



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 „Erweiterung Lebensmittelmarkt Kirchdorf“

im Osten der Ortslage Kirchdorf nördlich der Wismarschen Straße gelegen,
umfassend die Flurstücke 215/6, 215/8, 220/3, 220/4 und 307/1 (teilw.) der Flur 2,
Gemarkung Kirchdorf

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

02.05.2022

Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 „Erweiterung Lebensmittelmarkt Kirchdorf“

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
1.4 Darstellung der derzeitigen Einzelhandelssituation	5
1.5 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	6
2. Planungskonzept.....	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	10
2.5 Flächenbilanz	11
3. Ver- und Entsorgung	11
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung.....	11
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	11
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation	12
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	12
4. Immissionsschutz.....	14
5. Sonstiges	18
Teil 2 - Umweltbericht	19
1. Einleitung	19
1.1 Allgemeines	19
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebiets	19
1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	19
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	20
2.1 Fachgesetze	20
2.2 Fachplanungen.....	20

2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	22
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
3.1	Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	23
3.2	Schutzgut Mensch	24
3.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	28
3.4	Schutzgut Boden	37
3.5	Schutzgut Wasser	38
3.6	Schutzgut Fläche.....	38
3.7	Schutzgut Luft und Klima.....	39
3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	39
3.9	Schutzgut Landschaft.....	39
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	40
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	41
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung.....	41
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ...	42
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
5.	Eingriffsregelung	43
5.1	Gesetzliche Grundlagen und Methodik.....	43
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	43
5.3	Eingriffsbilanzierung	46
5.4	Kompensationsmaßnahmen.....	49
6.	Zusätzliche Angaben.....	50
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	50
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	51
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	51
8.	Referenzliste der verwendeten Quellen	53

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsziele, Planverfahren

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 12.03.2018 nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Erweiterung Lebensmittelmarkt“ beschlossen.

Dem vorausgegangen war der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 32, dessen Geltungsbereich die unmittelbar nördlich an den bestehenden Verbrauchermarkt (Netto-Markt) anschließende Fläche und weitere benachbarte Flächen umfasste. Da die Aufstellung dieses Planes aufgehoben und dafür der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 aufgestellt wurde, hat sich die Gemeinde entschlossen, das Vorhaben „Erweiterung Netto-Markt“ herauszulösen und einen gesonderten Bebauungsplan hierfür zu erarbeiten. Daraus hat sich der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 35 ergeben, der nun die Fläche des vorhandenen Verbrauchermarktes und das Grundstück für den Erweiterungsbau (ehemals Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 32) umfasst.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 35 für diesen ca. 0,6 ha großen Bereich besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Verbrauchermarktes. Entsprechend der geplanten Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Gemeinde reagiert damit auf Planungen der Netto Marken-Discount AG & Co. KG, die vorsehen, die Verkaufsflächen zu erweitern. Darüber hinaus ist die Erhöhung der Anzahl der Stellplätze im Plangebiet geplant. Eine Erweiterung des Angebotes der Waren des täglichen Bedarfs stellt ebenfalls ein Ziel des Rahmenplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel aus dem Jahr 2017 dar.

Die bereits vorhandene Verkaufsfläche dieses Marktes von 798 m² wird mit der geplanten Erweiterung die Grenze von 800 m² Verkaufsfläche überschreiten. Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² fallen in die Kategorie „Großflächiger Einzelhandel“ und bedürfen in einem Bebauungsplan der Ausweisung als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO. Obwohl aufgrund der unter Punkt 1.3 der Begründung erläuterten Atypik des Vorhabenstandortes die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels auch in einem Mischgebiet (MI) möglich wäre, verfolgt die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landkreis das Ziel, in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ darzustellen.

Der Vorentwurf der Planung lag zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum

vom 12.04.2021 bis zum 17.05.2021 zur Einsichtnahme aus. Gleichzeitig fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf, wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben sowie die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung angepasst. Aus der Schalltechnischen Untersuchung ergaben sich zusätzliche Festsetzungen zum Immissionsschutz. Weiterhin kam es zu einigen redaktionellen Anpassungen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 lag in der Zeit vom 11.01.2022 bis zum 15.02.2022 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Anregungen in die Planunterlagen aufgenommen:

- Reduktion der zulässigen Höhe von Werbepylonen, Fahnenmasten und Parkplatzleuchten auf 6 m
- Ausschluss von Werbepylonen, die parallel zur Wismarschen Straße ausgerichtet sind
- Ergänzungen der Schalltechnischen Untersuchung
- Zwingende Einhausung der Einkaufswagensammelbox sowie Verwendung lärmärmer Einkaufswagen
- Ergänzende Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Aufnahme eines Hinweises zum Bodenschutz

Wesentliche Änderungen, die eine erneute Auslegung erfordern würden, wurden nicht vorgenommen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die gesamte nördlich von Wismar gelegene Insel Poel stellt das Gemeindegebiet der Gemeinde Ostseebad Insel Poel dar. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von 37 km² und hat ca. 2 500 Einwohner (Stand 2020). Die Ortslage Kirchdorf ist der Hauptort der Insel und hat 1 009 Einwohner (Stand 2020). Neben dem Hauptort Kirchdorf gibt es 15 Dörfer bzw. Ortsteile. Die Haupterschließungsstraßen der Insel führen durch die Ortslage Kirchdorf in Süd-Nord-Richtung von Wismar nach Am Schwarzen Busch und in Ost-West-Richtung von Vorwerk nach Timmendorf. Die Insel ist über den befahrbaren Poeldamm mit der Landesstraße L 121 an das Festland angebunden.

Die Ortslage Kirchdorf ist der Hauptort der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage an der Wismarschen Straße. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück des schon vorhandenen Verbrauchermarktes und eine dahinterliegende, ehemals als Kleingartensiedlung genutzte Fläche, auf der der Markt erweitert werden soll. Die überplanten Flurstücke 215/6, 215/8, 220/3, 220/4 und 307/1 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kirchdorf, haben insgesamt eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch eine zum Teil aufgelassene Kleingartenanlage und eine daran angrenzende Grünfläche, im Osten durch einen Gewerbebetrieb, im Süden durch die „Wismarsche Straße“ und daran anschließende Wohnbebauung sowie im Westen durch eine Sporthalle und eine Grünfläche. Die

westlichen und nördlichen Flächen sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13.



Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2020

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die für die Umsetzung der Planung erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes (Umwidmung eines Mischgebietes in ein Sonstiges Sondergebiet) erfolge im Verfahren der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Es erfolgt die Umwidmung der Flächen dahingehend, dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt wird.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVObI. M-V, S. 1033),

einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen dienen ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sohn, Wismar, Stand Januar 2017, die digitale topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern im Maßstab 1:10 000, © GeoBasis DE/M-V 2020 sowie eigene Erhebungen.

Das seit dem 31.08.2011 gültige Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) schreibt Ziele für alle Städte und Gemeinden der Region fest. Das RREP WM stellt eine verbindliche Rechtsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung, für verschiedene Fachplanungen und für alle raumwirksamen Einzelplanungen dar. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit Kirchdorf als Hauptort am nördlichen Rand des Planungsraums Westmecklenburg wird als Siedlungsschwerpunkt nördlich des Mittelzentrums Wismar und Oberzentrums Schwerin geführt. Dieser Siedlungsschwerpunkt ist über die Landesstraße L 121 an das regionale Straßennetz angeschlossen. Die Insel Poel wird als Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft eingestuft. Das Inselterritorium stellt gleichzeitig einen Tourismusschwerpunktraum dar. Die Insel ist an das regional bedeutsame Radroutennetz mit Verbindung an die Europäischen Fernradwege angeschlossen.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V), Programmsatz 4.3.2 (1) sind Einzelhandelsgroßprojekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist i. S. d. LEP M-V kein Zentraler Ort, weshalb die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels nach LEP M-V nicht zulässig ist. Im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Änderungsbereich 7, Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“, fanden aufgrund der Spezifik der Gemeinde Abstimmungen mit dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V (EM M-V) statt. Grundlage für die Abstimmungen bildeten die fachlichen Expertisen der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, 2017 und 2019). Im Ergebnis dessen wird von Seiten des EM M-V eingeschätzt, dass der Nahversorgungsstandort „Wismarsche Straße“ atypisch i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ist und damit nicht den Regelvorschriften des LEP M-V 2016 Kapitel 4.3.2 unterliegt. Die Erweiterung findet landesplanerische Zustimmung. Obwohl aufgrund der Atypik die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels auch in einem Mischgebiet (MI) möglich wäre, verfolgt die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landkreis das Ziel, in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ darzustellen.

1.4 Darstellung der derzeitigen Einzelhandelssituation

Zur Beurteilung der Marktsituation wurden folgende Gutachten durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Dresden, erstellt:

- Einzelhandelsgutachten zur geplanten Erweiterung eines Netto Lebensmittelmarktes in Kirchdorf, Insel Poel, 31.05.2017
- Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung, November 2019.

Dem Hauptort der Gemeinde, Kirchdorf, kommt die Aufgabe zu, die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu sichern. Hier sind laut Strategiepapier 10 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2 015 m² und damit der überwiegende Teil der Verkaufsfläche der Insel vorhanden. Als strukturprägende Betriebe sind zwei Lebensmittelmärkte zu nennen. Ein Markt mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² befindet sich im Nordosten der Ortslage Kirchdorf, nördlich der „Wismarschen Straße“, und ein weiterer mit über 800 m² Verkaufsfläche im Gebäudekomplex des Gemeindezentrums in Richtung Ortsmitte, der gemäß § 11 BauNVO dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen ist.

Auszug aus dem Strategiepapier

„Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung:

Zur zukunftsorientierten Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung des Hauptortes Kirchdorf sowie der Inselbewohner und der Touristen sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt am „Ergänzungsstandort Nahversorgung Wismarsche Straße [entspricht Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 35, der Planverfasser]“ zulässig.“

Das Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung wird durch einen Beschluss der Gemeindevertretung zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Damit werden die kommunalen Ziele der Einzelhandelsentwicklung räumlich und inhaltlich definiert.

Der Verbrauchermarkt nördlich der „Wismarschen Straße“ ist nach ausgiebiger Marktanalyse zu dem Ergebnis gekommen, dass für eine ausreichende zeitgemäße Versorgung das Warensortiment erweitert werden soll. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde entschlossen, Planungsrecht für den Ausbau des bestehenden Standortes zu schaffen und die Versorgung damit dem Bedarf der Bevölkerung der Gemeinde und der Touristen, die die Insel vor allem in den Sommermonaten besuchen, anzupassen und zu verbessern.

