

Stadt Altentreptow

Umweltbericht zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 42
„Sondergebiet REWE
Stralsunder Straße“ der
Stadt Altentreptow
mit
naturschutzrechtlicher
Eingriffsregelung

August 2023



Umweltbericht zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42
„Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt
Altentreptow"
mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Stand: August 2023

Stadt Altentreptow
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow
Tel. 03961-2551-330
e-mail: info@altentreptow.de

Bearbeitung:



Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann
Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe
fon 033872 / 70 854
mobil 0151 / 2112 888 0
e-mail rossmann@wassersuppe.de
www.wassersuppe.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann

Das Titelbild zeigt einen Luftbildausschnitt mit der Darstellung der Lage des Geltungsbereichs
(Quelle: Luftbild Geoportal MV 04/2023)
und eine Aufnahme vom Geltungsbereich mit Blick in Richtung Norden 04/2023.

Inhaltsverzeichnis

1	Umweltbericht	- 6 -
1.1	Einleitung	- 6 -
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes.....	- 6 -
1.3	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts	- 7 -
1.4	Lage des Plangebietes	- 7 -
1.5	Bebauung und Nutzung	- 9 -
1.6	Geltungsbereich und Abgrenzung	- 13 -
1.7	Planungsinhalte.....	- 13 -
1.8	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	- 15 -
1.9	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	- 15 -
1.10	Szenarienaufstellung	- 15 -
1.10.1	Szenario I - Nullvariante.....	- 15 -
1.10.2	Szenario II –Aufstellung Bauleitplanung	- 16 -
1.11	Derzeitiger Umweltzustand	- 16 -
1.11.1	Schutzgut Boden.....	- 16 -
1.11.2	Schutzgut Wasser	- 17 -
1.11.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume.....	- 17 -
1.11.4	Schutzgut Klima / Luft	- 19 -
1.11.5	Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft.....	- 19 -
1.11.6	Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG).....	- 19 -
1.11.7	Schutzgut Mensch.....	- 19 -
1.11.8	Biologische Vielfalt	- 20 -
1.11.9	Schutzgut "Fläche" (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).....	- 20 -
1.11.10	Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt).....	- 20 -
1.11.11	Wirkungsgefüge	- 20 -
1.11.12	Natura 2000 – Gebiete.....	- 20 -
1.11.13	Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	- 20 -
1.12	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	- 21 -
2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	- 25 -
2.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	- 26 -
2.1.1	Planungsalternativen.....	- 26 -
2.1.2	Vegetationsschutz.....	- 27 -
2.1.3	Bodenschutz	- 27 -
2.1.4	Flächenbefestigungen und Flächengestaltungen	- 27 -
2.1.5	Flächenbewirtschaftung	- 28 -
2.1.6	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	- 28 -
2.2	Konfliktanalyse und Entwurfsoptimierung.....	- 29 -
2.2.1	Auswirkungsarten.....	- 29 -
2.2.2	Konfliktanalyse	- 29 -

2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	- 31 -
2.3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	- 33 -
2.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	- 35 -
2.3.3	Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere.....	- 36 -
2.3.4	Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungswert der Landschaft	- 37 -
2.3.5	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)	- 38 -
2.4	Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG	- 38 -
2.5	Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung	- 39 -
2.6	Bilanz - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	- 39 -
2.7.1	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)	- 40 -
2.7.2	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)	- 40 -
2.7.3	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	- 42 -
2.8	Berücksichtigung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes	- 42 -
2.9	Darstellung des Kompensationsumfangs und Maßnahmenplanung	- 42 -
2.10	Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Gestaltung	- 43 -
2.10.1	Dachbegrünungen.....	- 43 -
2.10.2	Fassadenbegrünungen	- 44 -
2.10.3	Ansaaten und allgemeine Grünpflege.....	- 46 -
2.11	Vorgaben zur Verwendung von Pflanzenarten, Durchführung der Pflanzung.....	- 46 -
2.12	Allgemeine Pflanz- und Pflegehinweise.....	- 47 -
2.13	Zeitliche Realisierung und Flächenverfügbarkeit.....	- 48 -
2.14	Pflege und Kontrollen.....	- 48 -
2.15	Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen	- 48 -
2.16	Ausgleichbarkeit unvermeidbarer Beeinträchtigungen	- 49 -
3	Hinweise für besondere naturschutzrechtliche und sonstige rechtliche Entscheidungen	- 50 -
4	Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen	- 51 -
4.1	Alternative Planungsmöglichkeiten	- 51 -
4.2	Überwachung - § 4c BauGB	- 52 -
5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	- 53 -
	Anhang I Rechtsgrundlagen, Quellen	- 54 -
	Anhang II Biotoptypenkarte und Konfliktanalyse Geltungsbereich	- 56 -
	Anhang III Faunistisches Gutachten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	- 57 -

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Altentreptow; Grundlage Geoportal MV 04/2023.....	- 8 -
Abbildung 2: Lage des Plangebietes am nördlichen Rand der bebauten Ortslage; Grundlage Geoportal MV 04/2023	- 8 -
Abbildung 3: Ausprägung des Plangebietes am westlichen Rand des Geltungsbereiches; (Aufnahme 05/2022).....	- 9 -
Abbildung 4: Jüngerer Gehölzbestand am nördlichen Straßenrandbereich; (Aufnahme 05/2022).....	- 9 -
Abbildung 5: Der Gehölzbestand am nördlichen und östlichen Straßenrandbereich wurde im Rahmen von Straßenunterhaltungsarbeiten bis auf größere Bäume vollständig beseitigt; (Aufnahme 04/2023).....	- 10 -
Abbildung 6: Der zentrale Teil des Geltungsbereiches ist durch Grünland gekennzeichnet; (Aufnahme 05/2022).....	- 10 -
Abbildung 7: Die südliche Kulisse des Geltungsbereiches wird durch einen Gehölzstreifen und ein Einfamilienhausgrundstück gebildet; (Aufnahme 05/2022)	- 11 -
Abbildung 8: Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich straßenbegleitender Gehölzbestand; (Aufnahme 08/2022).....	- 11 -
Abbildung 9: Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich Dominanzbestände von Pestwurz; (Aufnahme 04/2023).....	- 12 -
Abbildung 10: Pestwurzflächen (Petasites hybridus) im Sommeraspekt; (Aufnahme 08/2022)	- 12 -
Abbildung 11: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow“; Basis Luftbild Geoportal MV 04/2023 (ohne Maßstab)	- 13 -
Abbildung 12: Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow“ Stand 08/2023; Basis MIKAVI Planung GmbH, Mühlenstraße 28, 17349 Schönbeck (ohne Maßstab).....	- 14 -
Abbildung 13: Beispielhafte Abbildung einer extensiven, sedumdominierten Dachbegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022	- 44 -
Abbildung 14: Beispielhafte Abbildung einer bodengebundenen Fassadenbegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022	- 45 -
Abbildung 15: Beispielhafte Abbildung einer fassadengebundenen Gebäudebegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022.....	- 45 -

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB. Einzelne Angaben aus dieser Anlage werden, wo dies sinnvoll erscheint, durch zusätzliche Inhalte ergänzt. Da das geplante Vorhaben gem. Anlage 1 UVPG eine UVP-Pflicht auslöst, wird in der Gliederung auch auf Anlage 4 UVPG (Angaben des UVP-Berichts) sowie § 16 UVPG Bezug genommen, um zu dokumentieren, dass die entsprechenden Inhalte Berücksichtigung finden.

Der vorliegende Planungsstand enthält die Erhebungen und Bewertungen des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognosen über die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie erste Ermittlungen über zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Naturschutzrecht (BNatSchG).

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Planungsanlass ist der Antrag des Vorhabenträgers auf die Verlagerung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes REWE innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Altentreptow vom Grünen Gang zur Stralsunder Straße. Diese Standortverlagerung und das beantragte Vorhaben werden erforderlich, weil eine marktübliche Verkaufsflächenerweiterung am derzeitigen Unternehmensstandort am Grünen Gang nicht möglich ist.

Konkrete Investitionsabsichten des Vorhabenträgers zielen auf den Neubau eines REWE-Verbrauchermarktes mit bis zu 1.950 m² Verkaufsfläche ab. Ergänzt wird der Vorhabenstandort durch die Neuansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes mit bis zu 850 m² Verkaufsfläche. Bis zu 122 Kundenparkplätze und eine neu herzustellende Zufahrt ausgehend von der Stralsunder Straße runden das Entwicklungskonzept ab. Der Gesetzgeber fordert für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer betriebsbezogenen Verkaufsflächenzahl von mehr als 800 m² die Aufstellung eines Bebauungsplans im Vernehmen mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit den gemäß § 3 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.

Der Bebauungsplan soll alle notwendigen Festsetzungen treffen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind.

1.3 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethoden und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z.B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

Die jeweiligen EU-Mitgliedsstaaten können eine Kopie vom Umweltbericht anfordern und ihn gegebenenfalls auch auf Qualität prüfen, wenn Zweifel hinsichtlich des betreffenden Plans oder Programms sowie des Umweltberichts bestehen.

1.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Altentreptow und umfasst eine derzeit als Grünland bewirtschaftete Freifläche.

Der Vorhabenstandort wird im Nordosten durch die Landesstraße L35, im Westen durch die Stralsunder Straße (Landesstraße L273) und im Süden durch Gehölzstrukturen am alten Bahndamm begrenzt. Die Erschließung erfolgt ausgehend der Stralsunder Straße über eine bestehende Zufahrt.

Der Planungsraum grenzt im Südwesten an Wohnbebauungen. Darüber hinaus erstreckt sich westlich der Stralsunder Straße die Ein- bzw. Mehrfamilienhaussiedlung „Nordkreuzung“. Von diesem Wohngebiet aus ist der Vorhabenstandort auch fußläufig gut erreichbar. Südöstlich des Planungsraumes befindet sich eine Kleingartenanlage.

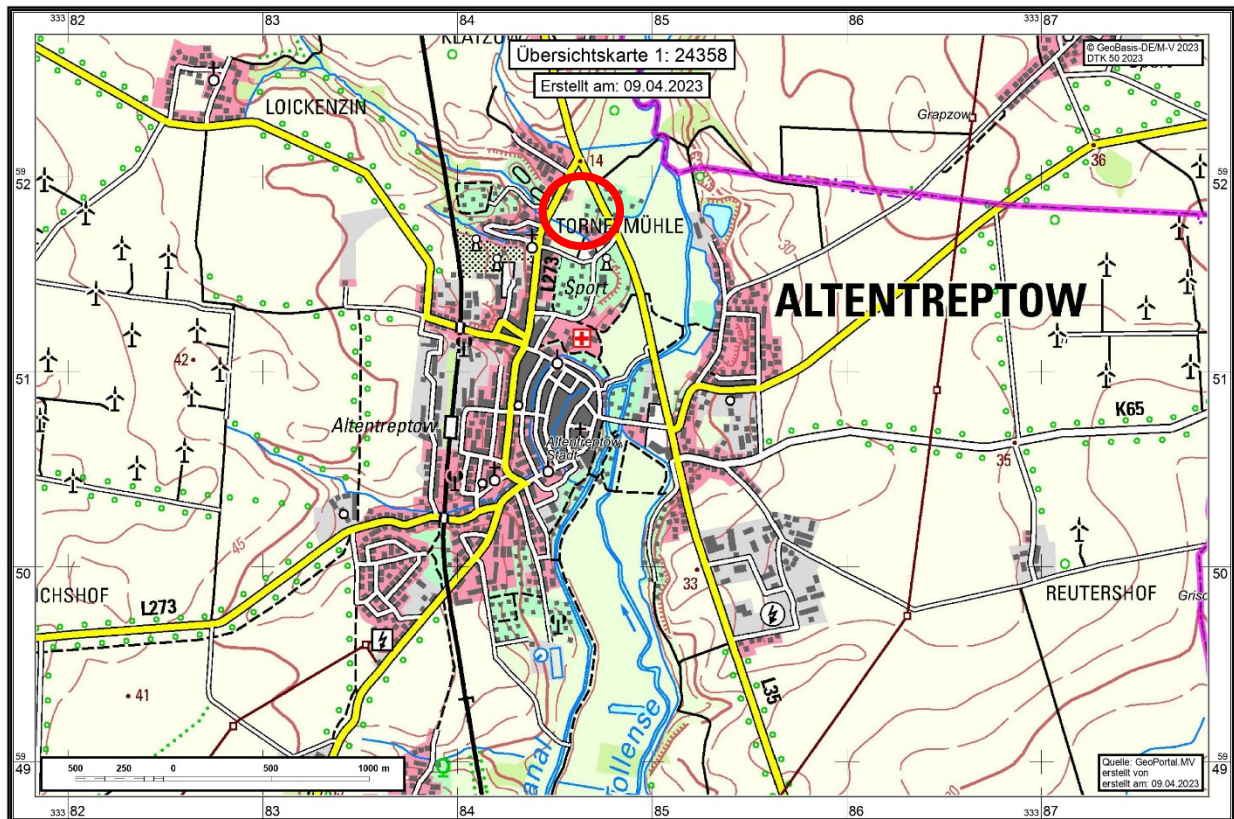


Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Altentreptow; Grundlage Geoportal MV 04/2023

