind.

19.1.2 Gesetzliche Grundlagen

Grundlage für die Aufstellung des Bauleitplanes sind die Vorschriften des Baugesetzbuches sowie die einschlägigen Gesetze des Bundesnaturschutzgesetzes.

19.2. Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

19.2.1 Beschreibung und Bewertung des Istzustandes

19.2.1.1 Lage und Nutzung

Das zu bebauende Areal stellt sich derzeit als aufgelassene Wiesenfläche mit wechselfeuchter Ausprägung dar. Sie ist stark ruderalisiert und eutroph. Angrenzend liegt ein bereits vorhandener Lebensmitteldiscounter mit ca. 100 Stellplätzen sowie eine stark befahrene Landesstraße, die den Darß erschließt.

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

Wasser

Der weitere Landschaftsraum ist durch die Ostsee und die Boddengewässer geprägt. Einige kleinere Gräben entwässern die landwirtschaftlichen Flächen bzw. die Ränder der Ortslagen sowie das Hinterland der Plangebietsfläche. Ca. 1.000 m nördlich werden die dort vorhandenen Wiese mit einem Schöpfwerk entwässert. Die Grundwasserfließrichtung kann mit NO angegeben werden, wobei das Gefälle als sehr gering zu bezeichnen ist.

Das Plangebiet ist dadurch geprägt, dass aufgrund der vorhandenen Bodensubstrate und des Grundwasserflurabstandes keine Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen vorhanden ist. Das Grundwasser im Lockergestein ist ungespannt und der Anteil an bindigen Bildungen in der Versickerungszone beträgt weniger als 80%. Der GWL ist sogar als "flächenhaft gefährdet" gegenüber eindringenden Schadstoffen zu bezeichnen, da hier der 1. GWL nur ca. 1-2 m unter Flur liegt und der Boden aus sandigen, humosen Substraten besteht.

Das Plangebiet befindet sich in einem sturmflutgefährdeten Gebiet des Saaler Boddens. Hier ist zu beachten, dass bei Schäden, die durch einen Sturmflut auftreten könnten, seitens des Landes Mecklenburg-Vorpommern keinerlei Haftung übernommen wird.

Bewertung

Der Bau des Einkaufsmarktes mit Stellflächen hat keinen 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. Mögliches Schichtenwasser ist zu beachten.

Boden

Im direkten Plangebiet sind grundwasserbestimmte Sande mit humoser Auflage vorhanden. Sie besitzen keine besondere Wertigkeit für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und stellen auch keine als selten zu bezeichnenden Böden dar.

Bewertung

Die Böden sind als empfindlich gegenüber weiterer Entwässerung anzusehen. Im Zuge von Gründungsarbeiten ist davon auszugehen, dass es lokal zu temporären Grundwasserabsenkungen kommen kann, die jedoch langfristig keinen negativen Einfluß haben dürften.

Klima/Lufthülle

Das Plangebiet gehört zum niederschlagsarmen Küstengebiet mit ganzjährig reger Luftbewegung trotz hoher Luftfeuchtigkeit und kräftigen ozeanischen Einflusses.

Das Temperaturmittel kann mit 7,5 – 8 °C angesetzt werden, wobei für den Monat August etwa langjährige Mittel von 18 °C und für den Januar 0 bis 0,5 grad C normal sind.

Der Jahresniederschlag liegt zwischen 525 und 600 mm, wobei die Tendenz zu geringeren Niederschlägen im östlicheren Bereich des Landschaftsraumes gegeben ist.

Nördlich des Plangebiets sind die Wiesenräume als Kaltluft sammelflächen einzustufen. Für das eigentliche Plangebiet trifft dies aufgrund der Lage zwischen der Straße und der Siedlung sowie der Abgrenzung mit der Baum- und Heckenreihe nicht mehr zu.

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 ist vorhanden. Eine weitere messbare Belastung ist nicht zu vermuten.

Arten/Biotope

Folgende Biotoptypen wurden gemäß des Schlüssels des Landes Mecklenburg-Vorpommern (19989 kartiert:

Ruderal Staudenflur	RHU
Intensivgrünland mineralischer Standorte	GIM (GMF)
Gestörtes Feuchtgrünland	GFD

Insgesamt ist die Fläche als gestörtes Feuchtgrünland zu bezeichnen.

Die angrenzenden Bereiche sind als

Siedlungsfläche	OCR (OE)
Straßenraum	OVL

zu charakterisieren.