Das Einzelhandelsgutachten kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund des klar definierten Einzugsbereiches (Insellage) nicht von einem Kundenabzug aus angrenzenden Gemeinden ausgegangen werden kann. Auch wurden städtebauliche Effekte durch eine veränderte Wettbewerbssituation für unwahrscheinlich erklärt. Eine Auswirkung auf den Betriebsbestand im Lebensmittelbereich wurde nicht prognostiziert.

1.5 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen des Sonstigen Sondergebietes (SO) im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum. Die Kosten für die Planung, Erschließung und für die Ausgleichsmaßnahmen werden privat getragen, so dass die Gemeinde von allen Kosten freigehalten wird.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Kirchdorf an der „Wismarschen Straße“ und wird umgeben von Wohnbebauung, einem Gewerbebetrieb, Kleingärten, Grünflächen, einer Sporthalle und dem Gebäude der Feuerwehr. Im Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ein Verbrauchermarkt mit einer Grundfläche von 798 m² und den dazugehörigen 57 Kundenstellplätzen vorhanden. Das Gebäude des Verbrauchermarktes ist ein eingeschossiger Bau mit flachem Satteldach. Das gesamte Grundstück ist bis auf einen maximal 2,0 m breiten Gehölzstreifen zwischen der südlichen Parkplatzfläche und der „Wismarschen Straße“ versiegelt. Die nördlich und westlich an das Plangebiet anschließenden Grünflächen sollen mit weiteren Bebauungsplänen planungsrechtlich als Allgemeine Wohngebiete entwickelt werden.

Der bereits vorhandene Verbrauchermarkt im Plangebiet strebt eine Erweiterung an, da die bisherigen Kapazitäten bzgl. der Verkaufsfläche nicht mehr ausreichen. Aufgrund der hohen touristischen Nutzung (insbesondere in den Sommermonaten) und der Insellage der Gemeinde besteht ein erhöhter, als atypisch zu bezeichnender Bedarf an Einzelhandelsversorgung. Zudem wird mit der vorgesehenen Modernisierung des Verbrauchermarktes auf veränderte Anforderungen durch die Kunden (z. B. breitere Gänge, niedrigere Regale) reagiert. Die geplante Vergrößerung des Verbrauchermarktes ist somit notwendig für die Sicherung einer zeitgemäßen, verbrauchernahen Versorgung.

Die für die Erweiterung des Verbrauchermarktes vorgesehene Flächen sind aufgelassene Kleingärten, auf denen sich in Resten noch Hausgartenvegetation und Gebäudebestand befinden. Gleichzeitig soll das Stellplatzangebot des Verbrauchermarktes erweitert werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO geplant. Dies ermöglicht den Bau von großflächigem Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von über 800 m².



Blick auf das Plangebiet von der „Wismarschen Straße“, eig. Aufnahme



Blick auf die Erweiterungsfläche des Marktes von Süden, eig. Aufnahme



Blick von Osten auf die Grenze zwischen Markt und Erweiterungsfläche, eig. Aufnahme



Bestehende Zufahrt von der „Wismarschen Straße“, eig. Aufnahme

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bereits vorhandenen Verbrauchermarktes im Hauptort der Insel Poel, in Kirchdorf, zu schaffen. Dafür wird eine Fläche, nördlich an das jetzige mit dem Gebäude des Marktes einschließlich der Stellplatzflächen bebaute Grundstück angrenzend, in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Erweiterung soll durch einen Neubau erreicht werden.

Der Verbrauchermarkt wird nach der Erweiterung eine Verkaufsfläche von über 800 m² erreichen, die die Einstufung des Marktes als „großflächiger Einzelhandel“ bewirkt. In der Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel führt das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V bzgl. der Art der baulichen Nutzung aus:

„Der Nahversorgungsstandort Wismarsche Straße ist atypisch im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO und unterliegt damit nicht den Regelvorschriften des LEP 2016 Kapitel 4.3.2 und ist somit nicht sondergebietspflichtig.“

In der Abwägung zu o. g. Stellungnahme äußert sich die Gemeinde dahingehend, dass im Einvernehmen mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes an der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgehalten wird.

Daraus schlussfolgernd wird mit dem Bebauungsplan Nr. 35 die bauliche Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die städtebaulichen Festsetzungen sehen ein der geplanten Nutzung entsprechendes Maß der Bebauung vor. So wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dieses Maß darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden. Aufgrund der gewachsenen örtlichen Strukturen mit einer hohen baulichen Verdichtung und begrenzten Flächen zur Erweiterung ist die Überschreitung der GRZ von 0,8 durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten nötig, um das Grundstück sinnvoll baulich nutzen zu können.

In dem SO sind bei abweichender Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig. Es ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, wobei die Firsthöhe auf maximal 10,0 m begrenzt wird. Als Dachform für das Hauptgebäudedach wird entsprechend dem schon vorhandenen Gebäude ein flaches Satteldach mit einer Dachneigung von 10° bis 25° festgesetzt. Für Nebengebäude sind andere Dachformen und -neigungen zulässig. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einem Maß von 0,3 m zulässig. Damit wird eine Einbindung in die vorhandene Geländestruktur erreicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. An der westlichen Grenze entspricht die Baugrenze der Außenwand des be-

stehenden Marktgebäudes und wird in nördliche Richtung für den geplanten Erweiterungsbau und darüber hinaus fortgeführt. Die gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) erforderliche Abstandsfläche wird auf der benachbarten Verkehrsfläche des jetzigen Flurstückes 215/19 liegen. An der südlichen Außenwand des bestehenden Marktgebäudes verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 1,0 m. Auf dem Flurstück 215/6 ist die Baugrenze jeweils 3,0 m von der nördlichen und östlichen Flurstücksgrenze entfernt. Daraus ergibt sich die Fortsetzung der östlichen Baugrenze auf dem Flurstück 215/8. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen ist bis zu 1,5 m zulässig, soweit es mit den Vorschriften nach Landesrecht vereinbar ist.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung eines Werbepylonen mit einer Gesamthöhe von maximal 6,0 m über dem für die Firsthöhe definierten Bezugspunkt zulässig ist. Die Ausrichtung des Werbepylonen parallel zur Wismarschen Straße ist unzulässig. Ebenfalls zulässig sind die Errichtung von zwei Fahnenmasten und Parkplatzleuchten mit einer Gesamthöhe von 6,0 m über dem Bezugspunkt.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften dienen der weiteren Festlegung von Gestaltungskriterien und der damit angestrebten Anpassung an die örtlichen Verhältnisse in der Ortslage Kirchdorf. Die Festsetzungen dienen vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung und den Außenanlagen mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Die Ausbildung des Hauptgebäudedaches ist als flachgeneigtes Satteldach, Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig. Für die Dacheindeckung von Sattel- und Pultdächern sind nur nicht glänzende, schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Die Ausgestaltung von Flachdächern als Gründächer ist zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist aus materialästhetischen Gründen unzulässig. Ebenso ist die Verwendung von Wellblech bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Aus energiepolitischen Gründen ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, generell zulässig. Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen, sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Um eine anspruchsvolle Gestaltung der Außenbereiche des Verbrauchermarktes zu gewährleisten, sind Stellplätze von Müllbehältern mit einer blickdichten Umkleidung zu versehen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig, um Störungen der Bevölkerung in der umliegenden Wohnbebauung und Störungen des Ortsbildes durch Werbeanlagen möglichst zu minimieren.

Zur Einfriedung des Plangebietes ist an der Grenze des Sonstiges Sondergebietes zu den umliegenden Flurstücken mit Ausnahme der Grenze zur „Wismarschen Straße“ ein Metallzaun (z. B. Stabmattenzaun) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das überplante Grundstück befindet sich an der „Wismarschen Straße“ und verfügt bereits über eine Zufahrtmöglichkeit. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ergibt sich aus Anlieferung und Abholung von Gütern und Waren i. V. m. dem Verbrauchermarkt sowie aus der Nutzung des Kundenparkplatzes. Die Fläche für den geplanten Erweiterungsbau wird über die Flächen des bestehenden Verbrauchermarktes erschlossen.

Die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes hat ausschließlich über den festgesetzten Einfahrtbereich zu erfolgen. Ein- und Ausfahrten an anderen Stellen wurden durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen. Dies dient dazu die Beeinträchtigung der westlich angrenzenden Sporthalle mit Kunden- und Lieferverkehr zu verhindern. Der Einfahrtbereich sichert die bestehende Zufahrt.

In den Einmündungsbereichen zur „Wismarschen Straße“ werden von Bebauung freizuhalten Flächen in Form von Sichtdreiecken festgesetzt. Hier dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht errichtet werden. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

Auf den Flächen für Stellplätze stehen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 57 Kundenparkplätze, darunter ein Mutter-Kind- und ein Behindertenparkplatz zur Verfügung. Weitere Parkplätze sind in der Erweiterungsfläche innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die verkehrliche Anbindung des Erweiterungsbaus erfolgt über die Zufahrt, die zwischen bestehendem Marktgebäude und Stellplätzen verläuft. Die Anlieferungszone befindet sich derzeit im Norden des bestehenden Marktgebäudes und wird auch nach der Erweiterung wieder nördlich angeordnet. Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens werden ein Lärmschutzgutachten erstellt und die danach erforderlichen Maßnahmen bezüglich der Gestaltung dieses Bereiches in die Planung eingearbeitet.

Im Bereich der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze steht genügend Platz zum Rangieren der Lieferfahrzeuge zur Verfügung.

Die Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend zu dimensionieren.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 beträgt ca. 0,6 ha. Die Flächennutzung verteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“	4 980
Verkehrsfläche	1 180
Σ	6 160

3. Ver- und Entsorgung

Die künftige Bebauung im SO kann über die vorhandenen Leitungen mit erschlossen werden. Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 35 sind entsprechend auszubauen und an die Erschließungsanlagen im südlich angrenzenden Straßenkörper der „Wismarschen Straße“ anzuschließen.

Die beteiligten Ver- und Entsorgungsunternehmen sollen frühzeitig an der Ausführungsplanung beteiligt werden, um die gleichzeitige Einbringung der Leitungen gewährleisten zu können. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei allen Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitungen in der „Wismarschen Straße“ sichergestellt. Versorgungsträger ist der Zweckverband Wismar. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserversorgung dem Gesundheitsamt Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Die Löschwasserversorgung ist über das Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wismar gewährleistet. Für das Plangebiet liegt eine Löschwasserkonzeption vor, die in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erarbeitet wurde. Es befindet sich ein Vertragshydrant mit einer Leistung von 96 m³/h in ca. 150 m Entfernung. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden kann sichergestellt werden.

Die Verkehrswege innerhalb der Stellplatzflächen sind für die Benutzung durch Feuerwehrfahrzeuge ausreichend zu dimensionieren.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Eine Anbindungsmöglichkeit des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Wismar, die zum Klärwerk Kirchdorf führt, ist gegeben.