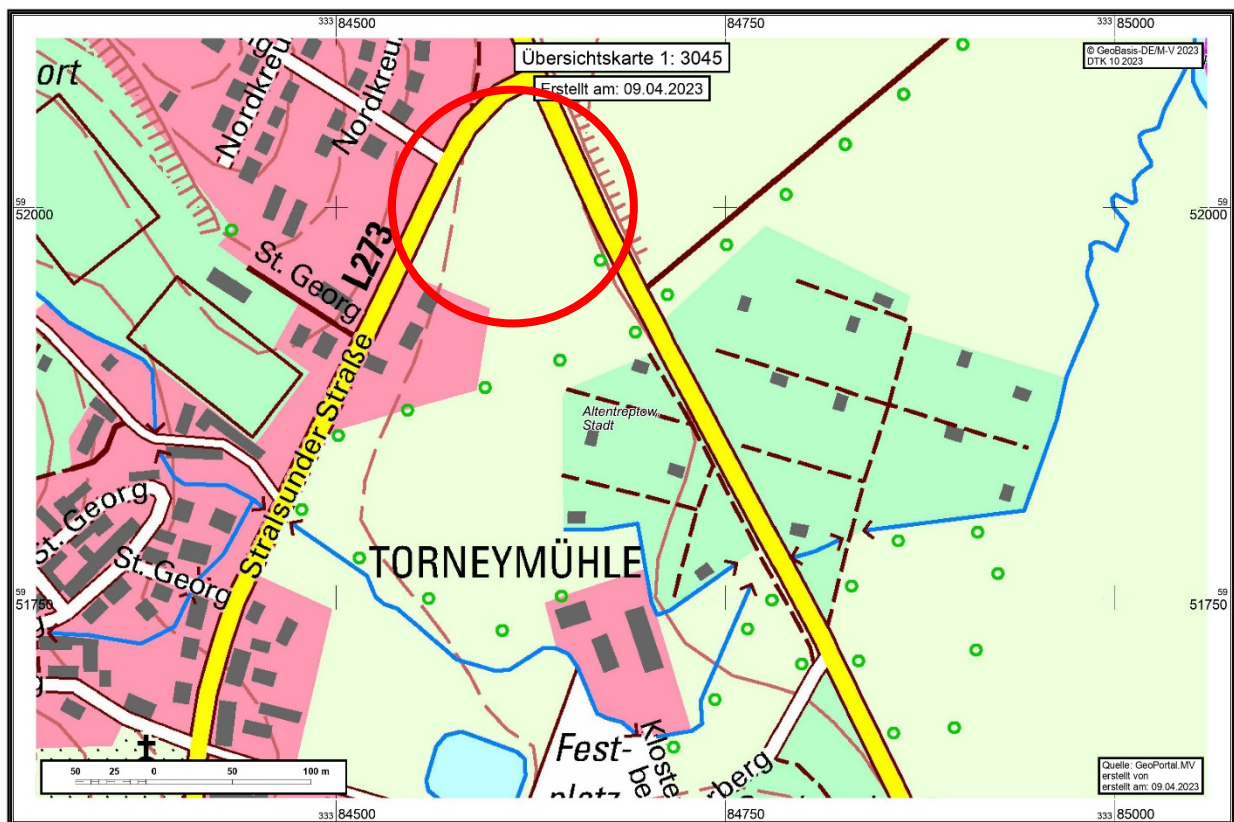


Abbildung 2: Lage des Plangebietes am nördlichen Rand der bebauten Ortslage; Grundlage Geoportal MV 04/2023

1.5 Bebauung und Nutzung

Der zentrale Teil des Geltungsbereiches ist eine Grünlandfläche die regelmäßig durch einen Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet wird. Die Wiese wird durch Straßenflächen eingefasst, hier finden sich randlich einige Laubbäume und Laugebüsche. Im Süden wird die Fläche durch ein Wohngrundstück und einen Gehölzstreifen entlang eines alten Dammes begrenzt. Hier befinden sich auch markante Dominanzbestände von Pestwurz, die zumindest auf eine zeitweise starke Durchfeuchtung des Bodens hinweisen.



Abbildung 3: Ausprägung des Plangebietes am westlichen Rand des Geltungsbereiches; (Aufnahme 05/2022)



Abbildung 4: Jüngerer Gehölzbestand am nördlichen Straßenrandbereich; (Aufnahme 05/2022)



Abbildung 5: Der Gehölzbestand am nördlichen und östlichen Straßenrandbereich wurde im Rahmen von Straßenunterhaltungsarbeiten bis auf größere Bäume vollständig beseitigt; (Aufnahme 04/2023)



Abbildung 6: Der zentrale Teil des Geltungsbereiches ist durch Grünland gekennzeichnet; (Aufnahme 05/2022)



Abbildung 7: Die südliche Kulisse des Geltungsbereiches wird durch einen Gehölzstreifen und ein Einfamilienhausgrundstück gebildet; (Aufnahme 05/2022)



Abbildung 8: Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich straßenbegleitender Gehölzbestand; (Aufnahme 08/2022)



Abbildung 9: Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich Dominanzbestände von Pestwurz; (Aufnahme 04/2023)



Abbildung 10: Pestwurzflächen (*Petasites hybridus*) im Sommeraspekt; (Aufnahme 08/2022)

1.6 Geltungsbereich und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow befindet sich innerhalb der in der Planskizze eingezeichneten Abgrenzungslinie. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 1,2 ha und erstreckt sich auf Flurstücke 192/5, 674/4, 675, 676/1, 677/1 und 682/3 der Flur 2 innerhalb der Gemarkung Altentreptow.

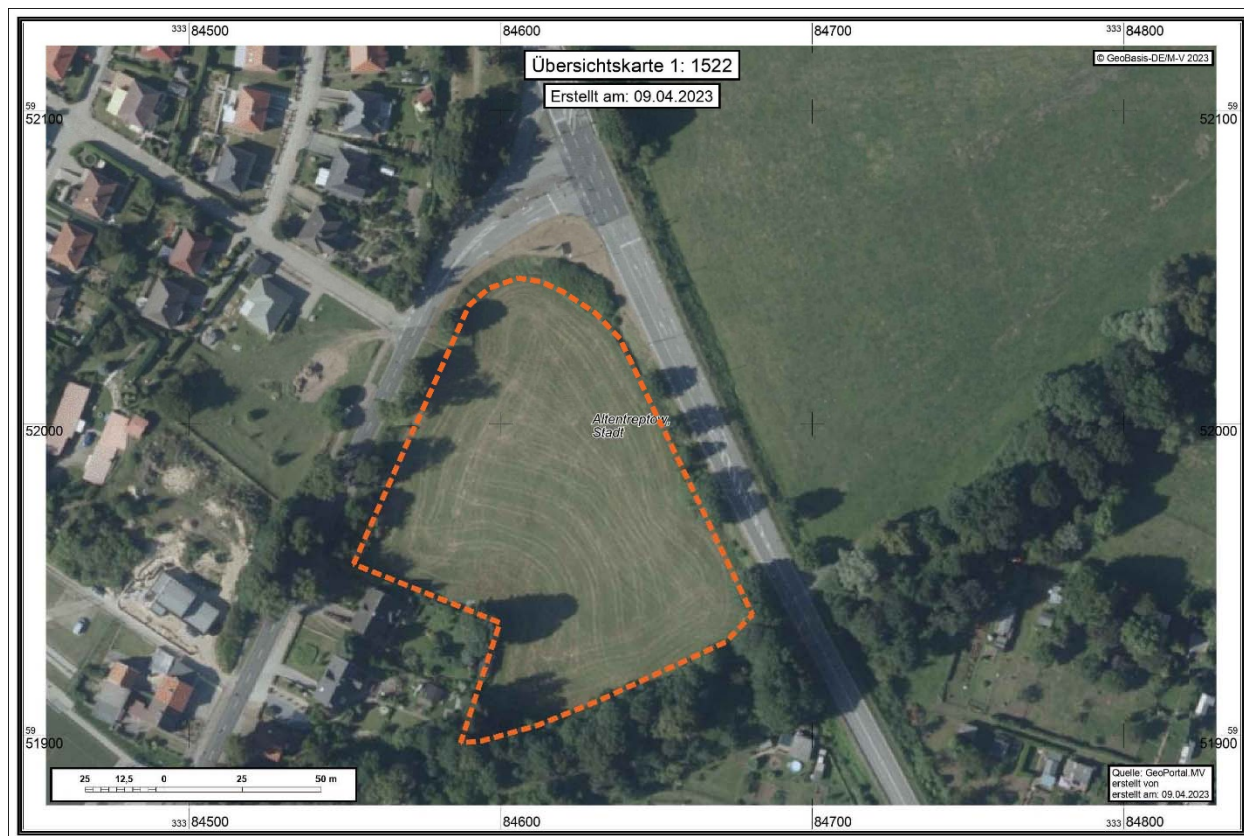


Abbildung 11: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow“; Basis Luftbild Geoportal MV 04/2023 (ohne Maßstab)

1.7 Planungsinhalte

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die zukünftige Bebauung des Geltungsbereiches dargestellt. Die jeweiligen Flächen sind wie folgt nummeriert und haben die dargestellten Umfänge:

Gebäude	3.914 m ²
<i>Trafo</i>	4 m ²
<i>Drogerie</i>	933 m ²
<i>REWE</i>	2.975 m ²
<i>Polygon</i>	2 m ²
Parkstellflächen	1.848 m ²
Anlieferung Rampe	192 m ²
Straßen	2.846 m ²
Gehwege	635 m ²



Abbildung 12: Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altenreptow“ Stand 08/2023; Basis MIKAVI Planung GmbH, Mühlenstraße 28, 17349 Schönbeck (ohne Maßstab)

1.8 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Vorhabens.

FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet berührt keine FFH- und SPA-Gebiete.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes und benachbart befinden sich keine Biotopstrukturen die dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG bzw. nach § 18-20 NatSchAG M-V unterliegen.

1.9 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Planungsanlass ist der Antrag des Vorhabenträgers auf die Verlagerung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes REWE innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Altentreptow vom Grünen Gang zur Stralsunder Straße. Diese Standortverlagerung und das beantragte Vorhaben werden erforderlich, weil eine marktübliche Verkaufsflächenerweiterung am derzeitigen Unternehmensstandort am Grünen Gang nicht möglich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das verkehrstechnisch bereits erschlossene Areal städtebaulich neu zu gestalten und an den aktuellen Bedarf für eine Einzelhandelsnutzung anzupassen.

1.10 Szenarienaufstellung

Für den Bauleitplan der wurden zwei Szenarien gebildet, die im Rahmen der SUP geprüft wurden. Die Nullvariante wurde als Szenario behandelt, das auf dem Status Quo verharret, d.h. eine Flächenentwicklung nur im Rahmen des § 35 BauGB erfolgt.

Das zweite Szenario behandelt die Aufstellung des B-Planes bis zur kommunalen Satzung und die daraus resultierende Erschließung und Bebauung als Einzelhandelsstandort.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

1.10.1 Szenario I - Nullvariante

„Nach der SUP- Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang I b) besteht ein Handlungsgebot zur Erstellung einer Nullvariante. Sie beinhaltet eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der rechtskräftigen Planungen“.

Bei der Diskussion der Nullvariante für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen keine weitere bauliche Entwicklung stattfindet.

1.10.2 Szenario II –Aufstellung Bauleitplanung

Im Szenario II wird von der Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgegangen. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf Teilen der Flächen eine neue Bebauung im Rahmen der Festsetzung Sonderbaufläche zu verwirklichen und die Flächen weiter medien- und verkehrstechnisch zu erschließen.

1.11 Derzeitiger Umweltzustand

Im Punkt b) des Anhanges I der SUP Richtlinie wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie die Nullvariante, die sich bei der Durchführung des Planes ableitet, dargestellt.

