

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Versorgungs- und Dienstleistungszentrum"

gelegen südlich des Marktplatzes, begrenzt im Norden und Süden durch vorhandene Wohn- und Geschäftsbebauung, im Osten durch die Hauptstraße (B 195) und im Westen durch den Ehrenhain, umfassend den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie eine nördliche Erweiterung

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 25.10.2019

SATZUNG DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14
"Versorgungs- und Dienstleistungszentrum"

Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Städtebauliche Begründung	3
1. Einleitung.....	3
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	5
1.4 Planverfahren	8
2. Planungskonzept	8
2.1 Ausgangssituation.....	8
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	9
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	11
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	11
2.5 Flächenbilanz.....	12
3. Ver- und Entsorgung	12
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	12
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	13
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	13
3.4 Energieversorgung/Telekommunikation	13
3.5 Abfallentsorgung/Altlasten	14
4. Immissionsschutz.....	14
5. Auswirkungsanalyse Einzelhandel.....	19
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	21
7. Sonstiges.....	21
Teil 2 - Umweltbericht.....	23
1. Einleitung.....	23
1.1 Allgemein	23
1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches.....	23
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	23

2.	Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	24
2.1	Fachgesetze	24
2.2	Fachplanungen	24
2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	25
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
3.1	Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	26
3.2	Schutzgut Mensch	26
3.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	27
3.4	Schutzgut Boden.....	33
3.5	Schutzgut Wasser.....	33
3.6	Schutzgut Fläche	34
3.7	Schutzgut Luft und Klima	34
3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	35
3.9	Schutzgut Landschaft.....	35
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	35
3.11	Störfälle.....	36
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	36
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	36
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	37
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	37
5.	Eingriffsregelung	38
5.1	Gesetzliche Grundlage und Methodik	38
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	38
5.3	Eingriffsbilanzierung.....	42
5.4	Kompensationsmaßnahmen	43
6.	Zusätzliche Angaben	45
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	45
6.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	45
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	45
8.	Referenzliste der verwendeten Quellen	47



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Teil 1 – Städtebauliche Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

An der Hauptstraße im Zentrum der Stadt Zarrentin ist seit vielen Jahren ein gut frequentierter REWE-Markt ansässig. Der Markt wurde auch in der Vergangenheit durch Umbauten und Erweiterungen an geänderte Nachfragestrukturen angepasst. Zuletzt erfolgte eine größere Maßnahme auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 14. Nunmehr soll eine vollständige Umstrukturierung des Standortes erfolgen. Das eigentliche Marktgebäude wird zurückgebaut und in einem größeren Umfang neu errichtet. Das östliche Gebäude entfällt dafür. Voraussetzung für das Vorhaben ist eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr auch eine Teilfläche des nördlich an die Ursprungsplanung angrenzenden Grundstücks.

Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung, um die Neuerrichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters auf einer vergrößerten Fläche mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 2 000 m² statt bisher 1 200 m² vorzubereiten. Davon sind ca. 200 m² als zukünftige Erweiterungsreserve vorgesehen. Dadurch kann die Verkaufsfläche an dem Standort zunächst auf ca. 1 800 m² erweitert werden. Zusätzlich wird ein Bäckerei-Café geschaffen. Durch diese Maßnahmen soll das Warenangebot deutlich erweitert und attraktiver präsentiert werden. Damit wird im Sinne einer Sicherung des bestehenden Standortes auf aktuelle Kundenbedürfnisse nach einem komfortableren Platzangebot zum Einkaufen und nach einem größeren Angebot an Frischeprodukten reagiert. Deshalb gibt es eine größere Obst- und Gemüsezone sowie einen Frischfleischbereich mit Fleischer. Durch die Schaffung eines neuen Frischfleischbereiches erfolgt eine qualitative Erweiterung des Angebotes im Stadtgebiet, da ein entsprechendes Angebot nicht mehr vorhanden ist. Das Stellplatzangebot wird auf ca. 90 Stellplätze erhöht.

Das Vorhaben entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee, einen etablierten, innerörtlichen Nahversorgungsstandort zu sichern und nachhaltig weiterzuentwickeln. Der REWE-Markt an der Hauptstraße hat als einziger Vollsortimenter im Stadtgebiet eine wichtige Versorgungsfunktion, die sich insbesondere auch auf die fußläufige Grundversorgung der umliegenden Wohnquartiere bezieht.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 erforderlich.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 20.12.2018 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen und ebenfalls am 20.12.2018 den Vorentwurf gebilligt sowie die öffentliche Auslegung beschlossen. Mit Schreiben vom 18.01.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung informiert und um Bekanntgabe ihrer Belange gebeten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 25.01.2019 bis zum 28.02.2019 statt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurde der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 erarbeitet. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen kam es zu Konkretisierungen in Bezug auf die Erschließung sowie die immissionsrechtlichen Festsetzungen. Redaktionelle Änderungen wurden in der Planzeichnung sowie in der Begründung ergänzt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde von der Stadtvertretung am 16.05.2019 gefasst. Mit Schreiben vom 15.08.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 16.08.2019 bis zum 17.09.2019 statt. Es gab keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Entwurf.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee befindet sich im Nordwesten des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt, rund 100 Meter südwestlich des Marktplatzes und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie eine nördliche Erweiterung. Es wird begrenzt im Norden und Süden durch vorhandene, überwiegend zweigeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung, im Osten durch die Hauptstraße (B 195) und im Westen durch den Ehrenhain.



Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, © GeoBasis-DE/MV 2018

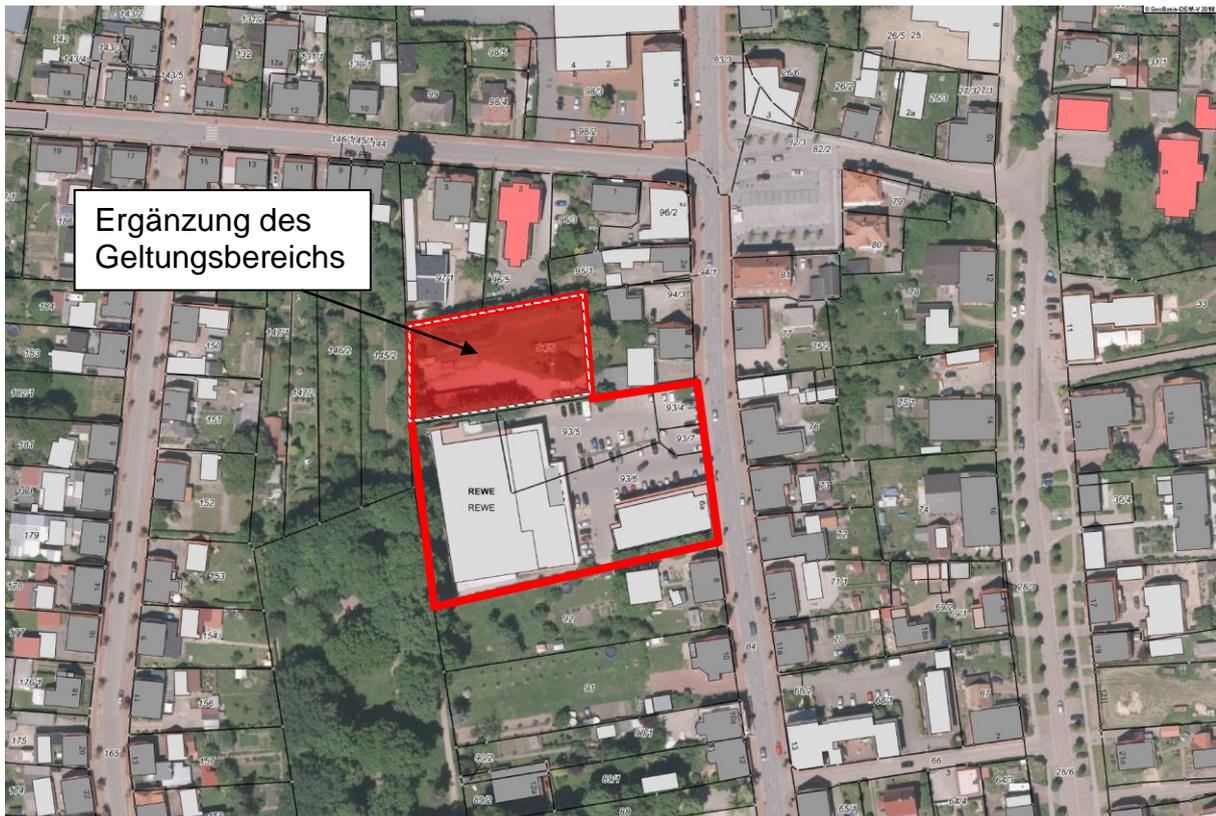


Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14;
© GeoBasis-DE/MV 2018

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

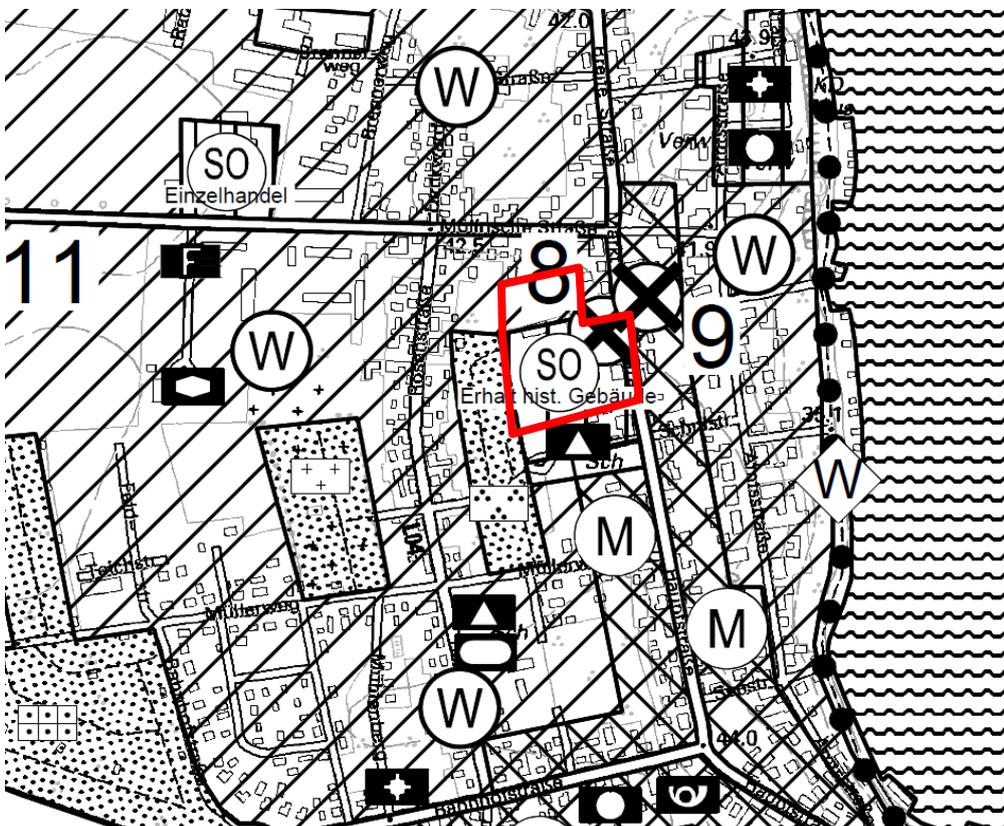


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 7. Änderung. Dieser weist für das Plangebiet der Ursprungsplanung im Wesentlichen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Erhalt historischer Gebäude" aus. Im Norden ragt das Plangebiet geringfügig in eine Wohnbaufläche. Die Ziele der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 weichen somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Anpassung der Planungsziele soll deshalb im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.



Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 14

Zielsetzung der Ursprungsplanung war die planungsrechtliche Vorbereitung einer Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes in östliche Richtung. Weitere Maßnahmen waren der Abriss eines ruinösen Gebäudes an der Hauptstraße sowie die Errichtung einer Sichtschutzwand und einer Lärmschutzwand im nordöstlichen Bereich. Es wurden, entsprechend dem Bestand, sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" und "Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe" festgesetzt.

Entsprechend des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP M-V 2016) sowie dem Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM 2011) wird die Stadt Zarrentin am Schaalsee als Grundzentrum für den Nahbereich ausgewiesen.

Als Grundzentrum ist Zarrentin am Schaalsee ein zentraler Ort. Diese sollen gemäß LEP M-V 2016 "durch die Bündelung von Infrastrukturen [...] in allen Teilräumen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Als Vorrangstandorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen sie in ihrer jeweiligen Stufe so entwickelt oder gesichert werden, dass sie für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen. Dazu soll eine angemessene Erreichbarkeit der Zentralen Orte sichergestellt werden". Grundzentren sollen dabei "als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden" (LEP M-V 2016, S. 26).

Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden. Die Stadt Zarrentin am Schaalsee hat derzeit 5 198 Einwohner, im Amt Zarrentin leben insgesamt 10 055 Einwohner (Stand: 31.12.2017).

Des Weiteren sollen die im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren, wozu auch die Stadt Zarrentin am Schaalsee gezählt wird, in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen. Auch wird die Stadt als Tourismusedwicklungsraum eingestuft.

Die vorliegende Planung der Stadt entspricht somit den raumordnerischen Zielstellungen. Die Stadt Zarrentin als Hauptort des Gemeindegebietes und des Verflechtungsbereiches ist zugleich das Zentrum des wirtschaftlichen und kulturellen Lebens. Die Ortsmitte von Zarrentin ist als zentraler Versorgungsbereich festgelegt und bildet dabei einen Schwerpunkt, der durch viele gewerbliche und öffentliche Einrichtungen geprägt ist. Der weitere Ausbau der Versorgungseinrichtungen in der Ortsmitte entspricht daher sowohl den übergeordneten entwicklungspolitischen Zielstellungen als auch den städtebaulichen Entwicklungszielen, die Zentren der Städte und Gemeinden vorrangig vor Außenbereichsflächen zu fördern.

Hauptverkehrsachsen im Stadtgebiet sind die Bundesstraße B 195 und die Landesstraße L 4. Die B 195 dient darüber hinaus als Zubringer zur Autobahn A 24 (Hamburg - Berlin).

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony mit Stand vom 18. Oktober 2018, die digitale topographische Karte, © GeoBasis-DE/MV 2018, sowie eigene Erhebungen verwendet.

1.4 Planverfahren

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 20.12.2018 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen und ebenfalls am 20.12.2018 den Vorentwurf gebilligt sowie die öffentliche Auslegung beschlossen. Mit Schreiben vom 18.01.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung informiert und um Bekanntgabe ihrer Belange gebeten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 25.01.2019 bis zum 28.02.2019 statt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurde der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 erarbeitet. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen kam es zu Konkretisierungen in Bezug auf die Erschließung sowie die immissionsrechtlichen Festsetzungen. Redaktionelle Änderungen wurden in der Planzeichnung sowie in der Begründung ergänzt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde von der Stadtvertretung am 16.05.2019 gefasst. Mit Schreiben vom 15.08.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 16.08.2019 bis zum 17.09.2019 statt.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst ein bereits überwiegend bebautes Gebiet an der Hauptstraße im Zentrum der Stadt Zarrentin am Schaalsee, südwestlich des Marktes.

Derzeit befindet sich im Westen des Plangebietes der bereits seit vielen Jahren ansässige REWE-Verbrauchermarkt. Im Südosten ist ein weiteres Gebäude, das im Osten an die Straßenverkehrsflächen grenzt, vorhanden. Hier befinden sich kleinere Läden sowie ein Imbiss. Im Rahmen der Realisierung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird dieses Gebäude zurückgebaut. Für die vorhandenen Geschäfte werden Ersatzräumlichkeiten im Innenstadtbereich gesucht. Der Rückbau wird notwendig, da im Rahmen des Neubaus bzw. der Erweiterung des Marktes zusätzliche Kundenparkplätze geschaffen werden müssen. Im Bereich der nördlichen Ergänzung des ursprünglichen Geltungsbereiches ist dies nur bedingt möglich, da dieser insbesondere der Erweiterung im Rahmen des Neubaus des Marktgebäudes dient.

Die Flächen zwischen den vorhandenen Gebäuden werden aktuell durch Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen in Anspruch genommen.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein schmaler Grünstreifen, der als Abgrenzung zwischen dem Verbrauchermarkt und der angrenzenden Grünanlage, dem Ehrenhain, fungiert.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist durch ein- und zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit dazugehörigen Grün- und Gartenflächen geprägt. Westlich grenzt an das Plangebiet mit der Grünanlage Ehrenhain ein Baudenkmal an das Plangebiet an. Dieses wird durch die vorhandenen Pflanzungen in Form von verschiedenen Gehölzen vom REWE-Markt abgeschirmt.

Das Gelände im Plangebiet weist keine topographischen Besonderheiten auf. Die mittlere Höhe der vorhandenen Stellplatzfläche liegt bei 42,10 m über HN.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 beabsichtigt die Stadt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung der Firma REWE zu ermöglichen. Mit der Betriebserweiterung kommt die Stadt den Zielen der Raumordnung nach, wonach Zarrentin als Grundzentrum definiert wird und demnach die Aufgabe hat, die Versorgung der Bevölkerung im Stadt- und Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen. Durch die Erweiterungsmaßnahme wird das Warenangebot deutlich verbessert und kann künftig attraktiver präsentiert werden.

Das Plangebiet wird entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung und der städtebaulichen Zielstellung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" festgesetzt. Die ursprünglich vorgenommene Untergliederung der Sonstigen Sondergebiete (SO) in einen Bereich für den "großflächigen Einzelhandel" (SO 1) und eine Fläche für "Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe" (SO 2) entfällt aus den o.g. Gründen. Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2 000 m² zulässig. Da zunächst eine Erweiterung auf 1 800 m² geplant ist, dienen die übrigen 200 m² als eine zukünftige Ausbaureserve. Einschließlich der weiteren Flächen, die ein Lebensmittelmarkt für z.B. Lager, Anlieferungsbereich oder Aufenthaltsräumen benötigt, kann im festgesetzten Baufeld mit einer Größe von rund 4 150 m² nur ein Markt dieser Größe errichtet werden.

Im Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dieses Maß darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von max. 0,9 überschritten werden. Diese Festsetzung erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO. Diese ergeben sich insbesondere aus der zentralen Innenstadtlage des Versorgungs- und Dienstleistungszentrums. Die zur Verfügung stehenden Flächen sind begrenzt und das mit der Planung vorgesehene städtebauliche Konzept ist daher möglichst optimal in die Bestandssituation zu integrieren. Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen erfolgt eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete festgelegten GRZ von 0,8 um 0,1. Damit wird die Planung dem Stellplatzflächenbe-

darf, den notwendigen Zufahrten usw. gerecht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht hervorgerufen, da es sich bereits jetzt um einen hochverdichteten Bereich im Stadtzentrum handelt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb des ausgewiesenen Baufensters wird durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 eine Erweiterung der Verkaufsfläche in nördliche Richtung um ca. 30 m ermöglicht.

Im SO sind bei abweichender Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Es ist eine eingeschossige Bauweise zulässig, wobei die maximale Firsthöhe auf maximal 7,5 m begrenzt wird. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt der festgesetzte Bezugspunkt mit einem Maß von 42,0 m ü. HN. Durch die Begrenzung der Anzahl der Geschosse und der Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass sich der zukünftige Gebäudekörper städtebaulich in die Umgebung einfügt.

Zur Einfriedung der Stellplatzfläche und zur Schaffung einer aus gestalterischen Gründen erforderlichen Raumkante wurde im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 14 entlang der Hauptstraße eine ca. 13,0 m lange und 1,30 m hohe ziegelsichtige und verfugte Mauer errichtet. Diese Mauer wird auch zukünftig erhalten. Da das Gebäude im Südosten des Grundstücks abgebrochen wird, soll dort auch eine Sichtschutzmauer errichtet werden. Diese ist entsprechend der vorhandenen Mauer zu gestalten.

Im Norden wurde entlang der Grundstücksgrenze eine etwa 15 m lange Lärmschutzwand zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung errichtet. Im Rahmen der Entwurfsplanung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, um zu überprüfen, ob weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Zu nennen ist hier insbesondere die Ergänzung der vorhandenen Lärmschutzwände. Im Kapitel 4 werden weitere Aussagen zum Immissionsschutz getroffen.

Im Rahmen der baulichen Erweiterungen werden die zum Verbrauchermarkt dazugehörigen Nebenanlagen, wie Stellplätze für Pkw, Körbe und Fahrräder, entsprechend neu geordnet.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung eines Werbepylons mit einer Gesamthöhe von maximal 8,0 m über dem Bezugspunkt zulässig ist. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von 8,0 m über dem Bezugspunkt.

Im Bereich der Zufahrt werden Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die notwendigen Sichtdreiecke, um eine Gefährdung des Fußgängerverkehres auszuschließen. Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Pflanzstreifen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Des Weiteren wird im Bereich des Parkplatzes eine Fläche für Versorgungsanlagen für eine unterirdische Löschwasserzisterne festgesetzt. Diese darf, soweit die Löschwasserversorgung dadurch nicht eingeschränkt wird, durch Parkflächen sowie Fahrspuren überbaut werden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient zur weiteren Festlegung von grundsätzlichen Gestaltungskriterien. Gebäude sollen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung möglichst der örtlichen Bauweise anpassen. Ein Lebensmittelmarkt bildet aufgrund der Nutzung jedoch eine Ausnahme. Die Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee in der Fassung vom 11. April 2017 findet für den Bereich des Lebensmittelmarktes deshalb keine Anwendung. Für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden folgende Gestaltungsvorschriften getroffen:

Zur Einfriedung der Stellplatzfläche und zur Schaffung einer aus gestalterischen Gründen erforderlichen Raumkante wurde im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 14 entlang der Hauptstraße eine ca. 13,0 m lange und 1,3 m hohe ziegelsichtige und verfugte Mauer errichtet. Diese Mauer wird auch zukünftig erhalten. Da das Gebäude im Südosten des Grundstücks abgebrochen wird, soll dort auch eine Sichtschutzmauer errichtet werden. Diese ist entsprechend der vorhandenen Mauer zu gestalten.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach, Pultdach oder Flachdach auszubilden. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, generell zulässig.

