

**Begründung zum
Bebauungsplan
"Sondergebiet Einzelhandel
am Fliederweg" der
Stadt Grabow (Mecklenburg-Vorpommern)**

Stand: Januar 2008

Auftraggeber:
Stadt Grabow (Mecklenburg-Vorpommern)

Bearbeitet durch:
Thomas Jansen • Ortsplanung

Mitglied BA, SRL, IfR, BDB
Siedlung 3
16928 Blumenthal/Mark

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Thomas Jansen
Dipl.-Ing. (FH) Frank Gemmel

CAD:
Dipl.-Ing. (FH) Frank Gemmel
Dipl.-Ing. Katharina Iredi

Textverarbeitung:
Kirstin Schikowsky

unter Berücksichtigung folgender Unterlagen:

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

1.	Aufstellungsbeschluss / Rechtsgrundlage	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.	Raumordnung und Landesplanung	8
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	9
5.	Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung	10
6.	Städtebauliches Konzept	12
7.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	13
8.	Baugrund # / Altlasten / Munitionsbelastung	14
9.	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
10.	Überbaubare Grundstücksfläche, Festsetzungen zur Gestaltung	17
11.	Erschließung ∞	19
12.	Ver- und Entsorgung	21
13.	Immissionsschutz / Schallgutachten +	27
14.	Grünordnung / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen *	29
15.	Umweltbericht *	53
16.	Belange des Denkmalschutzes	64
17.	Durchführung / Finanzierung	65
18.	Flächenbilanz	65

Anhang

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

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

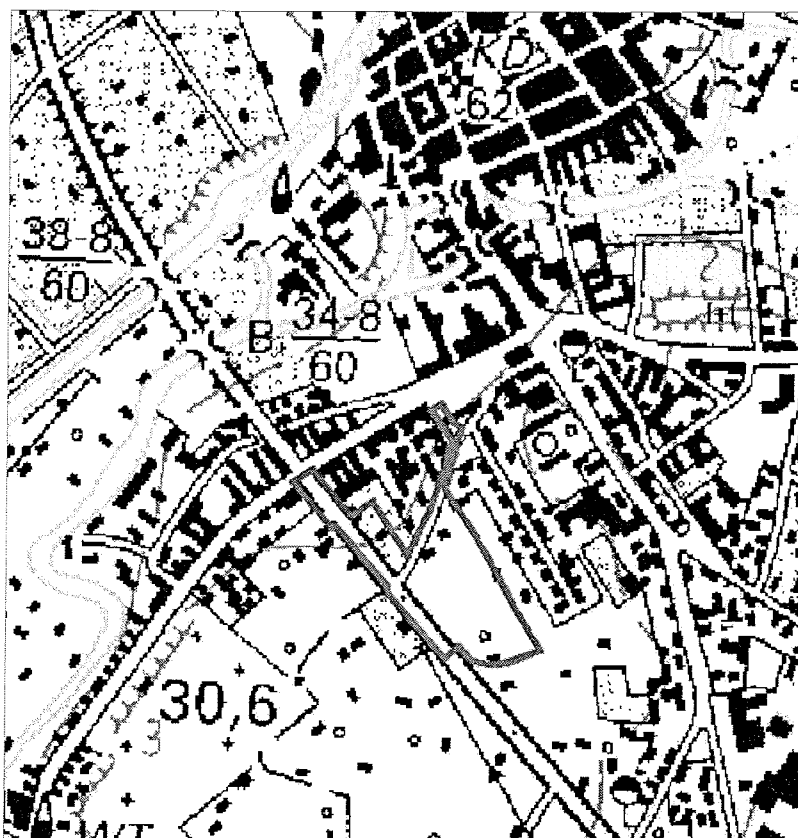
Die mit + gekennzeichneten Kapitel sind in wesentlichen Teilen aus dem zum B-Plan zugehörigen Schallgutachten des TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG entnommen.

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

Die mit ∞ gekennzeichneten Kapitel sind in wesentlichen Teilen aus der Verkehrsplanung des IBF Ingenieurbüros Feldberg entnommen.

1. Aufstellungsbeschluss / Rechtsgrundlage

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 08.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" beschlossen. Die Planungsanzeige zur Prüfung und Stellungnahme hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgte am 03.11.2005 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg. Mit der Planerstellung wurde das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung beauftragt.



Im Rahmen der Arbeiten am Vorentwurf war es erforderlich, an einigen Stellen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ergänzen, um z.B. die Auswirkungen der Realisierung der Einmündung des Fliederweges in die Bundesstraße 5 innerhalb des Geltungsbereiches bewältigen zu können. Zudem sollen Teile der Flurstücke 35/2 und 36, Flur 43, Gemarkung Grabow in den Geltungsbereich aufgenommen werden, um dort planintern Entsiegelungsmaßnahmen realisieren zu können.

Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf der Sitzung der Stadtvertretung Grabow am 21.02.2007 getroffen worden.

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

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

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

Gesetz zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18.04.2006 (GVObI. M-V S. 102).

Dem Bebauungsplan liegt eine Vermessung des öbVI Dipl.-Ing. Lothar Bauer aus Wismar kombiniert mit dem Automatisierten Liegenschaftskataster (ALK) (außerhalb des Geltungsbereiches) zugrunde.

Zum besseren Verständnis des Bebauungsplanes wurde in den Vorentwurf die Planung des Vorhabenträgers eingefügt. Hierdurch wurde die angestrebte und durch diesen Bebauungsplan vorgesehene Nutzung im Plangebiet verdeutlicht. Dies ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden angemessen. Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde diese Skizze ausgeblendet.