Für das Plangebiet liegt ein Geotechnischer Untersuchungsbericht vom Geotechnischen Sachverständigenbüro Reeck, 31.05.2021, vor. Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Versickerung von Niederschlagswasser prinzipiell möglich ist. Es wird eine Versickerung über flache Mulden empfohlen. Die Mulden sind nach ATV-DVWK-A 138 zu bemessen.

Der Regenwasserkanal (DN 300) entlang der Wismarschen Straße berücksichtigt das Plangebiet mit einer versiegelten Fläche von 3 500 m². Bei einer maximalen baulichen Ausnutzung (GRZ 0,9) könnten ca. 4 480 m² versiegelt werden. Sollte eine Versiegelung von mehr als 3 500 m² erfolgen, ist die Niederschlagswassermenge, die aus der zusätzlichen Versiegelung resultiert, zu versickern oder eine Rückhaltung einzuplanen.

Ausgehend von den Ergebnissen des Fachgutachtens, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auf einer Bemessungsfläche von 3 500 m anfallende Niederschlagswasser ist in die vorhandene Regenwasserkanalisation einzuleiten. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist über flache Mulden zu versickern oder eine ausreichend bemessene Rückhaltung ist zu errichten.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die e.dis AG sichergestellt. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten.

Ein Anschluss an das zentrale Fernwärmenetz ist gewährleistet.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz alternativer Energien zur Wärmeversorgung, wie z. B. Solarenergie, zu empfehlen. Die Installation von Solarzellen auf den Dächern ist möglich und gemäß den örtlichen Bauvorschriften zulässig.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und andere Anbieter sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die „Wismarsche Straße“ gewährleistet. Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-

Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Deklarationspflicht besteht für Boden und Bodengemische nach LAGA M20 sowie DIN 19731.

Bei Gewerbegebieten, Mischgebieten, Auffüllungen, Straßen und Wegen, Kleingärten oder wenn sonst mit gefährlichen Stoffen umgegangen wurde, kann i. d. R. nicht unbesehen von Schadstofffreiheit des Bodens ausgegangen werden.

Bevor im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird, ist durch Auswertung vorhandener Unterlagen, historische Recherchen und möglichst Inaugenscheinnahme des Materials zu prüfen, mit welchen Schadstoffbelastungen gerechnet werden muss. Auf Grundlage dieser Vorermittlung sind analytische Untersuchungen durchzuführen (siehe Teil II Nr. 1.2.2.1 LAGA Mitteilung 20, Nr. 5.2 DIN 19731).

Mit der Probenahmekonzeption und -durchführung sind Personen zu betrauen, die zur Probenahme nach der LAGA Mitteilung PN 98 bzw. nach Anhang 1 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzverordnung qualifiziert sind.

Wird Z1.2 nach LAGA M20 überschritten (>Z1.2 / Z2) sollte die UAbfB umgehend hinzugezogen werden, da eine Verwertung auf dem Grundstück i.d.R. nicht möglich ist. Boden, Bodenbauschuttgemische und Bauschutt sind getrennt zu halten. Gemische und Bauschutt sind zur Aufbereitung einer zugelassenen Anlage zuzuführen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist, wenn Schadstofffreiheit nicht gesichert ist, zunächst Abfall und i.d.R. einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Unbelasteter Bodenaushub ist unter Berücksichtigung von § 12 BBodSchV, DIN 18915 und DIN 19731 in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und zu verwerten oder einer Verwertungsanlage zuzuführen.

Nachfolgeregelungen sind entsprechend anzuwenden.

Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden, sind i. d. R. als krebserzeugend und damit als gefährlicher Abfall eingestuft. In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammenschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht. Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen weiterer gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz relevant. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z. B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z. B. „Hylotox“) auszugehen. Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z. B. als Brennholz unzulässig. Bestehen Unsicherheiten über Art und Menge von asbest-, kohlenteer- oder anderen schadstoffhaltigen Bauprodukten soll zur Vorbereitung des Rückbaus ein Schadstoffkataster für das Gebäude angefertigt werden. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden.

Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-

Engels-Straße 47, 19061 Schwerin. Belastungen von Bausubstanz werden nicht im Altlastenkataster geführt.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Für den Bebauungsplan Nr. 35 sind die Emissionen, die durch Verkehrslärm, vor allem durch die Be- und Entladetätigkeit des Verbrauchermarktes und die Nutzung des Kundenparkplatzes, verursacht werden, zu berücksichtigen.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat sich daher entschlossen ein Fachgutachten in Auftrag zu geben, das sich mit immissionsschutzrechtlichen Belangen befasst. Die Ergebnisse des Gutachtens (Lärmschutz Seeburg, Rostock, 30.03.2022) werden im Folgenden dargestellt.

Planung und Beurteilungspegel

Die Beurteilungspegel werden für eine mögliche Anordnung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet mit konservativen Emissionsansätzen berechnet. Für die geplante Wohnanlage für betreutes Wohnen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 und für die bestehenden Wohngebäude auf der Südseite der Wismarschen Straße berechnen sich Beurteilungspegel am Tag zwischen 55 und 57 dB(A). Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird eingehalten bzw. um bis zu 2 dB überschritten. Im Nachtzeitraum berechnen sich für die geplante Wohnanlage 60 dB(A) und an den bestehenden Wohnnutzungen 47 bis 48 dB(A). Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird um mindestens 7 dB überschritten.

Maßgebend sind die Anlieferung, die Entladung der LKW an der Westseite eines möglichen Markt-Gebäudes und der Parkplatz. Die Kleingartenanlage und das Café grenzen unmittelbar an den Parkplatz. Im Tageszeitraum berechnen sich Beurteilungspegel von 60 bzw. 62 dB(A). Die Orientierungswerte von 55 dB(A) für die Kleingartenanlage und von 60 dB(A) für ein Mischgebiet werden um 5 bzw. 2 dB überschritten.

An geöffneten Sonntagen wird der Orientierungswert für Kleingärten von 55 dB(A) um 2 dB überschritten. Maßgebend dafür ist der Parkplatz.

Schallschutzmaßnahmen für die untersuchte Lageanordnung

Immissionsschutzrechtliche Probleme gewerblicher Geräuschimmissionen sind durch aktive Maßnahmen zu lösen. Für eine schutzwürdige Nutzung besteht gemäß der TA Lärm der Anspruch, dass die Immissionsrichtwerte durch eine Anlage 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Verantwortlich für die Einhaltung ist der Betreiber der Anlage.

Für einen Lebensmittelmarkt bestehen die folgenden Möglichkeiten der Geräuschminderung:

- Anlieferung mit LKW
 - o Verzicht auf eine Anlieferung im Nachtzeitraum
 - o Verlegen und / oder Einhausen der Anlieferzone
- Aggregate der Kühlung

- Einsatz von schallgeminderten Rückkühlern
- Einbau von Kulissenschalldämpfern in die Zu-/Abluft für den Kälteraum
- Parkplatz / Einkaufswagen
 - Öffnungszeit bis 21.45 Uhr - keine Kunden auf dem Parkplatz nach 22.00 Uhr
 - Einsatz lärmarmen Einkaufswagen
 - Oberfläche der Fahrgassen aus Asphalt oder fugenlosem Pflaster
 - Errichten einer Schallschutzwand.

Der Umfang der Schallschutzmaßnahmen ist abhängig von der Lageanordnung der maßgebenden Schallquellen und deren Bezug zu den schutzbedürftigen Nutzungen.

Für die angenommene Lageanordnung des Lebensmittelmarktes werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen untersucht:

- Variante 1
 - keine Nachtanlieferung
 - lärmarme Einkaufswagen
 - eingehauste Einkaufswagensammelbox
- Variante 2
 - keine Nachtanlieferung und Lärmschutzwand für LKW im Entladebereich
 - Oberfläche des Parkplatzes aus Asphalt / aus fugenlosem Pflaster mit ebener Oberfläche
 - eingehauste Einkaufswagensammelbox
- Variante 3
 - keine Nachtanlieferung und Einhausung für LKW im Entladebereich
 - Ladenschluss um 21.45 Uhr
 - Oberfläche des Parkplatzes aus Asphalt / aus Pflaster mit ebener Oberfläche
 - Lärmschutzwand nördlich des Parkplatzes zur Kleingartenanlage
 - eingehauste Einkaufswagensammelbox.

Der Schalleistungspegel des Parkplatzes wird durch den Einsatz lärmarmen Einkaufswagen um 1 dB und bei der Ausführung der Oberfläche in Asphalt (fugenloses Pflaster) um 2 dB vermindert. In der folgenden Tabelle werden die Beurteilungspegel der Lärmschutzvarianten für das jeweils lauteste Geschoss mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen. Überschreitungen der Orientierungswerte sind orange dargestellt.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 „Erweiterung Lebensmittelmarkt Kirchdorf“

Nr.	Immissionsort Lage	IRW [dB(A)]	Beurteilungspegel mit Lärmschutz [dB(A)]		
			Variante 1	Variante 2	Variante 3
Tag					
IO 1	BG Ost - B-Plan Nr. 13	55	57	56	53
IO 2	Hackelberg 18	55	53	52	52
IO 3	Hackelberg 19	55	54	53	53
IO 4	Hackelberg 20	55	54	54	54
IO 5	Hackelberg 21	55	54	54	54
IO 6	Wismarsche Str. 1	60	60	59	59
IO 7	Kleingartenanlage	55	59	58	54
IO 8	Wismarsche Str. 1b	60	43	43	43
Nacht					
IO 1	BG Ost - B-Plan Nr. 13	40	37	37	28
IO 2	Hackelberg 18	40	38	38	13
IO 3	Hackelberg 19	40	39	39	11
IO 4	Hackelberg 20	40	40	39	11
IO 5	Hackelberg 21	40	40	40	11
IO 6	Wismarsche Str. 1	45	48	47	8
IO 7	Kleingartenanlage	-	-	-	-
IO 8	Wismarsche Str. 1b	45	34	34	33

Für den Lebensmittelmarkt mit der betrachteten Lageanordnung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 mit folgenden Lärmschutzmaßnahmen eingehalten:

- Öffnung nur im Tagzeitraum zwischen 6.00 und 21.45 Uhr,
- keine Anlieferung im Nachtzeitraum,
- Einhausung der Anlieferbereiches mit einer Überstandslänge von 1 m über die Frontseite des LKW,
- Schallschutzwand an der Grenze des Parkplatzes zur Kleingartenanlage mit einer Höhe von 2,0 m,
- Einhausung der Einkaufswagensammelbox mit der offenen Seite nach Norden.