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. So sind Stellplätze von Müllbehältern mit einem Sichtschutz zu versehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

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

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt keine grundlegende Neuausrichtung des Erschließungssystems. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von der im Osten des Geltungsbereiches liegenden Hauptstraße (Bundesstraße B 195). Die Zufahrt wird geringfügig verbreitert. Zusätzlich dazu wird beidseitig ein Gehweg eingepplant. Dadurch ergeben sich grundsätzlich keine geänderten Zufahrtswege.

Im Bereich der Flächen für Nebenanlagen steht genügend Platz zum Rangieren der Lieferfahrzeuge und für die Anlage von ca. 90 Pkw-Stellplätzen zur Verfügung. Gegenüber der Bestandssituation erfolgt somit eine Erweiterung des Angebotes für den ruhenden Verkehr. Die Nutzung des Parkplatzes ist im Zeitraum zwischen und 6:00

Uhr und 22:00 Uhr vorgesehen. Die Einhaltung der Nachtruhe ist vom Flächeneigentümer privatrechtlich zu regeln.

Das Plangebiet ist zudem an den öffentlichen Geh- und Radweg angeschlossen, der beidseitig der Hauptstraße verläuft.

Zarrentin ist durch die Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim mbH auch an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle Zarrentin-Markt ist vom Plangebiet in etwa 100 Meter fußläufig zu erreichen. Von dort aus sind auch die Nachbargemeinden sowie die Stadt Wittenburg mit drei Linien erreichbar.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt rund 0,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenmaße innerhalb des Plangebietes, gerundete Werte

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Sonstiges Sondergebiet	7720
Grünflächen	450
Abschirmgrün, privat	250
Schutzgrün, privat	200
Straßenverkehrsfläche	800
Gesamtfläche	8970

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die in der Hauptstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im fortschreitenden Bauleitplanverfahren werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt. Betroffen ist hier aufgrund der höheren Versiegelung insbesondere die Regenwasserableitung.

Aufgrund von veränderten Gebäudekonstellationen auf dem Grundstück kann künftig eine Verlegung der Hausanschlüsse notwendig werden. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt.

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

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird von der Hauptstraße aus zentral mit Trinkwasser erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Sude-Schaale". Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Für das Plangebiet wird künftig, aufgrund der Nutzung und der Ausdehnung des Gebäudes, eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h über den Zeitraum von zwei Stunden benötigt. Derzeit wird die Löschwasserversorgung über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz der Stadt für eine Kapazität von 48 m³/h über zwei Stunden sichergestellt. Um künftig die weitere Kapazität abzusichern, wird im Bereich des Parkplatzes eine unterirdische Löschwasserezisterne geplant. Diese wird im Bebauungsplan mit einer Fläche von 10 m x 20 m festgesetzt, sodass im Baugenehmigungsverfahren die reale Kapazität ermittelt und eine ausreichend große Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 192 m³ vorgesehen werden kann. Die Löschwasserversorgung ist somit sichergestellt.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Eine zentrale Abwasserentsorgungsleitung ist im Plangebiet vorhanden. Das Abwasser wird dem zentralen Entsorgungsnetz des Abwasserzweckverbandes "Sude-Schaale" zugeführt.

Das anfallende Regenwasser wird derzeit am vorhandenen Standort zentral entsorgt und dem Entsorgungsnetz der Stadt Zarrentin am Schaalsee zugeführt. Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde im Zuge der Planung die Entwässerungssituation neu bewertet, da die Kapazität der Regenwasserkanalisation der Stadt Zarrentin am Schaalsee begrenzt ist. Daher ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Orientierender Baugrunduntersuchung der KRAUSS & COLL. Geoconsult GmbH & Co.KG, Oldenburg vom Mai 2018 ist eine Versickerung aufgrund des anstehenden Geschiebelehm-/mergel im Oberboden schwierig. Im Bereich der nördlichen Ergänzungsfläche stehen in den Bodenschichten ab etwa 3,00 m Tiefe feinsandige bis kiesige Mittelsande an. Diese sind für eine Versickerung geeignet. Daher ist es für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers notwendig, ein Rigolensystem bis zu diesen Sandschichten zu errichten.

Ein Anschluss an das öffentliche Niederschlagswassersystem ist, wie bisher, zulässig, jedoch nur als Notüberlauf der vorgenannten Versickerungsanlagen zu nutzen. Ein Vernässen von Nachgrundstücken ist grundsätzlich zu verhindern.

3.4 Energieversorgung/Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der WEMAG AG gewährleistet, die ebenso wie Telefon- und TV-Kabel in der Hauptstraße verlegt sind. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten.

Mitteldruckgasleitungen der Stadtwerke Mölln sind in der angrenzenden Hauptstraße verlegt. Dadurch ist eine Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz gegeben.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, auf den Dächern allgemein zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

3.5 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim, Fachdienst Abfallwirtschaft geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Hauptstraße gewährleistet.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zu gestalten. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Auf den Flächen des Ursprungsplanes wurde in der Vergangenheit eine Großwäscherei betrieben. Aufgrund dieser gewerblichen Nutzung ist der Bereich als Altlastenverdachtsfläche zu bewerten. Daher wurde durch die KRAUSS & COLL. Geoconsult GmbH & Co.KG eine "Orientierende Untersuchung" (Oldenburg, Mai 2018) durchgeführt.

Im Rahmen dieser "Orientierenden Untersuchung" sind keine erhöhten, sanierungspflichtigen Schadstoffgehalte (Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)) im Boden festgestellt worden. Die Schadstoffgehalte der aus dem Oberboden- oder Auffüllungshorizont entnommenen Bodenmischproben liegen für die ermittelten PAK- und Schwermetall-Gehalte auf einem vernachlässigbar geringen Niveau. Eine Gefährdung der Schutzgüter "Mensch" und "Grundwasser" ist auf der Basis der analysierten o.g. Schadstoffe somit nicht gegeben. Bei einer Entsorgung des Oberbodenmaterials, z.B. im Zuge potentieller Baumaßnahmen auf dem Grundstück, kann dieses Material - gemäß der LAGA-Boden - als Z 0-Material abgefahren oder auf dem Gelände uneingeschränkt wiederverwertet werden. Hinweise auf Gefährdungen von anderen Schutzgütern konnten im Rahmen dieser "Orientierenden Untersuchung" nicht festgestellt werden. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse sind weiterführende Untersuchungen somit nicht erforderlich.

4. Immissionsschutz

Die Institut Jäntsch GmbH hat mit Datum vom 23. Juni 2011 eine Schallschutztechnische Untersuchung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 erarbeitet. In dieser wurde die akustische Verträglichkeit der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen mit der angrenzenden Umgebung untersucht. Die Beurteilung und Bestimmung der prognostizierten Beurteilungspegel erfolgten entsprechend der TA Lärm.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde eine ergänzende Lärmuntersuchung durch das Büro LS Lärmschutz

Seeburg, Rostock (Stand: 13.03.2019) erarbeitet. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen für Gewerbe und Verkehr wurde entsprechend der DIN 18005 durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfung wurden die Festsetzungen der Ursprungsplanung grundsätzlich bestätigt.

Untersucht wurden die Immissionen durch die gewerbliche Nutzung des REWE-Marktes sowie durch den Straßenverkehr. Dazu wurden sechs Immissionsorte angrenzend an das Plangebiet sowie die nächstgelegene geschlossene Wohnnutzung untersucht.

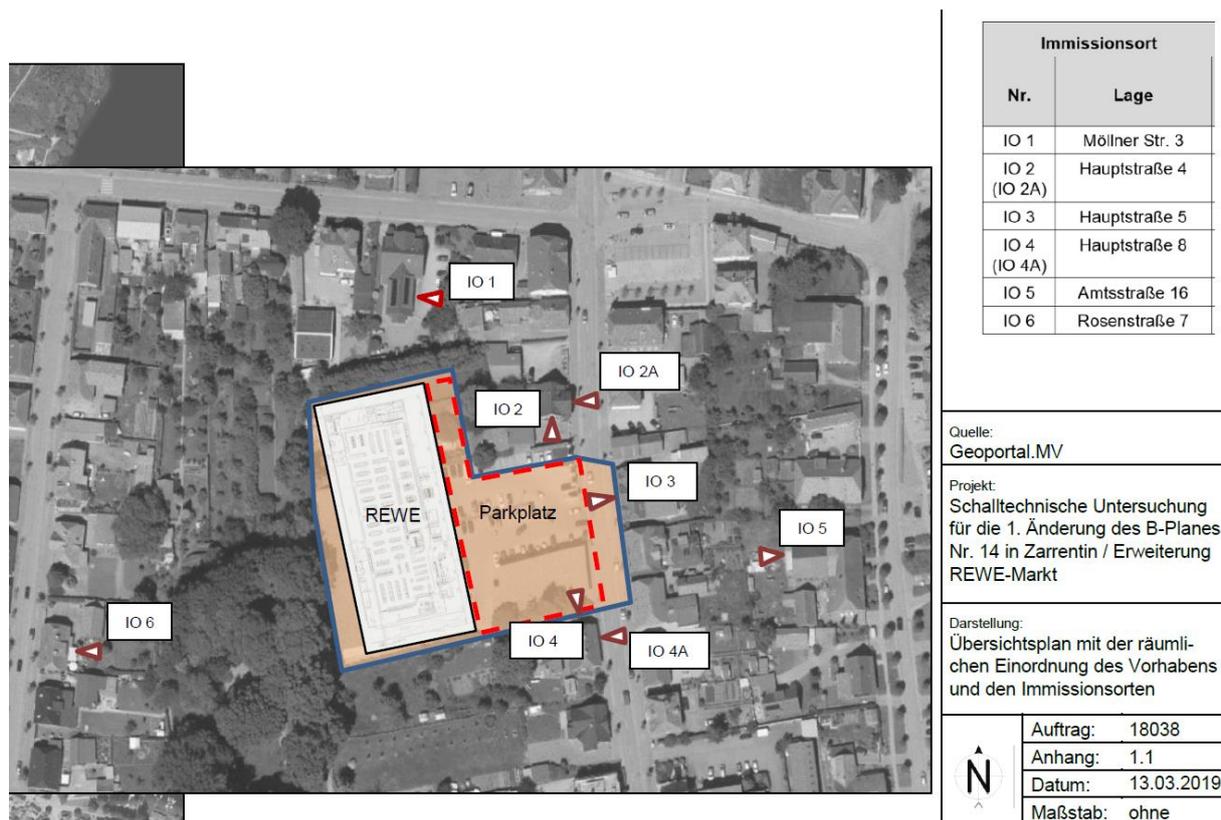


Abb. 5: Lage der Immissionsorte im Luftbild, Ausschnitt. Quelle: Schalltechnische Untersuchung, LS Lärmschutz Seeburg, März 2019

Die vier Immissionsorte (IO 1 bis IO 4) direkt angrenzend an die Fläche des Bebauungsplanes liegen im Bereich der Hauptstraße und der Möllner Straße. Dieser Bereich ist durch Mischnutzungen mit Wohnungen und Gewerbe (z.B. Dachdecker, Physiotherapie, Dienstleistungen) gekennzeichnet. Für diese Immissionsorte wird deshalb aufgrund der tatsächlichen Nutzung die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes für die Beurteilung der Geräuschimmissionen zugrunde gelegt. Die beiden Immissionsorte IO 5 und IO 6 befinden sich an der nächstgelegenen geschlossenen Wohnnutzung, hier gelten die Orientierungswerte von allgemeinen Wohngebieten.