Im Vorentwurf wurde auf den Abdruck der Satzungspräambel sowie der Verfahrensvermerke verzichtet. Diese wurden im Entwurf der Satzung aber nunmehr abgedruckt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt im Format A0. Zur Beteiligung wurde der Plan zur Reduzierung der Vervielfältigungskosten und zur Vereinfachung der Reproduktion in drei A3-Blättern ausgedruckt. Die auf den Bebauungsplan abgedruckte Präambel der Satzung lautet: "Satzung der Stadt Grabow über den Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden: durch die Wohnbebauung zwischen "Fliederweg" und "Binnung"

im Osten: durch Wohnbebauung und Gärten am "Gartenweg"

im Süden: durch eine Grünfläche und Gärten

im Westen: durch Gärten, einen Gartenbaubetrieb und die Wohnbebauung an der "Binnung"

Aufgrund des § 1 Abs. 3 sowie § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 des Gesetzes zur Umgestaltung der Landesbauordnung und durch die Stadtvertretung der Stadt Grabow vom 08.09.2006 wird folgende Satzung über den Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" erlassen:

Grabow, den _____

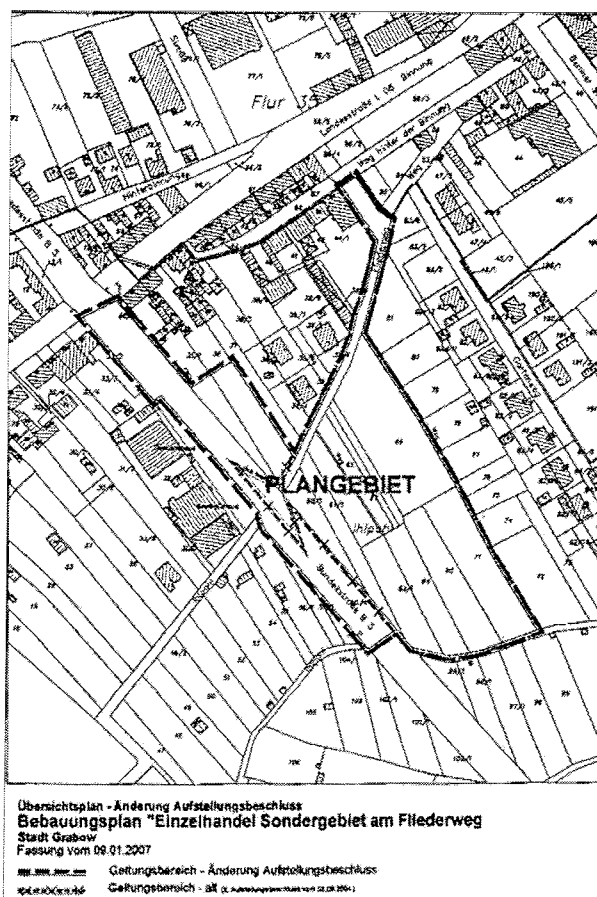
Schult
Bürgermeister"

Siegel

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,06 große Plangebiet liegt in der Stadt Grabow östlich der Bundesstraße 5. Die Stadt Grabow ist im Landkreis Ludwigslust im Land Mecklenburg-Vorpommern gelegen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Wohnbebauung zwischen "Fliederweg" und "Binnung", im Osten durch Wohnbebauung und Gärten am "Gartenweg", im Süden durch eine Grünfläche und Gärten und im Westen durch Gärten, einen Gartenbaubetrieb und die Wohnbebauung an der "Binnung" begrenzt.



geändertes Plangebiet in der Fassung vom 09.01.2007

Das Plangebiet umfasst aus der Gemarkung Grabow in der Flur 43 die Flurstücke 60/1, 60/6, 61/1, 62, 63/1, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 vollständig sowie die Flurstücke 35/2, 36, 46/3 (Fliederweg) und 60/7 (Bundesstraße 5) teilweise.

Das Flurstück 44/2 wurde am 30.05.2007 in die Flurstücke 44/4 und 44/5 geteilt. Diese Flurstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3. Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

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

Darüber hinaus würde die Nichtaufstellung dieses Bebauungsplanes dazu führen, dass der in Grabow ansässige Leit-Discounter voraussichtlich die Stadt verlassen würde. Dies würde zu erheblichen Frequenzverlusten an Einkäufern aus dem Umland auch für die Einzelhändler der Innenstadt führen. Ein Vollversorger ist derzeit in Grabow nicht ansässig. Es steht zu erwarten, dass er einerseits die Anziehungskraft Grabows stärkt und andererseits den Bedarf an Artikeln dieses Vollversorgers für alle Grabower im Ort abgedeckt werden kann, so dass Fahrten z.B. nach Ludwigslust oder Neustadt/Glewe nicht erforderlich werden. Angemerkt sei ergänzend, dass nicht alle Personen in Grabow und den umliegenden Orten die Möglichkeit ha-

ben, diese Einkaufsmärkte zu besuchen, da sie nicht über einen eigenen Pkw verfügen oder ihre Einkäufe mit dem ÖPNV in entfernter gelegenen Städten durchführen können.

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

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

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Grabow verfügt mit Ablauf des 07.04.2006 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "Grünfläche" ohne Zweckbestimmung dargestellt. Um eine Übereinstimmung der Planungsziele aus Flächennutzungsplan und Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" zu erreichen, hat die Stadtvertretung der Stadt Grabow beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ändern. Dazu hat die Stadtvertretung am 08. 09. 2004 in öffentlicher Sitzung beschlossen, dass das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grabow eingeleitet wird.

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

Die frühzeitige Beteiligung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist parallel zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes durchgeführt worden.

Die beabsichtigte 1. Änderung soll die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" in den Flächennutzungsplan übernehmen. Sinnvoll erscheint dabei die generalisierende Darstellung eines "Sondergebiet Einzelhandel". Die im Bebauungsplan festzusetzenden "Verkehrsflächen" und die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten privaten Grünflächen Nr. 2 und Nr. 3 können wegen ihrer Kleinteiligkeit in der Darstellung "Sondergebiet Einzelhandel" aufgehen. Die private Grünfläche Nr. 1 an der B 5 soll als eigenständige Darstellung in den FNP übernommen werden.