Es sind „geräuscharme“ Einkaufswagen zu verwenden, die deutlich geringere Emissionen beim Zusammenschieben aufweisen als herkömmliche Wagen mit Metallkorb. Bei diesen Wagen dämpft eine Rundum-Beschichtung des Drahtkorbes und der Metallkomponenten (Pulver-Beschichtung) sowie Kunststoff-Protektoren (Korbstützen, Korbstützprofil und Stoßleiste) das Geräuschniveau beim Ineinanderschieben (Metall auf Metall). Korbklappenelemente mit Spezial-Kunststoffeinlage dämpfen den Anschlag der Klappe und Kunststoff-Scharniere zwischen Korbklappe und Korb dienen als geräuschreduzierendes Lager. Kugelgelagerte Gummi-Laufrollen (Elastomer-Elemente) übertragen Bodenunebenheiten und Vibrationen in gedämpfter Form auf das Untergestell, so dass der Einkaufswagen ruhiger läuft.

Maßnahmen zur Begrenzung der Lärmimmissionen

Die o.g. Lärmschutzmaßnahmen sind wirksam bei der zugrunde gelegte Lageanordnung des Lebensmittelmarktes mit dem Anlieferbereich, den Kälteaggregaten und dem

Parkplatz. Für eine andere Lageanordnung ergeben sich andere Abstands- und Abschirmverhältnisse und es berechnen sich andere Beurteilungspegel. Es muss von den Maßnahmen abgewichen werden. Durch die Planungen ist sicherzustellen, dass die Orientierungswerte mit Maßnahmen vergleichbarer Wirkung eingehalten werden. Für den Nachweis werden für die Planfläche allgemein gültige Emissionswerte über immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) in Richtung der maßgebenden Immissionsorte definiert. Sie werden für die Planfläche so bemessen, dass an den Immissionsorten die Orientierungswerte eingehalten werden. Für die Berechnung werden aufgrund der örtlichen Beziehungen zwischen dem Plangebiet und den Immissionsorten 3 Sektoren A bis C festgelegt, für die eine vergleichbare Schutzwürdigkeit besteht.

Der Sektor A umfasst das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 (IO 1), der Sektor B die Wohnbebauung südlich der Wismarschen Straße (IO 2 bis IO 6) und der Sektor C die Kleingartenanlage (IO 7). Die Richtungssektoren werden über einen Punkt innerhalb des B-Plangebietes definiert. Die Nummerierung der Sektoren A-C erfolgt aufsteigend entgegen der Richtung des Uhrzeigersinns. Nachfolgend werden der Bezugspunkt für die Richtungssektoren und die Winkel zur Charakteristik der Flächen (0° = Nordrichtung) mit den zugehörigen Immissionsorten aufgeführt:

- Bezugspunkt: UTM: X = 33266948,01; Y = 5989504,80
- Sektor A: $291^\circ - 12^\circ$ (IO 1)
- Sektor B: $126^\circ - 252^\circ$ (IO 2 - IO 6)
- Sektor C: $48^\circ - 110^\circ$ (IO 7)

Die Lage der Sektoren wird in der Planzeichnung dargestellt. Die IFSP der gesamten Fläche des Bebauungsplanes betragen für:

- Sektor A: Tags 58 und nachts 44 dB(A)/m²
- Sektor B: Tags 60 und nachts 47 dB(A)/m²
- Sektor C: Tags 58 dB(A)/m²

Ausgehend von den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Der Bereich der Anlieferung ist mit einer Überstandslänge von 1 m über die Frontseite des LKW einzuhausen.
- Die Einkaufswagensammelbox ist einzuhausen mit einer nach Norden hin offenen Seite. Es sind ausschließlich lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen und Rundum-Beschichtungen zu verwenden.
- An der nördlichen Grenze des Parkplatzes zur Kleingartenanlage ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m zu errichten, deren Schalldämmung mindestens 24 dB beträgt (einschließlich der Anschlüsse). Sie ist als absorbierend gemäß Gruppe A1 nach den ZTV-Lsw 06 mit einer Absorption von $DL_a < 4$ auszuführen.
- Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn durch bauliche und organisatorische Maßnahmen sowie technische Vorkehrungen eine vergleichbare Schallminderung erreicht wird. Der Nachweis über die Wirksamkeit ist durch eine Schallprognose gemäß TA Lärm mit IFSP (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) der gesamten Planfläche in die Sektoren A, B und C zu erbringen. Die folgenden IFSP dürfen tags / nachts nicht überschritten werden:
Sektor A: 58 / 44 dB(A)/m²
Sektor B: 60 / 47 dB(A)/m²

Sektor C: 58 / - dB(A)/m².

Für die Berechnung der Immissionsanteile beträgt die Quellhöhe der IFSP 1 m, innerhalb des Plangebietes werden keine hochbaulichen Hindernisse berücksichtigt.

Weiterhin werden folgende Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren gegeben.

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbe ist die Öffnungszeit des Lebensmittelmarktes auf den Zeitraum von 6.00 und 21.45 Uhr zu begrenzen.
- Eine Anlieferung im Nachtzeitraum (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) ist nicht zulässig.

Die gegebenen Hinweise lassen sich aufgrund einer fehlenden rechtlichen Ermächtigungsgrundlage und des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges nicht festsetzen.

5. Sonstiges

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

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde 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.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

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

Für den Bebauungsplan Nr. 35 „Erweiterung Lebensmittelmarkt Kirchdorf“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Kirchdorf an der „Wismarschen Straße“ und wird umgeben von Wohnbebauung, Gewerbebetrieben, Kleingarten- und Grünflächen, einer Sporthalle und dem Gebäude der Feuerwehr. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,6 ha. Der Neubau mit Erweiterung des Lebensmittelmarktes soll nach Norden, unter Einbezug des Flurstückes 215/6, erfolgen. Auf dieser Fläche lassen sich aufgelassene Kleingärten verorten, auf denen sich in Resten noch Hausgartenvegetation und Gebäudebestand befinden. Eine Vergrößerung bzw. Erweiterung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes wird aufgrund der nicht mehr ausreichenden Kapazität angestrebt.

1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 35 für diesen ca. 0,6 ha großen Bereich besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes. Entsprechend der geplanten Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Gemeinde reagiert damit auf Planungen der Netto Marken-Discount AG & Co. KG, die vorsehen, die bestehende Verkaufsraumfläche zu ergänzen. Darüber hinaus ist die Erhöhung der Anzahl der Stellplätze im Plangebiet geplant.

Die künftige Verkaufsfläche wird die Grenze von 800 m² überschreiten. Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² fallen in die Kategorie „Großflächiger Einzelhandel“ und bedürfen in einem Bebauungsplan zwingend einer Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

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

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none">▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BimSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none">▪ Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG)
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none">▪ Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG)▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)▪ Bundesartenschutzverordnung (BartSchV)▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none">▪ BnatSchG▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none">▪ BbodSchG▪ Bundesbodenschutzverordnung (BbodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none">▪ Landeswassergesetz M-V (LwaG M-V)▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL)▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none">▪ BImSchG▪ BimSchV
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich:

- im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (siehe Karte 3),
- im Vorbehaltsgebiet sowie Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (siehe Karte 5),
- im Tourismusschwerpunktraum (siehe Karte 4),
- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3).

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit:	Wismarer Land und Insel Poel (102)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist nahezu die gesamte Insel Poel als „Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008),
- Der Boden der Insel Poel ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“, an den Küstenbereichen teilweise als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4),
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist der Großteil der Insel als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6),
- Die Insel Poel ist als niederschlagsarm dargestellt (siehe Karte 7),
- Die gesamte Insel weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit auf, in den Küstenbereichen ausschließlich eine sehr hohe Schutzwürdigkeit (siehe Karte 8),
- Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 3 – hoch bewertet (siehe Karte 9),
- Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die gesamte Insel als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) (DE 1934-401) und die Küsten- und Wasserbereiche als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB ehemals FFH-Gebiet) (DE 1934-302) ausgewiesen (siehe Karte 10),
- Im Südwesten der Insel ist das Naturschutzgebiet (N126) „Fauler See/ Rustwerder“ verzeichnet. Im Nordosten der Insel Poel befindet sich ein weiteres Naturschutzgebiet (N6) „Insel Langenwerder“ (siehe Karte 11),
- Die Insel Poel ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als „Bereich mit herausragender Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13).

Generell kann der Insel Poel aufgrund der nahezu flächendeckenden Ausweisung von Natura 2000-Gebieten im Land- und Küstenbereich eine hohe Bedeutung in Bezug auf den Naturschutz zugeordnet werden. Ebenso wird auch der Erholungsfunktion eine hohe Bedeutung zugesprochen. Bei allen Plänen und Projekten sind diese Belange abzuwägen und in Einklang zu bringen.

Der bestehende Verbrauchermarkt ist im Plangebiet seit mehreren Jahren vorhanden. Die Siedlungsbereiche auf der Insel Poel sind vom Schutzstatus der flächendeckenden Ausweisung des SPA-Gebietes ausgenommen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich zur Ortslage Kirchdorf sind für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogenen Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen.

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Fachgutachten

Für das Plangebiet liegt ein Lärmgutachten vor.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 4. Änderung. In diesem ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Da diese Ausweisung nicht mit den Planungszielen des Bebauungsplanes übereinstimmt, erfolgt im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel eine entsprechende Änderung. Es erfolgt die Umwidmung der Flächen dahingehend, dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt wird.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel besitzt einen Landschaftsplan (Stand: Beschluss Dezember 2014). Für das betrachtete Plangebiet sind keine naturschutzfachlichen Maßnahmen festgelegt. Es ist als Siedlungslage bzw. als Wohngebiet mit angrenzend Ackerflächen und Siedlungsgrün dargestellt.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Insel Poel ist mit Ausnahme der Siedlungsflächen als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) ausgewiesen. Die Küstenbereiche unterliegen einem Schutzstatus als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB-ehemals FFH-Gebiet).

In Bezug auf das Plangebiet lassen sich folgende Aussagen treffen:

- GGB DE 1934- Gebiet „Wismarbucht“ (in ca. 700 m Entfernung)
- Vogelschutzgebiet DE 1934- 401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (in ca.70 m Entfernung)

FFH-/SPA-Verträglichkeit

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des hier vorliegenden Bebauungsplanes werden die Auswirkungen auf die mittelbar und unmittelbar betroffenen Natura 2000-Schutzgebiete untersucht.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sowie nach Einschätzung der Lage des Plangebietes ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der aufgeführten Schutzgebiete auszugehen.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

- NWM09990 - Röhrichtbestände und Riede (Kartierungsjahr: 1996) - südöstlich des Plangebietes, Entfernung: ca. 85 m



Darstellung des geschützten Biotops (braun) im Umfeld (200 m) des Plangebietes (rot)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 35 liegen keine direkten Eingriffe in geschützten Biotopstrukturen vor. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes, um sowohl die Verkaufsraumfläche als auch das Stellplatzangebot der örtlichen Nachfrage anzupassen. Durch den benannten Bebauungsplan wird die Bebauung im nördlichen Bereich erweitert, so dass von einer potentiellen Verstärkung von Licht- und Lärmimmissionen auszugehen ist. Ein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen ist möglich. Diese sind durch die Siedlungslage und durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen schon sehr stark anthropogen beeinträchtigt, sodass keine weitere Beeinträchtigung zu erwarten ist. Die Immissionen werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der geringfügigen Erweiterungsfläche als gering eingestuft. Die Gemeinde geht darüber hinaus nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters einer dörflichen Ortslage aus. Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

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

die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

3.2 Schutzgut Mensch

Basisszenario

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich diese auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Ortslage Kirchdorf. Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 strebt der Netto-Markt an der „Wismarschen Straße“ in Kirchdorf eine Vergrößerung seiner Verkaufsfläche an, da die bisherigen Kapazitäten nicht mehr ausreichend sind.

Gleichzeitig soll das Stellplatzangebot des Netto-Marktes erweitert werden. Für die Erweiterung soll die Fläche einer zum Teil aufgelassenen Kleingartenanlage überplant werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 ist ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Ausprägung und Lage wenig Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Erholung- und Freizeitnutzung

Eine signifikante Beeinträchtigung der Erholungs- und Freizeitnutzung wird durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes nicht hervorgerufen. Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind insbesondere die Wismarsche Straße (Verkehrslärm) und das vorhandene Gewerbegebiet (gewerblicher Lärm) zu betrachten und als Vorbelastung anzumerken. Mit der Umsetzung der Planung sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitnutzung zu erwarten.

Lärmschutz

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat sich daher entschlossen ein Fachgutachten in Auftrag zu geben, das sich mit immissionsschutzrechtlichen Belangen befasst. Die Ergebnisse des Gutachtens (Lärmschutz Seeburg, Rostock, 30.03.2022) werden im Folgenden dargestellt.

Planung und Beurteilungspegel

Die Beurteilungspegel werden für eine mögliche Anordnung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet mit konservativen Emissionsansätzen berechnet. Für die geplante Wohnanlage für betreutes Wohnen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 und für die bestehenden Wohngebäude auf der Südseite der Wismarschen Straße berechnen sich Beurteilungspegel am Tag zwischen 55 und 57 dB(A). Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird eingehalten bzw. um bis zu 2 dB überschritten. Im Nachtzeitraum berechnen sich für die geplante Wohnanlage 60 dB(A) und an den bestehenden Wohnnutzungen 47 bis 48 dB(A). Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird um mindestens 7 dB überschritten.

Maßgebend sind die Anlieferung, die Entladung der LKW an der Westseite eines möglichen Markt-Gebäudes und der Parkplatz. Die Kleingartenanlage und das Café grenzen unmittelbar an den Parkplatz. Im Tageszeitraum berechnen sich Beurteilungspegel von 60 bzw. 62 dB(A). Die Orientierungswerte von 55 dB(A) für die Kleingartenanlage und von 60 dB(A) für ein Mischgebiet werden um 5 bzw. 2 dB überschritten.

An geöffneten Sonntagen wird der Orientierungswert für Kleingärten von 55 dB(A) um 2 dB überschritten. Maßgebend dafür ist der Parkplatz.

Schallschutzmaßnahmen für die untersuchte Lageanordnung

Immissionsschutzrechtliche Probleme gewerblicher Geräuschemissionen sind durch aktive Maßnahmen zu lösen. Für eine schutzwürdige Nutzung besteht gemäß der TA Lärm der Anspruch, dass die Immissionsrichtwerte durch eine Anlage 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Verantwortlich für die Einhaltung ist der Betreiber der Anlage.

Für einen Lebensmittelmarkt bestehen die folgenden Möglichkeiten der Geräuschminderung:

- Anlieferung mit LKW
 - o Verzicht auf eine Anlieferung im Nachtzeitraum
 - o Verlegen und / oder Einhausen der Anlieferzone
- Aggregate der Kühlung
 - o Einsatz von schallgeminderten Rückkühlern
 - o Einbau von Kulissenschalldämpfern in die Zu-/Abluft für den Kälteraum
- Parkplatz / Einkaufswagen
 - o Öffnungszeit bis 21.45 Uhr - keine Kunden auf dem Parkplatz nach 22.00 Uhr
 - o Einsatz lärmarmen Einkaufswagen
 - o Oberfläche der Fahrgassen aus Asphalt oder fugenlosem Pflaster
 - o Errichten einer Schallschutzwand.

Der Umfang der Schallschutzmaßnahmen ist abhängig von der Lageanordnung der maßgebenden Schallquellen und deren Bezug zu den schutzbedürftigen Nutzungen.

Für die angenommene Lageanordnung des Lebensmittelmarktes werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen untersucht:

- Variante 1
 - o keine Nachtanlieferung
 - o lärmarme Einkaufswagen
 - o eingehauste Einkaufswagensammelbox
- Variante 2
 - o keine Nachtanlieferung und Lärmschutzwand für LKW im Entladebereich
 - o Oberfläche des Parkplatzes aus Asphalt / aus fugenlosem Pflaster mit ebener Oberfläche
 - o eingehauste Einkaufswagensammelbox
- Variante 3
 - o keine Nachtanlieferung und Einhausung für LKW im Entladebereich
 - o Ladenschluss um 21.45 Uhr
 - o Oberfläche des Parkplatzes aus Asphalt / aus Pflaster mit ebener Oberfläche
 - o Lärmschutzwand nördlich des Parkplatzes zur Kleingartenanlage
 - o eingehauste Einkaufswagensammelbox.

Der Schalleistungspegel des Parkplatzes wird durch den Einsatz lärmarmen Einkaufswagen um 1 dB und bei der Ausführung der Oberfläche in Asphalt (fugenloses Pflaster) um 2 dB vermindert. In der folgenden Tabelle werden die Beurteilungspegel der Lärmschutzvarianten für das jeweils lauteste Geschoss mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen. Überschreitungen der Orientierungswerte sind orange dargestellt.

Nr.	Immissionsort Lage	IRW [dB(A)]	Beurteilungspegel mit Lärmschutz [dB(A)]		
			Variante 1	Variante 2	Variante 3
Tag					
IO 1	BG Ost - B-Plan Nr. 13	55	57	56	53
IO 2	Hackelberg 18	55	53	52	52
IO 3	Hackelberg 19	55	54	53	53
IO 4	Hackelberg 20	55	54	54	54
IO 5	Hackelberg 21	55	54	54	54
IO 6	Wismarsche Str. 1	60	60	59	59
IO 7	Kleingartenanlage	55	59	58	54
IO 8	Wismarsche Str. 1b	60	43	43	43
Nacht					
IO 1	BG Ost - B-Plan Nr. 13	40	37	37	28
IO 2	Hackelberg 18	40	38	38	13
IO 3	Hackelberg 19	40	39	39	11
IO 4	Hackelberg 20	40	40	39	11
IO 5	Hackelberg 21	40	40	40	11
IO 6	Wismarsche Str. 1	45	48	47	8
IO 7	Kleingartenanlage	-	-	-	-
IO 8	Wismarsche Str. 1b	45	34	34	33

Für den Lebensmittelmarkt mit der betrachteten Lageanordnung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 mit folgenden Lärmschutzmaßnahmen eingehalten:

- Öffnung nur im Tagzeitraum zwischen 6.00 und 21.45 Uhr,
- keine Anlieferung im Nachtzeitraum,
- Einhausung der Anlieferbereiches mit einer Überstandslänge von 1 m über die Frontseite des LKW,
- Schallschutzwand an der Grenze des Parkplatzes zur Kleingartenanlage mit einer Höhe von 2,0 m,
- Einhausung der Einkaufswagenammelbox mit der offenen Seite nach Norden.

Maßnahmen zur Begrenzung der Lärmimmissionen

Die o.g. Lärmschutzmaßnahmen sind wirksam bei der zugrunde gelegte Lageanordnung des Lebensmittelmarktes mit dem Anlieferbereich, den Kälteaggregaten und dem Parkplatz. Für eine andere Lageanordnung ergeben sich andere Abstands- und Abschirmverhältnisse und es berechnen sich andere Beurteilungspegel. Es muss von den Maßnahmen abgewichen werden. Durch die Planungen ist sicherzustellen, dass die Orientierungswerte mit Maßnahmen vergleichbarer Wirkung eingehalten werden. Für den Nachweis werden für die Planfläche allgemein gültige Emissionswerte über

immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) in Richtung der maßgebenden Immissionsorte definiert. Sie werden für die Planfläche so bemessen, dass an den Immissionsorten die Orientierungswerte eingehalten werden. Für die Berechnung werden aufgrund der örtlichen Beziehungen zwischen dem Plangebiet und den Immissionsorten 3 Sektoren A bis C festgelegt, für die eine vergleichbare Schutzwürdigkeit besteht.

Der Sektor A umfasst das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 (IO 1), der Sektor B die Wohnbebauung südlich der Wismarschen Straße (IO 2 bis IO 6) und der Sektor C die Kleingartenanlage (IO 7). Die Richtungssektoren werden über einen Punkt innerhalb des B-Plangebietes definiert. Die Nummerierung der Sektoren A-C erfolgt aufsteigend entgegen der Richtung des Uhrzeigersinns. Nachfolgend werden der Bezugspunkt für die Richtungssektoren und die Winkel zur Charakteristik der Flächen (0° = Nordrichtung) mit den zugehörigen Immissionsorten aufgeführt:

- Bezugspunkt: UTM: X = 33266948,01; Y = 5989504,80
- Sektor A: $291^\circ - 12^\circ$ (IO 1)
- Sektor B: $126^\circ - 252^\circ$ (IO 2 - IO 6)
- Sektor C: $48^\circ - 110^\circ$ (IO 7)

Die Lage der Sektoren wird in der Planzeichnung dargestellt. Die IFSP der gesamten Fläche des Bebauungsplanes betragen für:

- Sektor A: Tags 58 und nachts 44 dB(A)/m²
- Sektor B: Tags 60 und nachts 47 dB(A)/m²
- Sektor C: Tags 58 dB(A)/m²

Ausgehend von den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Der Bereich der Anlieferung ist mit einer Überstandslänge von 1 m über die Frontseite des LKW einzuhausen.
- Die Einkaufswagensammelbox ist einzuhausen mit einer nach Norden hin offenen Seite.
- An der nördlichen Grenze des Parkplatzes zur Kleingartenanlage ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m zu errichten, deren Schalldämmung mindestens 24 dB beträgt (einschließlich der Anschlüsse). Sie ist als absorbierend gemäß Gruppe A1 nach den ZTV-Lsw 06 mit einer Absorption von $DL_a < 4$ auszuführen.
- Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn durch bauliche und organisatorische Maßnahmen sowie technische Vorkehrungen eine vergleichbare Schallminderung erreicht wird. Der Nachweis über die Wirksamkeit ist durch eine Schallprognose gemäß TA Lärm mit IFSP (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) der gesamten Planfläche in die Sektoren A, B und C zu erbringen. Die folgenden IFSP dürfen tags / nachts nicht überschritten werden:
Sektor A: 58 / 44 dB(A)/m²
Sektor B: 60 / 47 dB(A)/m²
Sektor C: 58 / - dB(A)/m².

Für die Berechnung der Immissionsanteile beträgt die Quellhöhe der IFSP 1 m, innerhalb des Plangebietes werden keine hochbaulichen Hindernisse berücksichtigt.

Weiterhin werden folgende Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren gegeben.

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbe ist die Öffnungszeit des Lebensmittelmarktes auf den Zeitraum von 6.00 und 21.45 Uhr zu begrenzen.
- Eine Anlieferung im Nachtzeitraum (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) ist nicht zulässig.

Die gegebenen Hinweise lassen sich aufgrund einer fehlenden rechtlichen Ermächtigungsgrundlage und des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges nicht festsetzen.

Sonstige Immissionen

Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe kommen. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase, auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass es durch die Erweiterung des Netto-Marktes nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Siedlungsstruktur innerhalb der Ortslage Kirchdorf kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Ferienwohnverhältnisse ausgegangen werden.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich der zum Teil aufgelassenen Kleingartenanlage kleinere Obstbäume sowie eine Birke und eine Hasel. Diese fallen jedoch nicht unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V, da Obstbäume und Bäume in Kleingartenanlagen nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind.

Die Birke im nördlichen Geltungsbereich ist nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel geschützt. Ein entsprechender Antrag zur Fällung dieses Baumes wird bei der Gemeinde eingereicht.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in westlicher Richtung zwei Birken, die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Der Wurzelschutzbereich der Birken (Kronentraufe + 1,50 m) befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Baumreihen bzw. Alleen gemäß § 19 NatSchAG M-V vorhanden.

Geschützte Pflanzen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbarem Anschluss an die Siedlung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich, eine dörfliche Brache, die durch permanente Bautätigkeit ständig „in Bewegung“ ist, handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Land M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Land M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumanprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Auswirkungen des Vorhabens auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen (Potentialabschätzung)

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Kirchdorf in einem anthropogen stark überformten Bereich, wird umgeben von einer Gewerbenutzung im Osten, der „Wismarschen Straße“ und der daran anschließenden Wohnbebauung im Süden, einer Sporthalle und einer Grünfläche im Westen sowie einer zum Teil aufgelassenen Kleingartenanlage und einer Grünfläche im Norden. Es handelt sich um einen Neubau und eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes, insbesondere der Vergrößerung der Verkaufsfläche und des Stellplatzangebotes.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen sind überwiegend störungsunempfindliche Arten der Siedlungs- und Parkflächen zu erwarten. Die potenziell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit für folgende bauliche Veränderungen innerhalb der Ortslage Kirchdorf geschaffen:

- Neubau und Erweiterung des Verbrauchermarktes, insbesondere der Vergrößerung der Verkaufsfläche und des Stellplatzangebotes
- Verlust von alten Obstbeständen auf der Fläche der aufgelassenen Kleingartenanlage

Brut- und Rastvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen durch die angrenzenden Verkehrsflächen und die bestehende Einzelhandelsnutzung. Innerhalb der Kleingartenanlage sind verschiedene Obstgehölze und Freiflächen vorhanden, die potentiell als Lebensraum für verschiedene Boden-, Gebüsch- und Gehölzbrüter in Betracht kommen. Hinsichtlich der bestehenden Biotopausstattung ist mit typischen, wenig störungsempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen, die das Planungsgebiet sowie deren angrenzenden Bereiche als Nahrungs- bzw. Bruthabitat nutzen. Zu nennen sind: Amsel, Bachstelze, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Elster, Grünfink, Gimpel, Gartengrasmücke, Haussperling, Gartenrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel und Zilpzalp.

An der Nord-, Ost- und Südseite des Lebensmittelmarktes sind insgesamt neun Mehlschwalbennester vorhanden, inklusive der dafür vorgesehenen Kotbretter.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist die Fällung der Obstbäume in der zum Teil aufgelassenen Kleingartenanlage erforderlich. Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen sowie Gebäuden gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Verbrauchermarktes, werden die neun Schwalbennester, die sich unmittelbar unterhalb des Daches befinden, verloren gehen. Die Ersatzquartiere der Schwalben können an benachbarten öffentlichen Gebäuden als CEF-Maßnahme wieder angebracht bzw. ausgeglichen werden.

Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht mit Durchführung von geeigneten CEF-Maßnahmen für die Schwalben demzufolge nicht.

Das Plangebiet liegt etwa 70 m vom Europäischen Vogelschutzgebiet SPA DE 1934- 401 „Wismarbucht und Salzhaff“ entfernt. Eine Bedeutung des Plangebietes für Rastvögel kann aufgrund der Lage im Siedlungsraum ausgeschlossen werden.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sowie den CEF-Maßnahmen für die Art Mehlschwalbe sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt eine Erweiterung

des Netto-Marktes inklusive Vergrößerung des Stellplatzangebotes an der „Wismarschen Straße“ in Kirchdorf. Um die Erweiterung gewährleisten zu können, wird die im Norden befindliche aufgelassene Kleingartenanlage als potentielle Fläche miteinbezogen.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 BNatSchG verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s. u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitat-ausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich.

Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Bodenbrütern. Ein Brüten direkt neben der derzeit vorhanden Anlieferungsfläche sowie neben dem Parkplatz wird ausgeschlossen. Schutzmöglichkeiten für Vögel sind nicht vorhanden. Es handelt sich um einjährig genutzte Brutstätten.

Durch den Neubau des Verkaufsgebäudes werden neun Schwalbennester nicht mehr nutzbar. Aus diesem Grund werden im Umfeld des Eingriffes als CEF-Maßnahme Ersatzquartiere angebracht.

Des Weiteren werden zwei Gartenlauben im nördlichen Teil des Plangebietes mit der Umsetzung der Planungsziele entfernt. Nach eingehender Begutachtung im Winter/Frühjahr 2020/21 konnten keine Nester von Gebäudebrütern festgestellt werden. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung für den Abriss dieser Gebäude (siehe Artengruppe Fledermäuse) wird ebenso der Besatz mit Gebäudebrütern überprüft.

Unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/ Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind nach §1Satz 1 BArtSchV besonders geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Der Geltungsbereich weist, durch die in dem Bereich der Kleingärten stehenden zum Großteil heruntergekommenen Gebäude, Habitatbestandteile für die Art Fledermäuse auf. Die Gebäude weisen Risse, Spalten oder Höhlen auf und eignen sich neben den vorhandenen Obstbäumen gut als Sommerquartier. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Artengruppe Fledermäuse sind vor Abriss bzw. jeglichen Eingriffen in die Gebäudesubstanz eine fachgutachtliche Kontrolle auf Besatz durchzuführen. Bei einem positiven Ergebnis der Kontrolle (Vorfinden von Quartieren) sind geeignete Maßnahmen (z.B. Schaffung vom Ersatzquartieren) vom Gutachter aufzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist mit geringfügigen Veränderungen im Bereich der Flugzonen zu rechnen. Nördlich, östlich und westlich angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich jedoch ausreichende Grünflächen mit angrenzenden Hecken- und Baumstrukturen, die als potentielle Jagdreviere oder Quartiermöglichkeiten in Frage kommen. Ebenso sind die Gebäude mit möglicherweise geeigneten Spalten und Rissen der angrenzenden Kleingartenanlage als Fledermausquartiere nutzbar. Allerdings fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere.

Durch den Abriss der Gebäude im Kleingarten kommt es zum Wertverlust durch die Quartiersfunktion der Gebäude. Allerdings darf eine Fällung der Bäume bzw. der Abriss der Gebäude gemäß § 39 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Änderungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freifläche weist eine zu dichte Vegetationsdecke auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Sämtliche Amphibienarten sind zum einen auf unterschiedlich ausgeprägte Gewässerbiootope angewiesen, leben aber außerhalb der Fortpflanzungszeit im Nahbereich der Gewässer. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsbereiches.

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Alle in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden, nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Libellenarten leben an naturnahen, dynamischen größeren Fließ- und Stillgewässersystemen bzw. in Moor- und Sumpfgebieten mit Wasserpflanzen, Röhrichbeständen oder Seggenrieden. Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale somit ausgeschlossen.

Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare saubere Stillgewässer, auch dystrophe Gewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und saubere, mäßig bis schnell fließende Bäche und Flüsse mit abwechslungsreicher Ufergestaltung als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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

➤ Gebäudeabbruch

Das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes wird abgerissen. Ebenso die Gartenlauben der aufgelassenen Kleingartenanlage. Dabei ist § 39 BNatSchG zu beachten.

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

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

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

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

- Umnutzung von Flächen

Der Planungsbereich umfasst im Wesentlichen den Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes den dazugehörigen Parkplätzen sowie deren Erweiterung. Auf der potentiellen Erweiterungsfläche befindet sich derzeit eine zum Teil aufgelassene Kleingartenanlage, in der sich in Resten noch Hausgartenvegetation und Gebäudebestand befindet. Diese weist aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen, der Lage im Siedlungsraum und der naturräumlichen Ausstattung eine geringe artenschutzfachliche Bedeutung auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung des hier betrachteten Plangebietes ist nicht festzustellen, zumal im Rahmen der Potentialabschätzung nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten auszugehen ist, sondern von typischen Arten des Siedlungsbereiches und dazu ausreichend gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeiten im direkten Umfeld zur Verfügung stehen.

- Lärm

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

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

- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 35 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotsatbestände wurde unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen durchgeführt.

- Die Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./ 29. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis

durch den Verursacher erbracht wird und die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig.

CEF-Maßnahmen

Maßnahmen des besonderen Artenschutzes werden erforderlich, um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern oder eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu begründen.

Hierbei ist zwischen Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF Maßnahmen - „continued ecological functionality“) und sogenannten FCS Maßnahmen („favorable conservation status“) zu unterscheiden. Dabei handelt es sich meist um Maßnahmen zur Erweiterung oder zur Neuschaffung entsprechender Habitate.

Von April bis September leben Schwalben als Kulturfolger im Siedlungsbereich in Mecklenburg-Vorpommern. Mehlschwalben bauen ihr Nest an raue Außenmauern von Gebäuden, unter Dach- und anderen Vorsprüngen. Den Winter verbringen die Langstreckenzieher in Afrika, südlich der Sahara.

Um den bau- und anlagenbedingten Lebensraumverlust (9 Niststätten) von der Art Mehlschwalbe im Plangebiet zu kompensieren, ist die Anbringung von Schwalben-Nistkästen an benachbarten öffentlichen Gebäuden (Feuerwehrhaus, Sporthalle etc.) notwendig. Dabei ist darauf zu achten, dass dauerhaft beständige Nisthöhlen verwendet werden. Anzubringen sind 18 Nistkästen (Ausgleich 1:2), z. B. Typ Schwegler Mehlschwalben-Einzelnest Nr. 13 sowie jeweils Kotbretter, die 30-40 cm unter den Nestern zu befestigen sind. Als Koloniebrüter benötigt die Mehlschwalbe mehrere Nester im näheren Umfeld. Die Nester werden mit jeweils 1 m Abstand 10 cm unterhalb der Decke angebracht.

Die Anbringung erfolgt so bald wie möglich, spätestens vor Baubeginn sowie außerhalb der Brutzeit, um einen Bestandseinbruch durch Brutplatzmangel zu verhindern.

Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf dem Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Biologische Vielfalt

Die vorhandenen Biotoptypen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ erfasst. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Kap. 5.3) erfolgt eine genauere Bestandsbeschreibung der einzelnen Biotoptypen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und ist geprägt durch die Nutzung als Standort für den Einzelhandel mit einem sehr hohen Versiegelungsanteil. Im Bereich der Erweiterungsfläche sind innerhalb der zum Teil aufgelassenen Kleingartenanlage kleinere Obstbäume sowie eine Hausgartenvegetation vorhanden. Aufgrund dieser Biotopausstattung wird die biologische Vielfalt als gering eingeschätzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

3.4 Schutzgut Boden

Basisszenario

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommen laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsanlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedlung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Kirchdorf folgende Bodentypen verzeichnet: Lehm- Tschernosem (Schwarzerde)- Parabraunerde/ Pseudogley-Tschernosem, Pseudogley- Parabraunerde auf der Insel Poel; Grundmoränen, meist kalkreich, mit mäßigem Stauwassereinfluss, eben bis wellig. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers für das Plangebiet als „Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits durch Stellplatzflächen oder Gebäude versiegelt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung ist durch die Vornutzung bereits verändert bzw. beeinträchtigt. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen.

Hochwertige unbelastete Bodenbereiche mit hoher Lebensraum- und Ertragsfunktion,

Speicher- und Pufferfunktion sowie Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Vermeidung der Beeinträchtigungen der benannten Bodenfunktionen ist im BBodSchG festgelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 35 beinhaltet die Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche sowie eine Erhöhung der Stellplätze. Im Zuge dessen kommt es zu einer verhältnismäßig geringen zusätzlichen Versiegelung. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird die Erweiterung der Bebauung bzw. Versiegelung berücksichtigt bzw. berechnet. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen. Mit verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist nicht zu rechnen.

3.5 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen beschrieben.

Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Oberflächengewässer. Die Ostseeküste (Kirchsee) befindet sich ca. 400 m entfernt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine Anbindungsmöglichkeit des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Wismar, die zum Klärwerk Kirchdorf führt, ist durch die vorhandene Kanalisation an der „Wismarschen Straße“ gegeben. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll, sofern es nicht dezentral versickert wird, ebenfalls zentral in den Regenwasserkanal in der „Wismarschen Straße“ eingeleitet werden.

Ebenso wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die bestehende Versickerung auch weiterhin möglich ist. Bei der Versickerung ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Vernässung benachbarter Grundstücke und Gebäude ausgeschlossen wird.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Planung wird nicht ausgegangen.

3.6 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes im Osten der Ortslage Kirchdorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,6 ha. Auch innerhalb der Fläche für die Gebäudeerweiterung sind Vorbelastungen durch flächenhafte Versiegelungen, durch die Zuwegungen und den Gebäudebestand, der zum Teil aufgelassenen Kleingartenanlage, vorhanden. Des Weiteren ist der Boden durch die Nutzung stark verdichtet.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes kommt es zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch. Dieser Flächenverbrauch wird als verhältnismäßig gering eingeschätzt, da der überwiegende Teil der Fläche bereits versiegelt ist. Die Höhe des Eingriffs durch die Versiegelung sowie der dafür zu treffende Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bilanziert. Durch die Lage im direkten Anschluss an vorhandene Wohn- und Gewerbenutzung wird eine zusätzliche Zerschneidung von offener Landschaft bzw. Fläche vermieden.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

Basisszenario

Das Klima der Insel Poel ist atlantisch geprägt. Die Insel liegt im Regenschatten Schleswig-Holsteins. Mit 535 mm/a liegt die Insel ca. 100 mm/a unter dem Niederschlag in Schleswig-Holstein. Die hohe Luftfeuchtigkeit von ca. 84 %, der ausgeglichene Temperaturjahresgang von 8,0 °C, deutlich weniger Frosttage (76 pro Jahr) als auf dem benachbarten Festland, sind Ausdruck des maritimen Einflusses. Hauptanteil der Windbewegungen kommt aus westlicher Richtung.

Vorbelastungen sind durch die vorhandenen Nutzungen und die damit verbundenen Emissionen, wie Lärm, Staub und Schadstoffe, gegeben. Des Weiteren besteht durch die Lage im Siedlungsraum und dem daraus resultierenden hohen Versiegelungsanteil eine geringe Bedeutung des Geltungsbereiches für die Kaltluftproduktion.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Als Folge der Errichtung von Baukörpern und Flächenversiegelungen sowie des zusätzlichen Verkehrsaufkommens können sich Auswirkungen auf das Regional- und Standortklima ergeben. Das Plangebiet zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsanteil aus. Er besitzt eine geringe Bedeutung für die Frischluft- und Kaltluftentstehung. Es sind nur wenige Gehölze und andere Strukturen vorhanden, die eine positive klimatische und lufthygienische Wirkung hervorrufen.

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

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtende Sachgüter bekannt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde

und Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

3.9 Schutzgut Landschaft

Basisszenario

Das Landschafts- bzw. Ortsbild innerhalb des Plangebietes wird durch den Lebensmittelmarkt sowie die dazugehörigen Stellplatzflächen geprägt. Die Fläche für die Gebäudeerweiterung ist aufgrund der derzeitigen vorhandenen Grünfläche sowie der zum Teil aufgelassenen Kleingartenanlage kaum einsehbar. Aufgrund der derzeitigen brach liegenden Fläche weist dieser Erweiterungsbereich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft auf. Bei den Gehölzpflanzungen handelt es sich überwiegend um Obstbäume. Bezüglich des Ortsbildes erfolgen keine signifikanten Änderungen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan Nr. 35 ergeben sich nur geringe Veränderungen in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild. Es erfolgt abseits der Straße eine Erweiterung an den schon bestehenden Lebensmittelmarkt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Zuge der hier betrachteten Änderung nicht zu erwarten.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung. Es handelt sich dabei jedoch um einen relativ geringen Anteil an zusätzlichem Flächenverlust. Somit kann der Verlust an Boden als gering eingeschätzt werden. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen mit denen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Aufgrund der bestehenden starken anthropogenen Vorbelastungen sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aber als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfläche

sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

3.11 Störfälle

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

3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der Planungsziele verbunden:

- Flächeninanspruchnahme: Es wird hauptsächlich eine bereits versiegelte bzw. überbaute Fläche in Anspruch genommen. Die Erweiterung erfolgt auf einer zum Teil aufgelassenen Kleingartenanlage.
- Versiegelung: Es kommt durch die Gebäudeerweiterung sowie der Vergrößerung der Stellplätze zu einer zusätzlichen Versiegelung. Die Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Bodenfunktionen und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird als gering eingeschätzt.
- Verlust von Teillebensräumen: Durch den Gebäudeanbau kommt es nur geringfügig zum Verlust von aufgelassener Fläche, die aufgrund der anthropogenen Vorbelastung eine geringe Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz hat.

Um weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausschließen zu können, sind die genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu berücksichtigen. Dabei ist anzumerken, dass sich der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt im direkten Anschluss des besiedelten Raumes befindet. Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 ist in Kirchdorf eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes vorgesehen. Die Verkehrswege bleiben im Rahmen des Bebauungsplanes von Baumaßnahmen ausgenommen.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

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

Art und Menge der Emissionen

Nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel rufen die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 35 keine signifikanten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervor.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

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

Die Risiken für die menschliche Gesundheit wurden im Rahmen des Schutzgutes Mensch behandelt. Hierbei liegt der Fokus auf möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm. Mit der Planung sind allerdings keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler. Die Erweiterung der Stellflächen ruft keine Beeinträchtigung der im Umfeld vorhandenen Denkmäler oder sonstigen Sachgüter hervor.

Kumulierung mit anderen Projekten

Auf dem westlich des Plangebietes angrenzenden Sportplatz soll im Zuge eines weiteren Bebauungsplanes eine altersgerechte Wohnanlage entstehen. Da das Plangebiet derzeit stark anthropogen vorbelastete Bereiche umfasst, sind durch die Planung keine kumulativen Wirkungen von bestehenden Umweltproblemen in Bezug auf beispielsweise betroffene Gebieten oder Nutzung von natürlichen Ressourcen zu erwarten.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Die Gebäudeerweiterung hat nach den neuesten gesetzlichen und technischen Standards in Bezug auf Energieeffizienz zu erfolgen. Durch die geringfügige bauliche Erweiterung sind keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage des Gebäudes sowie der Stellplatzflächen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen wird nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Umweltzustand voraussichtlich erhalten bleiben. Der Geltungsbereich ist durch einen hohen Anteil an Überbauung bzw. Versiegelung charakterisiert. Der nördliche Erweiterungsbereich würde auch weiterhin durch eine Grünfläche und angrenzende, zum Teil aufgelassene, Kleingartenanlage gekennzeichnet sein.

Der Netto-Markt in Kirchdorf sieht die Vergrößerung seiner Verkaufsfläche als notwendig an, da die Kapazitäten sowohl der Verkaufsraumfläche als auch des Stellplatzangebotes nicht mehr ausreichen.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage von Kirchdorf. Einzelhandelsprojekte dürfen weder die verbrauchsnahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden. Zudem liegt der Verbrauchermarkt direkt an der Zufahrtsstraße der Insel. Alternative Standorte mit gleichen Eigenschaften in vergleichbarer Lage stehen nicht zur Verfügung. Aufgrund dieser Darstellung wird auf eine weitere Alternativenprüfung verzichtet.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlagen und Methodik

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

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

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und sind für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege

betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Kirchdorf an der „Wismarschen Straße“ auf der Insel Poel.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentyp aufgelistet. In Industrie- und Gewerbegebiete, in denen der Verbrauchermarkt eingeordnet werden kann, ist jeweils der Wirkbereich I von 50 m und der Wirkbereich II von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches (Geltungsbereich und direktes Umfeld) hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

Tabelle 1: Biotoptyp- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M-V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
13.2.1	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0
13.3.2	PEU	Artenarmer Zierrasen	1	1,5
13.7.2	PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	0	0
13.7.3	PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	1	1,5
13.9.1	PZO	Sportplatz	0	0
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	0	0
14.3.2	OGF	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	0	0
14.5.2	ODV	Verstädtertes Dorfgebiet	0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	0	0

Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

13.2.1. Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)

Als Abgrenzung zwischen dem Anlieferungsbereich des Lebensmittelmarktes und der Kleingartenanlage befindet sich ein schmaler Streifen aus Siedlungsgebüsch.

13.7.3 Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)

Auf der potentiellen Erweiterungsfläche des Verbrauchermarktes befindet sich derzeit noch eine zum Teil aufgelassene Kleingartenanlage, auf denen sich in Resten noch

Hausgartenvegetation und Gebäudebestand befinden.

14.3.2 Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten (OGF)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits ein Supermarktgebäude vorhanden.

14.7.8 Parkplatz, versiegelte Fläche (OVP)

Einen flächenmäßig großen Anteil des Geltungsbereiches stellt die Parkplatzfläche für den vorhandenen Verkaufsmarkt dar. Diese ist bis auf wenige zu vernachlässigende Pflanzstreifen vollständig versiegelt.

14.7.5 Straße (OVL)

Die Erschließung des Verbrauchermarktes erfolgt durch die „Wismarsche Straße“, die sich im Süden des Geltungsbereiches erstreckt.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Angrenzend an der zur zum Teil aufgelassenen Kleingartenanlage haben sich Zierrasenbereiche etabliert. Diese werden teilweise für Sport- und Spieleaktivitäten genutzt und stellen sich als kurzrasig dar.

13.7.2 Strukturarme Kleingartenanlage (PKA)

Östlich bzw. nordöstlich angrenzend zur aufgelassenen Kleingartenanlage des Geltungsbereiches wird die Kleingartenanlage fortgeführt. In diesem Bereich kann eine wirtschaftliche Nutzung der Anlage nicht ausgeschlossen werden.

13.9.1 Sportplatz (PZO)

Nordwestlich des Lebensmittelmarktes befindet sich ein kurzrasiger Sportplatz.

13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)

Westlich angrenzend zum Lebensmittelmarkt, direkt an der „Wismarschen Straße“, befindet sich zum einen die Sporthalle und das Gebäude der Freiwillige Feuerwehr aus Poel, zum anderen, etwas abseits der Straße, einen Kindergarten mit angrenzendem Spielplatz sowie die Stadtbücherei.

14.5.2 Verstädertes Dorfgebiet (ODV)

Die Siedlungsgebäude lassen sich nördlich und südlich des Geltungsbereiches, hauptsächlich entlang der „Wismarschen Straße“, verorten.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Westlich des Netto-Marktes grenzt eine Zufahrtsstraße an, die die nördlich befindlichen Siedlungsgebäude erschließt.

14.7.5 Straße (OVL)

Die Erschließung des Verbrauchermarktes erfolgt durch die „Wismarsche Straße“ südlich des Geltungsbereiches.

14.8.2 Gewerbegebiet (OIG)

In östliche Richtung schließt sich ein Gastronomie- und Souvenirgeschäft sowie ein gewerblich genutztes Gebäude an den Geltungsbereich an.



Biotopkartierung für das Plangebiet B-Plan Nr. 35 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Legende bzw. Abkürzungs-
erklärung siehe nachfolgende Tabelle
Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis ALKIS DE/M-V 2019

5.3 Eingriffsbilanzierung

Der Geltungsbereich umfasst den bestehenden Verbrauchermarkt und die dazugehörigen Stellplatzflächen. Im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 35 wird eine nördlich angrenzende Fläche mit einbezogen. Diese ist Gegenstand der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung. Der bestehende Bereich mit dem Verbrauchermarkt und den Stellplätzen ändert sich im Grad der Versiegelung und bezüglich der Art der Biotoptypen im Grundsatz nicht und wird somit nicht behandelt. Die nachfolgende Bilanzierung bezieht sich auf die Erweiterungsfläche.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biototyps und
- die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

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

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

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Kirchdorf und wird umgeben von der „Wismarschen Straße“ und der daran anschließenden Wohnbebauung, einem Gewerbebetrieb, Kleingärten, Grünflächen und einer Sporthalle.

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

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

Das Plangebiet besteht aus einem Lebensmittelmarkt und den dazugehörigen Parkplatz. Für den Erweiterungsbereich ist von einer vollständigen Biotopbeseitigung auszugehen. In der Bilanzierung wird nur Erweiterungsbereich berücksichtigt.

Tabelle 2: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Lagefaktor	m ² EFÄ
PKU	1 249	1,5	0,75	1 405
PHY	102	1	0,75	77
				1 482

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet. Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

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

Für den Bereich des Sondergebietes werden spezifische Grundflächenzahlen (GRZ) festgelegt, die den Grad der maximal möglichen Versiegelung definieren. Die vorhandene Versiegelung wird in der Bilanzierung berücksichtigt und nur die mögliche maximale zusätzliche Versiegelung als Eingriff berechnet. In dem Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dabei ist eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % möglich.

Die bestehende Erschließungsstraße bleibt erhalten. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist keine Versiegelung der Verkehrsflächen vorgesehen. Die Straßen und Wege sollen im derzeitigen Zustand verbleiben. Ein Ausbau ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 35 nicht vorgesehen.

Tabelle 3: Eingriffsberechnung durch Versiegelung

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Zuschlag	m² EFÄ
Großflächiger Einzelhandel				
PKU	1064	1,5	0,5	532
PHY	92	1	0,5	46
				578

Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Industrie- und Gewerbegebiete sind jeweils Wirkbereiche (I) von 50 m und Wirkbereiche (II) von 200 m festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen, auch mittelbare Beeinträchtigungen, d.h. Biotope sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig, zu betrachten sind. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierungen wurde ein Wirkbereich von 200 m um das Plangebiet aufgenommen. Dort befindet sich lediglich ein gesetzlich geschütztes Biotop am Ortseingang. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfolgt auf einer bereits anthropogen überformten aufgelassenen Kleingartenanlage in entgegengesetzter Richtung, sodass es mit der Umsetzung der Planungsziele zu keinen mittelbaren Beeinträchtigungen kommen kann.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

Aus der zuvor berechneten Eingriffsäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 4: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	1 482
Versiegelung	578
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	2 060 m² EFÄ

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 2 060 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökokonto „NWM – 024 Naturwald Farpen“ genutzt. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde Ostseebad Insel Poel.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

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

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Als CEF-Maßnahme für die am Gebäude verloren gehenden 9 Schwalbennester sind Schwalben-Nistkästen an den benachbarten öffentlichen Gebäuden, dem Feuerwehrhaus und der Sporthalle, anzubringen. Es sind 18 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler Mehlschwalben-Einzelnest Nr. 13 anzubringen sowie jeweils Kotbretter, die 30-40 cm unter den Nestern zu befestigen sind. Als Koloniebrüter benötigt die Mehlschwalbe mehrere Nester im näheren Umfeld. Die Nester werden mit jeweils 1 m Abstand 10 cm unterhalb der Decke angebracht.

Die Anbringung erfolgt vor Baubeginn bzw. vor der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, um einen Bestandseinbruch durch Brutplatzmangel zu verhindern.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel (Gebäudebrüter) sind vor Abriss bzw. jeglichen Eingriffen in die Gebäudesubstanz eine fach-gutachtliche Kontrolle auf Besatz durchzuführen. Bei einem positiven Ergebnis der Kontrolle (Vorfinden von Quartieren oder Niststätten) sind geeignete Maßnahmen (z.B. Schaffung vom Ersatzquartieren) vom Gutachter aufzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Hinweise

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrsschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über eine gemeindliche Baumschutzsatzung „Satzung zum Schutz des Baumbestandes und zum Schutz freiwachsender Hecken im Gebiet der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 15. Juni 2020“. Diese ist zu beachten.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 2 060 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökokonto „NWM – 024 Naturwald Farpen“ genutzt. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde Ostseebad Insel Poel.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Bestandserfassung fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 35 sind keine weiteren Gutachten notwendig, da sich in unmittelbarer Umgebung keine Natura 2000 Gebiete befinden bzw. das Plangebiet sich mitten in der Siedlungslage in Kirchdorf befindet.

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht. Es wurden keine weiterführenden Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange durchgeführt. Diese Beurteilung erfolgt im Rahmen einer Potentialabschätzung.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, zu überwachen. Gleichzeitig muss die Gemeinde gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die Durchführung des festgesetzten Ausgleichs zu betreuen.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Kirchdorf an der „Wismarschen Straße“ und wird umgeben von Wohnbebauung, Gewerbebetrieben, Kleingarten- und Grünflächen, einer Sporthalle und dem Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Poel. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,6 ha. Der Neubau und die Erweiterung des Verbrauchermarktes sollen nach Norden unter Einbezug des Flurstückes 215/6 erfolgen. Auf dieser Fläche lassen sich aufgelassene Kleingärten verorten, auf denen sich in Resten noch Hausgartenvegetation und Gebäudebestand befinden. Eine Vergrößerung bzw. Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird aufgrund der nicht mehr ausreichenden Kapazität angestrebt.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich des bestehenden

Verbrauchermarktes kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.

Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die Insel Poel als Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (SPA DE 1934-401) ausgewiesen. In den Küstenbereichen schließt sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (ehemals FFH-Gebiet DE 1934-302) an. Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsraums befindet und demnach keine Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter zu erwarten sind, wurde auf die Erarbeitung einer Natura 2000-Prüfung verzichtet.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 geschützten Biotope vorhanden. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Größe und Planungsziele und der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen sind durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 35 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Wesentlichen eine Überplanung des bestehenden Lebensmittelmarktes mit einer geringfügigen flächenmäßigen Erweiterung. Es handelt sich dementsprechend um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die vorhandenen Versiegelungen durch die bestehende Bebauung und der Verlust der Flächen einer aufgelassenen Kleingartenanlage sowie dem kleinflächigem Siedlungsgebüsch wurden berücksichtigt. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine Potentialabschätzung durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 35 umfasst im Wesentlichen Siedlungsbereiche. Dementsprechend sind auch nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Durch die festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Vermeidungs-, CEF-Maßnahmen) wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden. Ebenso können die Belange bzw. Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete aufgrund der Siedlungslage ausgeschlossen werden.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

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

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

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

Internetseiten

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

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

Kirchdorf, den 13.07.2022


Gabriele Richter, Bürgermeisterin