Tab. 2: Charakteristik der Immissionsorte mit Angabe der Orientierungswerte nach DIN 18005.
Quelle: Schalltechnische Untersuchung, LS Lärmschutz Seeburg, März 2019

Nr.	Immissionsort			Schutz- würdig- keit	Orientierungswerte [dB(A)]		
	Lage	Eta- gen	Nutzung		Tag	Nacht	
						Straße	Gewerbe
IO 1	Möllner Str. 3	3	Physioth. Praxis	MI	60	50	45
IO 2 (IO 2A)	Hauptstraße 4	3	Wohnen/ Dachdecker	MI	60	50	45
IO 3	Hauptstraße 5	2	Wohnen/Gewerbe	MI	60	50	45
IO 4 (IO 4A)	Hauptstraße 8	2	Wohnen	MI	60	50	45
IO 5	Amtsstraße 16	2	Wohnen	WA	55	45	40
IO 6	Rosenstraße 7	2	Wohnen	WA	55	45	40

Für die schalltechnische Untersuchung sind folgende Betriebsvorgänge als relevant einzustufen:

- der Lieferverkehr und die Entladegeräusche,
- der Pkw-Verkehr auf dem Parkplatz,
- das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen in der Sammelbox,
- die Geräusche der Kühltechnik des Marktes.

Für die schalltechnische Untersuchung wird von folgenden Betriebsabläufen ausgegangen:

- Öffnungszeit des REWE-Marktes: Montag - Samstag von 07.00 bis 22.00 Uhr
- Anlieferung REWE mit Entladung:
 - Kühlware, Frischware, Obst und Gemüse 6 - 20 Uhr 1 LKW
 - Trockenware 6 - 20 Uhr 1 LKW
- Anlieferung Bäcker mit Entladung:
 - Backwaren 6 - 20 Uhr 1 Transporter
- Anlieferung Getränke mit Entladung: 6 – 20 Uhr 1 LKW
- Anlieferung Zeitungen: 6 – 20 Uhr 1 Transporter.

Gegenwärtig kommen täglich ca. 1 000 Kunden in den REWE-Markt. Nach der Errichtung des vergrößerten Marktes werden täglich etwa 1 200 Kunden erwartet. Der Kundenparkplatz wird neu errichtet und das Stellplatzangebot wird auf maximal 95 Stellplätze erhöht. Der Schalleistungspegel für den Parkplatz wird mit dem Ansatz berechnet, dass 1 200 Kunden den Markt aufsuchen - ca. 90 % von ihnen kommen mit PKW (1 080 Kunden). Pro Tag berechnen sich damit 2 160 PKW-Bewegungen innerhalb der Öffnungszeit.

Für die Prüfung der gewerblichen Geräuschimmissionen ergibt sich Folgendes:

Tab. 3: Vergleich der Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten nach DIN 18005
Quelle: Schalltechnische Untersuchung, LS Lärmschutz Seeburg, März 2019

Immissionsort		Orientierungswert [dB(A)]		Beurteilungspegel ¹⁾ L _r [dB(A)]			
				mit Nachtanlieferung		ohne Nachtanlieferung	
Nr.	Lage	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	Möllner Str. 3	60	45	55	39	55	29
IO 2	Hauptstraße 5	60	45	60	<u>47</u>	60	24
IO 3	Hauptstraße 7	60	45	57	<u>50</u>	58	16
IO 4	Hauptstraße 8	60	45	60	<u>50</u>	60	18
IO 5	Amtsstraße 16	55	40	46	39	46	14
IO 6	Rosenstraße 7	55	40	38	40	40	29

1) Überschreitungen der Orientierungswerte sind fett markiert und unterstrichen.

Aus der Berechnung ergibt sich, dass eine Nachtbelieferung des REWE-Marktes ausgeschlossen werden sollte.

Bei einer Anlieferung ausschließlich im Tageszeitraum liegen die Beurteilungspegel am Tage für die direkt an das Plangebiet angrenzenden Immissionsorte (IO 1 bis IO 4) zwischen 55 und 60 dB(A). Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird eingehalten bzw. um bis zu 5 dB unterschritten.

An den Immissionsorten in der Amtsstraße/Rosenstraße (IO 5 und IO 6) berechnen sich Beurteilungspegel von 40 bzw. 46 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird um mindestens 9 dB unterschritten.

Für den Nachtzeitraum ohne Anlieferung ist festzustellen, dass die Beurteilungspegel zwischen 14 und 29 dB(A) liegen. Die gebietsspezifischen Orientierungswerte (45 dB(A) im Mischgebiet und 40 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet) werden um 11 bis 29 dB unterschritten.

Bezüglich der Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs wurden die folgenden Planfälle berechnet:

- Hauptstraße ohne den Verkehr des REWE-Marktes sowie
- Hauptstraße mit dem Verkehr des REWE-Marktes nach der Erweiterung.

Es lässt sich feststellen, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete (Tag/Nacht - 60 dB(A)/50 dB(A)) entlang der Hauptstraße bereits ohne den REWE-Markt nur knapp eingehalten bzw. überschritten werden. Die Beurteilungspegel liegen im Tageszeitraum zwischen 60 und 65 dB(A) und im Nachtzeitraum zwischen 50 und 55 dB(A).

Mit dem REWE-Markt erhöhen sich die Beurteilungspegel für den Tageszeitraum an zwei Immissionsorten und im Nachtzeitraum an sieben Immissionsorten um 1 dB. An den straßennahen Immissionsorten erreichen die Beurteilungspegel am Tage Werte zwischen 61 und 65 dB(A) und in der Nacht Werte zwischen 52 und 56 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tage werden um 1 bis 5 dB und in der Nacht um 2 bis 6 dB überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV) (Tag/Nacht - 64 dB(A)/54 dB(A)) werden an drei Immissionsorten am Tage und in der Nacht erreicht bzw. um bis zu 2 dB überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (Tag/Nacht - 70 dB(A)/ 60 dB(A)) wird tags um mindestens 5 dB und in der Nacht um mindestens 4 dB unterschritten.

An den weiter von der Hauptstraße entfernten Immissionsorten (IO 1, IO 5 und IO 6) erreichen die Beurteilungspegel am Tage Werte zwischen 39 und 48 dB(A) und in der Nacht Werte zwischen 29 und 39 dB(A). Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55 dB(A)/45 dB(A) werden tags und nachts um mindestens 10 dB unterschritten.

Im **Vergleich zum REWE-Markt im Bestand** ergibt sich keine Erhöhung der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr durch die Planung. Dies ist in der geringen Zunahme der Kundenzahlen begründet.

Für den großflächigen Einzelhandel sind neben dem Verkehr die Geräuschemissionen der Entladung, des Parkplatzes, der Einkaufswagen und der Kältetechnik von Relevanz. Am Beispiel eines REWE-Marktes wurde nachgewiesen, dass bei einer Einhaltung des Standes der Technik für die installierten Aggregate die Orientierungswerte der DIN 18005 (und auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm) eingehalten werden. Hierbei wurden die bestehende Lärmschutzwand (Höhe 3,5 m) und die Sichtschutzwand (Höhe 1,3 m) berücksichtigt.

Gemäß Lärmschutzgutachten wurden folgende **Vorschläge für Festsetzungen** unterbreitet:

1. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist für die Vorhaben durch eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm nachzuweisen, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.
2. Eine Nachtanlieferung durch LKW ist im Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht zulässig. Die Belieferung mit Kleintransportern ist vor 6.00 Uhr zulässig.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches ist an der festgesetzten Stelle eine mindestens 15 m lange und 3,5 m hohe Schallschutzwand zu errichten.

Gemäß Ursprungsplanung werden die technischen Anforderungen der Lärmschutzwand in die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes übernommen:

zu 3.: Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) erfüllen. Auf der dem Parkplatz zugewandten Seite ist die Lärmschutzwand hochabsorbierend auszuführen. Der bewertete Schallabsorptionsgrad a_w des Schallabsorbers muss einen Wert von a_w größer oder gleich 0,9 aufweisen.

Für die südlich an das Plangebiet angrenzende mischgebietstypische Nutzung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (Immissionsorte 4 und 4a) wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden. Somit sind Festsetzungen zum Lärmschutz an dieser Stelle nicht erforderlich. Bei dieser gutachterlichen Prognose

wurde bereits der ersatzlose Wegfall des Gebäudes an der südlichen Plangebietsgrenze berücksichtigt.

Dennoch ist festzustellen, dass es mit der Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen der zulässigen Belastung im südlich angrenzenden Bereich zu einer Zunahme der Lärmimmissionen kommen wird. Die Stadt Zarrentin am Schaalsee wird daher im Rahmen des Erschließungsvertrages mit dem Grundstückseigentümer eine rechtlich bindende Vereinbarung treffen. Diese Vereinbarung dient der Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange und beinhaltet die Errichtung einer Mauer auf der südlichen Grundstücksgrenze zwischen öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht des Lebensmittelmarktes.

Diese Mauer wird eine maximale Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und diese Höhe über eine treppenartige Gestaltung erreichen. An der straßenseitigen Hauptfassade des künftigen Gebäudes endet die Mauer in einer Höhe von ca. 2,0 m. Die Mauer stellt eine genehmigungsfreie bauliche Anlage dar, wird ziegelsichtig in den Farben rot/rotbraun errichtet und wird darüber hinaus in Richtung der Stellplatzfläche mit schallabsorbierenden Materialien versehen.

Mit der Errichtung dieser Mauer vermeidet die Stadt das Entstehen von städtebaulichen und nachbarschaftlichen Spannungen und schützt die Nachbarn weitgehend vor Lärmimmissionen und visuellen Beeinträchtigungen, die von der privaten Stellplatzfläche ausgehen können. Die Stadt legt jedoch besonderen Wert auf die Feststellung, dass auch ohne Errichtung dieser Mauer die schallschutztechnischen Anforderungen an den Bebauungsplan eingehalten werden.

Folgende Festsetzung wird gegenüber dem Entwurf in dem Teil B-Text ergänzt. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z. B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden.

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

5. Auswirkungsanalyse Einzelhandel

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 hat die BBE Handelsberatung GmbH (BBE 2018) mit Datum vom 19. Dezember 2018 eine "Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ersatzneubaus für den REWE-Supermarkt in der Stadt Zarrentin am Schaalsee" erarbeitet. Darin wurde die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens in Bezug auf raumordnerische und landesplanerische Belange sowie auch auf wettbewerbliche Auswirkungen untersucht.

Als Grundlagen dienten unter anderem das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Zarrentin am Schaalsee, Verkehrs- und Pendlerzahlen, soziodemographische Daten der Stadt sowie des Am-

tes Zarrentin und einzelhandelsrelevante Kenngrößen. Ziel war eine umfassende Betrachtung der möglichen Auswirkungen in Bezug auf den Abbruch und Neubau des REWE-Marktes.

Laut Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Zarrentin am Schaalsee aus dem Jahr 2015 befindet sich der REWE-Markt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt, innerhalb dessen eine maßvolle Erweiterung des Marktes bereits festgeschrieben wurde. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die Verkaufsfläche um rund 700 m² erweitert werden.