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

5. Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung

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

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

Als wesentliche Chancen wurden ermittelt, dass

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

sowie

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

Als Risiken wurden ermittelt, dass

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

und

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

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

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

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

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

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

6. Städtebauliches Konzept

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

Der vorgesehene Standort soll über den Fliederweg an die Bundesstraße 5 angebunden und erschlossen werden. Der Fliederweg soll ab der Abzweigung zu den Marktparkplätzen für Pkw in Richtung Stadtkern als Straße in beiden Fahrtrichtungen weitergeführt werden. Für in das Gebiet einfahrende Lieferfahrzeuge ist eine Wendeanlage vorgesehen. Nach der Zufahrt vom Fliederweg sind ca. 147 Stellplätze für die Kunden der Märkte vorgesehen. Der Abstand der östlich an die Bundesstraße angrenzenden Stellplätze beträgt weniger als 20 m von der Fahrbahn. Seitens des Straßenbauamtes wurden hierzu in einer Vorabstimmung keine Bedenken geäußert.

Die Errichtung des Lebensmitteldiscounters und des Lebensmittelvollversorgers soll östlich der Parkplätze erfolgen, wobei die Schau- und Eingangsseiten der Gebäude zur Bundesstraße ausgerichtet werden sollen. Der geforderte Abstand der baulichen Anlagen von der Bundesstraße nach Straßenrecht wird mit mindestens 20 m eingehalten. Die Anlieferung der Märkte ist auf der von der Bundesstraße abgewandten östlichen Seite der Gebäude vorgesehen. Die Zufahrt zu den Anlieferungen soll zwischen den Gebäuden erfolgen.

Um eine optische Barriere zu den östlich angrenzenden Gärten zu erhalten, wird eine Abgrenzung, bestehend aus einer einreihigen Hecke, vorgesehen. Sie wird in Richtung Norden bis über die Wendeanlage verlängert, um auch hier eine optische Gliederung zu ermöglichen. Beeinträchtigungen durch den Parkverkehr sind nicht zu erwarten, da die Gebäude zwischen den Parkplätzen und den Gärten die Geräuschkulisse dämpfen. Außerdem ist zu erwarten, dass die Verkehrsgereusche der Bundesstraße die Parkverkehre akustisch überdecken werden.

Nördlich und südlich der Märkte schließen sich private Grünflächen an, die vor allem aus gestalterischen Erwägungen mit verschiedenen Gehölzen bepflanzt werden sollen, um langfristig eine Einbindung der bebauten Flächen in die Umgebung zu gewährleisten.

7. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" ist erforderlich, da eine Verlagerung von Einzelhandelsflächen eines im Stadtkern bestehenden Lebensmitteldiscounters (ALDI) notwendig wird. Der Lebensmitteldiscounter hat am jetzigen Standort in der Kirchstraße keine Erweiterungsmöglichkeiten der momentanen Verkaufsfläche, was aber aus Sicht des Betreibers dringend geboten ist, um die Wettbewerbsfähigkeit des Marktes zu sichern. So sich keine Erweiterungsmöglichkeiten am Standort Grabow finden, ist mit einer Schließung und Abwanderung des Lebensmitteldiscounters (ALDI) zu rechnen.

Die Ausweisung einer weiteren Fläche für einen Lebensmittelvollversorger (EDEKA) wird erforderlich, da in der Stadt Grabow durch die Umwandlung des einzigen Lebensmittelvollversorgers (Sky) in einen Lebensmitteldiscounter (DIREKT) die Angebotsvielfalt der Sortimente stark eingeschränkt wurde.

Der Einzugsbereich der Stadt Grabow umfasst einen erheblichen Umfang, der bis in die Brandenburgische Prignitz reicht. Die Stadt ist im Einzelhandelssegment bestrebt, die Nachfrage der Bevölkerung bei der kurzfristigen periodischen Bedarfsgruppe, wie sie ein Lebensmittelvollversorger anbietet, zu gewährleisten. Weiterhin ist die Stadt bestrebt, die Kaufkraft des Einzugsbereiches weiterhin in der Stadt Grabow zu binden und die Grundversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen.

Um diesen Ansprüchen in der Stadt Grabow gerecht zu werden, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" sichergestellt werden, dass die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounter (ALDI) und eines Lebensmittelvollversorgers (EDEKA) geschaffen werden.

8. Baugrund # / Altlasten / Munitionsbelastung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Fläche des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" wird die Zulässigkeit der baulichen Nutzung nach der BauNVO festgelegt. Es wird für das Baugebiet folgende bauliche Nutzung festgesetzt:

Im Baugebiet wird ein Sondergebiet zur Errichtung eines Lebensmittelvollversorgers und eines Lebensmitteldiscounters festgesetzt. Hierzu wird im Bebauungsplan festgelegt, dass in dem Baugebiet Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelvollversorger und Lebensmitteldiscounter) zulässig sind. Mit der Festsetzung geht auch ein Nutzungsausschluss sonstiger gewerblicher Nutzungen einher, die in Anbetracht der sich außerhalb des Geltungsbereiches anschließender Nutzungen nicht dem städtebaulichen Willen der Stadt Grabow entsprechen würden. Für dieses Baugebiet wird also eine nutzungskonkrete Festsetzung getroffen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Höhe der baulichen Anlagen ($h_{\max.}$) mit 12 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO). Für die Nahversorger werden zudem zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der Stadt die Nettoverkaufsflächen beschränkt. Gleichzeitig wird so die marktgerechte Ansiedlung und die Erweiterungsfähigkeit der Nahversorger ermöglicht und die städtebauliche Wirkung der Nahversorger auf die Umgebung beschränkt.

Hierzu werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Verkaufsfläche (Netto - Nettoverkaufsraumfläche definiert sich als reine Verkaufsraumfläche, ohne Windfang / Pfandraum, abzgl. Putz) des Lebensmitteldiscounters darf maximal 750 qm betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO).
- Die Verkaufsfläche (Netto - Nettoverkaufsraumfläche definiert sich als reine Verkaufsraumfläche, ohne Windfang / Pfandraum, abzgl. Putz) des Lebensmittelvollversorgers darf maximal 1.250 qm betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO).

