Prüfung der Belange von Natur und Landschaft

zum Vorhaben

Bebauungsplan Nr. 18
"Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen"
in der Stadt Dömitz

Entwurf

Auftraggeber: Thomas Jansen Ortsplanung
Siedlung 3
16909 Heiligengrabe OT Blumenthal

Bearbeiter: Ellmann/Schulze GbR
Hauptstr. 31
16845 Sieversdorf
Tel. 033970/13954
Dr. B. Schulze
Dipl.-Ing. S. Geitz

Sieversdorf, Juli 2019
aktualisiert 24.02.2020

Inhaltsverzeichnis

1 VERANLASSUNG UND VORGEHENSWEISE 3

2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES VORHABENS 4

3 UNTERSUCHUNGSGEBIET 6

3.1 LAGE UND NUTZUNG 6

3.2 BIOTOP- / HABITATAUSSTATTUNG 7

3.3 SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE 21

2 BODENDENKMALE / BAUDENKMALE 22

4 EINGRIFFSREGELUNG 22

4.1 EINGRIFFSERMITTLUNG 22

5 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN 26

6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 26

1 Veranlassung und Vorgehensweise

Die Stadt Dömitz plant die Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 „Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen“ in Dömitz nach § 13a BauGB. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung, Blumenthal beauftragt.
Durch das Büro Thomas Jansen Ortsplanung erfolgte an das Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR der Auftrag, die Belange von Natur und Landschaft zu prüfen.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen“ umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,8 ha. Darin befindet sich ein Sondergebiet – Einzelhandel. Es ist mit einer Größe von 5.334,8 m² festgesetzt. Das Baufeld wurde mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies ergibt eine Gesamt-GR von 4.267,84 m². Demzufolge kann der Bebauungsplan Nr. 18 „Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB demnach zu Grunde. Die im Bebauungsplan realisierbare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist deutlich geringer als der Schwellenwert von 20.000 qm gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB.

Mit dieser Satzung oder ihrem Vollzug wird weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG noch nach Landesrecht begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung, der Angabe von Arten umweltbezogener Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass auf die Umweltprüfung verzichtet wird. Dies ändert aber nichts an der Tatsache, dass sowohl die Umweltprüfung als auch die Eingriffs-Ausgleichsregelung in die Satzung eingestellt wurden.

Die vorliegende *Prüfung der Belange von Natur und Landschaft* bewertet das Vorhaben und gibt Aussagen hinsichtlich relevanter Schutzgüter sowie benennt ggf. notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und / oder Ausgleichsmaßnahmen.

Für die Flächen der Ergänzungssatzung erfolgten im März 2018 faunistische und floristische Aufnahmen, so dass aktuelle Erkenntnisse bzgl. der Biotop- bzw. Habitatausstattung vorliegen. Die Prüfung der Artenschutzbelange erfolgt in einem separaten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB).

2 Lage und Beschreibung des Vorhabens

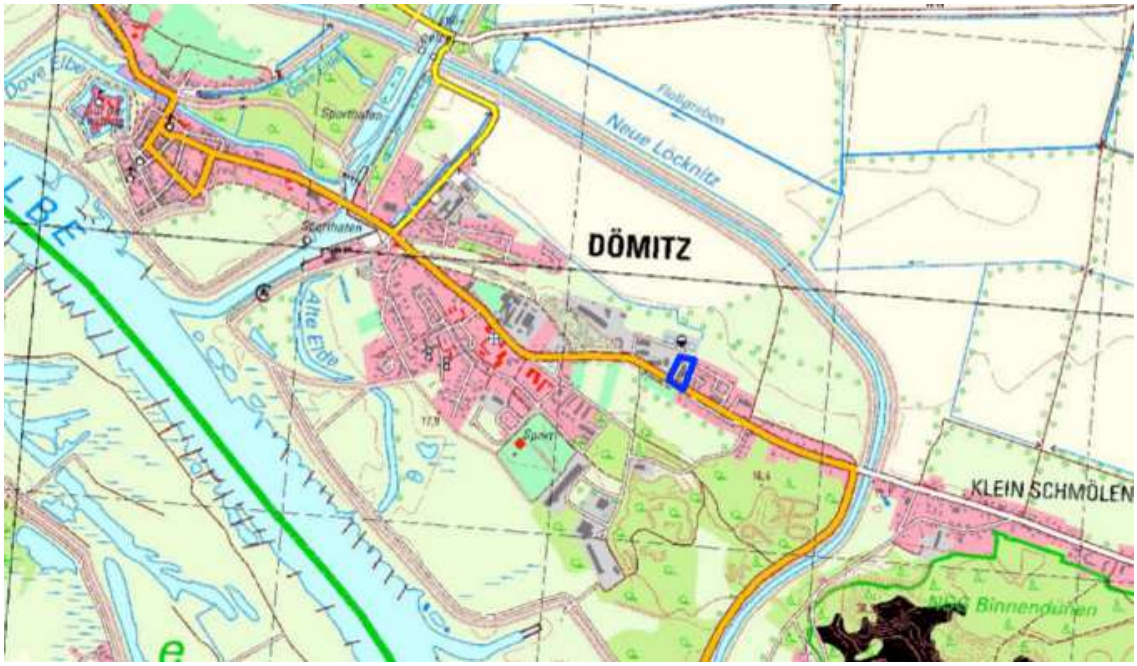

Abbildung 2: Lage des B-Plangebiets im Stadtbereich Dömitz (Quelle: Thomas Jansen Ortsplanung, Stand 11.07.2019)

Abbildung 3: Lage des B-Plangebiets mit Luftbild (Quelle: Thomas Jansen Ortsplanung, Stand 11.07.2019)

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter soll abgerissen und an gleicher Stelle mit größerer Verkaufsfläche (bis 1.200 m²) wiedererrichtet werden. Der Eingangsbereich soll attraktiver gestaltet werden.

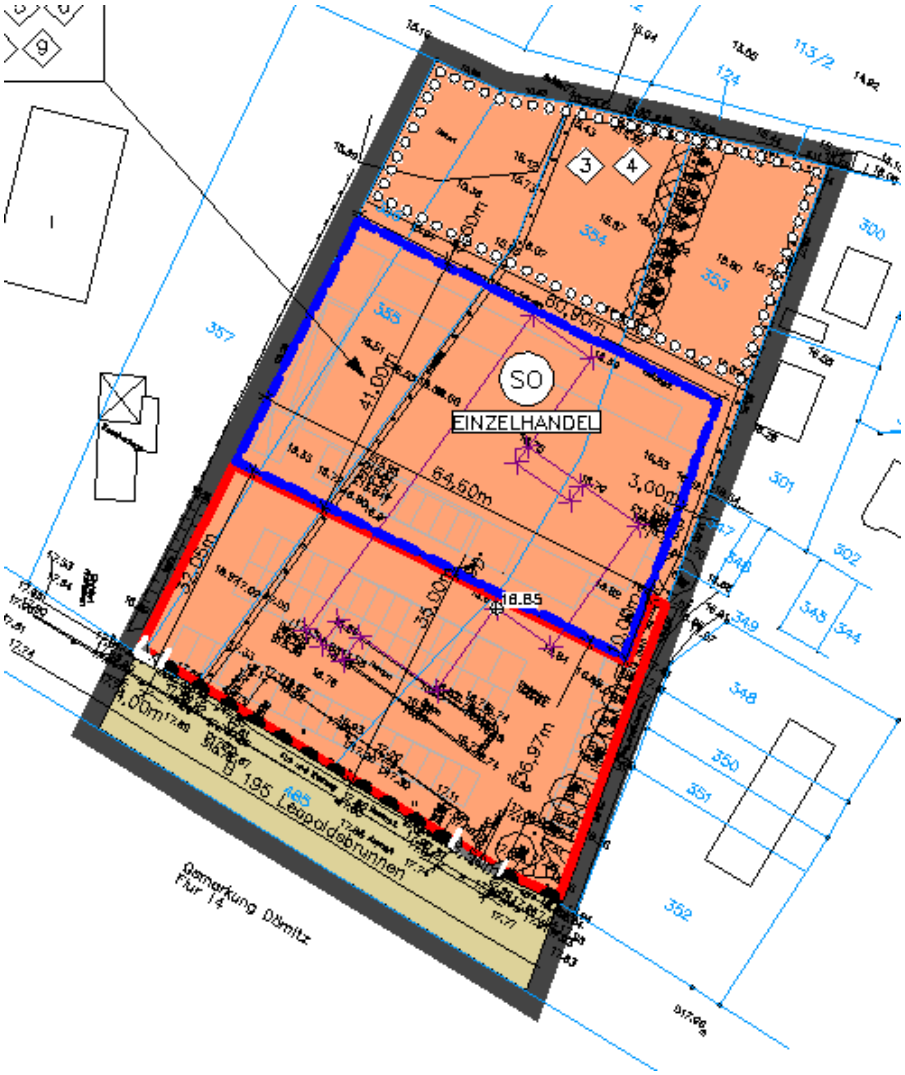

Abbildung 4: Auszug, Entwurf Bebauungsplan Nr. 18 "Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" (Quelle: Thomas Jansen Ortsplanung, Stand 11.07.2019)

Es handelt sich bei der Bebauung um einen Ersatzneubau. Eine Parkplatzfläche ist bereits großflächig vorhanden. Aufgrund der Lage des B-Plan-Gebietes in einem bestehenden Gewerbegebiet und einer Erweiterung in einer anthropogen beeinflussten Fläche, ist grundsätzlich nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Schutzgütern auszugehen.

3 Untersuchungsgebiet

3.1 Lage und Nutzung

Dömitz liegt an der Elbe im Südwesten Mecklenburgs im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Dömitz ist Verwaltungssitz des Amtes Dömitz-Malliß, dem weitere sechs Gemeinden angehören. Das Plangebiet befindet sich östlich der historischen Altstadt Dömitz. Das Plangebiet wird südlich von der B 195 Leopoldsbrunnen, nördlich von einer Grünlandbrache und ehemaligen Bahndamm, westlich von Gewerbe- und Handelsflächen und östlich von Wohnbebauung begrenzt.

3.2 Biotop- / Habitatausstattung

Zur Einschätzung der Bedingungen vor Ort erfolgten im März 2018 Begehungen mit Aufnahme der Biotoptypen nach Kartieranleitung für Biotoptypen (LUNG, 2013).

Tabelle 1: Biotoptypen BBP Nr. 18 " Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" und angrenzende Flächen, Stadt Dömitz

Biotopcode M-V	Biotoptyp	Schutz	Bemerkung	Foto
B-Plangebiet (ca.0,8 ha)				
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	-	Derzeitiges Grundstück der Norma-Filiale wurde an drei Seiten mit Hecken bepflanzt. Die Pflanzung erfolgte einreihig. Die Hecke wird geschnitten und ist lückig. Hauptsächlich finden sich hier Wildkirsche und Wildrosen Abbildung 6	
BRJ	Neuanpflanzung einer Baumreihe	-	An der östlichen Grundstücksgrenze wurden Linden, Eschen und Spitzahorne gepflanzt. Auf der Parkplatzfläche stehen 8 Linden (Durchmesser ca. 25 cm) und 2 Eschen (Durchmesser ca. 20 cm) Abbildung 7	

GI	Grünlandbrache	-	Das westliche Plangebiet ist eine Grünlandbrache. Hier steht eine größere Strauchweide, sehr junge Weißdorne und vereinzelt Ginster. Das Grasland wird hauptsächlich von Reitgras und Rainfarn gebildet. Abbildung 8	
PER	Artenarmer Zierrasen	-	Im südlichen Plangebiet befindet sich eine artenarme Rasenfläche. Der Rasen wird stark gepflegt und ist als Habitat ungeeignet. Abbildung 9	

OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche		Die Flächen um den bestehenden Norma sind mit Betonpflaster versiegelt und dienen als Parkplatzflächen. Abbildung 10	
an Plangebiet angrenzende Biotoptypen				
GI	Grünlandbrache	-	Hoher Anteil Landreitgras, Rainfarn, Große Brennnessel, Gartenabfälle, aufgelassen Abbildung 11	

BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	(X)	Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Tankstelle hin, befindet sich eine Reihe von ca. 20 Jahre alten Spitzahornen. Stellenweise sind dazwischen (im Bereich des Versickerungsbeckens) auch Weiden. Nordöstlich befindet sich eine Eichengruppe. Der im Norden befindliche Bahndamm ist mit Eichen bestanden. In der Nähe des Durchlasses ist eine Fliederhecke. Abbildung 12, 13	
FGR	Verrohrter Graben		Ein verrohrter Graben ist kurz vor dem ehemaligen Bahndamm geöffnet Abbildung 14	

OBV	Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen		Nordwestlich anschließende Flächen waren als Lagerflächen genutzt. Die Betonflächen sind teilweise von Gras- und Staudenfluren überwachsen, darauf befindliche Totholzhaufen bieten möglicherweise Habitatstrukturen für die Zauneidechse, offene Sandstellen gibt es jedoch nicht. Abbildung 15, 16	
OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet		Östlich an das Baugebiet grenzen Einzel- und Reihenhäuser an mit kleineren Gärten Abbildung 17	

OIG	Gewerbegebiet		Westlich schließt an das Baugebiet eine Tankstelle mit Waschanlage an. Abbildung 18	
OVB	Bundesstraße		Das Baugebiet wird über eine Bundesstraße erschlossen.	
OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg		Ein versiegelter Fuß- und Radweg begleitet beidseitig die Bundesstraße.	
RHU	ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine Grünlandbrache mit hohem Anteil an Rainfarn und Großer Brennnessel. Abbildung 19	

SYS	Sonstiges naturfernes Standgewässer		Auf dem westlich anschließenden Grundstück befindet sich ein offenes Becken. Es handelt sich offenbar um ein Regenwasserversickerungsbecken. Durch Spitzahorn und Weiden ist das Standgewässer beschattet, könnte aber dennoch eine Bedeutung als Laichhabitat für Lurche haben. Abbildung 20	
OBV	Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen		Kleinflächig findet sich Land-Schilf auf der nördlich anschließenden Brachfläche. An das Schilfröhricht schließen sich großflächige Reitgrasfluren an. Abbildung 21	

Legende

§	nach § 20 LNatG M-V geschützt
§ 29	nach § 29 BNatSchG geschützt (Alleenschutz)

Baumverluste
Gemäß Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0 (AmtsBl. M-V 2007 S. 53) werden Baumverluste wie folgt kompensiert:

„…Dieser Erlass gilt ferner für alle Alleen, einseitige Baumreihen sowie Baumreihen einschließlich solcher unter 100 Metern Länge, die ihren Standort nicht an Bundes- und Landesstraßen haben. Alleen und Baumreihen, die nicht an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen ihren Standort haben, sind durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung geschützt (vergleiche § 14 Abs.2 Nr.8 des Landesnaturschutzgesetzes). Dies kann beispielsweise bei Alleen und Baumreihen an stillgelegten oder ungenutzten Straßenabschnitten, an nicht befahrenen Wasserläufen, auf Wiesenflächen oder auf öffentlich nicht zugänglichen Parkplätzen der Fall sein. Auch Baumgruppen sind nach § 14 Abs.2 Nr.8 des Landesnaturschutzgesetzes geschützt. Schließlich entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Dieser Erlass gilt nicht für Baumschutzsatzungen, die nach Maßgabe des § 26 Abs.1 Satz 1 des Landesnaturschutzgesetzes erlassen worden sind….“

Einzelbäume
Einzelbäume im Sinne dieses Erlasses sind Bäume mit einem Stammumfang ab 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden. Bei mehrstämmigen Bäumen müssen mindestens zwei Stämme (nicht Äste, wie zum Beispiel Grobäste) zusammen einen Stammumfang von 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden, aufweisen. Wenn der Kronenansatz unter einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden liegt, ist der Stammumfang beider Stämme unter dem Kronenansatz maßgeblich.

Alleen und einseitige Baumreihen
Alleen sind – unabhängig von ihrer Länge – mindestens zwei parallel verlaufende Baumreihen. Sie bestehen aus etwa gleichaltrigen und vom Erscheinungsbild her gleichartigen Bäumen, die in einem gleichmäßigen Abstand und innerhalb der Reihe gepflanzt wurden. Für einseitige Baumreihen gelten die gleichen Kriterien.

Baumreihen
Baumreihen sind – unabhängig von ihrer Länge und von ihrer Altersstruktur – gepflanzte oder durch Wildwuchs entstandene linienförmige Baumbestände, die einen gleichmäßigen Abstand innerhalb der Reihe aufweisen. Im Gegensatz zu einseitigen Baumreihen stehen sie nicht an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen oder Feldwegen, sondern zum Beispiel auf einem Feld oder auf einer Wiese.

Baumgruppen
Eine Baumgruppe besteht aus mindestens drei Bäumen, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen und eine optische Einheit bilden. Die einzelnen Bäume der Baumgruppe müssen jeweils für sich genommen einen Stammumfang von 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden, haben.

Kompensation
Ausgenommen von diesen Regelungen sind seltene Baumarten (Eibe, Berg-, Flatter- und Feldulme, Blutbuche, Wildapfel, Wildbirne, Elsbeere, Mehlbeere, Platane, Walnuss und Schwarznuss). Bei geschützten Bäumen dieser Arten erfolgt die Kompensation ab einem Stammumfang von 50 Zentimetern in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden immer im Verhältnis von 1:3.
Bei Baumgruppen ist jeder der Baumgruppe angehörende Baum einzeln zu kompensieren.

Tab.1: Kompensation bei der Beseitigung von Bäumen

Stammumfang	Kompensationsverhältnis
50 – 150 cm	1 : 1
150 – 250 cm	1 : 2
ab 250 m	1 : 3

Ausgleich und Ersatz
Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind in der Regel mit einheimischen und standortgerechten Bäumen vorzunehmen.

Ausgleichszahlungen
Soweit Ausgleichs- beziehungsweise Ersatzpflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für die verbleibende Kompensationsverpflichtung eine Ausgleichszahlung zu leisten. Rechtliche oder tatsächliche Hinderungsgründe können unter anderem darin liegen, dass keine geeigneten Pflanzstandorte zur Verfügung stehen oder die privatrechtliche Befugnis zur Vornahme einer Ausgleichs- oder Ersatzpflanzung fehlt.
Die Höhe der Ausgleichszahlung entspricht den Beschaffungskosten für die ansonsten durchzuführenden Ausgleichs- oder Ersatzpflanzungen zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 Prozent des Nettoerwerbspreises.
Bei der Anwendung von kommunalen Gehölzschutzvorschriften sowie bei der Ausführung von § 26a des Landesnaturschutzgesetzes stehen die Ausgleichszahlungen den jeweils die Vorschriften ausführenden kommunalen Verwaltungsträgern zu. Die Ausgleichszahlungen sind in diesen Fällen zweckgebunden für die Neuanpflanzung und Pflege der kommunalen Gehölzbestände einzusetzen.

Das Amt Dömitz-Malliß verfügt über einen Erlass zum Schutz der Bäume (Amtskurier vom 01.07.2005, S. 35), der hier anzuwenden ist.

§ 3 Schutzgegenstand

(1) Durch diese Satzung sind folgende Bäume auf öffentlichen und privaten Grundstücken geschützt. Der Schutzstatus richtet sich nach dem Stammumfang, gemessen in einer Höhe von einem Meter über dem Erdboden.
1. Weiden ab einem Stammumfang von 1,20 Metern,
2. Stiel- und Traubeneichen, Eiben, Stechpalmen sowie Rot- und Weißdorn ab einem Stammumfang von 0,50 Metern,
3. alle anderen Laubbäume, einschließlich Walnuss, Esskastanie ab einem Stammumfang von 0,80 Metern,
4. Ersatzpflanzungen im Sinne des § 8 und durch öffentliche Mittel geförderte Pflanzungen unabhängig von ihrer Größe.

(2) Vom Schutz dieser Satzung sind ausgenommen:

1. bewirtschaftete Obstbäume mit einem Stammumfang von weniger als 1,20 Meter, gemessen in einem Meter Höhe über dem Erdboden sowie Bäume, die im Rahmen der Bewirtschaftung von Gärtnereien und Baumschulen der Erreichung des Betriebszweckes dienen,

2. Gehölze, die als Naturdenkmale rechtsverbindlich festgesetzt oder einstweilig gesichert sind,

3. Gehölze, die nach § 20 Landesnaturschutzgesetz geschützt sind,

4. Bäume, die Bestandteil einer nach § 27 Landesnaturschutzgesetz geschützten Allee oder einseitigen Baumreihe sind,

5. Gehölze innerhalb eines Bebauungsplangebietes oder eines vorhaben bezogenen Bebauungsplanes, wenn mindestens der Planstand nach § 33 Baugesetzbuch erreicht ist,

6. Birken und Pappeln.

§ 8 Ersatzpflanzung und Ausgleichszahlung

(1) Bei Ausnahmen und Befreiungen nach § 7 ist folgender Maßstab anzuwenden:
Für die Entfernung geschützter Gehölze hat der Antragsteller auf seine Kosten eine Ersatzpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen entsprechend den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen durchzuführen und diese mindestens zwei Jahre zu pflegen oder pflegen zu lassen.
Bei der Beseitigung von Bäumen bemisst sich die Ersatzpflanzung nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Dabei ist **pro angefangene 0,50 Meter Stammumfang ein Ersatzbaum mit einem Stammumfang von 0,10 - 0,12 Metern** zu pflanzen.
Unter Berücksichtigung von Vitalität und Standortverhältnissen des geschützten Baumes kann die Anzahl der Ersatzbäume eingeschränkt werden.
(2) Die Ersatzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode vorzunehmen, die der Gehölzabnahme folgt. Wachsen die gepflanzten Gehölze nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.
(3) Im Falle einer rechtlichen oder tatsächlichen Unmöglichkeit der Ersatzpflanzung kann eine Ausgleichszahlung gefordert werden. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach dem Wert des Gehölzes, das nach § 8 Abs. 1 als Ersatz zu pflanzen ist, zuzüglich der

Kosten einer fachgerechten Pflanzung in Höhe von 30 % des Nettopreises der Pflanzung sowie Kosten für die Pflege des Gehölzes in Höhe von einem Drittel der Pflanzkosten pro Jahr für mindestens zwei Gewährleistungsjahre.

Tab. 2: Folgende Bäume sind im Plangebiet vorhanden (Verortung in der Karte Abb. 22)

Baum-Nr.	Art	Lat. Bezeichnung	zur Fällung vorgesehen	d in cm	u in cm	Kompensationsgemäß Baumschutzverordnung	Bemerkung, Begründung
1	Winterlinde	Tilia cordata		25	79		Ersatzpflanzung
2	Winterlinde	Tilia cordata		25	79		Ersatzpflanzung
3	Winterlinde	Tilia cordata		25	79		Ersatzpflanzung
4	Winterlinde	Tilia cordata		25	79		Ersatzpflanzung
5	Winterlinde	Tilia cordata		25	79		Ersatzpflanzung
6	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior		20	63		Ersatzpflanzung
7	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior		20	63		Ersatzpflanzung
8	Winterlinde	Tilia cordata		25	79		Ersatzpflanzung
9	Winterlinde	Tilia cordata		25	79		Ersatzpflanzung
10	Winterlinde	Tilia cordata		25	79		Ersatzpflanzung
11	Weide	Salix spec.		80	251		mehrstämmig: 35, 40, 15, 14, 20 cm, steht auf Grünlandbrache
12	Spitzahorn	Acer platanoides	x	20	63	1	steht auf Grünlandbrache
13	Winterlinde	Tilia cordata	x	20	63	1	Ersatzpflanzung, an Straße
14	Winterlinde	Tilia cordata	x	20	63	1	Ersatzpflanzung
15	Winterlinde	Tilia cordata	x	20	63	1	Ersatzpflanzung

Baum-Nr.	Art	Lat. Bezeichnung	zur Fällung vorgesehen	d in cm	u in cm	Kompensationsgemäß Baumschutzverordnung	Bemerkung, Begründung
16	Spitzahorn	Acer platanoides	x	20	63	1	steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
17	Spitzahorn	Acer platanoides	x	20	63	1	steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
18	Spitzahorn	Acer platanoides	x	15	47	1	steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
19	Spitzahorn	Acer platanoides	x	15	47	1	steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
20	Spitzahorn	Acer platanoides	x	15	47	1	steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
21	Spitzahorn	Acer platanoides	x	15	47	1	steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
22	Spitzahorn	Acer platanoides	x	15	47	1	steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
23	Winterlinde	Tilia cordata	x	10	31		steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
24	Spitzahorn	Acer platanoides	x	10	31		steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
25	Kirsche	Prunus spec.		12	38		Krone gekürzt, steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
26	Kirsche	Prunus spec.		12	38		Krone gekürzt, steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
27	Kirsche	Prunus spec.		12	38		Krone gekürzt, steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
28	Kirsche	Prunus spec.		12	38		Krone gekürzt, steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
29	Kirsche	Prunus spec.		12	38		Krone gekürzt, steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
30	Kirsche	Prunus spec.		12	38		Krone gekürzt, steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme

Baum-Nr.	Art	Lat. Bezeichnung	zur Fällung vorgesehen	d in cm	u in cm	Kompensationsgemäß Baumschutzverordnung	Bemerkung, Begründung
31	Kirsche	Prunus spec.		12	38		Krone gekürzt, steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
32	Kirsche	Prunus spec.		12	38		Krone gekürzt, steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
33	Kirsche	Prunus spec.		12	38		Krone gekürzt, steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
34	Kirsche	Prunus spec.		12	38		Krone gekürzt, steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
35	Kirsche	Prunus spec.		12	38		Krone gekürzt, steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme
36	Kirsche	Prunus spec.		12	38		Krone gekürzt, steht direkt an der Grundstücksgrenze, Ersatzmaßnahme

Ersatzpflanzungen: 11 Stück

Ergebnis: Es sind **11 Bäume** als Ersatzpflanzung erforderlich, um den Baumverlust von 11 kompensationspflichtigen Bäumen zu kompensieren.

Die zu fällenden Bäume in den Bauflächen wurden hinsichtlich möglicher Habitatstrukturen für Fledermaus-, Vogel- und xylobionten Käferarten geprüft. Die Kontrolle der Bäume erfolgte von allen Seiten durch eine Begutachtung per Fernglas Zeiss 10x40. Es wurde insbesondere auf alte Niststätten, Höhlen, Risse, Asteinfaulungen und weitere wertbestimmenden Aspekte geachtet. Diese konnten nicht festgestellt werden, so daß ein Verbotstatbestand ausgeschlossen werden kann (vgl. AFB).

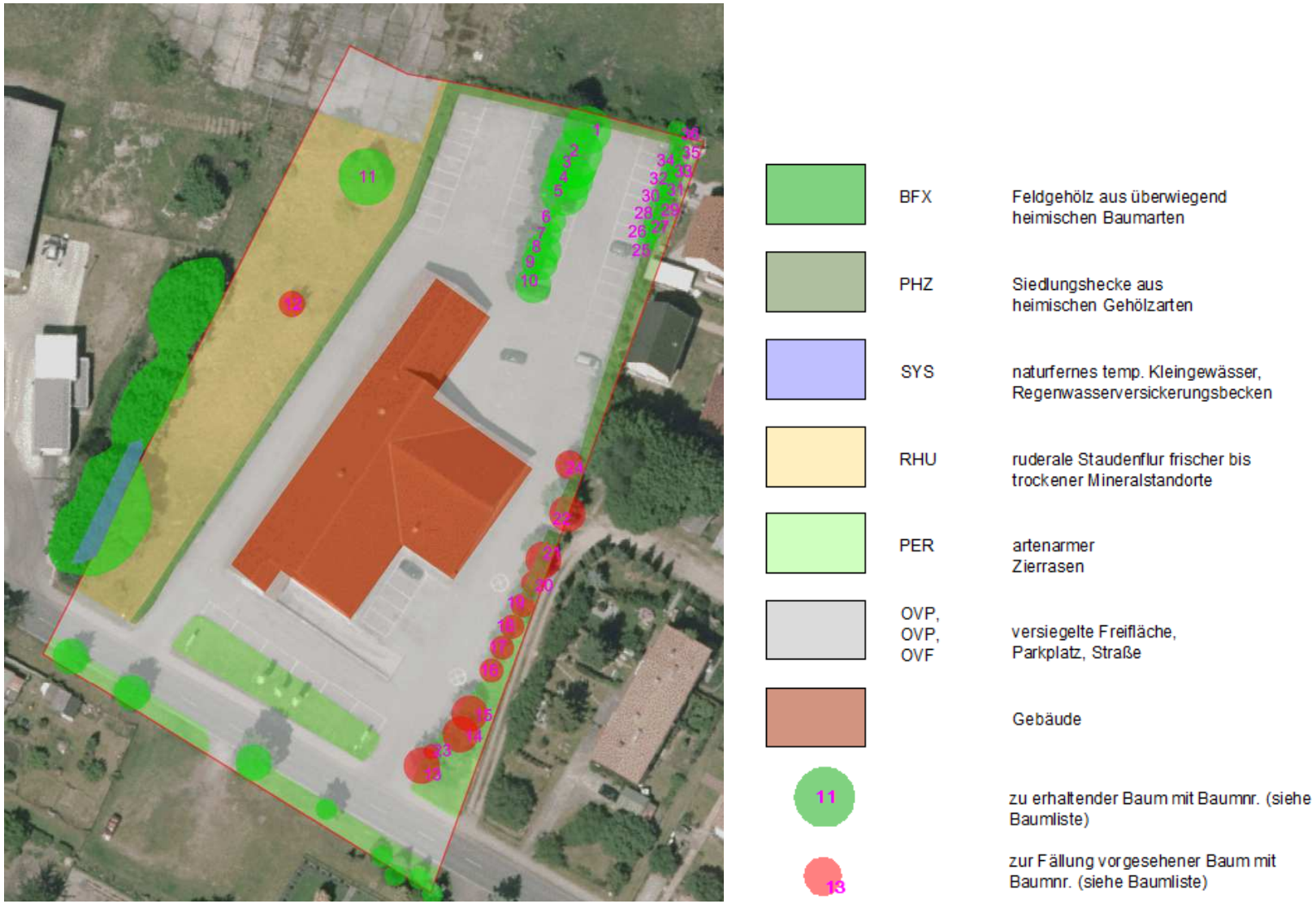

Abbildung 22: geplante Baumfällungen und vorhandene Biotope (Kartengrundlage: Thomas Jansen Ortsplanung, Stand 11.07.2019)

3.3 Schutzgebiete und -objekte

Folgende Situation zum Vorkommen von Schutzgebieten ist für die Satzungsflächen gegeben:

Internationale / Nationale Schutzgebiete

Die B-Plan- Fläche befindet sich in keinem nationalen oder internationalen Schutzgebiet.

Die nächsten Schutzgebiete sind:

International:

- Europäisches Vogelschutzgebiet SPA „Mecklenburgisches Elbetal“, DE 2732-470, Entfernung zum B-Plangebiet: 90 m
- Biosphärenreservat “Flusslandschafts Elbe“, Entfernung zum B-Plangebiet: 90 m (Das Vorhaben befindet sich dabei in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe M-V, ausgewählte Inhalte des Biosphärenreservat-Elbe-Gesetzes sind als rechtliche Grundlagen aufzuführen. So sind z.B. gemäß § 7 Abs. 1 des BRElbeG M-V im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.)[1]
- Natura 2000, Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB): Gebiet und Flächennaturdenkmal „Festung Dömitz“, DE 2833-307, Entfernung zum B-Plangebiet: 900 m
- Natura 2000, Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB): „Elbtallandschaft und Löcknitzniederung bei Dömitz“, Entfernung zum B-Plangebiet: 1200m

National:

- Naturschutzgebiet „Binnendünen bei Klein Schmölln“, Entfernung zum B-Plangebiet: 180 m, gegenüberliegende Straßenseite
- Naturschutzgebiet „Löcknitztal-Altlauf“, Entfernung zum B-Plangebiet: 800 m
- Naturschutzgebiet „Rüterberg“, Entfernung zum B-Plangebiet: 300m

Es werden weder geschützte Biotope, Landschaftselemente, Habitate oder Habitat verbindende Strukturen beeinträchtigt, so dass Schutzgebiete keinesfalls durch die Erweiterung der Bebauung betroffen sein können. Die Fläche ist durch vergleichbare Bebauung vorbelastet. Das Landschaftsbild wird im Vergleich zum derzeitigen Zustand ebenfalls nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Um die Bebauung dennoch landschaftlich besser einzubinden, wird das B-Plangebiet am nördlichen Ende durch Gehölzpflanzungen abgeschirmt. Ein sanfter Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft ist dadurch gegeben. Neben den positiven Effekt auf das

[1] Gesetz über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern (Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz - BRElbeG M-V) vom 15.10.2015, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze vom 15.01.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 30)

Landschaftsbild, übernehmen Gehölzstrukturen auch Habitatfunktionen. Zur Realisierung der Pflanzmaßnahmen sind auf dem nördlichen Grundstücksteil Entsiegelungen vorzunehmen.

2 Bodendenkmale / Baudenkmale

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt.

4 Eingriffsregelung

4.1 Eingriffsermittlung

BBP Nr. 18 "Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Demzufolge ist die Festsetzung der Änderung des Bebauungsplanes kein Eingriff gemäß HZE (Land Mecklenburg Vorpommern 2018).
Demnach sind nur die Baumverluste zu kompensieren.

Die grünordnerischen Maßnahmen in den geplanten Baugebieten sollen den Eingriff, welcher durch die Bebauung entstehen wird, minimieren oder ausgleichen bzw. ersetzen.

Die umzusetzenden Maßnahmen sollen dazu dienen, den Bebauungsstandort so in das Umfeld einzubinden, dass möglichst eine Vielzahl ökologischer Funktionen erhalten bleibt oder aktiviert wird.

Das Versiegeln von Boden, das Entfernen der Bracheﬂäche (damit auch Entwerten der ökologischen Funktion – z.B. Nahrungsfläche für Vögel) und das Enfernen von Gehölzen stellen dennoch Eingriffe dar.

Eine Möglichkeit der Verbesserung der Verhältnisse stellen heckenähnliche Pflanzungen sowie Baumpflanzungen dar. Sie bieten auf engstem Raum die größte Vielfalt an Kleinstandorten (KAULE 1991), zumal sie ein eigenes, in sich weiter differenziertes Kleinklima besitzen. Der mögliche Artenreichtum resultiert aus der Strukturvielfalt des Aufbaus mit seiner großen Oberfläche und der Vielzahl an Nischen und Schlupfwinkeln.
In der Funktion als Nahrungshabitat werden solche Flächen von Pflanzenfressern und -saugern (z.B. Schmetterlinge, Blattläuse, Blattkäfer, Blattwespen, Wanzen, Zikaden und Schnecken) aufgesucht. Schmetterlinge, Käfer, Bienen u. a. Insektenarten nutzen Blüten der Gehölze und Stauden, um Pollen und Nektar zu sammeln.
Zahlreiche einheimische Vogelarten, aber auch Durchzügler und Wintergäste nutzen nicht nur das vielseitige Nahrungsangebot in Form von Insekten oder deren Entwicklungsstadien sondern auch das vor allem im Sommer und Herbst reiche Angebot an Früchten der Bäume und Sträucher.
Das umfangreiche Insektenangebot wird nicht nur von Vögeln, sondern auch von Säugetieren, wie dem Igel oder Vertretern der Spitzmausarten sowie Lurchen, als Nahrungsquelle genutzt.

Mit einer naturnahen Gehölzentwicklung im nördlichen Plangebiet lässt sich ein Übergang und Puffer in die Landschaft entwickeln. Zur Realisierung der Pflanzmaßnahmen sind auf dem nördlichen Grundstücksteil Entsiegelungen vorzunehmen.

Diese Gehölze sollen sich zum überwiegenden Teil aus Elementen der PNV zusammensetzen (Sicherung der ökologischen Grundfunktionen).

Das Landschaftsbild wird aufgrund der Einbindung in die bestehende Bebauung (Gewerbe und Wohnbebauung) nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Die folgende Tabelle zeigt die geplanten Maßnahmen zur Sicherung der Kompensation von Beeinträchtigungen auf:

Tab. 3: Bilanz (entfällt gemäß § 13a BauGB)

SCHUTZGUT	**BEEINTRÄCHTIGUNG / KONFLIKT**	**VERMEIDUNG = V MINIMIERUNG = M AUSGLEICH/ ERSATZ = E/A**	**MASSNAHME**
Arten und Biotope	Versiegelung und Überbauung von Vegetationsflächen, zu kompensierende Fläche: entfällt, da § 13a BauGB	(E/A 1)	E/A 1: Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit **110 Sträuchern** zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Arten und Biotope / Baumverlust	Beseitigung von 11 kompensations-pflichtigen Bäumen	V/M 1 Fällung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres E/A 2	E/A 2: Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit **11 Bäumen** zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

SCHUTZGUT	**BEEINTRÄCHTIGUNG / KONFLIKT**	**VERMEIDUNG = V MINIMIERUNG = M AUSGLEICH/ ERSATZ = E/A**	**MASSNAHME**
Boden	Überbauung unversiegelter Flächen und Beeinträchtigung des Bodens durch Bautätigkeit und Inanspruchnahme als Lagerfläche u.ä.	(E/A 1-2) M/V	siehe Arten und Biotope, E/A 1 bis 2 Einhaltung der DIN 18915, Bodenbearbeitung, Trennung des Mutterbodens vom Unterboden,Wiederverwen-dung des Mutterbodens zur Herstellung von Vegetations-flächen, mechanische Lockerung aller nicht überbauten Flächen
	Lagerung gefährlicher Stoffe (z.B. Heizöle etc.)	M/V	keine Lagerung von bodengefährdenden Materialien auf unversiegelten Flächen, Einhaltung der techn. Vorgaben während der Bau- und Betreiberphase, bei Einhaltung keine Gefährdung zu erwarten,
	Anreicherung des Bodens mit Schadstoffen durch Leckagen während der Bau- und Betreiberphase	V/M	Sicherung ordnungsgemäßer Maschinenzustände während der Bau- und Betreiberphase
Wasser	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch flächige Versiege-lung und Überbauung siehe Arten und Biotope	M	Anfallendes Regenwasser ist auf dem Gelände zu versickern, durch die relativ geringe Bau-dichte stehen genügend Flächen zur Verfügung, (möglichst Verwendung wasser-durchlässiger Beläge auf Stell-plätzen für Container und Wege)
	Verunreinigung des Grundwassers durch Leckagen oder Ablage-rungen	V/M	Ordnungsgemäßer Umgang und sachgerechte Lagerung von wassergefährdeten Stoffen, bei Einhaltung techn. Anforderungen keine Beeinträchtigung zu erwar-ten.
Klima	Beseitigung von Kaltluft-bildungsflächen siehe Arten und Biotope	(E/A 1-2)	Sicherung klimatischer Grund-funktionen durch Strauch- und Baumpflanzungen - siehe Arten und Biotope

SCHUTZGUT	**BEEINTRÄCHTIGUNG / KONFLIKT**	**VERMEIDUNG = V MINIMIERUNG = M AUSGLEICH/ ERSATZ = E/A**	**MASSNAHME**
Landschaftsbild	Veränderung der Landschaftsstruktur durch Bebauung (gering)	M	E/A 1 bis 2.
Mensch Kulturgüter	Hochwasserschutz	Vorsorge	Das Baugebiet ist bei einem HQ 100 geschützt, jedoch nicht bei einem HQ 200. Entsprechende bauliche Vorkehrungen seitens des Bauherren sollten demzufolge getroffen werden.

5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Nebenbestimmungen

Artengruppe Brutvögel

V/M 1 – Regelung der Fällzeit von Gehölzen
Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist nur innerhalb des Zeitraums 01.10. – 28.02. eines jeden Jahres zulässig (V/M 1)

6 Textliche Festsetzungen

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu mindestens 50% der Fläche mit Gehölzen der Pflanzliste A und B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu mindestens 50% mit Gehölzen der der Pflanzenlisten A und B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dabei mit mindestens **11 Bäumen** der Pflanzliste A und mit mindestens **110 Sträuchern** der Pflanzliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzliste A

(Qualität mit Ballen, Qualität 16 - 18 cm)

Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre

Pflanzliste B:

(Qualität verpflanzter Strauch, 75-100 cm)

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hartriegel	Cornus sanguinea