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet, nur etwa 100 m entfernt vom Marktplatz, sowie eines leichten Bevölkerungsanstiegs in der Stadt Zarrentin am Schaalsee kann der Vollsortimenter REWE eine wohnungsnah und wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet sowie für die umliegenden Gemeinde gewährleisten. Auch durch die gute verkehrliche Anbindung für Fußgänger, Radfahrer, den öffentlichen Personennahverkehr sowie den motorisierten Individualverkehr bietet der Standort Vorteile. Im fußläufigen Umfeld (700 m Radius um den Standort) wohnen rund 2 050 Einwohner. Die beabsichtigte Planung würde somit die Versorgungsfunktion im Stadtzentrum Zarrentins stärken.

In Bezug auf die wettbewerbliche Situation ergeben sich aufgrund der relativ großen Entfernungen keine direkten Wettbewerbsbeziehungen zu umliegenden Kommunen. Die Hauptwettbewerber des REWE-Marktes sind die zwei Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet, die ebenfalls Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches sind. Laut Gutachten kommt es zwangsläufig zu Umverteilungseffekten zwischen den drei Lebensmittelmärkten. "Anzunehmen ist dabei, dass der erwartete Mehrumsatz, der mit einer Modernisierung des [REWE-]Marktes und einer Verkaufsflächenerweiterung gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht" (BBE 2018, S. 36). Da aber auch die beiden Lebensmitteldiscounter künftig eine Erweiterung der Verkaufsflächen anstreben, "können existenzielle Auswirkungen durch den Ersatzneubau des REWE-Marktes ausgeschlossen werden" (BBE 2018, S. 37).

Auch in Hinblick auf städtebauliche Kriterien werden laut Gutachten keine negativen Auswirkungen zu erwarten sein. Durch die Planung kann der zentrale Versorgungsbereich durch die Magnetwirkung des REWE-Marktes gestärkt und der einzige Vollsortimenter am Ort kann gesichert und qualitativ aufgewertet werden.

Gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept hat die positive Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches oberste Priorität. Ebenso wird den übergeordneten Planungen (LEP M-V und RREP WM) entsprochen, indem das Grundzentrum Zarrentin am Schaalsee seine Nahversorgungsfunktion für den zugehörigen Nahbereich sichert. Durch die vorgelegte Planung ist "eine Verbesserung der Versorgungssituation im Grundzentrum Zarrentin am Schaalsee gegeben" (BBE 2016, S. 39).

Die "Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ersatzneubaues für den REWE-Supermarkt in der Stadt Zarrentin am Schaalsee" kommt zu dem Schluss, dass keine städtebaulichen oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. "Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Ersatzneubau zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung beiträgt und der Vollsortimenter maßgebliche Versorgungsfunktionen des Grundzentrums Zarrentin am Schaalsee innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bündeln kann. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die woh-

nungsnahe Versorgung in Zarrentin am Schaalsee und angrenzenden Gemeinden können ausgeschlossen werden" (BBE 2018, S. 41).

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich, bis auf das Flurstück 84 (teilw.), in Privatbesitz und werden an den Betreiber des Verbrauchermarktes verpachtet. Das Flurstück 84 (teilw.), das einen Teil der Bundesstraße B 195 umfasst, ist in Besitz des Bundes.

Die mit der Planung und Durchführung entstehenden Kosten werden gemäß einer bestehenden vertraglichen Vereinbarung von der Firma REWE übernommen. Die Stadt wird von allen Kosten freigehalten.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt, wobei die genaue Lage unsicher ist. Es handelt sich um die Fläche einer ehemaligen Wäscherei. Sie wurde im Altlastenkataster des Landkreises registriert. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen und kontaminierte Böden vorgefunden bzw. gibt es Anzeichen für anderweitige Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen), ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wird hingewiesen. Entsprechende Erdarbeiten sind unter Fachbauleitung und in Abstimmung mit dem Landkreis durchzuführen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen sind Auskünfte über die mögliche Kampfmittelbelastung des Gebietes bei der zuständigen Behörde einzuholen. Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Muni-

tionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee in der Fassung vom 02. Mai 2016.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können in den Räumen der Amtsverwaltung des Amtes Zarrentin während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemein

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Zarrentin am Schaalsee werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes von Zarrentin am Schaalsee. Die Plangebietsgröße beträgt rund 0,9 ha.

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird eine nördlich angrenzende Fläche mit einbezogen. Diese Fläche besitzt Abpflanzungen überwiegend in den Randbereichen und wird als Lagerplatz, Garagenzufahrt sowie als Sport- und Spielwiese genutzt.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung, um die Neuerrichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 2 000 m² statt bisher 1 200 m² vorzubereiten. Davon sind rd. 200 m² als zukünftige Erweiterungsreserve vorgesehen. Dadurch kann die Verkaufsfläche an dem Standort zunächst auf rd. 1 800 m² erweitert werden. Zusätzlich wird ein Bäckerei-Café geschaffen. Das Stellplatzangebot wird auf ca. 90 Stellplätze erhöht.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ sowie die Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), ▪ FFH-Richtlinie
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG, ▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BBodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V), ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL), ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG, ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.2 Fachplanungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan stellt den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft für die Region dar, bewertet diesen und leitet daraus erforderliche Maßnahmen ab.

Landschaftszone: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)

Großlandschaft: Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)

Landschaftseinheit: Schaalseebecken (400)

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches inmitten des Stadtgebietes sind im GLRP WM keine bzw. kaum umweltbezogene Ziele festgelegt oder lassen sich spezifische Aussagen für den Geltungsbereich ableiten.

Fachgutachten

Für das Plangebiet liegen folgende Fachgutachten vor, die teilweise bereits im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan erarbeitet wurden:

- Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Anbau Rewe Markt Hauptstr. 6/8 in Zarrentin, erstellt durch Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgner GbR, Gägelow 05.10.2011
- Fachliche Bewertung zur Altlastenbelastung "Orientierende Untersuchung" Hauptstraße 6 in 19246 Zarrentin, erstellt durch KRAUSS & COLL Geoconsult GmbH & Co.KG, Oldenburg 02.05.2018
- Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ersatzneubaus für den REWE-Supermarkt in der Stadt Zarrentin am Schaalsee, erstellt durch BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig 19.12.2018
- Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch LS Lärmschutz Seeburg, Rostock 13.03.2019

Flächennutzungsplan

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 7. Änderung. Dieser weist für das Plangebiet der Ursprungsatzung im Wesentlichen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Erhalt historischer Gebäude" aus. Im Norden ragt das Plangebiet geringfügig in eine Wohnbaufläche. Die Ziele der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 weichen somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Landschaftsplan

Für die Stadt Zarrentin besteht nur ein Teillandschaftsplan für das Schaalseeufer. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Stadtgebietes. Es liegen dementsprechend keine relevanten Aussagen für den hier betrachteten Änderungsbereich vor.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes bzw. des planungsrelevanten Umfeldes sind keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete vorhanden. Das Biosphärenreservat, EU-Vogelschutzgebiet und das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 65 "Biosphärenreservat Schaalsee" befindet sich ca. 250 m östlich des Geltungsbereiches. In ca. 650 m Entfernung beginnen das Naturschutzgebiet (NSG) sowie das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB/ehemals FFH-Gebiet) Nr. 2331-306 "Schaalsee". Mit der hier betrachteten Änderung sind keine Beeinträchtigungen der benannten Schutzgebiete verbunden.

Geschützte Biotope

Es sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehenden Biotope innerhalb des Änderungsbereiches bzw. des planungsrelevanten Umfeldes vorhanden.

Geschützte Gehölze

Innerhalb des Änderungsbereiches sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Mit Umsetzung der Planungsziele müssen diese teilweise ent-

fernt werden. Ein Antrag zur Fällung der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölze ist gestellt worden.

Auf der nördlichen Erweiterungsfläche für das Verkaufsgebäude befinden sich als derzeitige Randbepflanzung Fichten. Teilweise besitzen diese einen Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V. Des Weiteren befindet sich innerhalb der Grünfläche am südlichen Plangebietsrand geschützte Bäume, die mit der Erweiterung der Stellplatzflächen nicht erhalten werden können. Diese sind in der Planzeichnung als künftig fortfallend dargestellt.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

3.2 Schutzgut Mensch

Basisszenario

Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes von Zarrentin. Das Plangebiet und dessen Umfeld ist von einer Mischung aus Wohnen, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben bzw. gewerblicher Nutzung geprägt. Die Wohnfunktion ist durch die angrenzenden Nutzungen und die Bundesstraße vorbelastet.

Der hier betrachtete Änderungsbereich umfasst den Standort des bisherigen Einzelhandels. Des Weiteren wird eine nördlich gelegene Fläche einbezogen, die derzeit durch eine Mischung von verschiedenen Nutzungen geprägt ist. Neben der Nutzung als Stellplatzfläche und Lagerung von Baumaterialien sind Rasenbereiche vorhanden, die teilweise für Sport- und Freizeitaktivitäten genutzt werden. Umgebend befinden sich Gartenflächen, Wohn- und Gewerbenutzung sowie eine Parkanlage.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Erholungs- und Freizeitnutzung

Eine signifikante Beeinträchtigung der Erholungs- und Freizeitnutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht hervorgerufen. Unter Berücksichtigung der im Lärmschutzgutachten festgelegten Maßnahmen kann von einer Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Mit der Umsetzung der Planung sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

Lärmschutz

Aufgrund der Nähe von Wohnfunktionen zum Plangebiet und der Vergrößerung der bestehenden Verkaufseinrichtungen sind insbesondere sich daraus ergebende Schallimmissionen zu beachten. Laut Lärmgutachten kommt es durch den REWE-Markt zu keinen erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch. Die Orientierungswerte können tags wie nachts, unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzwand, eingehalten werden.

Altlasten

Im Rahmen einer "Orientierenden Untersuchung" durch die KRAUSS & COLL. Geoconsult GmbH & Co.KG (Oldenburg, Mai 2018) sind keine erhöhten, sanierungspflichtigen Schadstoffgehalte (Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)) im Boden festgestellt worden. Die Schadstoffgehalte der aus dem Oberboden- oder Auffüllungshorizont entnommenen Bodenmischproben liegen für die ermittelten PAK- und Schwermetall-Gehalte auf einem vernachlässigbar geringen Niveau. Es wird in der Untersuchung abschließend festgestellt, dass keine Gefährdung des Schutzgutes Mensch vorliegt.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen für das Plangebiet zu erheben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Gehölze. Im Zuge der Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist eine Reihe von Fichten zu fällen. Darunter befinden sich auch gesetzlich geschützte Bäume. Im Rahmen des fortschreitenden Planverfahrens wird ein entsprechender Ausnahmeantrag gestellt.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens potentiell zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, werden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten "herausgefiltert" (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist (Relevanzschwelle). Eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung ist für diese Arten nicht mehr erforderlich. Arten, deren Lebensräume nicht den Habitatstrukturen im Plangebiet entsprechen, werden per se herausgefiltert. In einem dritten Schritt werden weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wird die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgen dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wird das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten werden als Zeigerarten für die nachfolgende Potentialabschätzung ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Potentialabschätzung

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen

Das Plangebiet befindet sich in einem anthropogen stark überformten Bereich. Es liegt an einer Hauptverkehrsstraße in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes von Zarrentin. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes erfolgte nachstehende Bewertung in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange:

Im untersuchten Plangebiet konnten während der Begehungen und der Biototypenkartierungsarbeiten keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planung nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstößt bzw. zusätzliche Ausgleichmaßnahmen nicht erforderlich sind. Vertreter der Avifauna (Amsel, Sperling, Hausrotschwanz, Elster) nutzen das überplante Gebiet gelegentlich für die Nahrungssuche. Reproduktionsstätten (Nester, Bruthöhlen, etc.) wurden nicht nachgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Umweltbelange wird als sinnvolle Maßnahme zur Aufwertung der ökologischen Gegebenheiten des Untersuchungsraumes empfohlen, 5 Stk. Fledermaus-Ganzjahresquartiere (z.B.: Firma SCHWEGLER; Typ 1WQ) an der dem Ehrenhain zugewandten Gebäudewand fachgerecht anzubringen.