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist im Fliederweg ein Höhenbezugspunkt mit 30,17 m über DHHN (Deutsches Haupthöhennetz) festgesetzt, auf die sich die zulässigen Höhen der Gebäude beziehen. Die festgesetzten Höhenbezugspunkte ergeben sich auf der Vermessungsgrundlage des öbVI zum Vorentwurf des Bebauungsplanes.

10. Überbaubare Grundstücksfläche, Festsetzungen zur Gestaltung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein "Baufenster" festgesetzt, das durch "Baugrenzen" gebildet wird. Das Baufenster wurde im Entwurf etwas enger gefasst, um mögliche Auswirkungen der Einzelhandelsbetriebe einzugrenzen. Gleichzeitig wurde aber hinreichend Flexibilität zur Stellung der Baukörper gewahrt. Zur B 5 wird der nach Straßenrecht erforderliche Abstand von 20 m zur Fahrbahn sicher eingehalten. Dies betrifft auch die durch den Umbau der B 5 sich leicht nach Norden verschiebende Fahrbahn der B 5 im Einmündungsbereich des Fliederweges in die B 5. Am Fliederweg wird ein Abstand von 3 m vorgesehen. An der Wendeanlage im Osten und Süden des Sondergebietes hält die Baugrenze keinen Abstand mehr zu der im Entwurf nunmehr festgesetzten und auf 3 m verbreiterten privaten Grünfläche, in der eine abschirmende einreihige Hecke gepflanzt werden soll. Dies ist darin begründet, dass durch die sich an das Baufenster anschließende private Grünfläche bereits Abstand zu den dahinter liegenden Nutzungen gewahrt wird und die Ausnutzbarkeit des Grundstücks nicht weiter eingeschränkt werden soll. Durch die Verbreiterung der Grünfläche auf 3 m sind weder Beeinträchtigungen der anzupflanzenden Hecke noch der Baukörper zu erwarten.

An der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind zur Abschirmung der sich an das Plangebiet anschließenden Grundstücke und zur Eingrünung des Sondergebietes private Grünflächen festgesetzt, die dauerhaft zu bepflanzen und zu erhalten sind. Hierdurch soll eine optische Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen vermieden werden. Die hierzu getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Abschirmung der Nachbarschaftsnutzungen von den vorgesehenen Stellplätzen des Nahversorgermarktes. Sie sind vor allem aus städtebaulich-gestalterischen Erwägungen getroffen worden. Sie werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Sie lauten:

"Auf der festgesetzten privaten Grünfläche 1 sind zum Zwecke der Einbindung des Gebietes und der Gestaltung 20 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Arten der Pflanzenliste A. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)"

"Auf der festgesetzten privaten Grünfläche 2 ist zum Zwecke der Einbindung des Gebietes und der Gestaltung ist eine einreihige Hecke zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Zu verwenden sind Arten der Pflanzenliste B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)"

"Auf der festgesetzten privaten Grünfläche 3 sind zum Zwecke der Einbindung des Gebietes und der Gestaltung flächige Strauchpflanzungen mit überschirmenden

Bäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Arten der Pflanzenlisten A und B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)"

Pflanzenliste A

Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre

Pflanzenliste B

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	Coryllus avellana
Heckenrose	Rosa rugosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

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

Dabei ist den Stadtvertretern bewusst, dass neben der städtebaulichen Satzung parallel zum Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassen wird.

Sie lauten:

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

"Für die Fassade sind nicht zulässig: fluoreszierende, hochglänzende und glasierte Materialien."

"Blaue Fassaden sowie weiße und blaue Dachmaterialien sind ebenfalls nicht zulässig."

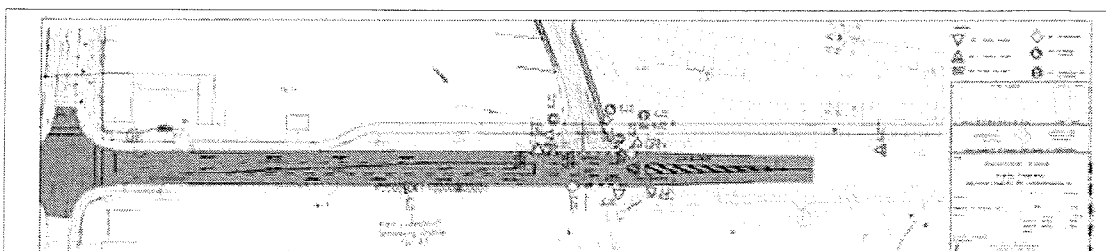
"Werbeanlagen an Gebäuden sind ergänzend zur Festsetzung 2 bis zu einer Traufe eines Gebäudes zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 2026) sind nicht zulässig."

Zur Lenkung der Besucher und Kunden von Nahversorgern werden i.d.R. Werbepylone aufgestellt. Um diese Werbeanlagen in das Höhengefüge einzupassen, wurde folgende Festsetzung getroffen. "Die maximale Höhe von Werbeanlagen (z.B. Werbepylone) wird auf eine Höhe von 8 m beschränkt. Die Werbetafel darf maximal je 3 m x 3 m groß sein." Diese Festsetzung stellt sicher, dass die zu errichtenden Werbeanlagen im Sondergebiet nicht dominierend wirken.

11. Erschließung [∞]

Das Plangebiet wird durch die von der polnischen bis zur dänischen Grenze führende Bundesstraße 5 (B 5) erschlossen. Die Zufahrt in das Plangebiet soll innerorts über eine Anbindung an den Fliederweg erfolgen. Nach Aussagen des Straßenbauamtes in Schwerin kann dafür die B 5 im Bereich der geplanten Zufahrt aufgeweitet werden.

Sowohl für die Einmündung des Fliederweges in die B 5 als auch für den Fliederweg selbst hat die Stadt Grabow in Vorbereitung des künftigen Straßenumbaus eine Ausbauplanung vom IBF Ingenieurbüro Feldberg erarbeiten lassen. Diese Konzeption stellt die Grundlage für die Abstimmungen mit Fachbehörden dar. Die Gliederung der Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt.



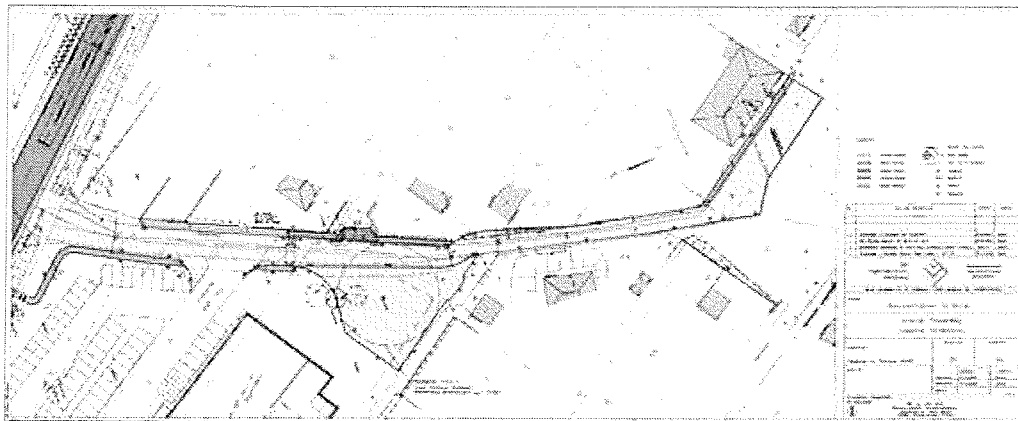
Quelle: IBF Ingenieurbüro Feldberg, Stand: 08.08.2007

Die B 5 wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Der Fliederweg ist als Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt. Er soll entsprechend der Entwurfsplanung als Haupteerschließung für die Märkte und deren Stellplätze dienen. Im Plangebiet sind 147 Stellplätze vorgesehen. Hierdurch werden die Anforderungen der Landesbauordnung in Bezug auf das erforderliche Stellplatzangebot deutlich übererfüllt.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von Bürgern angeregt, die Anbindung der Einzelhandelsmärkte weiter südlich in Richtung Karstädt zu realisieren. Mit Schreiben vom 20.04.2007 stellt das Straßenbauamt Schwerin fest, dass eine solche Anbindung nicht möglich ist.



Quelle: IBF Ingenieurbüro Feldberg, Stand: 18.10.2006 (geändert am 22.06.2007)

Zur besseren Integration des Standortes in die Stadt soll die Anbindung über eine Straße mit zwei Richtungsverkehren gewährleistet werden.

Aufgrund der beengten Verhältnisse des Fliederweges in Höhe des Flurstücks 81 wird erwogen, eine gemischte Verkehrsfläche einzurichten. Neben der klarstellenden Festsetzung einer Verkehrsfläche für den Fliederweg sind weitere Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt worden.

Das Straßenbauamt Schwerin teilte mit, dass es beabsichtigt, parallel zur B 5 einen Radweg zu errichten. Diese Planung wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung entsprechender Flächen nachvollzogen. Die hierfür notwendigen Flächen wurden mit der Zweckbestimmung Radweg festgesetzt.

In den Teil des vorgesehenen Radweges, der sich mit dem geplanten Fußweg vom Fliederweg zum Friedhof kreuzt, ist eine besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg vorgesehen.

Zur Erschließung der Gärten östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist östlich des Sondergebietes und der privaten Grünfläche Nr. 2 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck Gartenweg festgesetzt.

Die jeweiligen Arten der Verkehrsfläche sind mit einer Straßenbegrenzungslinie voneinander getrennt.

12. Ver- und Entsorgung

Strom

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

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist in Zuständigkeit der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH mit Sitz im Wasserturmweg 9 in 19288 Ludwigslust. Insofern einzelne tiefbautechnische Maßnahmen vorgenommen werden müssen, werden sie im Rahmen des Vollzuges dieses Bebauungsplanes in enger Abstimmung mit den Stadtwerken Ludwigslust-Grabow GmbH vorgenommen.

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

Abwasser / Niederschlagswasser

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

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

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

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, vom Ingenieurbüro Feldberg mit 77,85 l/s ermittelt, soll in dem der privaten Grünfläche 1 festgesetzten Regenrückhaltebecken erfolgen. Eine Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht vorgesehen.

Die Regenwasserversickerungs- und -verdunstungsmulde soll landschaftsplanerisch gestaltet und in einer Größe von bis zu 450 qm (inkl. Flächen für Böschungen und Pflegezufahrt) eingerichtet werden. Hierzu wurde die textliche Festsetzung Nr. 11 getroffen. Die Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 8 bleibt davon unberührt.

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

Die Abwasserentsorgung wird entsprechend der Satzung des Verbandes vorgenommen.

Insoweit einzelne tiefbautechnische Maßnahmen vorgenommen werden müssen, werden sie im Rahmen des Vollzuges dieses Bebauungsplanes in enger Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Fahlenkamp vorgenommen.

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

Abfall

Die Abfallbeseitigung ist in Zuständigkeit des Landkreises Ludwigslust.

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes sind alle Baumaßnahmen so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertig gestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

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

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

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

Löschwasser

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

Derzeit weisen die sich nahe dem Plangebiet anzutreffenden Hydranten und Entnahmestellen für Löschwasser teilweise größere Entfernungen zum Plangebiet auf, als dies zulässig ist. Die Stadt Grabow wird im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes und in Abstimmung mit den Vorhabenträgern sowie den zuständigen Behörden entsprechende Löschwasservorhaltungen im Plangebiet vornehmen.

Breitbandkommunikationsanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich innerhalb des Fliederweges Breitbandkommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH. Im Rahmen

des Vollzuges des Bebauungsplanes ist für diese Anlagen folgendes insbesondere zu beachten:

"Die im Erdreich verlegten Telekommunikationskabel der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG sind ein Bestandteil von öffentlichen Zwecken dienenden Telekommunikationsanlagen. Sie können bei Arbeiten, die am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der § 316b und § 317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG beschädigt werden.
2. Kabel der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 60 bis 100 cm. Eine abweichende - insbesondere geringere - Tiefenlage ist wegen der Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dgl. und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen usw. abgedeckt, durch ein Trassenband aus Kunststoff gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel jedoch nicht gegen mechanisch Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Telekommunikationskabeln mit Fernspeisung, bei denen die Grenzwerte nach VDE 800, Teil 3 überschritten werden, ist bei Beschädigung eine Gefährdung der damit in Berührung kommenden Personen nicht auszuschließen. In den Lageplänen sind derartige Telekommunikationskabel sowohl im Schriftfeld als auch im Kabelquerschnitt mit einem Blitzpfeil gekennzeichnet.

Bei einer Beschädigung von Telekommunikationskabeln, die auf dem Außenmantel mit einer Lichtwelle (~) gekennzeichnet sind (Glasfaserkabel), ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu ei-

ner Gefährdung des Auges kommen.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb bei der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können.
4. Sind solche Telekommunikationsanlagen vorhanden, so ist die Aufnahme der Arbeiten der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG rechtzeitig vorher schriftlich mitzuteilen (in eiligen Fällen auch telefonisch vorab), damit - wenn nötig - durch Beauftragte an Ort und Stelle nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können.
5. Jede unbeabsichtigte Freilegung von Kabelanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG ist der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG unverzüglich und auf dem schnellsten Wege telefonisch zu melden (siehe Pkt. 2). Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegtem Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG einzustellen.
6. Bei Erdarbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationsanlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von 10 cm über der Telekommunikationsanlage in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagrecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationsanlagen nur eingetrieben werden, wenn sie mit einem von der Spitze nicht mehr als 30 cm entfernten fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind. Da mit Ausweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der bezeichneten Kabellage zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Kabeln ist ein solcher Abstand zu wahren, dass eine Beschädigung des Kabels ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage von Kabeln nicht bekannt, so ist besonders Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss der Verlauf der Kabel durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschläge ermittelt werden. (...)"

Telekommunikation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsanlagen der T-Com. Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes sind folgende Hinweise zu beachten: "Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (...) sind gemäß Kabelschutzanweisung während der Baumaßnahme zu schützen. (...) Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG spätestens zwei Wochen vor Baubeginn beim zuständigen PTI (...) aktuelle Informationen einholt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Die Aufwendungen der Deutschen Telekom AG sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. (...)

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen" bzw. entsprechende Kabelschutzanweisungen vorzusehen.

13. Immissionsschutz / Schallgutachten *

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

Zudem werden die Stellplätze des Sondergebietes und die Zulieferungen der Märkte von den Wohngebieten und Gärten durch im Osten linienförmig und im Süden flächig festgesetzte Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die dauerhaft zu bepflanzen und zu erhalten sind, optisch abgeschirmt.

Die Zulieferungen zu den vorgesehenen Lebensmittelvollversorger und Lebensmitteldiscounter werden über die östlichen Gebäudeseiten erfolgen.

Durch den TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG ist für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden. In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" vom 01.12.2006 kann als Ergebnis zusammengefasst werden:

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

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

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

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

Bei nur tageszeitlich stattfindendem Lieferverkehr werden an maßgebenden Immissionsorten Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) im Tagzeitraum und von maximal 23 dB(A) im Nachtzeitraum hervorgerufen. Die gebietsabhängigen Richtwerte

für allgemeine Wohngebiete und für Kleingärten werden dann im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten.

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

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

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

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

14. Grünordnung / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen *

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

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

A Ausgangsdaten

14.1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

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

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

14.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

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

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

Hydrographische Verhältnisse

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

Hydroklimatische Kennzeichnung

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

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

Potentiell Natürliche Vegetation

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

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

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

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

Schwarzerle
Esche
Stieleiche
Flatterulme
Winterlinde
Silberweide
Spitzahorn
Feldahorn
Hainbuche
Pfaffenhütchen
Weißdorn
Heckenrose
Traubenkirsche
Hartriegel
Strauchweiden
Schneeball

14.2 Abgrenzung von Wirkzonen

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

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

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

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

¹ Albedo: Rückstrahlungsvermögen von nicht selbstleuchtenden, diffus reflektierenden Oberflächen

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

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

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

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

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

14.3 Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

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

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

14.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

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

Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete	OBS
Kleingärten, strukturarm	PKA
Siedlungshecke, vorwiegend heimische Gehölze	PHZ
Siedlungsgebüsch, vorwiegend heimische Gehölze	PHX
Einzelbäume, älter	BBA
Einzelbäume, jünger	BBJ

Weg, nicht- oder teilversiegelt

OVU

Bundesstraße

OVB

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

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

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

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

Baumliste

Folgende Bäume wurden im Plangebiet kartiert:

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

Legende :

Zustand 1 – krank, stark geschädigt; 2 – leicht geschädigt; 3 – gesund

* außerhalb des Geltungsbereiches

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

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

14.2 Besonderer Artenschutz

Nachfolgend werden die Kartiierungsergebnisse dargestellt.

TEIL I - Brutvogelkartierung

Methodik

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

25.04.2007 - Tagbegehung

10.05.2007 - Tagbegehung

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

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

Ergebnisse

Folgende Arten wurden zu den Terminen im Gesamtgebiet angetroffen:

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

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

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

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

Auswertung

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

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

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

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

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

TEIL II - Reptilien

Methodik

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

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

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

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

Ergebnisse und Bewertung

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

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

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

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

TEIL III – Fledermäuse

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

Aufgabenstellung

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

(a) Ermittlung von Jagd- und Überflugaktivitäten im Vorhabengebiet

- Feststellung der jagenden Arten
- Ermittlung der Jagdintensitäten

(b) Ermittlung des Quartierpotentials an Gebäuden sowie im Gehölzbestand

Auf Grundlage der Datenerhebung soll ein vorläufiges Fazit abgeleitet werden.