Tabelle 1: Untersuchungsräume einzelner Schutzgüter

Schutzgut	Beschreibung des festgelegten Untersuchungsraums
Boden	Auswirkungen auf den Boden werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet; Baugrundbeurteilung liegt vor
Wasser	Auswirkungen auf das Wasser werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet sowie im weiteren Umfeld; Baugrundbeurteilung liegt vor
Biotoptypen	Aufnahme und Darstellung von Biotoptypen und Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereichs
Fauna	Faunistische Kartierungen wurden für den Geltungsbereich durchgeführt
Mensch	Auswirkungen auf den Menschen werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet sowie im weiteren Umfeld beleuchtet; Schalltechnische Untersuchung liegt vor
Klima / Luft	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet
Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden für den Geltungsbereich sowie im weiteren Umfeld des B-Plans betrachtet
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet

1.11.1 Schutzgut Boden

Die Baugrundverhältnisse sind im Geotechnischen Bericht, Altentreptow, Stralsunder Straße 18e - Neubau REWE Markt mit Verkehrsflächen; IB W. Seidler + P. Bock, 17036 Neubrandenburg, Quarzstr. 3 vom 22.11.2022 dargelegt:

Geologisch betrachtet schließt sich die Untersuchungsfläche in den Randbereichen einer Hochlandfläche mit sich anschließendem Niedermoorortofgebiet (Tollense) an. Es ist mit Geschiebemergelschichten sowie Schmelzwasserablagerungen der Urstromtalbildungen zu rechnen. Weiterhin befindet sich der Untersuchungsstandort in einem Geländetiefstpunkt, bei dem oberflächennah Abschlamm Massen abgelagert sein können.

Bedingt durch die geologische Entstehung der Untersuchungsfläche sind sehr wechselhafte Baugrundbedingungen gegeben. Oberflächlich beginnend stehen sehr mächtige, teils aufgefüllte, organogene Böden bzw. Abschlamm Massen an. Organische Bodenbildungen wie Torfe und Mudden wurden nur sehr lokal vorgefunden. Den mineralischen Untergrund bilden Schmelzwassersande bzw. Kiese mit stark wechselnden Anteilen, eine Tonscholle aus stark bindigen, teils organogenen Böden, sowie weichleiszeitliche Geschiebelehm- und Mergelschichten. Ein zum Teil mehrfacher Bodenarten- als auch Zustandsformenwechsel wurde sowohl an Hand der durchgeführten Bohrungen als auch Drucksondierungen wahrgenommen.

Es sind starke Schichtverwerfungen und Bodenartenwechsel bereits auf kurzer Distanz festzustellen.

1.11.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im hydrologischen Kartenwerk des LUNG wird der Grundwasserflurabstand bei < 5 m unter OKG bei ca. 9 bis 12 m NHN angegeben.

Die Grundwasserverhältnisse sind im Geotechnischen Bericht, Altentreptow, Stralsunder Straße 18e - Neubau REWE Markt mit Verkehrsflächen; IB W. Seidler + P. Bock, 17036 Neubrandenburg, Quarzstr. 3 vom 22.11.2022 dargelegt:

Ausgehend von den ermittelten Bodenwasserständen sind sehr unregelmäßige Wasserstandshöhen gegeben. Diese werden mit hoher Wahrscheinlichkeit durch die schlechte Wasserdurchlässigkeit der zum Teil anstehenden Geschiebelehm- und -mergelschichten als auch org. durchsetzten Tonschichten bedingt. Verbunden mit einem längeren Beobachtungszeitraum (Tagen) sollten sich diese weiter annähern.

Die bindigen und organogenen Bodenschichten gelten als schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig, was nach Niederschlagsereignissen auch oberflächennah zu einem Aufstauen von Sickerwasser führt.

Die freie, ungestörte Grundwasseroberkante kann anhand der aktuellen Erkundungsergebnisse mit 7,3 bis 8,3 m NHN abgeschätzt werden. Der Bemessungswasserstand wird damit vorerst auf 9,5 m NHN festgelegt.

Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und der direkten Umgebung nicht vorhanden. Es befindet sich lediglich einen temporär wasserführender Straßenentwässerungsgraben unterhalb der Straßendammlage. In Norden und Osten des Geltungsbereiches. Im Nordwest tritt unterhalb des Dammes an der Ecke zu dem Einfamiliengrundstücke Wasser an die Oberfläche und vernässt temporär den Bereich.

Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Retentions- oder Überflutungsraum.

1.11.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein jüngeres Siedlungsgebiet, das durch landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt wurde. Die unbebauten Flächen sind durch Wiesen gekennzeichnet. Randlich sind Bäume und Sträucher zu finden. Im Süden befinden sich entlang einer alten Dammlage prägendes Laubbäume und Laubsträucher.

Der biotische Teil des Ökosystems mit den Bestandteilen Flora und Fauna, ihren Beziehungen zu den abiotischen Faktoren Wasser, Boden, Luft sowie deren Bedeutung als menschliche Lebensgrundlage wird als Biotoppotenzial verstanden. Der Begriff 'Biotop' wird dabei nicht auf so genannte 'schutzwürdige Lebensräume' beschränkt, sondern bezeichnet - im Sinne § 10 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG - alle Lebensstätten und -räume wildlebender Pflanzen und Tiere.

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte in einer flächendeckenden Biotopkartierung auf der Grundlage des Kartierschlüssels des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Abgrenzung und Benennung der Kartiereinheiten entsprechen dabei der jeweilig kennzeichnenden Vegetationsstruktur mit einer groben pflanzensoziologischen Zuordnung.

Die Biotoptypen werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt und in ihrer speziellen Ausprägung im Untersuchungsgebiet beschrieben.

Die Bedeutung der Biotope hinsichtlich ihres Wertes für den Naturschutz wurde anhand der anschließend aufgeführten Kriterien und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation sowie der potenziell vorkommenden Tierarten bewertet:

- Natürlichkeit (Naturnähe als qualitatives Kriterium für den Zustand der Landschaft oder von Teilen der Biozöosen ohne anthropogene Störungen und Belastungen).
- Arten- und Strukturvielfalt (Bezeichnet das Auftreten oder die Konzentration verschiedenartiger Elemente oder Erscheinungsformen innerhalb einer abgegrenzten Zeitperiode auf einer raum- oder Funktionseinheit.).
- Alter/ Reifegrad (als qualitatives Kriterium, das abhängig ist vom Alter und einem bestimmten Entwicklungsverlauf und einer besonderen Artenzusammensetzung).
- Gefährdungsgrad / Wiederherstellbarkeit (Als Kriterium, das sich aus dem Zusammenspiel von verfügbarem Lebensraum und der Populationsstärke sowie der effektiven Reproduktionsleistung bei Tieren und Pflanzen und der Zunahme von Gefährdungsursachen ergibt).
- Biotopverbundfunktion (Isolation).

Tabelle 2: Biotoptypen und deren Bedeutung im Geltungsbereich

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Lokalisierung / Ausprägung	Schutzstatus
sehr hoch	sehr arten- und strukturreiche Ausprägungen; hohes faunistisches Potenzial; sehr hoher Reifegrad, wichtige Funktion im Biotopverbund, sehr hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	Biotoptypen dieser Wertstufe kommen im Geltungsbereich nicht vor.			
hoch	strukturreiche Ausprägungen; hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere; hoher Reifegrad, Bedeutung im Biotopverbund, hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	BFX	Feldgehölze	Laubgehölze am Rand der Straßen und am alten Bahndamm	---
		BHF	Strauchhecke	Laubgehölze am Rand der Straßen	---
mittel	Relativ arten- und strukturreiche Ausprägungen; mittlere faunistische Bedeutung; mittlere Bedeutung im Biotopverbund, stärker anthropogen überprägt, geringer Gefährdungsgrad Strukturbereicherung im Bereich des Straßenraumes, hohes Entwicklungspotenzial	GMA	Artenarmes Frischgrünland	Regelmäßig bewirtschaftetes Grünland im zentralen Teil des Geltungsbereiches	---
		RHF	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte	Dominanzbestände von Pestwurz mit weiteren Staudenarten und Gräsern am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches; Anzeiger von Bodenfeuchtigkeit	---
		RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	Vegetationsbestand entlang der Straßenränder und Restflächen in Verzahnung mit Gehölzbeständen	---
gering	stark anthropogen überprägt, geringe Bedeutung als Lebensraum, geringe Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes	---	---	---	---
sehr gering / ohne Belang	sehr stark anthropogen geprägt, kaum Bedeutung als Lebensraum und innerhalb des Biotopverbundes	OVL	Straße	Asphaltstraßen am Rand des Geltungsbereiches	---

*) gemäß Kartierschlüssel Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018

Auf das Schutzgut „Biotop / Pflanzen und Tiere“ wirkt die menschliche Überprägung aller Flächen im Geltungsbereich als Vorbelastung. Durch die Nutzung der Flächen in der Umgebung durch die Straßen sind Störungen insbesondere durch Verkehr, Geräusche und Beleuchtung gegeben.

Fauna

Im Geltungsbereich konnten 4 Brutvogelarten der Gilde der Gehölzbrüter nachgewiesen werden. Es handelt sich um so genannte ubiquitäre Arten mit einem geringen Gefährdungsgrad. Die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind von besonderer Bedeutung für Gehölzbewohnenden Vogelarten. Hier konnte in den Saumstrukturen und im Bereich der Pestwurzflächen auch die gemäß Bundesartenschutzverordnung geschützte Weinbergschnecke nachgewiesen werden. Der Geltungsbereich hat als Nahrungshabitat an den Gehölzrändern und den offenen Wiesenflächen für Fledermäuse eine Bedeutung. Zauneidechsen finden im Geltungsbereich und direkt angrenzend keine geeigneten Lebensräume.

Weitere Ausführungen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt.

1.11.4 Schutzgut Klima / Luft

Großräumige klimatische Betrachtungen ordnen das Klima am Standort einem Übergangsklima zwischen maritim geprägtem und mehr kontinental geprägtem Klima zu. In den Niederungen findet eine verstärkte Kaltluftbildung statt. Die Flächen zeichnen sich durch verstärkte Nebenhäufigkeit aus. Die Laubgehölze haben eine besondere kleinklimatische Funktion.

1.11.5 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich am Rande des bebauten Siedlungskerns von Altentreptow. Die als Grünland genutzten Flächen befinden sich in direkter Nachbarschaft zu den begrenzenden Straßenflächen. Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern und entlang der Straße und am alten Damm im Süden des Geltungsbereiches bilden die Gebietskulisse. Wegen der bisher fehlenden Bebauung ist das Gebiet gut in den Siedlungs- und Landschaftsraum eingebunden.

Erholung

Das Bundesnaturschutzgesetz beschreibt in § 1 die wertbildenden Kriterien für die Erholungseignung einer Landschaft. Demnach sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit von der Natur und Landschaft, also das Landschaftsbild, eine wesentliche Voraussetzung für eine landschaftsbildbezogene Erholung. (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Erholungsgebiet.

1.11.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

1.11.7 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Für das Schutzgut zu berücksichtigende Wertelemente und Funktionen sind u.a.:

- Gesundheit und Wohlbefinden,
- Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie
- die Erholungsfunktion.

Der Aspekt der Erholungsfunktion wird für das Schutzgut im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaftsbild bearbeitet.

1.11.8 Biologische Vielfalt

Die Gehölzstrukturen mit Bäumen und Sträuchern am Rand des Plangebietes sind als Strukturelemente von besonderem Wert. Der überwiegende Flächenanteil im Geltungsbereich ist durch Wiesen gekennzeichnet. Gehölz- und freiflächenbewohnende Tierarten können auch Potenziale in den Flächen und Gehölzen finden.

1.11.9 Schutzgut "Fläche" (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB)

Im § 1a Abs 2 BauGB regelt der Gesetzgeber den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Mit der vorliegenden Planung werden bereits weitgehend verkehrstechnisch erschlossene Flächen für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Die wertvolleren Flächen südlich des Standortes die durch Gehölzbestand geprägt sind, werden nicht überplant und bleiben langfristig von einer baulichen Nutzung verschont.

1.11.10 Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)

Es handelt sich bei dem Standort um eine bereits verkehrstechnisch erschlossene Fläche am Rand der bebauten Siedlung. Mit der Einbindung durch die umgebenden Siedlungsflächen sind die siedlungstypischen Schall- und Lichtimmissionen vorhanden. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ausprägung keine besondere Erholungsfunktion.

1.11.11 Wirkungsgefüge

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wiesen und randlichen Gehölzbeständen geprägt. Angrenzend befinden sich Siedlungsgebiet mit Wohnnutzung sowie Verkehrsflächen. Aufgrund der Strukturen und der speziellen Habitatstruktur sind dauerhaft meist ubiquitären Arten zu finden. Aktuell gibt es in den Flächen keine bauliche Vorprägung.

1.11.12 Natura 2000 – Gebiete

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt.

1.11.13 Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Die Ausprägung des Vegetationsbestandes und der vorhandene Versiegelungsgrad hat Einfluss auf den Grundwasserhaushalt, und dessen Neubildungsrate. Das natürliche Bodengefüge ist Voraussetzung für die Entwicklung von standortgerechten Pflanzengesellschaften. Diese wiederum sind Lebensraum von typischen Tierarten. Die Bebauung und Versiegelung haben Einfluss auf die lokalklimatischen Verhältnisse, insbesondere auf die Lufthygiene.