Diese Empfehlung wurde verbindlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. *An der westlichen, dem Ehrenhain zugewandten Gebäudewand sind 5 Fledermauskästen als Ganzjahresquartiere (Firma Schwegler Typ 1WQ oder vergleichbare) funktionsgerecht anzubringen.* Die Fledermauskästen wurden an der Rückseite des Lebensmittelmarktes nach Beendigung der Baumaßnahmen angebracht.

Mit der hier betrachteten 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt eine Potentialabschätzung. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen sind überwiegend störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Brut- und Rastvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen durch die angrenzenden Verkehrsflächen und die bestehende Einzelhandelsnutzung. Innerhalb der Erweiterungsflächen sind verschiedene Gehölze und Freiflächen vorhanden, die potentiell als Lebensraum für verschiedene Gehölz- und Bodenbrüter in Betracht kommen. Aufgrund der bestehenden Biotopaus-

stattung und anthropogenen Vorbelastungen sind die typischen Arten des Siedlungsbereiches (freibrütende Singvögel) zu erwarten.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Fällung eines Großteils des Gehölzbestandes erforderlich. Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten und Umpflanzarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Eine Bedeutung des Plangebietes für Rastvögel kann aufgrund der Lage im Siedlungsraum ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes und der Lage im Siedlungsraum sind Beeinträchtigungen der Artengruppe der Säugetiere (ohne Fledermäuse) auszuschließen.

Säugetiere/Fledermäuse

Der Geltungsbereich weist, mit Ausnahme der Fledermauskästen, die im Zusammenhang mit dem Ursprungsbebauungsplan an der Rückseite des Lebensmittelmarktes angebracht worden sind, keine maßgeblichen Habitatbestandteile für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist mit keinen grundsätzlichen Veränderungen im Bereich der Flugzonen zu rechnen. Westlich angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich Park- und Gartenbereiche, die als potentielle Jagdreviere oder Quartiermöglichkeiten in Frage kommen. Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen eine fachgutachterliche Überprüfung des Bestandes. Die Kästen wurden mit Beginn der Winterperiode abgenommen, um eine Nutzung in der nächsten Sommerperiode und somit Konflikte in der Bauphase zu verhindern. Die Kästen werden am neuen Gebäude an ähnlicher Stelle wieder aufgehängt.

Reptilien

Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Im Änderungsbereich und im Speziellen auf den Flächen für die Erweiterung des Gebäudes sind keine grabbaren Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Gehölzflächen sowie die Rasenbereiche weisen eine zu dichte Vegetationsdecke auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteile. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Schmetterlinge

Das Vorkommen von Schmetterlingen ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie blütenreiche Säume, auszuschließen. Beeinträchtigungen durch Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht festzustellen. Eine weitere Analyse projektbedingter Beeinträchtigungen von Schmetterlingen entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Ein Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden. Die geschützten Libellenarten leben zumeist an Fließgewässern. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Pflanzen

Aufgrund der Lage der planungsrelevanten Bereiche angrenzend an den Siedlungsraum sowie der aktuellen Nutzung sind besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der "Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

- Gebäudeabbruch

Der bestehende Lebensmittelmarkt wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Vor Abriss des Gebäudes sind die vorhandenen fünf Fledermauskästen fachgutachterlich auf Besatz zu überprüfen. Bei Nichtbesatz sind diese fachgerecht abzunehmen und am Neubau funktionsgerecht wieder anzubringen. Bei einer bestehenden Nutzung der Kästen sind entsprechende Ersatzquartiere am nahegelegenen Baumbestand fachgerecht anzubringen.

➤ Beseitigung von Bäumen/Hecken und Buschwerk

Im Bereich der Erweiterungsfläche sind Gehölze bzw. Gehölzstrukturen vorhanden, die im Zuge des Neubaus des Lebensmittelmarktes entfernt werden müssen.

Für die Eingriffe in den Gehölzbestand ist § 39 BNatSchG zu beachten. Dementsprechend sind die Gehölze bzw. Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis März) zu entfernen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

➤ Umnutzung von Flächen

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen den Standort eines bestehenden Supermarktes sowie weiterer Einzelhandelseinrichtungen, wie Blumenladen und Imbiss. Lediglich im nördlichen Bereich wird die Fläche erweitert. Derzeit befindet sich dort eine Mischung aus verschiedenen Nutzungen, wie Lagerfläche von Baumaterialien, Stellplätze, Sport- und Spielwiese. Diese Fläche weist aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen, der Lage im Siedlungsraum und der naturräumlichen Ausstattung eine geringe artenschutzfachliche Bedeutung auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung des hier betrachteten Plangebietes ist nicht festzustellen, zumal im Rahmen der Potentialabschätzung nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten auszugehen ist, sondern von typischen Arten des Siedlungsbereiches und dazu ausreichend gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeit im direkten Umfeld zur Verfügung stehen.

➤ Lärm

Durch die Erweiterung der Verkaufseinrichtungen kommt es nur zu einer geringen Erhöhung der Lärmemissionen. Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Beeinträchtigungen nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist, wird die zusätzliche Lärmbelastung als vernachlässigbar eingeschätzt.

Die baubedingten Lärmbelastungen werden als temporär und damit nicht erheblich eingestuft.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Mit der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollisionen im Straßenverkehr.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände wurde unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen durchgeführt. Zum Ausschluss des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden folgende Maßnahmen aufgenommen:

- Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die fünf Bestandsfledermauskästen des ursprünglichen Verkaufsgebäudes an ähnlicher oder vergleichbarer Position auf der Rückseite des Neubaus in Richtung Ehrenhain funktionsgerecht wieder anzubringen.
- Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 35 cm, die zur Rodung vorgesehen sind und bei denen ein Vorkommen von Fledermäusen oder Niststätten von Höhlenbrütern nicht ausgeschlossen werden kann, sind vor Abnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz zu prüfen. Bei Vorkommen von Fledermäusen oder Bruthöhlen (auch unbesetzten) ist die weitere Vorgehensweise und erforderlichen Ersatzmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG darf die Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Alternativ wäre unmittelbar vor der Fällung ein fachgutachterlicher Nachweis bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen, dass in den Gehölzen kein Brutgeschäft stattfindet und keine Fledermäuse vorkommen.

Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

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

Biologische Vielfalt

Die vorhandenen Biotoptypen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern" erfasst.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und ist geprägt durch die überwiegende Nutzung als Standort für den Einzelhandel und einen sehr hohen Versiegelungsanteil. Im Bereich der Erweiterungsfläche sind standortferne bzw. nicht heimische Gehölze vorhanden. Aufgrund dieser Biotopausstattung wird die biologische Vielfalt als sehr gering eingeschätzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben

sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

3.4 Schutzgut Boden

Basisszenario

Für den Ursprungsbebauungsplan wurde ein Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse erarbeitet. Diesem Gutachten ist zu entnehmen, dass im Geltungsbereich Geschiebelehme anstehen und erst in einer Tiefe von 3 m Mittelsande vorliegen. Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches ist bereits durch Stellplatzflächen oder Gebäude versiegelt. Im Ursprungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis 0,9 für Stellplatzflächen festgesetzt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beinhaltet die Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche. Im Zuge dessen kommt es zu einer verhältnismäßig geringen zusätzlichen Versiegelung. Die Erweiterungsfläche macht knapp ein Viertel des Änderungsbereiches aus. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird die Erweiterung der Bebauung bzw. Versiegelung berücksichtigt. Hochwertige unbelastete Bodenbereiche mit hoher Lebensraum- und Ertragsfunktion, Speicher- und Pufferfunktion sowie Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Vermeidung der Beeinträchtigungen der benannten Bodenfunktionen ist mit BBodSchG festgelegt.

Der Eingriff durch die zusätzlichen Bodenversiegelung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berechnet. Hierfür werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Anschließend verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

3.5 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >5-10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit chemischen Einschränkungen beschrieben. Für den Ursprungsplan wurde ein Bodengutachten erarbeitet. Daraus ließ sich ableiten, dass eine Versickerung im Ursprungsgeltungsbereich nicht möglich war. Aufgrund der relativ kleinen, neu zu versiegelnden Fläche soll das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser gemäß Erschließungsplanung über ein geeignetes Rigolensystem zur Versickerung gebracht werden. Dazu müssen ausreichende Rückstaumöglichkeiten vorgehalten werden.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Unter Beachtung des zu erwartenden Niederschlagswassers ist bei ausreichender Dimensionierung von Rückstaumöglichkeiten im Rigolensystem nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Planung auszugehen.

Im Rahmen der "Orientierenden Untersuchung" durch die KRAUSS & COLL. Geoconsult GmbH & Co.KG (Oldenburg, Mai 2018) sind keine erhöhten, sanierungspflichtigen Schadstoffgehalte (Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)) im Boden festgestellt worden. Die Schadstoffgehalte der aus dem Oberboden- oder Auffüllungshorizont entnommenen Bodenmischproben liegen

für die ermittelten PAK- und Schwermetall-Gehalte auf einem vernachlässigbar geringen Niveau. Eine Gefährdung des Grundwassers ist auf der Basis der analysierten o.g. Schadstoffe somit nicht gegeben.

3.6 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 umfasst eine Fläche von rund 0,9 ha. Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches als Standort für Einzelhandel ist bereits versiegelt. Auch innerhalb der Fläche für die Gebäudeerweiterung sind Vorbelastungen durch flächenhafte Versiegelung für Zuwegungen vorhanden. Des Weiteren ist der Boden durch die Nutzung als Stellplatz- und Lagerfläche stark verdichtet.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Erweiterungsbereich ist derzeit durch ein Konglomerat aus verschiedenen Nutzungen gekennzeichnet. Mit der Bebauungsplanänderung kommt es zu einer geringen Mehrversiegelung von ca. 1 700 m². Der größte Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt. Die Höhe des Eingriffs durch die Versiegelung sowie der dafür zu treffende Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bilanziert. Durch die Lage im direkten Anschluss an vorhandene Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung wird eine zusätzliche Zerschneidung von offener Landschaft bzw. Fläche vermieden. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

Basisszenario

Die Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte ist dem maritim geprägten Binnenplanarklima zuzuordnen. Die jährlichen Niederschlagshöhen liegen im Durchschnitt deutlich über 600 mm (GLRP WM II.2.4.1). Vorbelastungen sind durch die vorhandenen Nutzungen und die damit verbundenen Emissionen, wie Lärm, Staub, Schadstoffe, gegeben. Des Weiteren besteht durch die Lage im Siedlungsraum und dem daraus resultierenden hohen Versiegelungsanteil eine geringe Bedeutung des Geltungsbereiches für die Kaltluftproduktion.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Als Folge der Errichtung von Baukörpern und Flächenversiegelungen sowie des zusätzlichen Verkehrsaufkommens können sich Auswirkungen auf das Regional- und Standortklima ergeben.