Erfassungsmethoden

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

Im Rahmen der hier vorliegenden Kartierung wurden folgende Methoden eingesetzt:

- akustische und visuelle Ermittlung von Jagdgebieten und Überflügen
- akustische und visuelle Ermittlung von Gebäude- und Baumquartieren
- Erfassung des Sommer- und Zwischenquartierpotentials

Die Erfassungsmethoden sollen nachfolgend kurz erläutert werden.

Akustische und visuelle Ermittlung von Jagdgebieten und Überflügen

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

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

Akustische und visuelle Ermittlung von Gebäude- und Baumquartieren

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

Erfassung des Sommer- und Zwischenquartierpotentials

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

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

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

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

Ergebnisse

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

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

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

Abkürzungen Tabelle 1:

	Jb Jagdbeobachtung, ÜFb ... Überflugbeobachtung
RL-M-V ...	Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern: 0 - Ausgestorben; 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; 4 - potentiell gefährdet; * bislang keine Einstufung vorgenommen, da erst nach Erscheinen der RL als eigene Art bestätigt
RL-BRD ...	Rote Liste der BRD: 0 - ausgestorben, verschollen; 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; V - Arten der Vorwarnliste; G - Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt; D - Daten defizitär, Einstufen unmöglich
BArtSchV ...	Bundesartenschutzverordnung vom 16.02.2005, Anlage I
EG 92/43/EWG ...	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 11b in Verbindung mit den Anhängen II u. IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)

Jagdaktivitäten und Überflüge

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

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

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

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

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

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

Quartiere

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

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

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

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

Abkürzungen:

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

Fazit

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

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

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

14.3 Kompensationsermittlung

14.3.1 Flächenbilanz

	Haus- fläche/ Über-bau- te Fläche in qm	Straßen/ Wege Wasser- undurch- lässige Bereiche in qm	Stell- flächen, teilver- siegelte Bereiche in qm	Wege, teil-/ unversie- gelt in qm	Brache in städt. Sied- lungen in qm	Klein- garten- anlage, struktur- arm in qm	Gehölze in qm	Grün- flächen in qm
Bestand	128	10.835	233	1.351	9.015	2.736	765	0
Planung	2.980	14.837	1.838	1.037	0	0	0	2.505
Differenz	+2.852	+4.002	+1.605	-314	-9.015	-2.736	-765	+2.505

14.3.2 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

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

Biotoptyp	Flächen- verbrauch (qm)	Wert- stufe	Kompensations-Erfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor x Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation (qm)
	A	B	C	D = A x C
PHZ Siedlungshecke, heimische Gehölze	122 Teilversiegelung	1,5	1,5 + 0,2 x 0,75 = 1,28	156
PHX Gebüsche, heimische Arten	38 Teilversiegelung	1	1,0 + 0,2 x 0,75 = 0,90	34
gesamt:				15.319

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

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

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

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

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

Bei Pflanzungen wird davon ausgegangen, dass unter Gehölzen (möglichst naturnah) sich schrittweise ein Bodengefüge einstellt, welches im Naturhaushalt als "ungestört" angesehen werden kann. Gleichzeitig unterliegen Gehölzbestände einem

besonderen Schutz im NatSchG so, dass die langfristige Erhaltung als gesichert erscheint. Da naturnahe Gehölze (Hecken mit Überhälter) zudem auch einen hohen Wert für Flora und Fauna besitzen, wird gleichzeitig der Ersatz verlorengender Vegetationsfläche kompensiert.

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

14.3.3 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

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

Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

entfällt

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

Erläuterungen zum Kompensationserfordernis sind nicht notwendig.

14.4 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

14.4.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4

entfällt

14.4.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

entfällt

14.5 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

14.5.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

entfällt

14.5.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

entfällt

14.6 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

14.6.1 Boden

Siehe Punkt 14.2

14.6.2 Wasser

Siehe Punkt 14.2

14.6.3 Klima/Luft

Siehe Punkt 14.2

14.7 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Siehe Punkt 14.2

14.8 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe:	14.1.2:	15.319 qm
	14.1.3:	1.381 qm
	14.2.1:	- qm
	14.2.2:	- qm
	14.3.1:	- qm
	14.3.2:	- qm
	14.4.1:	- qm
	14.4.2:	- qm
	14.4.3:	- qm
	14.5.:	- qm
Gesamtsumme:		16.700 qm

14.8.1 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

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

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

V1 Anpflanzung eines Feldgehölzes

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

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

Parameter:

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

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

Restliche notwendige Kompensation: 11.232 qm

V2 Naturnaher Gewässerausbau Hechtsforthgraben

Für die restliche zu kompensierende Fläche sind in der Gemeidne Grabow derzeit keine Flächen vorhanden, auf denen Pflanzungen in absehbarer Zeit möglich wären. Der Wasser- und Bodenverband "Untere Elde" hat sich bei der TÖB-Beteiligung bereiterklärt, Kompensationsmaßnahmen an Gewässern 2. Ordnung zu ermöglichen. Im vorliegenden Falle ist die naturnahe Umgestaltung des Hechtsforthgrabens nordöstlich vorgesehen. Die Maßnahme wird durch den Wasser- und Bodenverband durchgeführt und die finanziellen Mittel aus vorliegender Kompensationsmaßnahme dienen der Kofinanzierung des Projektes. Um die Höhe des finan-

ziellen Beitrages zu ermitteln werden nachfolgend die Kosten einer für die notwendige Kompensationspflanzung angesetzt. Dies erfolgt auf der Basis von Pkt. 3.6.3. der HE des Landes MV.

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

5.616 qm Pflanzfläche insgesamt Deckungsgrad 80 %

davon 20 % Bäume, 80 % Sträucher

ca. 900 qm Bäume (25 qm/Baum) = 36 Bäume,

Ansatz für Siedlungsbereich Qual. 3 xv, 16/18

ca. 3.600 qm Sträucher (1 qm/Strauch, Qual. 80-100) = 3.600 Sträucher

Pflanzarbeiten und Lieferung (brutto)

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

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

Textliche Festsetzungen

1. Auf der festgesetzten privaten Grünfläche 1 sind zum Zwecke der Einbindung des Gebietes und der Gestaltung 20 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Zu verwenden sind Arten der Pflanzenliste A.
2. Auf der festgesetzten privaten Grünfläche 2 ist zum Zwecke der Einbindung des Gebietes und der Gestaltung ist eine einreihige Hecke zu pflanzen und langfristig zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Zu verwenden sind Arten der Pflanzenliste B.
3. Auf der festgesetzten privaten Grünfläche 3 sind zum Zwecke der Einbindung des Gebietes und der Gestaltung flächige Strauchpflanzungen mit überschirmenden Bäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Zu verwenden sind Arten der Pflanzenlisten A und B.
4. In der festgesetzten privaten Grünfläche 1 ist unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 8 eine landschaftsplanerisch gestaltete Regenwasserversickerungsmulde in einer Größe von bis zu 450 qm zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzenliste A

Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre

Pflanzenliste B

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	Coryllus avellana
Heckenrose	Rosa rugosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

Externe Kompensation

- A) Auf der Fläche des Grundstückes der Gemarkung Grabow Flur 21, Flurstück 51/3 mit einer Größe von insgesamt 3.159 qm ist ein Feldgehölz anzulegen. Insgesamt sind 100 Bäume und 2.700 Sträucher der Pflanzenlisten A und B zu pflanzen.
- B) Für die Maßnahme Naturnaher Gewässerausbau Hechtsforthgraben ist zur Kofinanzierung ein finanzieller Beitrag von 25.360 € zu leisten.

Die durch die Realisierung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebietes nicht kompensiert werden. Um den erforderlichen Ausgleich bzw. Ersatz zu ermöglichen, ist von der Stadt Grabow mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasser- und Bodenverband "Untere Elde" eine planexterne Kompensation abgestimmt worden. Die Maßnahme A soll auf einem kommunalen Grundstück realisiert werden. Die Verfügbarkeit ist gesichert.

15. Umweltbericht *

15.1 Einleitung

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

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

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

15.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

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

Das Gebiet wird als

- Sondergebiet "Einzelhandel" festgesetzt.

Zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe mit Teilsortimenten, die zentrumsrelevant sind.

15.1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

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

15.2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

15.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

15.2.1.1 Lage und Nutzung

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

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

Wasser

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

Bewertung

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

Boden

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

Bewertung

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

Klima / Lufthülle

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

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

Bewertung

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

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

Arten/Biotope

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

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

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

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

15.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

15.2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

15.2.2.1.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft

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

Wasser

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

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

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

Boden

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

Natur und Landschaft

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

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

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

a) Vögel

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

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

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

b) Reptilien

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

c) Fledermäuse

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

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

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

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

15.2.2.1.2 Auswirkungen durch Abfälle und sonstige Umweltverschmutzungen

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

15.2.2.1.3 Unfallrisiko

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

15.2.2.1.4 Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Biotope

a) FFH-Gebiete

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

b) Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG

Im UG befinden sich keine entsprechenden Gebiete.

c) Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG

Im UG befinden sich keine entsprechenden Gebiete.

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

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

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

e) Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

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

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

Relevante Gebiete dieser Art sind im UG nicht vorhanden.

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

Relevante Gebiete dieser Art sind im UG nicht bekannt.

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

Relevante Gebiete dieser Art sind im UG nicht bekannt.

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

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

15.2.2.1.5 Auswirkungen auf geographisches Gebiet und Bevölkerung

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

15.2.2.1.6 Prognose der Schwere und Komplexität der Auswirkungen

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

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

15.2.2.1.7 Prognose der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

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

15.2.2.1.8 Prognose der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

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

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

15.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

- Ausgleichspflanzungen
- Kofinanzierung der naturnahen Gestaltung des Hechtsforthgrabens

15.2.4 Weitere Planungsmöglichkeiten

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

15.3. Zusätzliche Angaben

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

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

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

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

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

15.3.3 Zusammenfassung

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

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

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

16. Belange des Denkmalschutzes

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

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des DSchG M-V.

17. Durchführung / Finanzierung

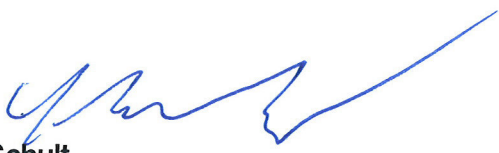
Der Vollzug des Bebauungsplanes ist aus Sicht der Stadt Grabow ohne die Durchführung einer Baulandumlegung möglich. Ergänzende Erschließungsmaßnahmen sind bis auf das Herrichten der Marktzufahrt und die Anbindung an die Straße Binnung nicht vorgesehen.

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

18. Flächenbilanz

Sondergebiet - Nahversorger	9.898 qm	48,0 %
private Grünflächen	2.621 qm	12,7 %
Verkehrsflächen	8.108 qm	39,3 %
Straßenverkehrsfläche	7.135 qm	34,6 %
davon Fliederweg	2.324 qm	11,3 %
davon nachrichtliche Übernahme Bundesstraße 5	4.811 qm	23,3 %
mit bes. Zweckbestimmung, Radweg	580 qm	2,8 %
mit bes. Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg	60 qm	0,3 %
mit bes. Zweckbestimmung, Gartenweg	333 qm	1,6 %
Gesamt	20.627 qm	100,0 %

Grabow, den 05.03.2008



Schult
Bürgermeister