Die Ausprägung des Lebensraumes hat Einfluss auf die Erholungsfunktion sowie das Empfinden zur Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes.

1.12 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Die in diesem Kapitel dargestellten Prognosen werden in den nachfolgenden Abschnitten schutzgutbezogen untersetzt. Allgemein gilt, bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes sind nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Auswirkungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese, sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Lt. Kommentar der §§ 1 bis 19 f BNatSchG von LOUIS, S. 207 ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn:

..." sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört..."

Unter "erkennbar" ist hier zu verstehen, dass die Auswirkungen ohne weiteres, d. h. ohne aufwendige Untersuchungen feststellbar sein müssen.

Bei der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes wird im Folgenden zwischen den Entwicklungen bei der Durchführung des Vorhabens und der Nichtdurchführung unterschieden. Die Wirkungen bei der Durchführung des Vorhabens erfolgen getrennt nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen:

- Baubedingte Wirkungen sind stets temporär und beschreiben die Wirkungen, die sich i.d.R. durch den notwendigen Baustellenbetrieb ergeben.
- Anlagebedingte Wirkungen bezeichnen die Wirkungen, die sich durch das Bauwerk ergeben. Wirkungen dieser Art sind dauerhaft und in ihrer Intensität gleichbleibend.
- Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch die Nutzung, Betriebsbedingte Wirkungen sind aufgrund ihres Charakters auch Schwankungen unterworfen.

Weiterhin sind bei der Prognose über die möglichen Wirkungen auf den Umweltzustand folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Baubedingte Wirkungen
- Nutzung der natürlichen Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
- Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und Belästigungen)
- Art und Menge der erzeugten Abfälle inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Wirkungen benachbarter Planungen

- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie Anfälligkeit der Vorhaben auf die Folgen des Klimawandels
- Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Folgenden werden zwei Szenarien im Bezug auf die jeweiligen Schutzgüter näher erläutert:

Tabelle 3: Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
Flora / Fauna	• Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen • Immissionen sowie Störungspotenzial	Der Verlust von Vegetationsflächen durch Baumaßnahmen ist erheblich. Durch die Neubauvorhaben können bisher unbebaute Flächen bebaut und versiegelt werden. Der Vegetationsverlust umfasst Grünland. Gehölzbestände und Bäume sind nicht betroffen. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Flächen sämtlich um bereits überprägte Bereiche mit den entsprechenden Störwirkungen durch Licht, Lärm und Bewegungsreize handelt. Durch die Adaption können nur einzelne Tierarten mit den überprägten Strukturen gut zu Recht kommen. Eine Inanspruchnahme von besonders wertvollen Lebensräumen findet durch das Planvorhaben nicht statt. a) <i>Baubedingt:</i> Vorübergehend sind Verlärmung, visuelle Störungen, sowie Erschütterungen zu erwarten <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsbestände gehen verloren, betroffen ist Grünland <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen. Die Flächen stehen im Einklang mit der landwirtschaftlichen Nutzung als Lebensraum zur Verfügung.
Boden	• Erdarbeiten • Versiegelung • Schadstoffeintrag	Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bebauung sind erheblich. Flächen werden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten und überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch den Neubau von befestigten Verkehrsflächen und dem Neubau von Gebäuden hervorgerufen. a) <i>Baubedingt:</i> Erdarbeiten führen zum Teilverlust der Bodenfunktion, zu Versiegelungen und zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags <i>Anlagenbedingt:</i> Durch den Bau von Verkehrsflächen und dem Errichten von Gebäuden kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktion. Verlegung von Abwasserleitungen und Medienkabeln sowie Versickerungseinrichtungen werden die Bodenverhältnisse überprägt. <i>Betriebsbedingt:</i> Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags. b) Eine Nichtbebauung führt zu keiner Beeinträchtigung des Bodens bei Einhaltung der geltenden Vorschriften gemäß § 17 Abs. 2 des Bundes – Bodenschutzgesetzes.
Oberflächen- gewässer	• Überbauung • Schadstoffeintrag	Im Geltungsbereich sind keine Wasserflächen vorhanden. Nur im nordöstlichen Randbereich befindet sich eine Vernässungszone. Nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt wird das im Sinne des WHG unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst in das Regenrückhaltebecken und anschließend mit einem Drosselablauf in den Graben an der Straße geleitet und dann unterhalb der Landesstraße L35 hindurch in einen weiteren Graben geführt. Schadstoffeinträge in weiter entfernt liegenden Wasserflächen sind unwahrscheinlich. a) <i>Baubedingt:</i> keine <i>Anlagenbedingt:</i> keine <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen.
Grundwasser	• Versiegelung • Schadstoffeintrag	Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Versiegelung, kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Die Grundwasserspeisung wird durch die geplante Abführung des Niederschlagswassers wesentlich gemindert. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück gemäß Baugrundbeurteilung nicht der Versickerung zugeführt werden. Nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt wird das im Sinne des WHG unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst in das

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
		Regenrückhaltebecken und anschließend mit einem Drosselablauf in den Graben an der Straße geleitet und dann unterhalb der Landesstraße L35 hindurch in einen weiteren Graben geführt. Schadstoffeintrag findet durch das Vorhaben nicht statt, anfallende Abwässer werden in die geschlossene Kanalisation bzw. in abflusslose Sammelgruben eingeleitet. a) <i>Baubedingt:</i> Beeinträchtigung von Versickerungsflächen durch Teilversiegelungen <i>Anlagenbedingt:</i> vollständiger Verlust von Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelungen <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen.
Klima/ Luft	- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse Verlust der Ausgleichsfunktionen - Beeinträchtigung des Luftaustausches - Beeinträchtigung der Luftqualität - Schadstoffeintrag	Der Vegetationsverlust im Bereich der Neubauvorhaben umfasst nur krautige Vegetation. Baum- und Strauchbestand ist nicht betroffen. Eine messbare Auswirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist nicht abzuleiten. Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Luft finden durch die Vorhaben nicht statt. Die Rückstrahlungswerte werden sich lokal aber erhöhen. a) <i>Baubedingt:</i> erhöhte Verlärmung und Emission <i>Anlagenbedingt:</i> Erhöhung Rückstrahlungswerte <i>Betriebsbedingt:</i> Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko von Schadstoffeinträgen. b) Es kommt zu keinen Veränderungen.
Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert	- Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz - Visuelle und akustische Störung, - Immissionsbelastung durch Bau und Nutzung	Die zukünftige Bebauung des Gebietes ist ins Verhältnis zu der bestehenden Ausprägung des Gebietes und dessen Umgebung zu setzen. Danach führt die Neugestaltung des Gebietes zu einer Veränderung des Ortsbildes. Mit der Gesamtentwicklung wird die allgemeine Erholungseignung des Gebietes nicht verschlechtert. a) <i>Baubedingt:</i> Temporäre visuelle und akustische Störungen <i>Anlagenbedingt:</i> Erhöhung der baulichen Dominanz <i>Betriebsbedingt:</i> durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens zusätzliche akustische Störungen b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Biologische Vielfalt	- Flächeninanspruchnahme - Entfernen und überprägen von Vegetation - randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen - Immissionen sowie Störungspotenzial - Schadstoffeintrag	a) <i>Baubedingt:</i> Flächeninanspruchnahme und temporäre Vegetationsverluste, nur krautige Vegetation. <i>Anlagenbedingt:</i> Es kommt zum Vegetationsverlust durch Überbauung. <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	<i>Die Planungen führen zu keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern.</i>	
Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)	- Flächeninanspruchnahme - Entfernen und überprägen von Vegetation - Immissionen sowie Störungspotenzial - Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,	a) <i>Baubedingt:</i> Baulärm, temporärer Fahrzeugverkehr, Staubbelastung <i>Anlagenbedingt:</i> visuelle Veränderungen <i>Betriebsbedingt:</i> Erhöhung des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Belastungen. Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebots, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Gemäß Schalltechnischer Untersuchung kommt es zu keinen Überschreitungen nach TA Lärm¹

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines REWE- und Rossmann-Markts in Altentreptow; HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH; Freiheit 6; 13597 Berlin; Dezember 2022

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
	• Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag • Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung	b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Wirkungs- gefüge	• Flächeninanspruchnahme • Immissionen sowie Störungspotenzial • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Schadstoffeintrag	a) <i>Baubedingt:</i> Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsverlust durch Versiegelung. Erhöhung der Rückstrahlungswerte durch Überbauung und Versiegelung. <i>Betriebsbedingt:</i> Der direkte Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Versiegelung verstärkt. b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Natura 2000 – Gebiete	<i>Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt.</i>	
Wechsel- wirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	• Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • Immissionen sowie Störungspotenzial • Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse • Verlust der Ausgleichsfunktionen • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag • Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung	a) Mit der Bebauung und Erschließung des Plangebietes erfolgen eine Neuversiegelung und der Verlust von Vegetationsbeständen. Der Lebensraum wird überprägt und es werden lokalklimatische Verhältnisse geringfügig verändert. Das Ortsbild wird verändert, gewohnte Sichtbeziehungen gehen verloren, die bauliche Dominanz wird erhöht. b) Keine Veränderungen zum Istzustand. Die Wechselwirkungen bleiben bestehen.

Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der Bebauung sowie der Anlage von Verkehrsflächen als wesentliche Versiegelungsanteile im Plangebiet resultieren. Mit einer Bebauung der Flächen entsteht ein Teilverlust des Lebensraumes. Versiegelungen und Lebensraumverluste sind innerhalb des Naturraums ausgleich- und ersetzbar.

2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind diese einerseits einer Umweltprüfung zu unterziehen und andererseits sind die naturschutzrechtlichen Belange der Eingriffsregelung zu bewältigen.

Zur Berücksichtigung der Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung erfolgt in i.d.R. die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans, die Gegenstand der Umweltprüfung sind, werden ebenfalls in dem Umweltbericht dargelegt.

Das geplante Vorhaben ist gem. § 14 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft. Mit dem vorliegenden landschaftspflegerischen Begleitplan werden gem. § 14 BNatSchG die

erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gem. den §§ 15 BNatSchG im Verfahren bestimmen zu können.

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Bei der Bearbeitung der Eingriffsbilanz sind die einschlägigen und im Quellenverzeichnis aufgeführten Vorschriften beachtet bzw. berücksichtigt worden.

2.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen zielen darauf ab, die Entstehung von Beeinträchtigungen durch technische Optimierungen am Vorhaben, bzw. der Beeinträchtigungsquelle oder durch die Optimierung der Standortwahl zu vermeiden. Die Anforderung Beeinträchtigungen zu vermeiden ist sämtlichen der betrachteten Regelungen immanent.

Die Eingriffsregelung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. § 15 Abs. 1 BNatSchG). Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist striktes Recht. Entsprechend der Stufenfolge der Eingriffsregelung sind zunächst sämtliche Vermeidungsmöglichkeiten auszuschöpfen, bevor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen zu ergreifen sind.

Zielsetzung des Vermeidungsgebots ist es, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes weitmöglichst minimiert werden (vgl. bspw. LANA 1996). Dies beinhaltet sowohl kleinräumige Standortoptimierungen als auch technische Maßnahmen für eine umweltverträglichere Ausgestaltung des Vorhabens.

Den in der Eingriffsregelung vorzusehenden Vermeidungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind gemeinsam, dass sie direkt am Vorhaben ansetzen und eine Vermeidung von Beeinträchtigungen durch technische Optimierungen des Vorhabens und dessen Durchführung zum Ziel haben.

2.1.1 Planungsalternativen

Am Standort standen keine Planungsalternativen aufgrund der gegebenen topographischen und baustrukturellen Verhältnisse zur Diskussion.

Die vorliegende Bauplanung ist das Ergebnis der Abwägung der vorangegangenen technischen Überlegungen.

Die Planung entspricht somit den Grundsätzen des BauGB und des BNatSchG.

Zusätzlich zu den Vermeidungsmöglichkeiten durch Optimierungen der Bauplanungen sind weitere grundsätzliche Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten, bezogen auf die Bauausführung zu realisieren, um baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter unterhalb der Erheblichkeitsschwelle zu halten.

2.1.2 Vegetationsschutz

Die vorhandenen Vegetationsbestände im Nahbereich der Baustelle sollen vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb geschützt werden. Die Bäume sind am wirkungsvollsten mit Schutzzäunen im Bereich der gesamten Kronentraufe zu sichern. Bei Bäumen an beengten Platzverhältnissen sind mindestens fachgerechte Ummantelungen an den Stämmen vorzunehmen um mechanische Verletzungen im Stammbereich und Kronenansatz zu vermeiden. Der Wurzelraum ist von Ablagerungen freizuhalten. Das Abstellen von Maschinen und Geräten sowie Materiallagerungen im Kronentraufbereich sind untersagt.

Wurzelschutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 durchzuführen. Wurzeln größer 2 cm Durchmesser sind möglichst zu erhalten, wo nicht möglich sind Wurzeln glatt zu schneiden und mit Wundbehandlungsmittel zu behandeln. Freigelegte Wurzeln sind vor Austrocknung zu schützen. Verfüllungen im Wurzelbereichen sind nur mit vegetationstechnisch geeignetem Bodenmaterial vorzunehmen.

Im Wurzelbereich von Bäumen ist Handschachtung vorzunehmen. Geplante Entwässerungsmulden im Bereich von Baumbestand sind zu unterbrechen, Anlage dort in Handschachtung.

Die Ausführung der Maßnahmen erfolgt gemäß den Regelungen der RAS-LP 4.

➤ **Vegetationsschutz gem. RAS-LP 4 (S 1)**

2.1.3 Bodenschutz

Beim Umgang mit den Böden ist die DIN 18915 zu beachten. Die Baustelleneinrichtungsfläche, sowie die Lagerung von Erdmassen und Baustoffen haben ausschließlich innerhalb bereits vorgeprägter Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche oder auf bereits befestigten Flächen zu erfolgen. Nach den Bauarbeiten sind diese Flächen dann vollständig zu beräumen und in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Insbesondere ist vor der Anlage der Bebauung der vorhandene Oberboden flächig abzuschleppen und auf Mieten zu setzen. Diese sind mit einer Zwischenansaat während der Bauzeit zu begrünen. Es empfiehlt sich für die Zwischenbegrünung der Einsatz von *Phacelia tanacetifolia*.

➤ **Bodenschutz während der Baumaßnahme (VM 1)**

2.1.4 Flächenbefestigungen und Flächengestaltungen

Für den Betrieb des Verbrauchemarktes ist die Anlage von Stellflächen für PKW zwingend erforderlich. Die Stellplatzanlagen nehmen einen erheblichen Teil der Flächen ein. Wegen der umfangreich erforderlichen Flächenbefestigung sollten alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, die Gestaltung der Stellplatzanlagen mit einem hohen Grünanteil vorzunehmen. Neben dem Verzicht auf eine Vollversiegelung gehört auch die Grünstrukturierung mit Laubbäumen dazu.

2.1.5 Flächenbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung der Rasen- und Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sollte möglichst extensiv erfolgen. Auf eine dauerhaft kurzrasige Mahd sollte verzichtet werden. Die Flächen sollten möglichst vom Frühjahr bis zum Frühsommer ca. Anfang Juli nicht gemäht werden. Gräser und Stauden können zur Blüte kommen und bilden Lebensraum für Insekten in der intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaft. Eine zweite Blüte im Spätsommer erfüllt nach der Mahd die gleiche Funktion.

➤ Extensive Bewirtschaftung von Grünflächen und Abstndsgrün

2.1.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Zugriffsverboten gem. § 44 BNatSchG entsprechend der Vorgaben aus dem Artenschutzgutachten (ASB 04/2023) vorzusehen:

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (VM) werden für das Vorhaben erforderlich:

VM 2 Bauzeitenregelung

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für die früh brütenden Brutvogelarten (Brutzeitbeginn Anfang Februar) sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. Januar durchzuführen. Dadurch kann effektiv verhindert werden, dass sich Brutvögel im Baufeld ansiedeln und durch Bauarbeiten während der Brutzeit verletzt oder getötet werden.

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen im Zusammenhang mit mittelbaren Wirkungen, z.B. optische oder akustische Wirkungen des Baubetriebes, sind alle Baumaßnahmen unmittelbar nach der Baufeldfreimachung, spätestens zum 01. Februar, zu beginnen und ohne eine Unterbrechung von mehr als 5 Tagen fortzuführen.

Der Beginn der Umsetzung der Baumaßnahmen innerhalb einer potenziellen Brutzeit ist möglich, wenn durch ornithologisch geschultes Fachpersonal vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass im betroffenen Bereich keine Brutvögel siedeln.

Sind seit der letzten Bautätigkeit mehr als 5 Tage vergangen, ist das Baufeld inklusive 50 m-Umfeld erneut auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen.

VM 3 Ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung des Verlustes oder der Beschädigung von besetzten Nestern, Vermeidung von Verlusten von Eiern und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist durch den Vorhabenträger eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Diese kontrolliert die Umsetzung der festgelegten Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages und des Umweltberichtes. Zusätzlich sind die Vermeidungsmaßnahmen im Zuge des Boden- und Baumschutzes zu kontrollieren.

Aufgrund des Nachweises der Weinbergschnecke südlich angrenzend zum Geltungsbereich ist der dortige Bereich vor dem Baubeginn auf Weinbergschnecken zu kontrollieren. Alle Weinbergschnecken im Randbereich des zukünftigen Baufeldes sind abzusammeln und in den angrenzenden Bereich des alten Dammes mit den Gehölzbeständen zu verbringen.

VM 4 Temporäre Abgrenzung von sensiblen Flächen

An der südlichen Baufeldgrenze ist während der Bauphase ein Biotopschutzzaun zu den südlich angrenzenden Flächen zu stellen. Die südlich angrenzenden Flächen sind naturschutzfachliche Ausschlussflächen und von jeglicher Flächeninanspruchnahme auszuschließen. Auch der dortige Baumbestand ist innerhalb der Kronentraufe vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

VM 5 Erhalt der Gehölzflächen und des Baumbestandes am Rand des Geltungsbereiches

Die Gehölzbestände am Rand des Geltungsbereiches sollen auch während und nach dem Bau des Verbrauchemarktes im Umfeld erhalten bleiben. Es handelt sich um strukturgebende Habitate am Siedlungsrand, die gehölzbewohnenden Vogelarten der Siedlungen und Siedlungsränder Lebensraum bieten können. Die Bestände sollen vor Beeinträchtigungen geschützt werden².

2.2 Konfliktanalyse und Entwurfsoptimierung

2.2.1 Auswirkungsarten

Um die ökologischen Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln, wird unterschieden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen. Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen aufgeführt.

Baubedingte Auswirkungen

- Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen, Bauwege, Bodenentnahme
- Flächenfunktionszerschneidung
- Lärm- und Schadstoffbelastungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenverlust/-inanspruchnahme
- Trenn- und Barriereeffekt
- geländeklimatische Auswirkungen
- Beeinträchtigung des charakteristischen Landschaftsbildes
- Veränderung des Wasserhaushaltes

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Schadstoffemissionen (Stäube, Abrieb,-Schmiermittel, Müll)
- Störungen durch Lärm, Bewegungs- und Lichtreflexe
- Verstärkung des Trenneffektes

2.2.2 Konfliktanalyse

Zur Ermittlung der bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wird die Gesamtempfindlichkeit der schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit den auslösenden Faktoren des Vorhabens überlagert.

Jede einzelne Beeinträchtigung wird nach folgenden Kriterien bewertet:

² Im April 2023 wurden bereits im Straßenrandbereich Laubgebüsch und Feldgehölze im Rahmen der Straßenunterhaltung entfernt.

- Beeinträchtigungsintensität
- Erheblichkeit (Eingriffstatbestand)
- Eingriffsart und -umfang

Diese Beurteilung folgt dem Weg: Wirkfaktor → Empfindlichkeit des Betroffenen → Betroffenheit.

Die für die einzelnen Funktionen auftretenden Beeinträchtigungen sind je nach ihrer Art unterschiedlich zu gewichten und können demnach auch unterschiedliche Kompensationsmaßnahmen erfordern.

Die Feststellung des **Eingriffstatbestandes** („Erheblichkeit“) gemäß § 14 BNatSchG erfolgt ebenfalls für die einzelnen schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente und wird jeweils als „gegeben“ oder als „nicht gegeben“ bezeichnet. Gemäß § 14 BNatSchG sind zur Beurteilung des Eingriffs Art, Umfang und zeitlicher Ablauf der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darzustellen. Die Ermittlung der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft ist entscheidende Grundlage für die Erarbeitung der Kompensationsmaßnahmen. Bei der Feststellung der Beeinträchtigungen sind hier nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Beeinträchtigungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben wären gleichfalls darzulegen.

Die Beschreibung des Eingriffs und die Ermittlung des Umfangs werden für alle Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter zusammengefasst und für die jeweiligen Beeinträchtigungsarten getrennt durchgeführt.

Die daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung, Ausgleich und Ersatz sind dem nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen. Sie werden für alle Schutzgüter getrennt ermittelt, auch wenn die Schutzgüter auf derselben Fläche liegen bzw. die Maßnahmen auf derselben Fläche angelegt werden.

Hinweis für alle nachfolgenden Tabellen:

Das Zeichen (---) bedeutet, dass für die Parameter keine Beziehung besteht, bzw. die Parameter nicht betroffen sind.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auf das Schutzgut Boden einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Erdarbeiten, Versiegelung und Schadstoffeintrag.

Tabelle 4: Konfliktanalyse - Boden

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	- Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Vollständiger Funktionsverlust / Teilweiser Funktionsverlust	---	Eingriff ist gegeben!	---
Überprägung / Veränderung der ursprünglichen Standortverhältnisse / Einschränkung der Bodenfunktionen	---	Eingriff ist gegeben!	---
<u>Erläuterung:</u>	Alle baubedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.	Die Anlage der befestigten Flächen und Fundamente ist mit Versiegelungen verbunden, die im Sinne der Eingriffsregelung erheblich sind. Mit der Anlage von Versickerungsbecken werden die Standortverhältnisse überprägt.	Betriebsbedingte Beeinträchtigungen finden nicht statt.

Durch den Bau des Verbrauchemarktes mit Flächenbefestigungen werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt.

Durch die Anlage von Rückhaltebecken werden die Standortverhältnisse überprägt.

Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bauarbeiten liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und stellen keinen Eingriff dar.

Durch die Nutzung des Marktes finden keine Eingriffe statt.

Durch Flächenbefestigungen, die Errichtung von Hochbauten und Verkehrsflächen werden ca. 9.435 m² überbaut und versiegelt.

Mit der Anlage von Rückhaltebecken werden ca. 695 m² überprägt

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die zukünftige Bebauung des Geltungsbereiches dargestellt. Die jeweiligen Flächen sind wie folgt nummeriert und haben die dargestellten Umfänge:

Gebäude	3.914 m ²
Trafo	4 m ²

<i>Drogerie</i>	933 m ²
<i>REWE</i>	2.975 m ²
<i>Polygon</i>	2 m ²
Parkstellflächen	1.848 m ²
Anlieferung Rampe	192 m ²
Straßen	2.846 m ²
Gehwege	635 m ²

Für die Berechnung der maximal möglichen Versiegelung wird das gesamte Sondergebiet im Umfang von 11.802 m² mit einer GRZ von 0,8 herangezogen. Daraus ergibt sich eine maximale Versiegelung von 9.442 m².

**Bezogen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch das Bauvorhaben Konflikte.
Ein Eingriff in das Schutzgut Boden findet statt.**

2.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser

Auf das Schutzgut Grundwasser einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Versiegelung, Überbauung, Verlust an Versickerungsfläche
- Schadstoffeintrag.

Tabelle 5: Konfliktanalyse - Grundwasser

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau – Baustelleneinrichtung, – Baubetrieb, – Emissionen, – Erdarbeiten, – Entwässerungen, – Baubehelfe	Anlage – Deckschichten, – Bauwerke, – Dämme, Einschnitte, – Entwässerungsanlagen, – technische Einrichtungen	Betrieb – Verkehr, – Emissionen, – Entwässerung, – Unterhaltung
Reduzierung der Grundwasserneubildung	---	Eingriff ist gegeben!	---
Störung der Grundwasserverhältnisse (Quantität, Dynamik u. Qualität)	---	---	---
Veränderung grundwasserqualitäts- relevanter Schutzwirkungen	---	---	---
Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Es finden anlagebedingte Beeinträchtigungen statt.	Durch den Betrieb der Anlagen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Alles anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und abgeführt. Eine örtliche Versickerung ist aufgrund der Baugrundverhältnisse nicht möglich. Nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt wird das im Sinne des WHG unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst in das Regenrückhaltebecken und anschließend mit einem Drosselablauf in den Graben an der Straße geleitet und dann unterhalb der Landesstraße L35 hindurch in einen weiteren Graben geführt. Die Beeinträchtigungen durch Verdunstungsverluste liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Weitere Beeinträchtigungen des Grundwassers insbesondere Schadstoffeintrag finden durch das Vorhaben oder den Betrieb nicht statt.

Bezogen auf das Schutzgut Grundwasser ergeben sich durch das Bauvorhaben Konflikte.

Ein Eingriff findet statt.

Auswirkungen auf die Oberflächengewässer

Das Schutzgut Oberflächengewässer einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Verringerung potenzieller Retentionsflächen,
- Beeinträchtigung der Uferbereiche von Gewässern durch Bautätigkeit und
- möglicher Schadstoffeintrag.