Der Änderungsbereich zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsanteil aus. Er besitzt eine geringe Bedeutung für die Frischluft- und Kaltluftentstehung. Es sind nur wenige Gehölze und andere Strukturen vorhanden, die eine positive klimatische und lufthygienische Wirkung hervorrufen.

Aufgrund der beschriebenen Gebietsausprägung und bestehenden Überbauung bzw. Versiegelung werden die Beeinträchtigungen als gering eingeschätzt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird nicht von erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft ausgegangen.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Basisszenario

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtende Sachgüter bekannt. Im westlichen Anschluss an den bestehenden Verkaufsmarkt befindet sich das gelistete Baudenkmal Ehrenhain.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Gegenüber der Bestandssituation ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das angrenzende Baudenkmal. Eine vorhabenspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich damit nicht.

3.9 Schutzgut Landschaft

Basisszenario

Das Landschafts- bzw. Ortsbild innerhalb des Änderungsbereiches wird durch den REWE-Markt und weitere Einzelhandelseinrichtungen, wie Imbiss und Blumenladen, sowie die dazugehörigen Stellplatzflächen geprägt. Die Fläche für die Gebäudeerweiterung ist aufgrund der derzeit vorhandenen Gebäude und Gehölzstrukturen in den Randbereichen kaum einsehbar. Aufgrund der aktuellen Nutzung als Stellplatz- und Lagerfläche, des Vorhandenseins einer Garagenzufahrt und der rückwärtigen Ansicht von verschiedenen gewerblichen Nutzungen weist dieser Erweiterungsbe- reich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft auf. Bei den Gehölz- pflanzungen handelt es sich an der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches überwiegend um nicht heimische Koniferen (*Thuja ssp.*) und an der südlichen Be- grenzung der Erweiterungsfläche um standortferne Fichten. Bezüglich des Ortsbildes erfolgen aufgrund der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 ke- ine signifikanten Änderungen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 ergeben sich nur geringe Veränderungen in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Ein Gebäude- körper, angrenzend an die Hauptstraße, wird abgerissen. Im westlichen Teil des Gel- tungsbereiches wird ein Baufeld geschaffen, welches gegenüber dem Gebäudebe- stand eine Vergrößerung in nördliche Richtung zulässt. In den Randbereichen wer- den Grünstrukturen geschaffen bzw. erhalten. Es erfolgt eine städtebauliche Ord- nung der beschriebenen Erweiterungsfläche. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Zuge der hier betrachteten Änderung nicht zu erwarten.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechsel- wirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichti- gen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen be- stimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwick- lungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl posi- tiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung. Es handelt sich dabei jedoch um einen relativ geringen Anteil an zusätzlichem Flächen- verlust. Somit kann der Verlust an Boden als gering eingeschätzt werden. Der Boden

interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Aufgrund der bestehenden starken anthropogenen Vorbelastungen sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aber als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Änderungsbereiches bzw. des planungsrelevanten Umfeldes keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes von Zarrentin sind diese dort auch nicht zu erwarten.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Innerhalb des Änderungsbereiches sind zwei Verkaufsgebäude vorhanden. Mit der Umsetzung der Planungsziele werden die bestehenden Gebäude abgerissen und ein neuer größerer Baukörper im westlichen Teil des Plangebietes errichtet. Der verbleibende Teil des Geltungsbereiches wird überwiegend als Stellplatzfläche genutzt. Ausnahme bilden schmale Grünflächen in den Randbereichen.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend bereits versiegelte bzw. überbaute Flächen. Somit werden anthropogen stark überformte Bereiche überplant. Die Auswirkungen auf die Ressourcen Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind daher verhältnismäßig gering eingestuft.

Art und Menge an Emissionen

Neben dem bereits benannten Schallgutachten (siehe Schutzgut Mensch) wurden weitere mögliche Emissionen sowie Verursachung von Belästigungen betrachtet. Nach Einschätzung der Stadt rufen die Ziele der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervor.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Es besteht die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust-Parchim (Beschlussfassung 06. Oktober 2016). Die dort getroffenen Maßgaben sind einzuhalten. Zudem hat sich die REWE-Group das Ziel gesetzt Ressourcen zu schonen und zu schützen. Dazu zählt u.a. die Reduzierung von Plastikmüll und Verpackungen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die Risiken für die menschliche Gesundheit wurden im Rahmen des Schutzgutes Mensch behandelt. Hierbei liegt der Fokus auf möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler. Die Erweite-

rung der Verkaufsfläche ruft keine Beeinträchtigung der im Umfeld vorhandenen Denkmäler oder sonstigen Sachgüter hervor.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von umweltbezogenen Risikobereichen, wie Überschwemmungsbereichen etc.

Kumulierung mit anderen Projekten

Im vorliegenden Fall sind im Umfeld keine weiteren Planungen mit ähnlichen Wirkungen vorhanden bzw. bekannt. Der Änderungsbereich umfasst stark anthropogen vorbelastete Bereiche. Durch die Planung sind keine kumulativen Wirkungen von bestehenden Umweltproblemen in Bezug auf beispielsweise betroffenen Gebieten oder Nutzung von natürlichen Ressourcen zu erwarten.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Der Gebäudeneubau hat nach den neuesten gesetzlichen und technischen Standards in Bezug auf Energieeffizienz zu erfolgen. Die REWE-Group hat sich entschieden, alle Neubauten als sogenannte Green Buildings zu errichten. Diese Gebäude sind mit modernsten Heizungs-, Lüftungs-, Beleuchtungs-, Klima- und Kälteanlagen ausgestattet. In Kombination mit verbesserter Dämmung verringern sie den Energieverbrauch um fast 40 Prozent.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen bezüglich der Herstellung und Ausführung der Gebäude und Freiflächen sowie des künftigen Betriebes werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, da es keine entsprechenden Ermächtigungsgrundlagen gibt. Für die Anlage der Gebäude, der Zuwegungen sowie der Stellplatzflächen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen wird nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Umweltzustand voraussichtlich erhalten bleiben. Der Geltungsbereich ist durch einen hohen Anteil an Überbauung bzw. Versiegelung charakterisiert. Der nördliche Erweiterungsbereich würde auch weiterhin ein Konglomerat aus Lager-, Spiel-, Sport- und Stellplatzflächen darstellen.

Die Notwendigkeit für die Erweiterung der nahversorgungsrelevanten Dienstleitungen sind im städtebaulichen Teil der Begründung ausführlich erläutert. Das bestehende Defizit in der Produkt- und Angebotspalette wäre somit nicht behoben.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage innerhalb von Zarrentin. Der Marktplatz befindet sich in geringer Entfernung. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt/Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden. Alternative Standorte mit gleichen Eigenschaften in vergleichbarer Lage stehen nicht zur Verfügung. Aufgrund dieser Darstellung wird auf eine weitere Alternativenprüfung verzichtet.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit dem geplanten Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG planungsrechtlich vorbereitet. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 BNatSchG in der Planung darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist auszugleichen.

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Zuhilfenahme der "Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018" des LUNG erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern", Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien "Regenerationsfähigkeit" und "Gefährdung" in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstu-

fe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE-2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches (Geltungsbereich und direktes Umfeld) hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptypes dargestellt. Im Anschluss werden die Biotoptypen verbal beschrieben und die Wahl des Biotopwertes begründet. Im Rahmen der Bestandserfassung werden sowohl die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes aufgenommen, als auch angrenzende Biotoptypen außerhalb des Plangebietes, um ggf. mittelbare Wirkungen bzw. Beeinträchtigungen für die Eingriffsbilanzierung zu berechnen. Hier sind alle Biotoptypen mit einer Wertstufe ab 3 entscheidend. Anderenfalls wird aufgrund des fehlenden Kompensationserfordernisses kein Biotopwert zugeordnet.

Tab. 2: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis	Flächengröße (in m²)
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1,5	16
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	1	1	526
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	1	1 337
13.4.2	PPA	Strukturarme, ältere Parkanlage	0	-	
13.8.3	PGN	Nutzgarten	0	-	
14.3.2	OGF	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	0	-	
14.1.1	OKA	Altstadt	0	-	
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	274
14.7.5	OVL	Straße	0	-	
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	-	

Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)

Als südliche Abgrenzung der Erweiterungsfläche für das neue Verkaufsgebäude ist eine Reihe von Fichten (*Picea abies*) vorhanden. Aufgrund ihres Stammumfanges besitzen einige der Bäume einen Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V. die Grundlage für die Bewertung der Bäume bildet der Baumschutzkompensationserlass.

13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)

Im Norden des Geltungsbereiches ist eine Pflanzung von Lebensbäumen (*Thuja ssp.*) vorhanden. Es handelt sich dabei um formal gepflanzte Reihen. Am südlichen Rand ist ein geringer Anteil von Eibe (*Taxus baccata*) im Bestand. Des Weiteren ist als Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen in der Erweiterungsfläche eine geschnittene Koniferenhecke vorhanden. Aufgrund der Dominanz von nicht heimischen Koniferen wird der benannte Biotoptyp aufgenommen. Es ergibt sich wegen der fehlenden Versiegelung ein Biotopwert von 1.

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Innerhalb der Erweiterungsfläche sind Zierrasenbereiche etabliert. Diese werden teilweise für Sport- und Spielaktivitäten genutzt und stellen sich als kurzrasig dar. Teilweise sind Materialien (Holz, Dachziegel etc.) darauf gelagert. Es wird für die Bilanzierung ein Biotopwert von 1 angewandt.

14.3.2 Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten (OGF)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Gebäude mit verschiedenen Verkaufseinrichtungen vorhanden. Es wird ein Biotopwert von 0 angewandt.

14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)

Innerhalb der Ergänzungsfläche für das neue Supermarktgebäude ist eine gepflasterte Wegeverbindung vorhanden. Diese dient als Zufahrt für eine Garage und war vermutlich Zuwegung für ein mittlerweile abgerissenes Carport. Aufgrund der Versiegelung wird ein Biotopwert von 0 angewandt.

14.7.5. Straße (OVL)

Der Geltungsbereich schließt einen Teil der Zufahrtstraße ein. Es wird ein Biotopwert von 0 angewandt.

14.7.8 Parkplatz, versiegelte Freiflächen (OVP)

Einen flächenmäßig großen Anteil des Geltungsbereiches stellt die Parkplatzfläche für den vorhandenen Verkaufsmarkt dar. Diese ist bis auf wenige zu vernachlässigende Pflanzstreifen vollständig versiegelt. Aus diesem Grund wird ein Biotopwert von 0 zugeordnet.

Biototypen außerhalb des Plangebietes

13.4.2 Strukturarme, ältere Parkanlage (PPA)

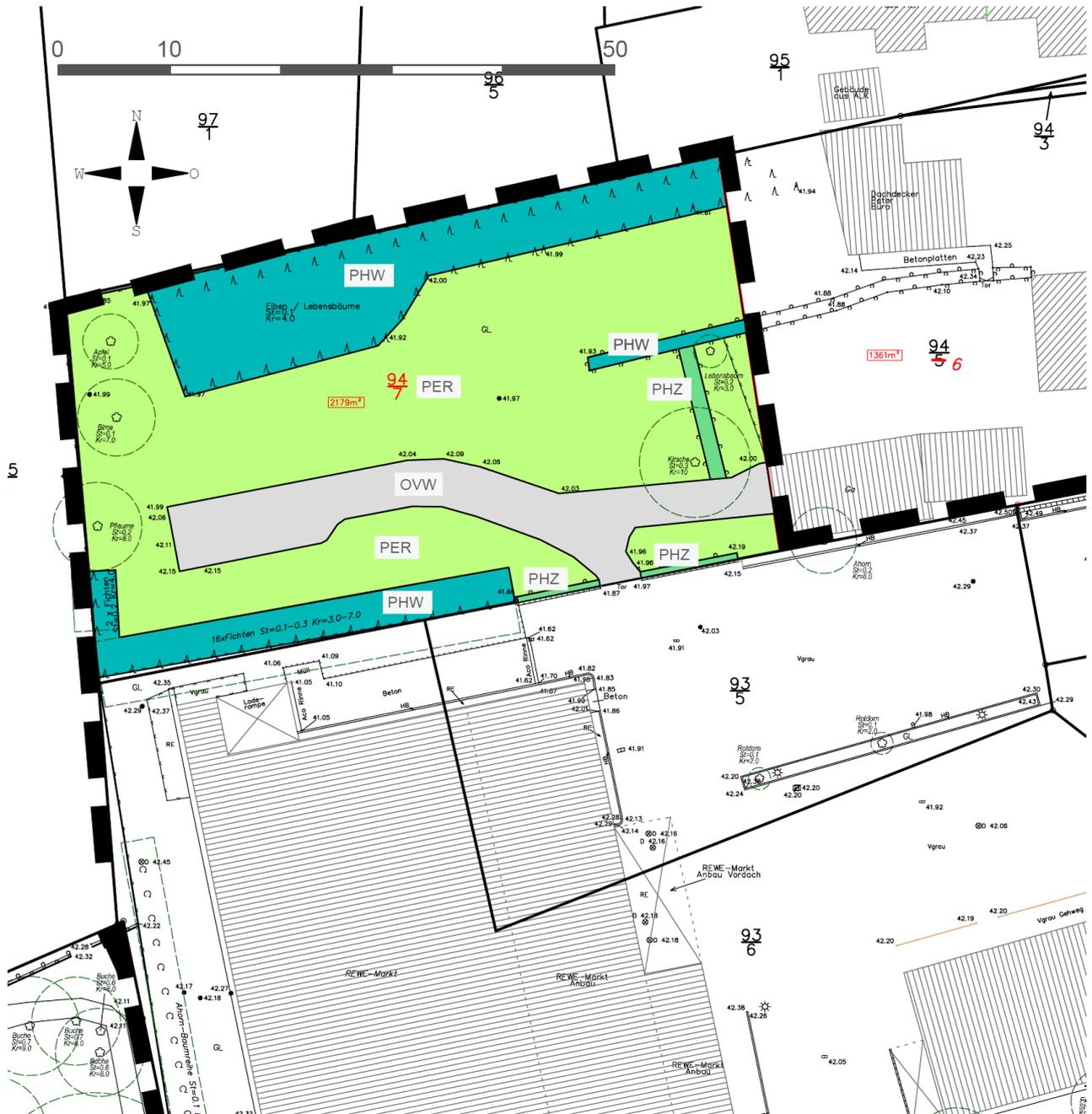
Westlich grenzt der sogenannte Ehrenhain an den Geltungsbereich. Es handelt sich hierbei um eine Parkanlage mit Gedenkstein, die durch älteren Baumbestand charakterisiert wird. Wertstufe: 2

13.8.3 Nutzgarten (PGN)

In westliche und südliche Richtung schließen sich Gärten an den Geltungsbereich an. Diese sind geprägt durch flächige Rasenbereiche, Obstbäume und verschiedenartige Beete. Es ist ein geringer Anteil an Versiegelung für Gartenwege etc. vorhanden. Wertstufe: 0

14.1.1 Altstadt (OKA)

Östlich des Geltungsbereiches schließt sich der Altstadtbereich von Zarrentin an. Wertstufe: 0



Bestandsplan der Biotoptypen (Erweiterungsfläche)
 Satzung über der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 14
 "Versorgungs- und Dienstleistungszentrum"
 der Stadt Zarrentin am Schaalsee

Maßstab: ca. 1: 500 (auf A4)

- PHZ Siedlungshecke aus heimsichen Gehölzen
- PHW Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- PER Artenarmer Zierrasen
- OVV Wirtschaftsweg, versiegelt

5.3 Eingriffsbilanzierung

Der Geltungsbereich umfasst das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14 mit Bestandsgebäuden und dazugehörigen Stellplatzflächen. Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung wird eine nördlich angrenzende Fläche mit einbezogen. Diese ist Gegenstand der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung.

Ebenso erfolgt an der südöstlichen Plangebietsgrenze eine geringfügige Erweiterung der Baufläche. Der Bereich der Ursprungsplanung ändert sich im Grad der Versiegelung jedoch bezüglich der Art der Biotoptypen im Grundsatz nicht.

Biopobeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsraumes. Die angrenzenden Bereiche sind durch Wohn- und Gewerbenutzung geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

Für den Erweiterungsbereich ist von einer vollständigen Biotopbeseitigung auszugehen.

Tab. 3: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Lagefaktor	m ² EFÄ
PHZ	16	1,5	0,75	18
PHW	526	1	0,75	395
PER	1 337	1	0,75	1 003
PER/PHW	46	1	0,75	35
				1 450

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	X	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	---

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) des Ursprungsplanes von 0,6 mit einer Überschreitung bis zu 0,9 wird auch in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 übernommen.

Tab. 4: Eingriffsberechnung durch Versiegelung

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Zuschlag	m² EFÄ
PHZ	14	1,5	0,5	7
PHW	473	1	0,5	237
PER	1 203	1	0,5	602
PER/PHZ	46	1	0,5	23
				869

Wirkzonen

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches. Es sind keine höherwertigen Biotope im planungsrelevanten Umfeld vorhanden. Aus diesem Grund entfällt eine Ausweisung von Wirkzonen.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Tab. 5: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	1 415
Versiegelung und Überbauung	869
Wirkzonen	entfällt
Multifunktionaler Gesamteingriff	2 319 m² KFÄ

Durch die Überplanung der nördlichen Erweiterungsfläche ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 2 319 m² KFÄ.

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund des hohen Versiegelungsanteiles innerhalb des Geltungsbereiches können keine Eingriffe im Änderungsbereich selbst ausgeglichen werden. Das Kompensationsdefizit von 2 319 m² KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökokonto "Renaturierung der nördlichen Goldenseeniederung" des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe genutzt. Die Regelung für die Sicherung des gesetzlich notwendigen Ausgleiches erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Zarrentin am Schaalsee und dem Vorhabenträger. Die Sicherung der Ökopunkte erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe.

Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

In Anlehnung an die grünordnerischen Festsetzungen werden in den Randbereichen des Änderungsbereiches Grünflächen geschaffen oder erhalten. Teilweise werden

Bepflanzungen des Ursprungsplanes übernommen. Dies betrifft das Schutzgrün und Abschirmgrün entlang der südlichen und westlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches. Mit diesen Festsetzungen soll die Einbindung des Änderungsbereiches in das Ortsbild gefördert werden. Gleichzeitig wird eine grünstrukturierte Abgrenzung zu den umgebenden Nutzungen, wie Garten- und Parkbereichen, geschaffen.

Festsetzungen

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" sind die an der südlichen Begrenzung des Geltungsbereiches vorhandenen Pflanzungen zu erhalten. Bei einer lückenhaften Ausprägung sind die Pflanzungen mit dem Ziel der Entwicklung einer heckenhaften Abpflanzung zu ergänzen. Entlang der nördlichen Begrenzung sind je m² zwei Gehölze im versetzten Verband zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher der folgenden Arten mit der Mindesthöhe von 40 cm zu verwenden: Spierstrauch (*Spiraea x arguta*), Fingerstrauch (*Potentilla fruticosa*), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), Berberitze (*Berberis thunbergii*), Scheinquitte (*Chaenomeles japonica*).

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" sind die vorhandenen Pflanzungen zu erhalten. Bei abgängigen Hochstämmen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Zwischen den Sichtschutzmauern und dem Ein- und Ausfahrtsbereich ist aus gestalterischen Gründen ein Pflanzstreifen anzulegen. Die maximal zulässige Höhe beträgt 0,80 m.

Für alle Neupflanzungen gilt eine Entwicklungspflege von 3 Jahren.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die fünf Bestandsfledermauskästen des ursprünglichen Verkaufsgebäudes an ähnlicher oder vergleichbarer Position auf der Rückseite des Neubaus in Richtung Ehrenhain funktionsgerecht wieder anzubringen.

Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutt- und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 2 319 m² KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökokonto "Renaturierung der nördlichen Goldenseeniederung" des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe genutzt. Die Regelung für die Sicherung des gesetzlich notwendigen Ausgleiches erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Zarrentin am Schaalsee und dem Vorhabenträger. Die Sicherung der Ökopunkte erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe.

Hinweise

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, in Kurzumtriebplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Sock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung des Bestands fand eine Ortsbegehung statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet. Aufgrund der Biotopausstattung wurde eine Potentialabschätzung zur Ermittlung der Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten durchgeführt.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Erstellung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

6.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Zarrentin am Schaalsee wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von rund 0,9 ha und befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes von Zarrentin. Der Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsplanes mit einer Erweiterung um eine Fläche von rund 2 100 m² in nördliche Richtung. Die Erweiterungsfläche ist durch ein Konglomerat aus verschiedenen Nutzungen, wie Stellplätze, Materiallagerung,

Spielwiese etc., gekennzeichnet. Aufgrund der aktuellen Gegebenheiten stellt sich der Änderungsbereich als anthropogen vorbelastet dar. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Zarrentin mit dem Ziel der Erweiterung eines Sonstigen Sondergebietes "großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO) mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen einer 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Innerhalb des Plangebietes bzw. des planungsrelevanten Umfeldes sind keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete vorhanden. Die nächsten Schutzgebiete befinden sich im Bereich des Schaalsees.

Innerhalb des Plangebietes bzw. im planungsrelevanten Umfeld sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehenden Biotope vorhanden.

Im Bereich der Erweiterungsfläche sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Diese sind teilweise mit der Umsetzung der Planungsziele zu fällen. Ein entsprechender Ausnahmeantrag wird parallel mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen sind durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Gemäß Lärmgutachten kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzwand im Norden des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Das Plangebiet stellt sich als anthropogen stark vorbelasteter Bereich dar. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinznahme der Ausführungen der "Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018" dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der zusätzlichen Versiegelung im Bereich der Erweiterungsfläche anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bebauungen und deren Erschließungen verursacht werden. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert. Erhaltungs- und

Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine Potentialabschätzung erarbeitet. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Änderungsbereiches ist nur von einer geringen artenschutzrechtlichen Bedeutung des Geltungsbereiches auszugehen.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

Fachgutachten siehe Punkt 2.2

Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Stadt Zarrentin am Schaalsee, den
Der Bürgermeister