Die Fläche ist als Grünland zu bezeichnen. Bedingt durch die verschiedenartige Nutzung bzw. Auffassung der Fläche sind verschiedene Nutzungstypen auszuhalten, die jedoch z.T. nicht scharf abgrenzbar sind.

Insgesamt ist der Standort stark ruderalisiert und wird zunehmend eutropher. Zwar ist seit 2004 eine Zunahme des feuchtezeigenden Rohrglanzgrasbestandes zu verzeichnen, dies ist jedoch bei der Auffassung der Fläche auch nicht verwunderlich, da sich die Pflanze gegen die niedrigeren Arten durchsetzen kann. Etwa gleich große Teile der Fläche werden durch Knautgras geprägt, was wiederum auf die durchaus auch trockeneren Aspekte der Fläche hinweist. Einige Arten, wie z.B. das Kanadische Berufkraut und der Beifuß stellen typische Ackerbegleitflora bzw. Wegeranarten dar. Dies könnte ein Hinweis auf eine frühere Ackernutzung bzw. einen Umbruch der Fläche darstellen.

Eine Art ist in der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns aufgeführt. Das in einer feuchteren Senke festgestellte Tausendgüldenkraut (*Centaurea spec.*) zeigte Merkmale sowohl des Strand-, als auch des Echten Tausendgüldenkrautes, so dass eine Artzuweisung unterbleiben mußte. Allerdings sind beide genannten Arten in der Roten Liste verzeichnet (Strand-T.: 2; Echtes T.: 3). Die Art kam nur Herbst 2004 vor. Sie wurde 2006 nicht mehr gefunden. Der ehemalige Standort mit mehreren Einzelpflanzen hatte jedoch auch nur eine Ausdehnung von 20 qm. Diese Fläche wird durch Überbauung oder Bepflanzung jedoch nicht beeinträchtigt.

19.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

19.2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

19.2.2.1.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Mit dem geplanten Sondergebiet wird der vorhandene Siedlungsrand in die freie Landschaft erweitert. Dabei erfolgt die Zerstörung der Vegetationsfläche durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung. Somit erfolgt auch eine Beeinträchtigung der damit in Zusammenhang stehenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild. Großräumige Veränderungen der genannten Schutzgüter sind jedoch nicht zu erwarten.

19.2.2.1.2 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.

Umweltverschmutzungen durch den Betrieb der Einrichtung selbst sind nicht relevant. Leckagen an Fahrzeugen oder Maschinenteilen des Gebäudes (z.B. Kühlmaschinen) sind maximal punktuell möglich. Diese sind jedoch durch entsprechende Vorsorge vermeidbar und sind nicht unmittelbar anlagenbedingt.

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung, die mit Staub, Lärm und Abgasemissionen einhergeht, kann weitestgehend ausgeschlossen werden bzw. wird durch die angrenzenden verkehrsreichen Straßen und den vorhandenen Parkplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite überlagert.

19.2.2.1.3 Unfallrisiko

Durch den Handelsbetrieb und die daraus resultierenden verkehrlichen Veränderungen ist keine besondere Zunahme des Unfallrisikos zu erwarten.

19.2.2.1.4 Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Biotope

a) FFH-/SPA-Gebiete

Im UG befinden sich keine entsprechenden Gebiete.

b) Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG

Im UG bzw. in relevanter Entfernung 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 a) befinden sich im relevanten Umfeld nicht.

Das Plangebiet liegt nach Angaben der UNB Grimmen innerhalb des LSG "Boddenlandschaft", da der Verordnungstext festlegt, dass alle Flächen, die nicht dem Innenbereich zuzuordnen sind, Bestandteil des LSG sind.

e) Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Relevante Gebiete dieser Art sind im UG nicht vorhanden.

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

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur (StAUN) hat mit Schreiben vom 18.12.2006 mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in einem sturmflutgefährdeten Gebiet des Saaler Boddens befindet. Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur (StAUN) weist darauf hin, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keinerlei Haftung für Schäden, die sich bei Sturmfluten ergeben können, übernimmt und dass keine Ansprüche zur nachträglichen Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen abgeleitet werden können. Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB ist das festgesetzte Sondergebiet mit dem Planzeichen 10.2 der PlanzV bandiert worden.

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.

19.2.2.1.5 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 als Wiese genutzten Fläche zu einem entsprechenden Verkehrsaufkommen durch Lieferungen sowie Besucher kommen wird. Insgesamt ist die Straße bzw. die Kreuzung jedoch als bereits stark vorbelastet einzustufen, da sich bereits ein Großmarkt hier befindet und die Landesstraße den Darß als einzige Straße erschließt.