Tabelle 6: Konfliktanalyse - Oberflächengewässer

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau - Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Beseitigung von Oberflächengewässern / Beeinträchtigung der Gewässerstruktur	---	---	---
Einschränkung der Retentionsfunktion in Gewässerniederungen	---	---	---
Störung der Abfluss- und Strömungsverhältnisse	---	---	---
Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingt finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.	Anlagebedingt finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.	Betriebsbedingt finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.

Mit dem Bau des Verbrauchermarktes werden keine Gewässer beeinträchtigt. Schadstoffeinträge sind durch den Betrieb nicht zu befürchten.

Bezogen auf das Schutzgut Oberflächengewässer ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Konflikte.

2.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Die auf das Schutzgut Klima/ Luft einwirkenden Beeinträchtigungen sind:

- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,
- Beeinträchtigung des Luftaustausches und,
- Beeinträchtigung der Luftqualität und Schadstoffeintrag.

Tabelle 7: Konfliktanalyse – Klima und Luft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	- Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Verlust / (grundlegende) Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse, Verlust / Einschränkung der Ausgleichsfunktionen	---	---	---
Beeinträchtigung des Luftaustausches	---	---	---
Schadstoffeintrag	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Aufgrund der angewendeten Bautechnologie sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Die Bebauung ist mit Vegetationsverlusten verbunden. Die Verluste wirken sich aber nicht erheblich auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus.	Alle betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft beziehen sich regelmäßig vor allem auf den Verlust verschiedener Vegetationsflächen und die Zunahme von Flächenversiegelungen. Durch Vegetationsverluste und Flächenversiegelungen werden die Luftregeneration beeinträchtigt und die Rückstrahlungswerte erhöht. Bezogen auf die lokalklimatischen Verhältnisse finden keine Beeinträchtigungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen statt.

Bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Konflikte.

Ein Eingriff findet nicht statt.

2.3.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere

Auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Flächeninanspruchnahme,
- Entfernen und überprägen von Vegetation,
- randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen und
- Immissionen sowie Störungspotenzial.

Tabelle 8: Konfliktanalyse – Biotope / Pflanzen und Tiere

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau – Baustelleneinrichtung, – Baubetrieb, – Emissionen, – Erdarbeiten, – Entwässerungen, – Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Lebensraumverlust / Biotopzerstörung	---	Eingriff ist gegeben!	---
Verlust von Einzelbäumen	---	---	---
Beeinträchtigung von Einzelbäumen	---	---	---
Beeinträchtigung von Populationen u. Biotopen durch Veränderung der Standortverhältnisse	---	---	---
Zerschneidung von Lebensräumen u. funktionalen Beziehungen	---	---	---
Unfalltod von Tieren	---	---	---
Gefährdung / Störung von Tieren (Verhaltensmuster etc.)	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingte Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.	Anlagebedingte Inanspruchnahme von Flächen und Entfernung/ Schädigung von Vegetationsflächen und -strukturen durch Versiegelung und Überbauung.	Durch die Nutzung der Anlagen und Verkehrsflächen finden keine erheblichen Beeinträchtigungen statt.

Mit dem Bau des Verbrauchermarktes werden Lebensräume überprägt. Die dauerhaft überbauten Flächen stehen als Lebensraum nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Bezogen auf die Schutzgüter Biotope, Pflanzen und Tiere ergeben sich durch das Bauvorhaben Beeinträchtigungen.

Mit dem Neubau des Verbrauchermarktes und der Verkehrsflächen werden ca. 9.469 m² Wiesenfläche dauerhaft überbaut und versiegelt. Diese Flächen stehen damit als Lebensraum nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Mit der Anlage der Versickerungsbecken wird auf ca. 695 m² der vorhandene Lebensraum überprägt.

2.3.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungswert der Landschaft

Auf das Schutzgut Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz
- Visuelle und akustische Störung, Immissionsbelastung durch Bau und Betrieb.

Tabelle 9: Konfliktanalyse – Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau – Baustelleneinrichtung, – Baubetrieb, – Emissionen, – Erdarbeiten, – Entwässerungen, – Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Verlust erlebniswirksamer Landschaftselemente	---	---	---
Visuelle Störung und Überprägung des Landschaftserlebens	---	Eingriff ist gegeben!	---
Akustische und sonstige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens	---	---	---
Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Durch den Neubau des Verbrauchermarktes am Rand der Siedlung erfolgt eine optische Überprägung des Landschaftsbildes. Diese Veränderungen sind als Eingriff zu werten.	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Anlage des Verbrauchermarktes am Siedlungsrand auf einer bisher nicht baulich genutzten Fläche verändert das natürliche Landschaftsbild. Der Siedlungsrand erfährt hier eine weitere technische und optische Überprägung.

Die Erholungseignung des Landschaftsraumes für die aktive Erholung wird nicht beeinträchtigt.

Bezogen auf die Schutzgüter Landschaftsbild ergeben sich durch das Bauvorhaben Beeinträchtigungen.

Ein Eingriff findet statt.

2.3.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Bau- oder Bodendenkmalflächen oder -objekte im Baubereich sind nicht bekannt oder dokumentiert.

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.4 Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- *Prüfung ob FFH-Gebiet und / oder Vogelschutzgebiet betroffen ist,*
- *Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabenstandort gemäß Anhang I der FFH-RL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse),*
- *Prüfung ob Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-RL am Vorhabenstandort Habitate haben,*
- *Prüfung ob Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) am Vorhabenstandort Habitate haben,*
- *Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten Standortfaktoren.*

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es findet durch das Planvorhaben effektiv kein Flächenverlust innerhalb eines FFH oder SPA Gebiet statt. Weitere Beeinträchtigungen insbesondere der Eintrag von Nährstoffen, Gerüchen oder Lärm in benachbarte Schutzgebiete finden nicht statt.

Europäische Schutzgebiete sind in der Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

2.5 Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung

Nach der Darstellung der einzelnen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und der Ermittlung und Bewertung der Eingriffe wird im Folgenden das Konzept beschrieben, durch das die vorhabenbedingten Eingriffe kompensiert werden sollen. Die Bemessung der Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen, des Ausgleichs bzw. Ersatzes des Eingriffs folgt den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des BNatSchG. Als Ziel wird die ökologische Vollkompensation (Naturalrestitution) angestrebt, d.h. die qualitativ-funktionalen Eigenschaften eines jeden betroffenen Schutzgutes sollen gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig ausgeglichen bzw. wiederhergestellt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs richtet sich im Zusammenhang mit quantitativen Gesichtspunkten nach der ökologischen Bedeutung der betroffenen Flächen oder Strukturen. Allgemein gilt, dass reife, bestehende Lebensraumstrukturen eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen als neu geschaffene. Deshalb hat die Vermeidung von Beeinträchtigung, also der Erhalt des vorhandenen Biotop- und Arteninventars, absoluten Vorrang (vgl. § 15 BNatSchG). Nur wenn nach der Abwägung aller Belange der Erhalt des Bestandes nicht möglich ist, werden Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen nötig.

Ein grundsätzlicher Gedanke des Kompensationskonzeptes ist die Verbesserung bzw. die Herstellung von Strukturen, die dem Biotopverbund dienen. Vegetationsstrukturen dienen vor allem als Leitstrukturen für die Fauna z.B. für Migration und Emigration, aber auch für Arten mit kleinen Aktionsradien.

2.6 Bilanz - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen haben im naturschutzrechtlichen Sinn eine räumlich-funktionale und eine zeitliche Komponente. Sie erfolgen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort und sollen die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts bzw. sein ökologisches Wirkungsgefüge wieder herstellen. Die zeitliche Komponente ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass der Ausgleich so erfolgen muss, dass für Betroffene (z. B. Organismengruppen) notwendige Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können.

Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn bedeutet keinen Ausgleich im streng naturwissenschaftlichen Sinn. Nicht der Eingriff selbst muss ausgeglichen werden, sondern die damit zusammenhängenden Beeinträchtigungen (vgl. HABER et al. 1993). Ersatzmaßnahmen weisen nicht den engen räumlich-funktionalen Bezug wie Ausgleichsmaßnahmen auf. Der Gesetzgeber strebt aber auch hier eine, der beeinträchtigten Funktion ähnliche Kompensation an.

2.7 Bilanz

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Diese Bewertung erfolgte schutzgutbezogen in den vorangestellten Abschnitten.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

2.7.1 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung.

Dieser durchschnittliche Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biotoptyps und ist Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Wenn mehrere Biotoptypen vom Eingriff betroffen sind, sind die Biotopwerte für jeden einzelnen Biotoptyp zu ermitteln.

Je höher der Biotopwert eines Biotoptyps ist, desto größer ist auch der erforderliche Kompensationsbedarf.

Tabelle 10: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Code	Biotoptyp	Wert- stufe	Biotop- wert	x	Flächen- anteil in m ²	x	Lage- faktor	=	Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotop- veränderung (m ² EFÄ)
GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	3		11.808		0,75		26.568
RHF	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte								

Lagefaktor

- Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).
- Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 = Lagefaktor 1,25

Wegen der Lage direkt an den Landesstraße erfolgt die Einstufung mit Lagefaktor 0,75.

2.7.2 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig oder werden in ihrer Funktion überprägt. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen

unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Für die Anlage eines Verbrauchermarktes werden keine mittelbaren Wirkungen / Beeinträchtigungen für benachbarte Flächen attestiert.

Die Lage des Marktes mit der umgebenden bereits vorhandenen Straßenflächen stellt eine klare Barriere und Abgrenzung dar. Eine schleichende Ausdehnung der Anlagen ist deswegen nicht zu befürchten. Stoffeinträge finden nicht statt.

Tabelle 11: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Code	Biotoptyp	Biotopwert	x	Flächenanteil in m ²	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
GMA	Artenarmes Frischgrünland	3		11.808		0		0
RHF	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte							

Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Versiegelungsgrad

- Alle rechnerisch möglichen Überbauungen gemäß festgesetzter GRZ, werden als Vollversiegelung gerechnet und in die Bilanz eingestellt.

Tabelle 12: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Code	Biotoptyp	Flächenanteil in m ²	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (0,2 / 0,5)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
GMA	Artenarmes Frischgrünland	9.442		0,5		4.721
RHF	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte					

2.7.3 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 13: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Code	Biotoptyp	Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseiti- gung bzw. Biotop- veränderung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbeeintr- ächtigung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquiv- alent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)	=	Multifunktion- aler Kompensati- onsbedarf (m² EFÄ)
GMA	Artenarmes Frischgrünland	26.568		0		4.721		31.289
RHF	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte							
Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m² EFÄ)								31.289

Multifunktionalen Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des Multifunktionalen Kompensationsbedarfs führen könnte. Derartige Maßnahmen sind beim hier beschriebenen Vorhaben nicht vorgesehen. Ein additiver Kompensationsbedarf wird nicht erforderlich. Es erfolgte bereits eine schutzgutbezogene Analyse des Eingriffsvorhabens.

Für das beschriebenen Bauvorhaben erfolgen Eingriffe im mit einem

Multifunktionalen Kompensationsbedarfs von gesamt 31.289 m² EFÄ.

2.8 Berücksichtigung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Der neue Verbrauchermarkt führt aufgrund der Ausprägung der baulichen Anlagen zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der Pylon hat eine Höhe von 15 m.

Zur Berücksichtigung und Bewertung der Beeinträchtigungen wird der

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Windenergieanlagen und andere turm- und mastenartige Eingriffe (Kompensationserlass Windenergie MV) vom 06.10.2021

herangezogen.

Da der geplante Pylon die Höhe von 15 m nicht überschreitet finden die besonderen Kompensationsregeln keine Anwendung.

2.9 Darstellung des Kompensationsumfangs und Maßnahmenplanung

Wer in Natur und Landschaft mit baulichen Vorhaben eingreift, ist gesetzlich verpflichtet, dabei entstehende, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (Eingriffsregelung, §§ 14,15 BNatSchG).

Da im Bereich des Vorhabens aktuell keine aufwertbaren Flächen aktiviert werden können und im Hinblick auf das aus dem Vorhaben resultierende relativ geringe Gesamtflächenäquivalent für den Kompensationsbedarf entschieden, als Kompensationsmaßnahme ein geeignetes Ökokonto in der entsprechenden Landschaftszone heranzuziehen.

Das geplante Vorhaben Neubau eines Verbrauchermarktes bei der Ortslage Altentreptow liegt in der Landschaftszone „3-Rückland der Mecklenburgische Seenplatte“.

Im weiteren Verfahren wird bei Anbietern von Ökokonten für die Reservierung und die Inanspruchnahme eines Ökokontos in der Landschaftszone 3 angefragt.

Die Vertragsgestaltung wird vorbereitet und ist Bestandteil des Genehmigungsverfahrens.