19.2.2.1.6 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 völlig unbebaut ist.

19.2.2.1.7 Prognose der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

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

19.2.2.1.8 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.

19.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Grünlandbereiche werden schrittweise weiter ruderalisieren und möglicherweise verbuschen. Der Standort wird dadurch langfristig nährstoffreicher.

19.2.3 Beschreibung von umweltrelevanten Maßnahmen zu Minimierung, Vermeidung und Ausgleich

Folgende Maßnahmen, die geeignet sind, nachteilige Auswirkungen durch den Bau des Discounters zu minimieren, zu vermeiden oder auszugleichen, sind:

- Naturnahe Pflanzung einer Hecke mit Baumüberschirmung und Saumbereichen
oder
- Rückbau des Laugebeckens am Bauhof nördlich des Plangebietes
oder
- Zahlung eines Geldbetrages an den "Ausgleichsfonds"
- Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens zur Auffangung von Regenwasser von künftig versiegelten Flächen (V/M).

19.2.4 Weitere Planungsmöglichkeiten

Weitere Planungsmöglichkeiten sind aufgrund der vorhandenen Schutzgebietsausweisungen und der naturräumlichen Potentiale nicht gegeben.

19.3. Zusätzliche Angaben

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

Die Erfassung der Naturraumpotentiale erfolgte durch Kartenrecherchen und mehrere Kartierungen vor Ort. Dabei erfolgte die floristische Kartierung durch insgesamt 4 Geländeaufnahmen

Hydrologische, klimatische und bodenkundliche Daten wurden durch Recherchen und Überprüfungen vor Ort erhoben. Zur Überprüfung der Bodenstrukturen erfolgten Sondierungen bis zum Grundwasseranschnitt.

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

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind durch die Genehmigungsbehörden zu kontrollieren. Ihre Funktion aus gestalterischer Sicht und aus der Sicht der Biotopaufwertung durch Begehungen und die Einschätzung des Erfolges (bei Pflanzungen ca. 3-5 Jahre nach der Entwicklungspflege) zu bewerten. Bei Zahlung einer Ausgleichsabgabe ist keine weitere Kontrolle außerhalb des Plangebiets nötig.

19.4. Zusammenfassung

Für das Gebiet ist eine relativ große Vorbelastung durch das bisherige Verkehrsaufkommen und den bereits vorhandenen Verbrauchermarkt auf der südlichen Seite der Straße nach Dierhagen Dorf zu konstatieren.

Aufgrund der Siedlungsrandlage ist eine weitere Veränderung des Landschaftsbildes gegeben.

Die weitere Vorgehensweise in Bezug auf das ausgewiesene LSG ist mit den zuständigen Behörden seitens der Gemeinde und des Vorhabensträgers abzuklären.

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

20. Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich oder im Wirkungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 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 M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des DSchG M-V.

21. Durchführung / Finanzierung

Der Vollzug des Bebauungsplanes ist ohne die Durchführung einer Baulandumlegung möglich. Ergänzende Erschließungsmaßnahmen sind bis auf das Herrichten der Marktzufahrt nicht vorgesehen.

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Vollzug des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger durchzuführen und zu finanzieren.

Zwischen der Gemeinde Ostseebad Dierhagen und dem Erwerber der Plangebietsflächen wird zudem ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der eine Belastung des Haushaltes der Gemeinde Ostseebad Dierhagen im Rahmen des Vollzuges dieses Bebauungsplanes ausschließt.

Im Rahmen der formellen Beteiligung wurde vom Fachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege des Landkreises Nordvorpommern avisiert, dass unter Beachtung der Kompensationsregelung die erforderliche Erlaubnis für eine Bebauung nach § 5 der Schutzgebietsverordnung des LSG "Boddenlandschaft" erteilt werden kann.

22. Flächenbilanz

Sondergebiet - Nahversorger	6.439 qm	51,3 %
"SPE-Fläche"	2.268 qm	18,1 %
Private Grünfläche	3.429 qm	27,3 %
Fläche A zum Anpflanzen von Gehölzen	303 qm	2,4 %
Fläche B zum Anpflanzen von Gehölzen (überlagernd)	955 qm	7,6 %
Fläche C zum Anpflanzen von Gehölzen (überlagernd)	852,9 qm	6,8 %
Verkehrsfläche	5 qm	0,0 %
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	99,2 qm	0,8 %
Gesamt	12.542 qm	100,0 %

Anhang