Die Gegenüberstellung des ermittelten Kompensationsbedarfes und der geplanten Kompensationsmaßnahme ergibt folgende Gesamtbilanz:

Flächenäquivalent für den Kompensationsbedarf	31.289 Pkt.
Flächenäquivalent für Kompensation (Nutzung eines Ökokontos)	31.289 Pkt.
Gesamtbilanz:	0

2.10 Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Gestaltung

Im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung ist die Einbindung der Bebauung und der Nebenanlagen in den Landschafts- und Siedlungsraum und die Wiederherstellung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes als gestalterische Aufgabe vom Grundsatz her zu regeln.

Aufgrund der Lage und der Dimension des geplanten Vorhabens ergeht der Vorschlag Maßnahmen zur Gebäudeeingrünung zu prüfen. Mit Dach- und Fassadenbegrünungen können Lebensräume für Insekten und siedlungsrandbewohnende Vogelarten entwickelt werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen gelten hinsichtlich ihrer Verbindlichkeit als fakultativ, sind aber im Sinne des Vorsorgeprinzips im Planverfahren zu prüfen und abzuwägen.

2.10.1 Dachbegrünungen

Bei einer extensiven Begrünung geht es um neue Grünflächen, die schwer zugänglich sind oder auf die keine direkte Sicht besteht. So können Dachflächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern begrünt werden, die nicht als Dachterrasse konzipiert werden oder als sonstige technische Anlage von Bedeutung ist. Hierfür werden sehr widerstandsfähige und niedrige Pflanzenarten verwendet, die gut mit extremen Standorten zurechtkommen. Die Arten müssen hohe Hitze, Perioden von Trockenheit und Frost vertragen. Eine Substrathöhe zwischen ca. 6 und 12 cm reicht aus, damit angepasste Pflanzen wachsen können. Sedum, spezielle Stauden und Gräser sind für eine extensive Dachbegrünung besonders geeignet.

Eine Dachbegrünung ist eine natürliche Isolation vor Hitze und Kälte für Gebäude. Die Aufheizung während des Sommers wird deutlich gemindert. Ein begrüntes Dach trägt auch zur Isolation in der kalten Jahreszeit bei. Die Verdunstung des gespeicherten Wassers nicht nur über die Photosynthese sorgt für Kühlung und Luftbefeuchtung. Das Wasser von Starkregen wird aufgenommen.

Mit Dachbegrünungen lassen sich Heizkosten und die Kosten für Klimaanlage senken. Die Vegetation auf Dächern wirkt schalldämpfend. Die Pflanzen filtern Luftschadstoffe und Feinstaub.

Die begrünten Dachflächen bieten Lebens- und Nahrungsraum für Vögel und Insekten.



Abbildung 13: Beispielhafte Abbildung einer extensiven, sedumdominierten Dachbegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022

Alternativ zu den extensiven Dachbegrünungen sind auch intensive Begrünungen in Form von Terrassengärten mit deutlich höherer Substratauflage und anderer Substratzusammensetzung möglich. Hier sind dann auch angepasste Stauden-, Gräser und Gehölzpflanzungen möglich. Die Begrünungsform findet aber überwiegend im Wohnungs- und Geschäftsbau statt.

2.10.2 Fassadenbegrünungen

Nach den Ausführungen des Verbandes für Bauwerksbegrünung ist praktisch jede Fassade oder Mauer von Bauwerken begrünbar. Es existiert ein breites Spektrum an Fassadenbegrünungsarten und -systemen. Die ästhetischen, mikroklimatischen und energiesparenden Vorteile gelten als bewiesen und werden immer genauer erforscht.

Die wichtigsten Vorteile sind:

- Energieeinsparung durch Dämmeigenschaften und Verdunstungsleistung,
- Verbesserung des Mikroklimas und subjektiven Wohlbefindens (Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Temperatursenkung bei Hitze, Grün statt Grau),
- Bindung von Feinstaub und Luftschadstoffen,
- Verlängerung der Lebensdauer von Fassaden (durch Schutz vor UV-Strahlung, Temperaturdifferenzen, Hagelschlag etc.),
- Schaffung von zusätzlichem Lebensraum für Tiere (Vögel, Insekten),
- Attraktivierung des öffentlichen Raumes,
- Schallbildveränderung.

Grundsätzlich unterscheidet man Fassaden mit bodengebundener Begrünung und solche mit fassadengebundener Begrünung.

Die bodengebundene Begrünung ist im vegetationstechnisch verbesserten Boden oder großen Trögen platziert und ermöglicht eine Begrünung in der Wuchshöhe der jeweiligen Kletterpflanze. Werden keine selbstkletternden Pflanzen verwendet, bedarf es einer Kletterhilfe aus Seilen, Stahlgerüsten oder ähnlichem.

Die bodengebundene Fassadenbegrünung zeichnet sich aus durch:

- relativ geringe Wartung und Pflege,

- kostengünstige Form der Begrünung dar,
- technisch einfach umsetzbar.



Abbildung 14: Beispielhafte Abbildung einer bodengebundenen Fassadenbegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022

Die fassadengebundene Begrünung bietet der Pflanze Lebensraum direkt an der Fassade. Die Pflanze benötigt keinen Bodenanschluss. Gute Vertikalbegrünungssysteme werden vorgehängt und hinterlüftet direkt an das Gebäude vollflächig aufgebaut.

Die Vorteile der fassadengebundenen Begrünung sind:

- eine sehr hohe Gestaltungsvielfalt an Pflanzen und Systembauarten (Teilflächenbegrünung, Design, Muster, etc.),
- Etablierung einer „zweiten Gebäudehaut“, damit Schutz des Gebäudes (auch Schallschutz),
- nach der Montage bereits fertig begrünt und somit fertig gestellt,
- kann in allen Höhen und Teilbereichen aufgebaut werden,
- bildet besonders große Blattmassen am Gebäude (hohe Effektleistung).



Abbildung 15: Beispielhafte Abbildung einer fassadengebundenen Gebäudebegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022

2.10.3 Ansaaten und allgemeine Grünpflege

Insbesondere die Abstands-, Seiten- und Restflächen bei denen aus ästhetischen Gründen auf eine intensive Pflege verzichtet werden kann sollten als Gras- und Staudenfläche verbleiben. Hier sollte möglichst eine sehr extensive Pflege erfolgen. Der Grünschnitt sollte nach der Hauptblüte erst im Juli erfolgen. In Teilbereichen können auch abgetrocknete Stauden bis in den Winter hinein mit Frucht- und Samenständen verbleiben. In den Beständen können vor allem Vögel im Siedlungsgebiet Nahrung finden. Die Flächenpflege ist hinsichtlich der allgemeinen Akzeptanz in ihrer jeweiligen Intensität abzustimmen.

2.11 Vorgaben zur Verwendung von Pflanzenarten, Durchführung der Pflanzung

Die nachfolgenden Pflanzenlisten enthalten Vorschläge für die jeweiligen Gestaltungsaufgaben innerhalb des Geltungsbereiches.

Pflanzenliste – Laubbäume

Acer campestre; Feldahorn
Carpinus betulus; Hainbuche
Corylus colurna; Baumhasel
Crataegus lavalleyi; Apfeldorn
Ginkgo biloba; Fächerbaum
Gleditsia triacanthos; Gleditschie
Parottia persica; Eisenholzbaum
Prunus avium; Vogelkirsche
Quercus cerris; Ungarische Eiche
Quercus rubra; Roteiche
Sophora japonica; Japanischer Schnurbaum
Sorbus aria; Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis; Elsbeere
Tilia cordata; Winterlinde

Bei den aufgeführten Baumarten handelt es sich um Bäume, die sich bei der Gestaltung öffentlicher und privater Räume bewährt haben. Die Arten sind relativ krankheitsresistent und kommen mit den innerstädtischen Bedingungen gut zurecht. Die Bäume zeichnen sich teilweise durch Blüte, Lauffärbung und Blattform aus und können damit zur Gestaltung von Freiräumen beitragen.

Der standortspezifischen Baumartenwahl kommt aufgrund der sich zunehmend verändernden Witterungsbedingungen und der Krankheitsanfälligkeit eine besondere Bedeutung bei. Tierische Schädlinge oder Pilzbefall setzen den langjährig bewährten Arten zu und die Auswahl der heimischen Baumarten wird immer geringer. Baumschulen und die Gartenämter haben deshalb Empfehlungen für die Verwendung von geeigneten Baumarten im Siedlungsbereich herausgegeben.

Der sich vollziehende Klimawandel hat teils gravierende Auswirkungen für unsere Stadtbäume. Die zurückliegenden trockenen und heißen Sommer verschärften die ohnehin angespannte Situation, in der sich unsere Bäume befinden. Viele der bisher im Straßenraum verwendeten Baumarten sind heute schon nicht ausreichend genug an die Klimaveränderungen, einhergehend mit zunehmender Trockenheit, höherer Strahlungsintensität und veränderter Niederschlagsverteilung, angepasst. Da andere, bislang nur wenig verwendete und in unseren Breiten nicht heimische Baumarten im Hinblick auf diese Veränderungen besser geeignet sein könnten, sollten auch sie in Zukunft in stärkerem Maße zum Einsatz kommen. (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz GAK e.V.)

Pflanzenliste - Dachbegrünung (extensiv)

Sedum in Arten und Sorten

Sempervivum in Arten und Sorten

Für eine extensive Dachbegrünung haben sich die beiden Artengruppen besonders bewährt. Es können zwar auch Gräser und Stauden für die Begrünung eingesetzt werden, allerdings zeigen diese oft nach längeren Trockenperioden oder Starkfrost eine hohe Ausfallquote, insbesondere bei der nur relativ geringen Substratstärke.

Pflanzenliste - Fassadenbegrünung

Akebia quinata – Fingerblättrige Akebie

Campsis radicans – Klettertrompete

Clematis montana - Berg-Waldrebe

Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe

Hedera helix - Gemeiner Efeu

Lonicera henryi - Geißblatt

Parthenocissus quinquefolia – Wilder Wein

Wisteria sinensis - Blauregen

Für eine Fassaden- und Wandbegrünung sind die aufgeführten Arten als Ranker und Kletterer besonders geeignet und zeichnen sich durch eine hohe Robustheit, Wuchsfreudigkeit, Dauerhaftigkeit und geringe Krankheitsanfälligkeit aus.

Für die prinzipiell mögliche fassadengebundene Gebäudebegrünung können verschiedene Stauden, Gräser und Staudenarten sowie Kleingehölze verwendet werden. Aufgrund des relativ jungen Begrünungssektors werden hier noch viele Versuche zu dem jeweils standortspezifischen Arteneinsatz durchgeführt. Die Arten müssen mit den besonderen Standortbedingungen mit an den Fassaden und dem künstlichen Bewässerungssystem im Jahresverlauf gut zurechtkommen. Es gibt derzeit eine große Fülle potentiell geeigneter Arten, die von den Spezialfirmen für die jeweiligen Begrünungsaufgaben zusammengestellt werden.

2.12 Allgemeine Pflanz- und Pflegehinweise

Die Gehölzpflanzungen bilden wichtige Maßnahmen im Grün- und Gestaltungskonzept. Die Gehölze sollen je nach ihren Standorten verschiedene Funktionen übernehmen. Hier ist die Artenwahl von den jeweiligen Standortverhältnissen abhängig. Für die Pflanzungen sind die technischen Regelwerke zu beachten.

Alle Pflanzen sollten möglichst aus regionalen, klimatisch und edaphisch angepassten Beständen kommen, um ein sicheres Anwachsen zu gewährleisten. Insbesondere die zunehmende Sommertrockenheit, macht den Gehölzen in der Anwuchsphase zu schaffen. Aus diesem Grund ist eine Herbstpflanzung im Allgemeinen der Frühjahrspflanzung vorzuziehen. Die Pflanzstandorte sind mit geeigneten Bodenverbesserungsmaßnahmen vorzubereiten. Insbesondere sind Substrate mit gutem Wasserhaltevermögen einzubringen.

Die Pflanzenauswahl wird im Rahmen der Objektplanung entsprechend der jeweiligen Standortverhältnisse konkretisiert.

Bei der Pflanzung und Pflege sind die DIN 18916, 18919 und 18920 zu beachten!
Insbesondere wird verwiesen auf:

Pflanzung

- Anlage der Pflanzung ab ca. Ende Oktober

- sorgfältiger Pflanzschnitt auch für Wurzeln
- Anwässern der Pflanzen
- Mulchung der Pflanzscheibe

Pflege

- gründliches Wässern der Gehölze 20 l je Strauch und 100 l je Baum; je nach Witterungsverlauf ca. 10 -15 Wässerungsgänge je Pflegejahr (Reduktion schrittweise in den folgenden Standjahren zu empfehlen)

Dachbegrünung

Bei der Anlage der Dachbegrünungen sollten die nachfolgenden Normen und Richtlinien beachtet werden:

- ONR 121131 Technische Regel: Qualitätssicherung im Grünraum- Gründach- Richtlinien für die Planung, Ausführung und Erhaltung
- AGI B 11 Technische Regel: Industriedächer- Leitlinien für Planung und Ausführung von Industriedachbegrünungen
- RAL-GZ 253 Technische Regel: Dachsubstrate- Gütesicherung

2.13 Zeitliche Realisierung und Flächenverfügbarkeit

Die geplanten Pflanzmaßnahmen werden nach Abschluss der Baumaßnahmen je nach Zeitpunkt als Herbst- oder Frühjahrspflanzung durchgeführt. Die Grünflächengestaltung erfolgt innerhalb der Neugestaltungsbereiche im Zuge der Objektplanung und Freiflächengestaltung. Die Dachbegrünungen erfolgen direkt im Zuge der Hochbaumaßnahmen. Es ist hierfür bei der Verwendung von Flachballenstauden auch eine Herbstpflanzung empfehlenswert.

Die Flächen zur Anlage von Pflanzungen stehen im Eigentum des Vorhabensträgers und werden für die Maßnahmen vorgehalten.

2.14 Pflege und Kontrollen

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Baum- und Gehölzpflanzungen sowie der Dach- und Fassadenbegrünung erfolgen durch Fachfirmen.

Es werden 1 Jahr Fertigstellungs- und mindestens 4 Jahre Entwicklungspflege für erforderlich angesehen.

Die Pflegeleistungen durch Fachfirmen sind für Baum- und Gehölzpflanzungen sowie auch für Dach- und Fassadenbegrünungen einzuplanen.

Die Arbeiten erfolgen nach den Regelungen der DIN 18 919.

2.15 Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen

Beim Umgang mit den Böden ist die DIN 18915 zu beachten. Insbesondere ist vor der Anlage der Bebauung der vorhandene Oberboden flächig abzuschieben und auf Mieten zu setzen. Diese sind mit einer Zwischenansaat während der Bauzeit zu begrünen. Es empfiehlt sich der Einsatz von *Phacelia tanacetifolia*.

Die Baustelleneinrichtungsfläche, sowie die Lagerung von Erdmassen und Baustoffen haben ausschließlich innerhalb des zukünftigen Baufeldes oder außerhalb des Geltungsbereiches auf bereits befestigten Flächen zu erfolgen.

2.16 Ausgleichbarkeit unvermeidbarer Beeinträchtigungen

Ein Teil der Eingriffsfolgen, insbesondere im Bezug auf das Schutzgut Boden sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Naturraums durch Nutzung eines Kompensationsflächenpools bereits nach Durchführung bzw. parallel zum Eingriff kompensiert.

3 Hinweise für besondere naturschutzrechtliche und sonstige rechtliche Entscheidungen

Biotopschutz

Durch das Vorhaben werden keine geschützten Lebensräume gemäß § 30 BNatSchG berührt.

Alleenschutz

Durch das Vorhaben erfolgt kein Eingriff in eine geschützte Allee.

Schutz von LSG, NSG und SPA

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb eines LSG, NSG, FFH oder SPA-Gebietes. Eine gesonderte Genehmigung bzw. eine Befreiung wird nicht erforderlich.

Spezieller Artenschutz

Es sind bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zum Stand 04/2023 keine artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen erforderlich.

4 Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

In der nachfolgend zusammenfassenden Prognose sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

Tabelle 14: Prognose der Auswirkungen

Wirkungsursache	Wirkfaktor	Umweltbereiche										
		Boden	Grundwasser	Klima	Pflanzen	Tiere	Menschliche Gesundheit	Orts- u. Landschaftsbild	Kultur- u. Sachgüter	Biologische Vielfalt	Wirkungsgefüge	Natura-2000 Gebiete
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	●	○	○	●	●	●	○	○	○	○	○
	Hoch- und Tiefbau	■	○	○	●	●	●	○	○	○	○	○
	Landschaftsbau	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○	○
	Transport/ Verkehr	●	○	○	○	●	●	○	○	○	○	○
Anlage	Baukörper	■	●	○	■	■	○	○	○	○	○	○
	Wege, Verkehrsflächen	■	●	○	■	■	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	+	+	+	+	+	+	+	○	+	+	○
Betrieb	Transport- und Verkehrsaktivitäten	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Nutzung der baulichen Anlagen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

- + positive Auswirkungen zu erwarten
- keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten
- vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten
- mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten
- erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

4.1 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Umsetzung der Planungsziele bestehen unter ökonomischen und territorialen Gesichtspunkten keine Alternativen. Mit der Nutzung eines teilerschlossenen und teilweise vorgeprägten Standortes für die gewerbliche Entwicklung können zusätzliche aufwendigere Erschließungsaufwendungen an anderen Standorten vermieden werden.

4.2 Überwachung - § 4c BauGB

Gegenstand der Überwachung ist die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Gem. § 4c BauGB sind die Gemeinden in der Pflicht, „die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, (...)“ zu überwachen. Dazu bedienen sie sich der vorliegenden Umweltinformation der jeweiligen Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Unabhängig von diesen Informationen können zudem im Rahmen der Bauphase, der Bauabnahme sowie nach Umsetzung des Bauvorhabens Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen:

Tabelle 15: Übersicht Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Überwachungs- zeitraum	Schutzgut	Verantwortlichkeit	Maßnahme zur Überwachung
Satzungsbeschluss	Boden/ Fläche/ Wasser; Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild	Gemeinde, (Erschließungsträger durch städtebaulichen Vertrag)	Gewährleistung der vollständigen Kompensation.
Vor der Baumaßnahme	Biotope/ Pflanzen/ Tiere	Gemeinde	- Gewährleistung der ggf. notwendigen Flächen-, Objekt- und Baumkontrolle durch einen Artenschutzgutachter. - Ggf. Durchführung artenschutzrechtlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen.
	Boden/ Fläche/ Wasser	Gemeinde	Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Bodenschutzes.
Während der Baumaßnahmen	Biotope/ Pflanzen/ Tiere	Gemeinde	Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Artenschutzes.
	Boden/ Fläche/ Wasser	Gemeinde	- Überwachung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen beim Umgang mit Boden und Wasser und Lebensräumen während der Baumaßnahmen. - Bei unvorhergesehenen Beeinträchtigungen sind zusätzliche Maßnahmen zu deren Kompensation vorzusehen.
	Kultur- und Sachgüter	Gemeinde	Überwachung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen beim Umgang mit Bodendenkmälern und Bodenfunden während der Baumaßnahmen.
Bauabnahme	Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild,	Genehmigungs- behörde, Gemeinde	Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen
Dauerhaft nach Fertigstellung	Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild,	Genehmigungs- behörde, Gemeinde	Überprüfen der Funktionsfähigkeit der Maßnahmenflächen

Die planaufstellende Kommune sichert insbesondere die dargestellten Kompensationsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag ab. Es wird angestrebt, insbesondere externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu sichern und vertraglich mit dem Anbieter des Kompensationsflächenpools zu binden.

5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden die Flächen für den Neubau eines Verbrauchemarktes zu aktivieren.

Mit der Nutzung eines teilweise erschlossenen Standortes am Rand der bebauten Siedlung in verkehrsgünstiger Lage ist grundsätzlich eine Maßnahme zur Vermeidung neuer Verkehrsinfrastruktur.

Trotz einer Vorprägung sind im Geltungsbereich wertvollere Flächen und Habitatstrukturen zu finden. Brutvögel der Gehölze finden hier ihre Reviere. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches konnten Weinbergschnecken gefunden werden.

Teilweise findet sich hier schützenswerter Gehölz- und Baumbestand im Süden angrenzend zum Geltungsbereich.

Mit der Erschließung und Entwicklung als Einzelhandelsstandort gehen erhebliche Neuversiegelungen und dauerhafte Lebensraumverluste einher. Es werden für die baulichen Entwicklung nur die Grünlandflächen genutzt. Alle wertvolleren Flächen südlich angrenzend zum Geltungsbereich werden nicht baulich in Anspruch genommen oder überprägt.

Wegen der ungünstigen Baugrundverhältnisse ist eine örtliche Versickerung der Niederschläge nicht möglich. Es findet deshalb aufgrund des erheblichen Neuversiegelungsumfangs eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung statt.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens und der Grünlandverlust werden innerhalb eines Kompensationsflächenpools außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

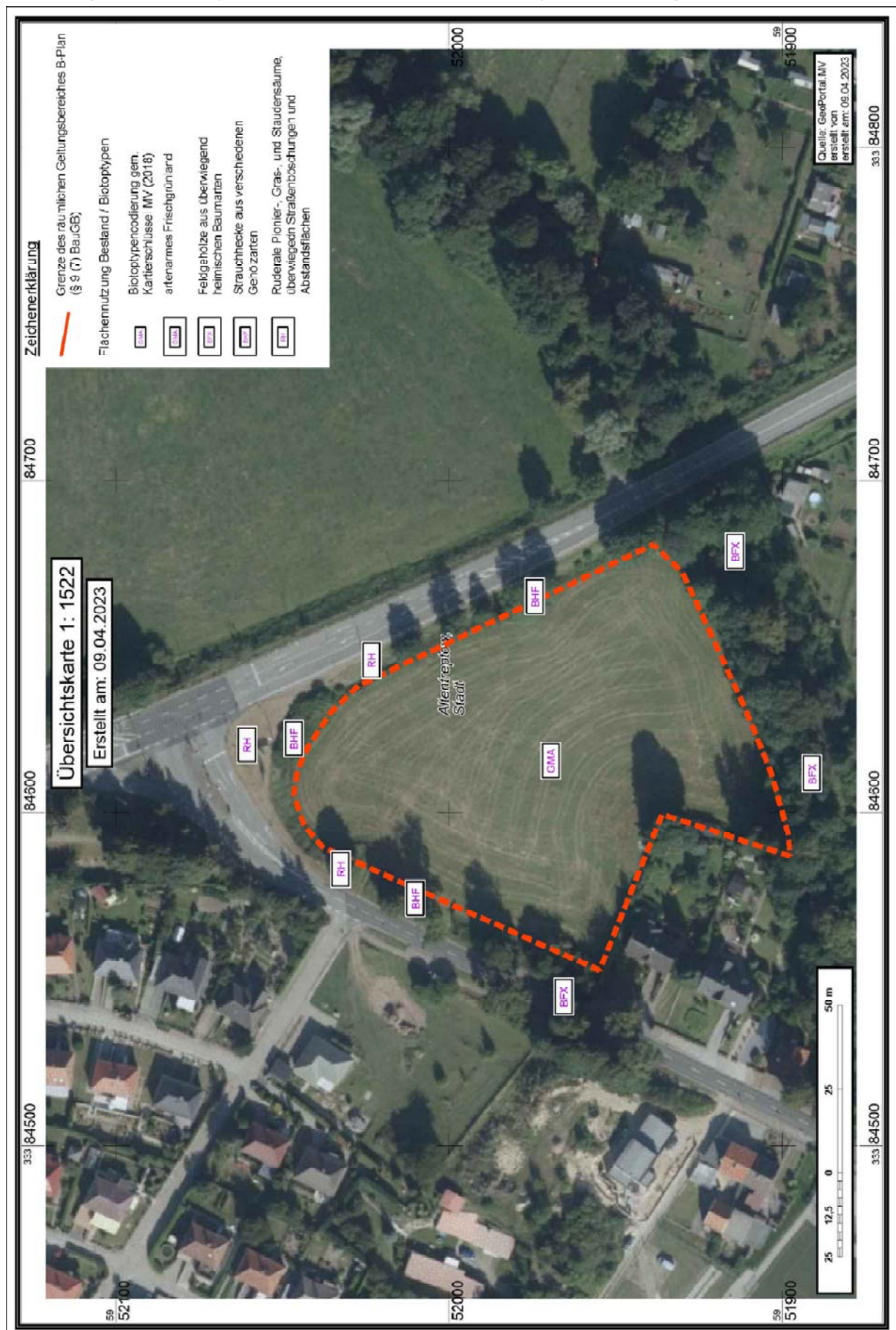
Anhang I Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen und Quellen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)
- EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- Geotechnischen Bericht, Altentreptow, Stralsunder Straße 18e - Neubau REWE Markt mit Verkehrsflächen; IB W. Seidler + P. Bock, 17036 Neubrandenburg, Quarzstr. 3 vom 22.11.2022
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) (Hrsg.) (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines REWE- und Rossmann-Markts in Altentreptow; HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH; Freiheit 6; 13597 Berlin; Dezember 2022

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)

Anhang II Biotoptypenkarte und Konfliktanalyse Geltungsbereich



Anhang III Faunistisches Gutachten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag