

Quelle: Topografische Karte, ©Geo Basis - DE/M-V 2021

# GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN

## Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Nahversorgung an der Doberaner Straße“

gelegen im südlichen Bereich der Ortslage Nienhagen, südlich der Doberaner Straße/L 12, angrenzend im Süden und Osten an Ackerflächen, im Norden an die Doberaner Straße und im Westen an bebaute Grundstücke

### BEGRÜNDUNG

#### Vorentwurf

Bearbeitungsstand 12.10.2021

## Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de [www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de)

## Gemeinde Ostseebad Nienhagen

### Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Nahversorgung an der Doberaner Straße“

#### **Begründung**

#### **Vorentwurf**

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b>	
1. Einleitung.....	3
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren .....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	4
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung .....	5
2. Inhalt des Bebauungsplanes .....	11
2.1 Ausgangssituation .....	11
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen .....	11
2.3 Gestaltungskonzept.....	13
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	14
2.5 Flächenbilanz .....	15
3. Ver- und Entsorgung .....	15
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....	17
5. Immissionsschutz .....	17
6. Sonstiges.....	17
<b>Teil- 2 - Umweltbericht</b> .....	<b>19</b>
1. Einleitung.....	19
2. Umweltprüfung .....	19
2.1 Vorhaben und Planungsziel .....	19
2.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen .....	19
2.3 Schutzgebiete .....	19
2.4 Geschützte Biotope .....	20
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	21
3.1 Schutzgut „Mensch“ .....	22
3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ (Artenschutzrechtliche Potentialanalyse) .	22
3.3 Schutzgut „Boden“.....	28
3.4 Schutzgut Wasser .....	31
3.5 Schutzgut „Luft und Klima“ .....	32
3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“ .....	32
3.7 Schutzgut „Landschaft“ .....	32
3.8 Fläche .....	33
3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	33
3.10 Prognose zur Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen .....	33

3.11	Abfall und Abwasser.....	34
3.12	Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	34
3.13	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	34
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....	34
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	34
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ..	35
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	35
5.	Eingriffsregelung .....	35
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung .....	35
5.2	Eingriffsbilanzierung .....	35
5.3	Ausgleichsbilanzierung.....	37
6.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	40
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	40

# Teil 1 - Begründung

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen hat in ihrer Sitzung am 27.05.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, südlich der Doberaner Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zu schaffen. Damit kann die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Nienhagen für die Bevölkerung und Feriengäste deutlich verbessert werden, da der Standort auch fußläufig erreichbar ist.

Da die Gesamtverkaufsfläche das Kriterium eines großflächigen Einzelhandels erfüllt, muss im Bebauungsplan Nr. 7 ein Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Die städtebauliche Zielsetzung ist Bestandteil der Gemeindeentwicklungskonzeption (GEK) sowie des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes.

Zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen der geplanten Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei wurde eine Potenzial- und Auswirkungsanalyse erstellt (BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg; 08/2020). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Ansiedlung in der geplanten Größenordnung aus planungsrechtlicher Sicht vertretbar ist:

„Zum einen ist die Gemeinde Nienhagen integraler Bestandteil des Stadt-Umland-Raumes-Rostock und verfügt über ein kommunal abgestimmtes Einzelhandelsentwicklungskonzept, das einen bedarfsgerechten Ausbau der Nahversorgungsstrukturen in Abhängigkeit mit der Tourismusentwicklung empfiehlt. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011 ist die Gemeinde Nienhagen als Tourismusschwerpunkt ausgewiesen.

Zum anderen konnten für den geplanten Lebensmittelmarkt städtebauliche Besonderheiten abgeleitet werden (Atypik). Im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen wurde von Seiten der Gutachter dargelegt, dass durch die im Realisierungsfall induzierten Umsatzverlagerungseffekte des Planvorhabens keine Zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität oder die Nahversorgung in Wohngebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsraum negativ beeinträchtigt werden.“

In Rahmen der Abstimmungen mit dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, Referat Siedlungsentwicklung und Einzelhandel, wurde zunächst ein Standort nördlich der Doberaner Straße, nördlich der Feuerwehr, favorisiert, da dort die Entwicklung eines integrierten Standortes günstiger erschien. Dieser Standort steht jedoch aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ (LSG) nicht zur Disposition.

Eine weitere Anforderung seitens des Ministeriums bzgl. der raumordnerischen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist die Errichtung eines sog. Vollsortimenters.

Planungsrechtlich besteht jedoch keine Rechtsgrundlage bzw. Ermächtigung für die Festsetzung eines solchen Einzelhandelsbetriebes. Daher muss die Gemeinde auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zurückgreifen, das vorhabenbezogen eine hohe Regelungsdichte durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den notwendigen Durchführungsvertrag zulässt.

Gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Vorhabenträger, Fa. terraplan GmbH & Co. Wohn- und Gewerbebau X KG, Am Goldfischteich, 1439615 Seehausen, mit der Gemeinde die erforderlichen Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen umfangreich abgestimmt, die alsdann in dem sogenannten Durchführungsvertrag festgeschrieben wurden. Diese liegen dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 zugrunde. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhabenträger muss darüber hinaus in der Lage und dazu bereit sein, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelfall innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und darüber hinaus die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Hierzu verpflichtete er sich ebenfalls im Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde.

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 1,1 ha liegt im südlichen Bereich der Ortslage Nienhagen, südlich der Doberaner Straße/Landesstraße 12 und grenzt im Süden und Osten an Ackerflächen, im Norden an die Doberaner Straße und im Westen an bebaute Grundstücke an.

In Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde neben dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der eine Teilfläche des Flurstücks 61/2 beinhaltet (Flur 1, Gemarkung Nienhagen-Dorf), zur Sicherung der Erschließung die angrenzende Verkehrsfläche der Doberaner Straße mit einbezogen (§ 12 Abs. 4 BauGB).



Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Luftbild, ©Geo Basis - DE/M-V, 2021)



Lage des Standortes in der Ortslage (Quelle: WebAtlas, ©Geo Basis - DE/M-V, 2021)

### 1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sog. Parallelverfahren geändert. Die betroffene Fläche wird im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Sondergebiet „Einzelhandel“ umgewidmet. Da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 ein vorrangiges,

kurzfristiges Ziel der Gemeindeentwicklung darstellt, hat sich die Gemeinde entschieden, die dazu notwendige 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vorzuziehen und das Verfahren getrennt von der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes fortzuführen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991), zuletzt geändert zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Bad Doberan-Land, Kammerhof 3 in 18209 Bad Doberan, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlage dienen die digitale Topographische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2021, der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Lorenz, eigene Erhebungen, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan der Fa. terraplan GmbH & Co. Wohn- und Gewerbebau X KG, Am Goldfischteich 14, 39615 Seehausen. Die Höhenangaben erfolgen im Bezugssystem DHHN 16 in Meter über NHN.

Die übergeordneten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gebiet der Gemeinde Ostseebad Nienhagen sind Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) aus dem Jahr 2016 und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR M-V) vom 22. August 2011 verankert. In diesen Planwerken werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind. Weiterhin ist für die Gemeinde der Entwicklungsrahmen des Stadt-Umland-Raumes Rostock (SUR) bindend.

### *Landes- und Regionalplanung*

Die raumordnerische Steuerung einer Einzelhandelsentwicklung bezieht sich auf die Errichtung, Erweiterung und Veränderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie die Erweiterung sonstiger Einzelhandelsbetriebe über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus. Die entsprechenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in den Landesentwicklungsprogrammen der Bundesländer fixiert. Im Allgemeinen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe durch folgende Vorgaben gesteuert:



- Konzentrationsgebot – welches die Konzentration von Versorgungseinrichtungen entsprechend der jeweiligen Stufe der zentralen Orte bezweckt,
- Kongruenzgebot – wonach der Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebes den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf,
- Beeinträchtigungsverbot – wonach die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden darf,
- Integrationsgebot – welches eine städtebaulich integrierte Lage des großflächigen Einzelhandelsvorhabens, insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten, vorsieht.

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern trifft im Kapitel 4 „Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung“ unter Punkt 4.3.2. „Einzelhandelsgroßprojekte“ entsprechende Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

Die Gemeinde Nienhagen befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus. Für diese werden in Abschnitt 4.6 ebenfalls Ziele und Grundsätze formuliert. Nachfolgend werden die für das vorliegende Planvorhaben relevanten Ziele dargestellt:

- (1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. (Z)
- (2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z)
- (3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)  
Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich
  - eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
  - das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt
  - und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.[...]
- (4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. (Z)  
Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Z)
- (5) Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei

sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen. (Z)

- (6) Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum sind die in (2), (3) und (4) formulierten Ziele zu berücksichtigen. (Z)

Die Gemeinde Nienhagen befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus. Hierzu wird unter 4.6 des LEP „Tourismusentwicklung und Tourismusräume“ folgendes ausgeführt:

- (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.
- (5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. In den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln haben Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität. (Z)  
[...]
- (6) In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen werden die festgelegten Vorbehaltsgebiete Tourismus regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt. Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sind in Schwerpunkträume und Entwicklungsräume zu differenzieren. (Z)

Tourismusschwerpunkträume sind dabei die Räume, die sich innerhalb einer Gemeinde oder eines Erholungsgebietes durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot auszeichnen und in denen eine gezielte raumordnerische Steuerung der Entwicklung notwendig ist. In diesen Gebieten sollen die Belange des Tourismus nicht durch andere Nutzungen beeinträchtigt werden.

In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen werden die festgelegten Vorbehaltsgebiete Tourismus regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt. Laut dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock aus dem Jahr 2011 sowie in der Teilfortschreibung Raumentwicklungsprogramm Rostock vom Dezember 2019 wird der Gemeinde Nienhagen die Funktion eines Tourismusschwerpunktes zugewiesen.

Die Gemeinde Nienhagen überschreitet mit mehr als 190.000 Übernachtungen (inkl. nicht-gewerblicher Bereich) deutlich die Anforderung von mindestens 50.000 Übernachtungen/1.000 Einwohner im Jahr und ist damit Tourismusschwerpunkt und hat demnach für die Versorgung der Touristen eine wichtige Funktion.

Der geplante Lebensmittelmarkt weist zunächst eine maßgebliche Versorgungsfunktion für die Gemeinde Nienhagen auf. Kaufkraftzuflüsse aus den Gemeinden Börgerende-Rethwisch und Elmenhorst-Lichtenhagen gefährden nicht die örtliche Nahversorgung, sondern ergänzen diese. Das Planvorhaben dient in erster Linie der

Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Nienhagen und überschreitet den Nahbereich nicht wesentlich. Der Umsatz wird überwiegend auch aus touristischen Umsätzen generiert, deshalb ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Zentralen Orte nicht zu erwarten.

In der Gemeinde Nienhagen existiert derzeit kein faktischer Zentraler Versorgungsbereich. Der Projektstandort verfügt über unmittelbar angrenzende Wohnbebauung, ein fußläufiges Nahpotenzial sowie eine fußläufige ÖPNV-Anbindung.

Ziel des kommunalen Gemeindeentwicklungskonzeptes ist es, mittel- bis langfristig die zergliederten Siedlungsstrukturen Nienhagens nördlich und südlich der Doberaner Straße räumlich-funktional miteinander zu verknüpfen und somit ein erfahrbares Ortszentrum zu schaffen. Bei erfolgreicher Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Gemeindeentwicklungskonzeption) würden der Planstandort und damit der avisierte Lebensmittelmarkt in das siedlungsstrukturelle Zentrum der Gemeinde rücken. Alternative Standortpotenziale für die Ansiedlung eines filialiserten Lebensmittelmarktes im Gemeindegebiet von Nienhagen, die aus städtebaulicher Sicht eine integrierte Lage aufweisen, existieren nicht und sind auch perspektivisch nicht gegeben. Mit dem geplanten Lebensmittelmarkt kann die unzureichende Nahversorgung für Einwohner und Touristen in Nienhagen zukünftig sichergestellt werden

Die Gemeinde Nienhagen ist integraler Bestandteil des Stadt-Umland-Raumes Rostock. Es liegt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für den SUR Rostock aus dem Jahr 2010 vor, indem eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Einzelhandels in Abhängigkeit mit der Entwicklung des Fremden-verkehrsaufkommens empfohlen wird.

Der geplante Lebensmittelmarkt ermöglicht eine standortadäquate Lebensmittelversorgung der Touristen vor Ort, die bislang nur eine unzureichende Qualität aufweist. Der Lebensmittelvollsortimenter trägt mit seinem breiten Angebot selbst zur Steigerung der Attraktivität für Touristen in der Gemeinde Nienhagen bei.

#### *Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum*

Im Rahmen der Aufstellung des Entwicklungsrahmens wurde darüber hinaus im Vorfeld ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum erstellt (BBE RETAIL EXPERTS: Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt-Umland-Raum-Rostock, 2010). Das Einzelhandelsentwicklungskonzept beinhaltet neben einem Standort- und Zentrenkonzept konkrete Aussagen zu den Entwicklungsszenarien in den verschiedenen Gemeinden des SUR. Im Rahmen des Standort- und Zentrenkonzeptes wurden den Einzelhandelsstandorten konkrete Funktionszuweisungen im Hinblick auf ihre Versorgungsfunktionalität zugewiesen. Dabei wurden zwischen vier Entwicklungsszenarien unterschieden:

- Entwicklungsstandorte
- Begrenzungsstandorte
- Bestandssicherungsstandorte
- Unterversorgungsstandorte.

Die Gemeinde Nienhagen wurde im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes als Bestandssicherungsstandort eingestuft. Für diese Standortkategorie wurde folgende Empfehlung definiert:

“Im Hinblick auf die Sicherstellung der Nahversorgung sollte der Betreiber - wenn möglich - unterstützt werden (u.a. Gestaltung der Rahmenbedingungen, Einbindung in zu entwickelnde Nahversorgungskonzepte). Die Kommune sollte eigenverantwortlich für die Absicherung der Nahversorgung der Bevölkerung tätig werden (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept, 2010, S. 28)“.

Weiterhin wird die Einzelhandelsstruktur im Ostseebad Nienhagen wie folgt skizziert und bewertet:

“Auch das Einzelhandelsangebot des Ostseebades Nienhagen ist kleinflächig strukturiert und auf den Tourismus ausgerichtet. Ein gewisser Einzelhandelsschwerpunkt ist rund um den Schlecker Drogeriemarkt im Eingangsbereich der Strandstraße vorhanden. Das vorhandene Nahversorgungsangebot kann die Nahversorgungsfunktion nur sehr eingeschränkt erfüllen. Bei einer Entwicklung des Angebotes ist das Zusammenwirken zu dem ebenfalls schwach versorgten Börgerende-Rethwisch zu berücksichtigen. Mittel- bis langfristig sind auch in der Gemeinde Nienhagen (in Abhängigkeit auch von der Entwicklung des Tourismus) Entwicklungsoptionen vorhanden (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept, 2010, S. 28 u. S. 44)“.

Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Nienhagen folgt konsequent der Empfehlung zum bedarfsgerechten Ausbau des Nahversorgungsangebotes in Abhängigkeit von der Fremdenverkehrsentwicklung.

Dies trifft aktuell umso mehr zu, da sich zum einen das Tourismusaufkommen im Ostseebad seit dem Jahr 2010 mehr als verdoppelt hat (siehe Kapitel 3) und zum anderen eine permanente Verschlechterung der Angebotsausstattung im periodischen Bedarfsbereich eingetreten ist. Denn es existiert kein Schlecker Drogeriefachmarkt mehr im Gemeindegebiet, die Bäckerei in der Strandstraße hat Ende 2019 geschlossen und der “Tante-Emma-Laden“ wird aus altersbedingten Gründen in absehbarer Zeit auch schließen. Somit hat sich auf der einen Seite die Nachfrageplattform für den Lebensmitteleinkauf infolge der Einwohner- und Tourismusentwicklung deutlich erhöht, auf der anderen Seite sind nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in Nienhagen mittlerweile fast komplett nicht mehr existent.

Im Kapitel 4.5 „Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei“ des LEP wird Folgendes ausgeführt:

- (2) Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. (Z)

Da im Geltungsbereich mit 53 Bodenpunkten die Wertzahl überschritten wird, ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob angesichts des sehr geringen Flächenumfangs des Vorhabens von rd. 1,0 ha eine Erheblichkeitsschwelle unterschritten wird. Gemäß Rundschreiben der Ämter für Raumordnung sind bis zu 5,0 ha Fläche mit einer Wertzahl über 50 Ausnahmen vorzusehen.

## 2. Inhalt des Bebauungsplanes

### 2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich der Doberaner Straße (Landesstraße 12) und östlich des Wohngebietes „Am Beiksoll“.

In Richtung Süden und Osten öffnet sich das Gelände in Richtung der offenen Landschaft, die landwirtschaftlich genutzt wird. Weiter südlich befindet sich das Waldgebiet „Ehbrauk“, das durch Wege für die Naherholung erschlossen ist.

Der Nahversorgungsstandort liegt unmittelbar an der Ortsdurchfahrt Nienhagen. Nördlich befindet sich eine relativ homogene ein- bis zweigeschossige Bebauung entlang der Doberaner Straße. Die Bebauung auf der südlichen Seite der Durchgangsstraße endet an der westlichen Grenze des Plangebietes mit dem letzten Wohngebäude mit Fischräucherei. Auch hier prägen ein- bis zweigeschossige Gebäude das Ortsbild.



*Blick in Richtung Norden auf die Doberaner Straße.*



*Der nördliche Plangebietsbereich mit gegenüberliegender Wohnbebauung.*

### 2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Um einen Riegeleffekt zu vermeiden wird das Marktgebäude parallel und in einem Abstand von ca. 45,0 m zur Doberaner Straße errichtet. Dadurch wird die Maßstäblichkeit der Bebauung an der Doberaner Straße berücksichtigt. Die Neubebauung tritt gegenüber dem Bestand deutlich zurück. Eine städtebaulich erwünschte Raumkante wird durch eine neue Baumreihe erzeugt, durch die der vorhandene Großbaumbestand im westlichen Abschnitt der Straße gestalterisch aufgenommen wird. Durch die zwischenzeitlich geprüfte Variante, das Marktgebäude senkrecht zur Doberaner Straße zu orientieren, würde sich eine zu starke Riegelwirkung ergeben.

Aus östlicher Richtung bildet das Marktgelände eine Ortsrandsituation bzw. markiert den Ortseingang auf der südlichen Seite der Doberaner Straße. Daher erfolgt auch im Bereich der östlichen und nördlichen Plangebietsränder eine Gestaltung durch Großbäume und andere Grünstrukturen. Im Übergang zur freien Landschaft sollen dabei insbesondere Obstgehölze zum Einsatz kommen. Damit ist eine städtebaulich verträgliche Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als eine Sonderform des Bebauungsplans anzusehen, der immer dann Anwendung findet, wenn ein exakt geplantes Bauprojekt von einem Bauträger beziehungsweise Investor in die Tat umgesetzt werden soll. Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten:

- Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Bebauungsplan,
- Durchführungsvertrag.

Auch wenn im § 12 Abs. 3 BauGB geregelt ist, dass die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB oder die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden ist, werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Da diese alleine noch keine Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schaffen, können sich die Festsetzungen auf die wesentlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Grün- und Verkehrsflächen beschränken. Die konkrete Ausformung des Vorhabens erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan, an den der Vorhabenträger durch den Durchführungsvertrag gebunden wird (z.B. konkrete Gestaltung des Gebäudes, genaue Art des Einzelhandels, Betreiber, usw.). Ohne den Durchführungsvertrag besteht kein Baurecht im Geltungsbereich des Bauungsplanes.

Da in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird, wird unter entsprechender Anwendung des § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Für den Bereich des Marktgebäudes, der vorgelagerten Stellplätze und der Zufahrten wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Nahversorgung festgesetzt. Entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Gemeinde ist hier ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von maximal 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. In dem Durchführungsvertrag wird u.a. geregelt, dass ausschließlich ein „Vollsortimenter“ der Firma EDEKA zulässig ist. Die Beschränkung auf einen Vollsortimenter ist eine der Voraussetzungen für die raumordnerische Zulässigkeit des Vorhabens.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximale Grundfläche (GR) von 2.100 m<sup>2</sup> und eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 6,5 m bestimmt. Es darf ausschließlich ein eingeschossiges Gebäude errichtet werden. Die Gebäudehöhe wurde im Vergleich zu den gängigen Bauhöhen von Lebensmittelmärkten reduziert, um eine bessere gestalterische Einpassung in das vorhandene Ortsbild zu gewährleisten.

Das Bezugsmaß für Höhenfestsetzungen ist mit 12,30 m ü. NHN festgesetzt (DHHN 16). Dies entspricht in etwa der Höhenlage der Bad Doberaner Straße.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Diese orientieren sich streng an dem geplanten Gebäudekörper.

### 2.3 Gestaltungskonzept

Der Markt gliedert sich in drei Hauptbereiche, die funktional zueinander angeordnet sind. Die zentrale Verkaufsfläche hat ihren Hauptzugang dem Parkplatz und der Landesstraße zugewandt im Nordwesten. An die Verkaufsfläche angegliedert ist im Eingangsbereich der Backshop mit einem Außensitzbereich im Nordosten. Im rückwärtigen südwestlichen Bereich befinden sich die Lagerfläche und die Sozialräume. Der Lagerfläche vorgelagert ist die schalltechnisch eingehauste Anlieferung. Die Flaschenrückgabe ist von außen gesondert zugänglich und mit dem Lager und der Anlieferung räumlich und funktional verbunden.

Der mit einem Flachdach geplante Baukörper gliedert sich in zwei unterschiedliche Fassadenbereiche. Die Hauptansichtsfassade, welche sich zu den vorgelagerten Stellplätzen orientiert, erhält eine dominierende Fassaden-Rahmen-Konstruktion aus Aluminium mit Glasfassaden. Diese fasst die verschiedenen Hauptfunktionen des Gebäudes gestalterisch zusammen: das Haupteingangelement mit einer Automatik-Glasschiebetüranlage sowie die Fassaden des Backshops aus einer verglasten raumhohen Pfosten- Riegelkonstruktion.

Die Seiten- und Rückansichten erhalten zurückhaltende weiß bis leicht getönte Putzoberflächen in einer Körnung bis 3,0 mm. Die Fensterprofile und Türoberflächen in Aluminium und Stahl werden im gleichen Farbton wie die Profile der Hauptfassade beschichtet.

Die Rahmenkonstruktion wird aus im lichten Grauton beschichteten Eternitplatten erfolgen. In diese wird innenseitig umlaufend ein Lichtband zur Unterstützung der Wirkung des Rahmens in den Abendstunden eingefügt. Zwischen den Fensterelementen aus farbeschichteten Aluminiumprofilen werden mit LEDs hinterleuchtete Industrieverglasungen eingefügt. Diese senkrechten schmalen Elemente werden raumhoch ausgeführt. Das Roll- oder Sektionaltor und die Türen ordnen sich in den Oberflächen den vorgenannten Gestaltungen unter.

Die Fassadenansichten Ost und Nord befinden sich auf der Planzeichnung. Zusätzlich wird auf den folgenden Visualisierungsentwurf verwiesen.



Quelle: Friedrich-W. Gröfke, Planungs GmbH, Berlin, Juni 2021

Die Freiraumgestaltung zielt darauf ab, die versiegelten Frei- und Gebäudeflächen in das Orts- und Landschaftsbild optisch ansprechend einzubinden. Dichte und lockere Bepflanzungen in Kombination mit begrünten Freiflächen sollen sich dabei abwechseln. Die Gehölzanpflanzungen können darüber hinaus als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden.

Im nördlichen Teil innerhalb der Grünfläche „Wegebegleitgrün“ sollen vier verschiedene Baumarten, die sich im Straßenbaumtest der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) bewährt haben, als Baumreihe am Fußweg und an der westlichen Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Die Verwendung unterschiedlicher Baumarten ist angesichts zunehmender Dürren zu empfehlen, da eine vielfältige Artenzusammensetzung grundsätzlich gegenüber Umwelteinwirkungen widerstandsfähiger ist. Eine diverse Bepflanzung vermag es zudem, das gemeinhin kontrastarme Erscheinungsbild eines Nahversorgungsstandortes aufzulockern.

Als Ergänzung ist an der westlichen Grundstücksgrenze der verbleibende Platz für die Anpflanzung großer Ziersträucher überwiegend heimischer Arten zu nutzen, um das angrenzende Wohngrundstück mit Fischräucherei vom Parkplatz abzuschirmen.

In der Grünfläche „Gestaltungsgrün“ soll eine Baumgruppe aus Feld-Ahorn, Hopfen-Buche und Schwedischer Mehlbeere entlang des Außensitzbereiches und des Parkplatzes angeordnet werden. Zum einen, um einen naturnahen Puffer als Übergang zur offenen Kulturlandschaft zu schaffen und zum anderen, um den Außensitzbereich des künftigen Cafés aufzuwerten. Der nördliche Teil der Grünfläche soll von Baumanpflanzungen ausgenommen werden, um die Einsehbarkeit des Marktstandortes aus Richtung Elmenhorst-Lichtenhagen zu gewährleisten. In diesem Bereich wird auch der Werbepylon auf einer Rasenfläche gut einsehbar aufgestellt. Weiter südlich wird in diesem Teil der Grünfläche „Gestaltungsgrün“ eine Entwässerungsmulde angelegt, um das ackerseits anfallenden Oberflächenwasser aufzufangen. Auf diese Weise wird ein Teil des Oberflächenwassers durch Verdunstung und Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Ganz im Süden und an der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine dichte Hecke aus typischen Arten der heimischen Feldhecke vorgesehen, als naturnaher Übergang in die Landschaft und als Abschirmung des westlich gelegenen Wohngrundstücks. Die Hecke ist ein Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Funktionen des örtlichen Landschaftsraumes und wird als Ausgleichsmaßnahme in Ansatz gebracht.

Ergänzt wird die Hecke im südlichen Teil durch Obstbaumanpflanzungen in der mittleren Reihe als Überhälter und der ersten dem Gebäude zugewandten Reihe, z.B. als Erntebäume. Ein weiteres ökologisch wertgebendes Element sind die an der Hecke anzulegenden Brachsäume. Hier wird die sich durch Selbstansaat ausbreitende Vegetation bis zum September „stehen gelassen“, was als Nahrungsquelle und Lebensraum, z.B. Insekten und Brutvögeln zugutekommt.

## **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Das Marktgelände wird über eine Zufahrt auf die Doberaner Straße (L 12) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes verkehrlich erschlossen. Im Ergebnis der Verkehrstechnischen Untersuchung (Merkel Ingenieur Consult, 07/2021) ergibt sich



die Notwendigkeit einer Aufstellfläche für Linksabbieger in der Doberaner Straße. Dies wurde bezüglich der Dimensionierung der Verkehrsfläche berücksichtigt und wird Bestandteil des Durchführungsvertrages bzw. des Erschließungsvertrages.

Ein besonderer Faktor für die städtebauliche Integration des Nahversorgungsstandortes ist die fußläufige Erreichbarkeit. Diese ist u.a. auch ein wichtiges Kriterium für die raumordnerische Zulässigkeit des Vorhabens. Aus diesem Grund wird im Rahmen des Vorhabens eine Wegeverbindung auf der südlichen Seite der Doberaner Straße geschaffen. Diese dient dem Lückenschluss zwischen dem Ende des vorhandenen Gehweges in der Ortslage und dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg östlich des Vorhabengebietes. Da für den östlichen Abschnitt der Grunderwerb durch den Vorhabenträger noch aussteht, wird diese Maßnahme in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag geregelt, da sie nicht Bestandteil des Durchführungsvertrages werden kann. Aus diesem Grund ist die Maßnahme nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Gleichwohl erfolgt die technische Planung schon parallel zum Bebauungsplanverfahren. Somit ist der Standort aus allen Richtungen fußläufig zu erreichen. Auf der nördlichen Seite der Doberaner Straße ist ein durchgehender Gehweg bereits vorhanden. Rund 100 m westlich befindet sich ein Fußgängerüberweg mit Ampelanlage.

Diesbezügliche Abstimmungen erfolgen mit dem Straßenbauamt Stralsund als Straßenbaulastträger.

Für den Lebensmittelmarkt werden 91 Kundenparkplätze geschaffen. Davon werden 4 Stellplätze mit Elektroladesäulen ausgestattet.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 beträgt rund 1,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen (Angaben in m<sup>2</sup>):

<b>Sondergebiet Nahversorgung</b>	<b>5.346</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>2.217</b>
Doberaner Straße / L 12	1.811
Besondere Zweckbestimmung Fußweg	406
<b>Grünflächen</b>	<b>3.327</b>
Ausgleichsmaßnahme	1.204
Gestaltungsgrün	1.795
Wegebegleitgrün	137
	191
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>10.890</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich der Doberaner Straße vorhanden. Die Leitungen und Anbindungspunkte haben eine ausreichende Dimensionierung für die Erschließung des Vorhabens innerhalb des Geltungsberei-

ches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7. Alle notwendigen Anschlüsse werden in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern geschaffen. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

#### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene Leitung im Bereich der Doberaner Straße sichergestellt. Die Leitung verfügt über eine ausreichende Dimensionierung. Zukünftig verläuft die Leitung in der Trasse des geplanten öffentlichen Gehweges.

Das notwendige Löschwasser von 48 m<sup>3</sup>/h muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Im Bereich des Vorhabengebietes wird ein gesonderter Löschwasserhydrant geschaffen.

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Abwassernetz. Die Anbindung erfolgt über die Doberaner Straße.

Das anfallende Niederschlagswasser kann im Plangebiet nur bedingt versickert werden. Daher wird das auf den privaten Flächen und auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal in der Doberaner Straße zugeführt. Durch die Anlage von Mulden innerhalb der privaten Grünflächen soll der Abfluss des Niederschlagswassers entsprechend der Aufnahmekapazität des Regenwasserkanals verzögert werden.

#### Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Die Entsorgung der gewerblichen Abfälle wird mit dem örtlichen Abfallentsorgungsunternehmen geregelt. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

#### **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der Landesstraße in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der Vorhabenträger. Die Durchführung der konkreten Maßnahmen werden durch den Durchführungsvertrag auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes geregelt.

#### **5. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage u.a. nach den auf das Planungsumfeld einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 sind die von dem Vorhaben Ausgehenden Emissionen zu betrachten. Maßgebende Geräuschquellen des Einkaufsmarktes sind:

- der Parkplatz mit Zufahrt,
- der Lieferverkehr sowie die Entladung,
- das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen in die Sammelboxen,
- die Kühl- und Lüftungstechnik.

Bis zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse ggf. Grundlage für weitere Regelungen zum Lärmschutz werden.

Im Rahmen der Vorhabenplanung werden jedoch schon wesentliche Maßnahmen zum Lärmschutz beachtet. Die Anlieferzone wird vollständig eingehaust, sodass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes mit Wohn- und Gewerbenutzung weitgehend ausgeschlossen ist. Aus demselben Grund wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein Grünstreifen geschaffen, um einen größeren Abstand zur benachbarten Nutzung zu gewährleisten. Ob weitere Festsetzungen wie Flächenbezogene Schalleistungspegel oder zu den Betriebs- und Belieferungszeiträumen notwendig werden, wird im Rahmen des o.g. Gutachtens geprüft.

#### **6. Sonstiges**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Bodendenkmal bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Bad Doberan-Land, Kammerhof 3 in 18209 Bad Doberan, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **Teil- 2 - Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

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

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Nahversorgung an der Doberaner Straße" der Gemeinde Ostseebad Nienhagen werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

### **Lage und Charakteristik des Plangebietes**

Das Plangebiet schließt sich an den südlichen Siedlungsrand an. Derzeit wird die Fläche intensiv ackerbaulich genutzt. Westlich grenzt das kürzlich errichtete Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 an. Im Norden grenzt die Doberaner Straße (Landesstraße) an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße beginnt der Kernort von Nienhagen, der sich von dort aus nach Norden hin bis zur Küste erstreckt. Nordwestlich liegt der Gespensterwald, der Teil des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ ist. Die Geländemorphologie weist keine Besonderheiten auf. Der Geltungsbereich ist rund 1,0 ha groß.

### **Naturräumliche Gliederung**

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Unterwarnowgebiet (11)
Landschaftseinheit:	Häger Ort (110)

### **2. Umweltprüfung**

#### **2.1 Vorhaben und Planungsziel**

Das Planungsziel besteht darin, für die Flächen im Geltungsbereich südlich der Doberaner Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Standortes für die Nahversorgung zu schaffen.

Das Vorhaben und Planungsziel, einschließlich der grünordnerischen Konzeption, ist ausführlich im ersten Teil der Begründung im Kapitel 2.3 beschrieben.

#### **2.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen**

##### **Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock (GLRP MM/R)**

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock (2007) konkretisiert die Ziele der Landschaftsplanung auf regionaler Ebene. Im GLRP werden der Zustand von Natur und Landschaft, Flächen, die dem Naturschutz zugeordnet sind sowie die für diese Gebiete erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dargestellt.

Für das Plangebiet und die nähere Umgebung werden keine Ziele oder Maßnahmen benannt.

Das Vorhaben steht damit den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

#### **2.3 Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete von nationaler oder internationaler Bedeutung vorhanden.

Nordwestlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 120 m, befindet sich der sogenannte Gespensterwald, welcher Teil des Landschaftsschutzgebietes L54 a „Kühlung“ ist. Das Landschaftsschutzgebiet wird von der Ortslage Nienhagen unterbrochen und erstreckt sich weiter nordöstlich des Plangebietes im Bereich der Wiesen.

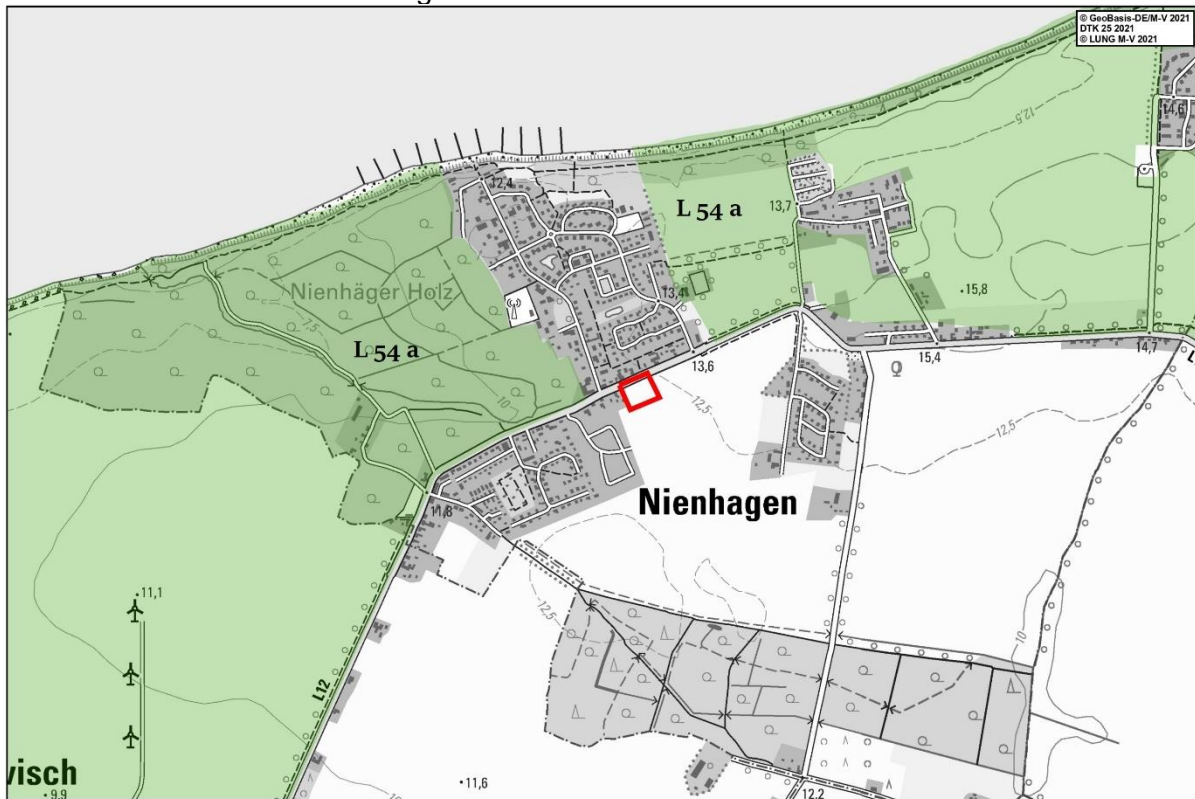


Abb. 1: Lage des Landschaftsschutzgebietes Kühlung (grün) und Lage des Plangebietes (rot umrandet); Topografische Karte © GeoBasis DE/M-V 2021

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ beinhaltet gemäß § 3 Abs. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ (Landkreis Bad Doberan vom 22.03.2004) unter anderem den großräumigen Erhalt der durch die Weichseleiszeit entstandenen geomorphologischen Oberflächenstruktur des Endmoränenkomplexes, den Erhalt und die Entwicklung der Waldkomplexe und den Erhalt und die Entwicklung landschaftsprägender Einzelemente, wie zum Beispiel Gehölzgruppen und Einzelgehölze.

Als Schutzziele werden weiterhin gemäß § 3 Abs. 2 der Verordnung über das LSG Kühlung unter anderem die Erhaltung ökologisch besonders wertvoller und vielfältiger natürlicher, naturnaher und historisch gewachsener Landschaftsstrukturen sowie die Erhaltung des für die Region typischen Landschaftsbildes, das durch natürliche Standortbedingungen und historische Nutzungen geprägt wurde, genannt. Diesen Zielen wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen, indem eine landschaftsgerechte Abpflanzung des Plangebietsrandes durch heimische Gehölze vorgesehen ist, was unter anderem auch der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Rechnung tragen soll.

Aufgrund der vorhandenen Wirkungsbarrieren, die durch die Landesstraße und Siedlungsbereiche gegeben sind sowie der geplanten Eingrünung, können negative Umweltauswirkungen, die dem Schutzziele und Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

## 2.4 Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine geschützten Biotope.

Innerhalb der Wirkzone 2 des Plangebietes (Wirkzone 1 bis 50 m und Wirkzone 2 bis 200 m) befinden sich zwei permanente Kleingewässer mit Weidengebüsch innerhalb der Uferzone.

Sie sind von Acker umgeben. Von Bewirtschaftung freigehalten wird als Pufferzone ein 3 bis 7 m breiter die Gewässer umgebender Streifen.



Abb. 2: Lage der beiden geschützten Biotope; Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2021

DBR-02345: - Permanentes Kleingewässer mit Weidengebüsch  
 - Größe ca. 200 m<sup>2</sup>  
 - Entfernung zum Plangebiet: 138 m

DBR-02343: - Permanentes Kleingewässer mit Weidengebüsch  
 - Größe ca. 250 m<sup>2</sup>  
 - Entfernung zum Plangebiet: 189 m

Aufgrund der Entfernung ist davon auszugehen, dass keine bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die auf die geschützten Biotope wirken. Es werden keine Beeinträchtigungen der geschützten Biotopstrukturen durch die hier betrachtete Planung erwartet.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Tabelle 1: Fachgesetzliche Vorgaben zu den Schutzgütern

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),</li> <li>▪ Verordnungen zur Durchführung des BImSchG (BImSchV)</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> </ul>

<b>Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),</li> <li>▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V),</li> <li>▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV),</li> <li>▪ FFH-Richtlinie</li> </ul>
<b>Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BNatSchG,</li> <li>▪ NatSchAG M-V</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BBodSchG,</li> <li>▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V),</li> <li>▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL),</li> <li>▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li> </ul>
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundes-Klimaschutzgesetz (BKS),</li> <li>▪ BImSchG,</li> <li>▪ BImSchV</li> </ul>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li> </ul>

### 3.1 Schutzgut „Mensch“

#### Bestand

Der Acker ist Produktionsgrundlage, z.B. für Nahrungsmittel und zur Energieerzeugung. Es befinden sich keine Naherholungsgebiete oder Wander- oder Radfahrwege innerhalb des Eingriffsbereiches. Es verläuft ein Rad- und Fußweg nördlich der Doberaner Straße, der in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Als vorhandene Lärmquelle ist die ins Plangebiet einbezogene Landesstraße zu nennen. Westlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein Wohngrundstück.

#### Planung

Von der Planung sind keine Naherholungsgebiete betroffen. Der Geltungsbereich schließt im Westen an den vorhandenen Fuß- und Radweg an. Eine Weiterführung des Fuß- und Radweges innerhalb des Geltungsbereiches wird in den Festsetzungen ausgewiesen und stellt die fußläufige Erschließung des Nahversorgungsstandortes sicher.

Der zunehmende Verkehrslärm und weitere betriebsbedingte Wirkungen des Nahversorgungsstandortes werden Auswirkungen auf benachbarte Wohngrundstücke haben. Deshalb wird bis zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse ggf. Grundlage für weitere Regelungen zum Lärmschutz werden.

Im Rahmen der Vorhabenplanung werden jedoch schon wesentliche Maßnahmen zum Lärmschutz eingeplant. Die Anlieferzone wird vollständig eingehaust, sodass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes mit Wohn- und Gewerbenutzung weitgehend ausgeschlossen ist. Aus demselben Grund wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein Grünstreifen geschaffen, um einen größeren Abstand zur benachbarten Nutzung zu gewährleisten.

Ob weitere Festsetzungen wie flächenbezogene Schalleistungspegel oder zu den Betriebs- und Belieferungszeiträumen notwendig werden, wird im Rahmen des o.g. Gutachtens geprüft.

### 3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ (Artenschutzrechtliche Potentialanalyse)

#### 3.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Durch eine am 18.12.2007 in Kraft getretene Änderung der Artenschutzbelange im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs.



5 BNatSchG bei zulässigen Vorhaben für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Das geplante Vorhaben mit Ausweisung einer Nahversorgungsfläche ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Es ist verboten,

(Tötungsverbot)

*wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

(Störungsverbot)

*wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

(Schädigungsverbot)

*Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

(Beschädigungsverbot für Pflanzen)

*wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftreten, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013,
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016,

- die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,
- die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), zuletzt geändert durch den Beschluss 2006/512/EG des Rates vom 22.07.2006,

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

Grundlage der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind eine Begehung am 30.03.2021 sowie vorhandene Daten aus dem Geodaten-Portal Mecklenburg-Vorpommern. Anhand der Biotopausstattung (siehe Punkt 5.2) werden Rückschlüsse zum Artenvorkommen gezogen. Als Eingriffsbereich wird der Geltungsbereich betrachtet.

### 3.2.2 Relevante Arten in Mecklenburg-Vorpommern

Es sind gemäß der Artenaufstellung des LUNG für streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (vom 22.07.2015) insgesamt 11 Pflanzenarten und 62 Tierarten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt.

In Mecklenburg-Vorpommern gibt es aktuell 185 heimische Brutvogelarten. Zug- und Rastvögel werden aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes und der Ackerflächen mitbetrachtet. In der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1, Spalte 3) sind 5 Pflanzenarten, 1 Flechtenart und 53 Tierarten enthalten.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) stellt im Geoportal M-V Daten zum Vorkommen bestimmter Arten zur Verfügung. Daraus lässt sich im Vorfeld ggf. Untersuchungsbedarf ableiten.

Tabelle 1: Im Geo-Portal M-V vermerkte Arten-Vorkommen im Bereich des Plangebietes

Art	Nachweise in Bezug auf das Plangebiet
Fischotter Nachweise (Raster) und Totfunde	Nachweis negativ (2005) im Gebietsraster; keine Daten zu Totfunden; B-Plangebiet als Habitat ungeeignet
Rotmilan (Raster 2011-2013) Brut- und Revierpaare	Keine Kartierung im Raster. B-Plangebiet als Bruthabitat ungeeignet.
Seeadler	Kein Brut- und Revierpaar im Raster (Rasterdaten 2016). B-Plangebiet als Habitat ungeeignet.
Weißstorch (Raster 2014)	Kein Brutpaar im Raster. Das B-Plangebiet ist als Habitat ungeeignet.
Kraniche (Raster 2008)	Kein Brutpaar im Raster. B-Plangebiet als Bruthabitat ungeeignet.
Moose	Keine Daten für das Plangebiet vorhanden. B-Plangebiet als Habitat ungeeignet.
Rastgebiete von Rastvögeln (Land)	Rastgebiet von mittlerer bis hoher Bedeutung (regelmäßig genutzte Nahrungsflächen)

Für die aufgeführten Arten und Artengruppen lässt sich im Ergebnis nur für die Rastvögel ein weiterer Untersuchungsbedarf ableiten.

### 3.2.3 Das Vorhaben und relevante Projektwirkungen

#### Baubedingte Wirkungen

Es handelt sich um temporäre Wirkungen, die vorrangig durch Baumaschinen und Baufahrzeuge verursacht werden. Es ergeben sich für einen begrenzten Zeitraum visuellen

Störfwirkungen, Abgas-, Staub- sowie Lärmemissionen. Bei der Baufeldfreimachung (Beseitigung der Vegetation, Verdichtung und Veränderung der Bodenoberfläche) ist ein Verlust von Habitaten vorkommender Arten nicht auszuschließen. Potentiell möglich ist zudem eine Tötung von Tieren durch Kollisionen. Des Weiteren erfolgt eine baubedingte Flächeninanspruchnahme zur Lagerung von Baumaterial und -maschinen.

### **Anlagenbedingte Wirkungen**

Diese ergeben sich durch Versiegelung von Flächen zur Errichtung von baulichen Anlagen und Zuwegungen. Dadurch sind Habitatverluste vorkommender Arten sowie eine Fragmentierung von Lebensräumen nicht auszuschließen.

### **Betriebsbedingte Wirkungen**

Es handelt sich um Umweltwirkungen, die durch die neue Nutzung des Plangebietes entstehen. Der Betrieb eines Nahversorgungsstandortes bringt eine Verkehrszunahme mit sich, was akustische, visuelle und stoffliche Emissionen zur Folge hat. Hinzukommen visuelle Störfwirkungen durch die Beleuchtung der Stellplatzflächen und des Gebäudes.

### **3.2.4 Bestandsdarstellung und Prüfung der Verbotstatbestände**

Aufgrund der gegebenen Biotopausstattung kann die weitere Betrachtung folgender Tier- und Pflanzengruppen entfallen: Pflanzen, Fische, Weichtiere, Tag- und Nachtfalter und Libellen. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist für diese Artengruppen nicht zu erwarten.

### **Brutvögel**

#### Bestand

Bei der Begehung des Plangebietes wurden die Arten Saatkrähe und Amsel gesichtet.

Der intensiv bewirtschaftete Winter-Getreideacker (2021) wies bei der Bestandsaufnahme keine Bracheinseln auf. Aufgrund der Störungseinflüsse durch die Landesstraße und der Siedlungslage (Fluchtdistanz durch Störfwirkungen sowie Prädationsrisiko) ist nicht zu erwarten, dass Bodenbrüter im Gebiet vorkommen. Außerdem ist die dichte Bestockung von intensiv bewirtschafteten Äckern für eine Ansiedlung von Bodenbrütern eher ungeeignet. Im weiteren Umkreis (200 m) wurden zwei Reviere der Feldlerche erfasst.

In den angrenzenden Siedlungsgebieten sind verbreiteten Arten des Siedlungsbereiches, die in Gehölzen oder an Gebäuden brüten, zu rechnen.

Auf dem westlich gelegenen Nachbargrundstück steht zwischen den Flurstücken 64/9 und 63/5 ein stillgelegter Hochspannungsturm aus Backstein in einer Entfernung von 60 m zum Plangebiet. Innerhalb des Turmes befindet sich ein bekannter Brutplatz der Schleiereule (*Tyto alba*), der mit Ausnahme des Jahres 2021, jährlich von einem Schleiereulenpaar besetzt ist. Die Schleiereule ist nach Roter Liste M-V gefährdet.



### Bewertung

Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu keinem Verlust von Bruthabitaten und nur zu einem geringen Verlust von Teillebensräumen (Nahrungsfläche, Freiraum). Bei den betroffenen Arten handelt es sich um nicht gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Durch die Anpflanzung von Gehölzen werden für diese Arten weitere neue Teillebensräume geschaffen bzw. erweitert. Diese werden, im Vergleich zum vorhandenen Acker, auch der Schleiereule für die Nahrungssuche zugute kommen. Aufgrund der Entfernung zwischen Brutplatz und Plangebiet sowie der Sichtbarrieren durch vorhandene Bäume und Nebengebäude ist eine Störung während der Brutzeit durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Als Rastgebiet hat die Fläche nur eine mittlere Bedeutung. Aufgrund der Fluchtdistanz zur Straße und Siedlung verringert sich die Bedeutung als Rastfläche zusätzlich.

Die Feldlerchenreviere im Umfeld werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Eingrünung des Plangebietes mit Hecken und Baumreihen sorgt für eine Abschirmung visueller Störwirkungen.

Bis zur Baufeldvorbereitung sollte das Plangebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden oder durchgehend kurzrasig gehalten werden. Die Baufeldvorbereitung sollte im Zeitraum Oktober bis Februar begonnen werden und kann bei durchgängigem Baubetrieb bzw. einer Bauflächenvorbereitung auch außerhalb dieses Zeitraums fortgeführt werden.

Unter Einhaltung der Bauzeitenregelung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

### **Fledermäuse**

#### Bestand

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b) aa) und Nr. 14 Buchstabe b) BNatSchG streng geschützt.

Es befinden sich innerhalb der Eingriffsfläche keine potentiellen Quartiersstrukturen von Fledermäusen. Der Acker besitzt als Jagdhabitat nur eine nachrangige Bedeutung, da über dem Acker nur ein geringes Insektenaufkommen zu erwarten ist.

Der unter Brutvögel genannte ehemalige Hochspannungsturm wurde über die Jahre mit unterschiedlichen Fledermauskästen bestückt, die nach Aussagen von fachkundigen Personen aus dem Ort aktuell auch besetzt sind.

#### Bewertung

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden in Bezug auf die Tiergruppe der Fledermäuse nicht ausgelöst. Die Entfernung zum Plangebiet sowie die Sichtverschattung durch bestehende Gebäude und Gehölze ist ausreichend, um eine Beeinträchtigung dieser Tiergruppe ausschließen zu können. Mittel- bis Langfristig werden durch die geplanten Gehölzanpflanzungen am Plangebietsrand neue Jagdhabitats für die Fledermäuse entstehen. Bei der Beleuchtung innerhalb des Plangebietes ist auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten.

### **Säugetiere (ohne Fledermäuse)**

#### Bestand

Das Plangebiet und seine Umgebung weisen keine typischen Habitatstrukturen von Fischotter (*Lutra lutra*) oder Biber (*Castor fiber*) auf. Es fehlen Fließgewässer oder größere stehende Gewässer. Auch für die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sind keine geeigneten Habitate vorhanden. Sie bevorzugt gebüschreiche Waldgebiete.

### Bewertung

Streng geschützte Säugetierarten (ohne Fledermäuse) sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können diesbezüglich nicht ausgelöst werden.

### **Reptilien**

#### Bestand

Im gesamten Plangebiet konnten keine für Reptilienarten günstigen Habitatbedingungen festgestellt werden. Auch für die prüfrelevante Zauneidechse sind keine Lebensraumelemente vorhanden. Es fehlen geeignete, vegetationsfreie und grabbare Eiablageflächen sowie Sonnenbadeplätze und Winterquartiere. Die Ackerfläche ist dafür nicht geeignet.

#### Bewertung

Durch das geplante Vorhaben kommt es nicht zu Beeinträchtigungen von Reptilienarten. Es werden voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

### **Amphibien**

#### Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine für Amphibien geeigneten Habitatstrukturen. Potentiell geeignete Laichgewässer sind die östlich gelegenen stehenden Kleingewässer im Acker. Potentielle Winterquartiere befinden sich in den östlich davon gelegenen Feldgehölzen.

#### Bewertung

Keine Betroffenheit

### **3.2.5 Relevante Projektwirkungen - Fallkonstellationen**

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2012) werden nachfolgende Eingriffswirkungen betrachtet:

Gebäudeabbruch (1): Keine Betroffenheit.

Beseitigung von Bäumen (2): Keine Betroffenheit

Hecken und Buschwerk (3): Keine Betroffenheit

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern (4): Keine Betroffenheit

Umnutzung von Flächen (5): Die Eingriffs- bzw. Bauflächen befinden sich in landwirtschaftlicher Nutzung. Aufgrund der Fluchtdistanzen und der intensiven ackerbaulichen Bewirtschaftung hat die Fläche keine Bedeutung als Bruthabitat. Da eine potentielle Besiedlung trotzdem nicht ausgeschlossen werden kann, sind Bauzeitenregelungen zu beachten. Als Äsungsgebiet für Rastvögel hat die Ackerfläche an der Straße ebenso nur eine geringe Bedeutung. Die Funktion wird eher auf den weiter südlich liegenden Ackerflächen erfüllt. Eine Nutzung von Amphibien als Wanderkorridor ist aufgrund fehlender Strukturen in der Umgebung auszuschließen.

Lärm (6): Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf. Die zu erwartenden betriebsbedingten Lärmemissionen sind vergleichbar mit den umliegenden Reizen, ausgehend von den bestehenden Wohngebieten und der Landesstraße.

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen (7): Durch das Vorhaben werden keine faunistischen Verbindungswege zerschnitten und es werden keine immobilen Einrichtungen geplant, die zu einer Kollision mit Tieren führen könnten.

### **3.2.6 Artenschutzrechtlichen Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen**

#### Vermeidungsmaßnahmen

Um die Ansiedlung von Brutvögeln des Offenlandes zu vermeiden, sollte das Plangebiet bis zur Baufeldvorbereitung weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt oder durchgehend mit einer zweiwöchigen Mahd kurzrasig gehalten werden. Die Baufeldvorbereitung sollte im Zeitraum Oktober bis Februar beginnen und kann bei durchgängigem Baubetrieb bzw. einer Bauflächenvorbereitung auch außerhalb dieses Zeitraums fortgeführt werden. Andernfalls ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen und ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde / Landkreis Rostock zu stellen. Die Genehmigung ist abzuwarten.

### **3.3 Schutzgut „Boden“**

#### **3.3.1 Gesetzliche Grundlagen Bodenschutz**

Die Bodenschutzklausel im BauGB ist eine wesentliche gesetzliche Grundlage um sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.

Aus diesen gesetzlichen Vorgaben ergeben sich folgende Ziele für den Bodenschutz:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Weiterhin sind bodenschutzrelevante Ziele aus vorgelagerten Raumplanungen und der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Es werden Daten aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock, der die übergeordneten Ziele auf regionaler Ebene zusammenfasst, hinzugezogen.

#### **3.3.2 Methodik**

Es werden die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie verfügbaren Daten genutzt.

Die Beschreibung und Bewertung der bodenschutzfachlichen Belange orientiert sich an dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (Peter et al. 2009).

#### **3.3.3 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Im Plangebiet stehen sickerwasserbestimmte Lehme bzw. Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass (> 40% hydromorph) an.

Gemäß Bodenschätzung hat die Ackerfläche eine Bodenwertzahl von 53. Insgesamt lässt sich eine mittlere Ertragsfähigkeit (3) ableiten.

In der Bodenfunktionsbewertung wird innerhalb des Plangebietes insgesamt eine erhöhte Schutzwürdigkeit des Bodens festgestellt. Bereiche mit einer hohen Schutzwürdigkeit des Bodens (hellgrün, siehe nachfolgende Abbildungen) sind nicht vorhanden.

Folgende Werte sind für den Boden im Plangebiet ausgewiesen (Es werden Wertstufen von 1 bis 5 vergeben; 1 = geringste Bewertung und 5 = höchste Bewertung):

Der größte Flächenanteil liegt im Bereich „erhöhte Schutzwürdigkeit“ (gelb) und umfasst vor allem die Acker- und Grünlandflächen:

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3

Extreme Standortbedingung: 1

Naturgemäßer Bodenzustand: 3

*Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: erhöhte Schutzwürdigkeit*

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenteilfunktionen

<b>Natürliche Bodenfunktionen</b>		
<b>Bodenfunktionen</b>	<b>Bodenteilfunktionen</b>	<b>Bewertung</b>
Lebensraumfunktion	Lebensgrundlage des Menschen	Landwirtschaftliche Anbaufläche entfällt, aufgrund gewerblicher Nutzung.
	Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen	Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind bereits Veränderungen in der natürlichen Bodenstruktur zu erwarten. Es wird auf den Ackerböden eine eher geringe Bedeutung der Lebensraumfunktion abgeleitet. Nachweislich ist die Masse an Bodenorganismen in Ackerböden wesentlich geringer als in Grünlandböden.
Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist insgesamt als eingeschränkt zu bewerten. Somit hat der Boden im Plangebiet für die Grundwasserneubildung eine mittlere Leistungsfähigkeit (siehe 3.4)
	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt	Gemäß Bodenwertzahlen besteht eine mittlere Leistungsfähigkeit der Bodenfruchtbarkeit. Untersuchungen zum Nährstoffhaushalt wurden nicht vorgenommen.
	Funktion des Bodens im sonstigen Stoffhaushalt	In Bereichen, wo organische Böden angetroffen wurden, hat der Boden eine Bedeutung als CO <sub>2</sub> -Speicher. Insgesamt besteht somit eine geringe Leistungsfähigkeit als CO <sub>2</sub> -Speicher in Ermangelung organischer Substanz.
Abbau-, Ausgleichs- und Aus- und Aufbaumedium	Filter und Puffer für anorganische sorbierbare Schadstoffe	Da überwiegend bindige Böden anstehen, wird insgesamt eine mittlere Leistungsfähigkeit abgeleitet.
	Filter, Puffer und Stoffumwandler für organische Schadstoffe	
	Puffervermögen des Bodens für saure Einträge	

	Filter für nicht sorbierbare Stoffe	In Bereichen, wo bindiges Bodenmaterial angetroffen wurde, ist von einer stärkeren Rückhaltung des Bodenwassers auszugehen. Die bindigen Deckschichten des Bodens nehmen eine wichtige Funktion als Schutz des ersten Grundwasserleiters ein. Insgesamt wird dem Boden als Filter für nicht sorbierbare Stoffe eine mittlere Leistungsfähigkeit zugeschrieben.
<b>Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</b>		
<b>Bodenfunktionen</b>	<b>Bodenteilfunktionen</b>	<b>Bewertung</b>
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Archiv der Naturgeschichte	Es sind keine naturgeschichtlich bedeutsamen Pedotope und Pedogenesen im Plangebiet bekannt.
	Archiv der Kulturgeschichte	Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt und/oder ernsthaft anzunehmen.

### 3.3.4 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wirken unterschiedliche Faktoren auf das Schutzgut Boden. Angelehnt an die Ökologische Risikoanalyse werden die Auswirkungen auf die Teilfunktionen des Bodens verbal argumentativ in den drei Stufen gering, mittel und hoch vorgenommen.

#### *Wirkfaktoren Bodenabtrag und Bodenauftrag*

Es kann zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und –abtrag kommen. Allerdings sind aufgrund des ebenen Geländes und der ausreichenden Tragfähigkeit des Bodens keine weitgreifenden Geländemodellierungen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

#### *Wirkfaktor Versiegelung*

Durch das Vorhaben werden insgesamt 2.876 m<sup>2</sup> Boden durch Wege- und Sondergebietsflächen versiegelt. In diesen Bereichen verliert der Boden unwiederbringlich seine Funktion als Lebensraum, seine Funktion im Naturhaushalt und seine Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium. Da ausschließlich unversiegelter Boden beansprucht wird, wird die Erheblichkeit als hoch eingestuft.

#### *Wirkfaktor Verdichtung*

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und der Lagerung von Baumaterialien kommt.

#### *Wirkfaktor Stoffeinträge*

Im Bereich der Stellplatzanlage für Pkw ist mit geringfügigen Stoffemissionen zu rechnen, die ausschließlich auf den versiegelten Flächen anfallen. Die versiegelten Flächen werden zentral entwässert. Durch einen Sandfangschacht wird das abgeleitete Oberflächenwasser vorgereinigt der Regenwasserleitung in der Doberaner Straße zugeführt.

#### *Wirkfaktor Grundwasserstandsänderungen*

Grundwasserstandsänderungen sind im Rahmen des Vorhabens nicht zu erwarten.



### **3.3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Somit wären keine erheblichen Änderungen des Ist-Zustandes der Umwelt bzw. des Bodens zu erwarten.

### **3.3.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen tragen zu einer Reduzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bei:

#### Maßnahmen zur Reduzierung der Bebauungsdichte und Versiegelung:

Die Bauflächen werden kompakt im Zentrum des Plangebietes ausgewiesen, so dass an den Rändern breitere Grünflächen verbleiben, die sich für Anpflanzungen und Gestaltung eignen. Die unterschiedlichen Grünflächen des Plangebietes nehmen insgesamt einen Anteil von 15,6 % der Gesamtfläche ein.

#### Maßnahmen zur Vermeidung von Stoffeinträgen:

Stoffeinträge in das natürliche Bodenreich sind nicht zu erwarten.

#### Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingter Bodenverdichtung:

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

#### Allgemeine Maßnahmen zum Bodenerhalt bzw. zur Bodenaufwertung:

Durch die Anpflanzung von Gehölzen und die Ausweisung von Brachen und Wiesen werden die Bodenteilfunktionen im Vergleich zur Bestandsituation aufgewertet.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes ist die Anlage einer freiwachsenden Hecke mit Obstbäumen als Überhälter sowie Brachsaum vorgesehen. Die Fläche der Maßnahme nimmt 1.204 m<sup>2</sup>. Zusätzlich dazu werden 24 Bäume innerhalb der Grünflächen Gestaltungs- und Wegebegleitgrün gepflanzt, die auch als Ausgleichsmaßnahmen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Ansatz gebracht werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch ein geeignetes Ökokonto ausgeglichen.

## **3.4 Schutzgut Wasser**

### Bestand

Der Grundwasserflurabstand beträgt im nördlichen Plangebiet bis zu 10,0 m und im südlichen Plangebiet 5,0 m bis 10,0 m. Die Grundwasserneubildung beträgt bis zu 250 mm/a und ist damit im regionalen Vergleich relativ hoch.

Im Plangebiet selbst oder daran angrenzend sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### Planung

Das anfallende Niederschlagswasser wird in Staukanälen zwischen gespeichert und gedrosselt in den zentralen Regenwasserkanal in der Doberaner Straße geleitet. Der Oberflächenabfluss von Seiten der angrenzenden Ackerflächen wird durch eine Entwässerungsmulde aufgefangen. Dort ist ein Ablauf ins Entwässerungssystem vorgesehen, so dass

ein Überlaufen vermieden wird. Auf diese Weise wird ein Teil des Oberflächenwassers durch Verdunstung und Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ wird durch die Planung nicht ausgegangen.

### **3.5 Schutzgut „Luft und Klima“**

#### Bestand

Die Region der Ostseeküste ist überwiegend vom ozeanisch geprägten Klima beeinflusst. Mit einer durchschnittlichen Jahresniederschlagsmenge von ca. 600 mm gehört das Gebiet zu den niederschlagsreicheren Regionen in Mecklenburg-Vorpommern. Weiter drückt sich der maritime Einfluss in der hohen Luftfeuchtigkeit von ca. 80 % und dem ausgeglichenen Temperaturjahresgang von 7,7°C aus. Westliche Hauptwindrichtungen bei mittleren Windgeschwindigkeiten um 5 m/s prägen weiter die klimatische Situation im Plangebiet.

#### Planung

Infolge der Errichtung von Baukörpern und Flächenversiegelungen werden wärmeerzeugende Oberflächen geschaffen. Der Direktabfluss von Regenwasser wird zunehmen. Da das Regenwasser teilweise lokal versickert, wird die Verdunstungsleistung im Vergleich zu einer ausschließlichen direkten Ableitung weniger stark abnehmen. Die Anpflanzung von Gehölzen und die Begrünung von nicht überbauten Freiflächen wirkt einer lokalen Erwärmung durch Beschattung und Retention teilweise entgegen.

In Bezug auf die geplante Nutzung ist mit einer starken Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dadurch wird lokal der Anteil an Treibhausgas- und Luftschadstoffemissionen ansteigen.

Aufgrund der Vorbelastung der Flächen und der grünordnerischen Maßnahmen werden die Umweltauswirkungen auf das lokale Kleinklima mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet.

### **3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“**

Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

### **3.7 Schutzgut „Landschaft“**

#### Bestand:

Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches befindet, ist die Bedeutung für das Landschaftsbild gering: Im Geltungsbereich befinden sich keine erlebbaren Landschaftsräume. Die Umgebung wird von ausgeräumten Ackerflächen, Siedlungsbereichen und Verkehrsflächen geprägt.

Die Morphologie des Landschaftsraumes ist im Bereich des Plangebietes relativ eben und fällt von Osten nach Westen leicht ab. Die Höhenunterschiede liegen zwischen 12,5 m ü. DHHN 2016 im Nordosten (Straßenhöhe) und 11,88 m im Südwesten.

Es sind keine wertgebenden ortsbildprägenden Landschaftselemente vorhanden.

In der näheren Umgebung sind als wertgebende und auch erlebbare Landschaftsräume das Waldgebiet nordwestlich (Gespensterwald) und die Mähwiesen mit Feldgehölzen nordöstlich des Plangebietes zu nennen, die auch Teil des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ sind. Die Landesstraße trennt das Plangebiet von diesen Landschaftsräumen.

Laut Landschaftsbildbewertung (LUNG 2012) wird die Landschaft im Plangebiet und südlich davon mit einer mittleren bis hohen Bedeutung bewertet.

#### Planung und Bewertung

Grundsätzlich ist eine Eingrünung des Nahversorgungsstandortes vorgesehen um einen landschaftsgerechten Übergang in die Umgebung zu schaffen. Dadurch werden auch mögli-

che negative Wirkungen auf das Ortsbild gemindert und die ökologischen Funktionen im umliegenden Landschaftsraum gestärkt.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit einer geringen Erheblichkeit bewertet.

### **3.8 Fläche**

#### Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha unversiegelten Bodens, der sich hauptsächlich in landwirtschaftlicher Nutzung befindet.

#### Planung und Bewertung

Es ist eine Beanspruchung von rund 0,6 ha für Sondergebiet, die Fortführung des Rad- und Fußweges sowie Grünflächen (ohne Grünfläche „Ausgleichsmaßnahme“) geplant. Die dafür in Anspruch genommene Kulturlandschaft ist zwar aufgrund ihrer Lage an der Landesstraße und am Ortsrand vorbelastet. Dennoch ist der Eingriff aufgrund des Umfangs der verbrauchten Flächen und der Tatsache, dass fast ausschließlich unversiegelte Flächen bebaut werden, als erheblich einzustufen.

### **3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter**

Eine Ergänzung erfolgt im Entwurf.

### **3.10 Prognose zur Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen**

Gemäß § 50 BImSchG Satz 1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU („Seveso-III-Richtlinie“) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf:

- die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten,
- auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere
  - öffentlich genutzte Gebiete,
  - wichtige Verkehrswege,
  - Freizeitgebiete und
  - unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete (z.B. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Schutzgebiete) und
  - öffentlich genutzte Gebäude,

so weit wie möglich vermieden werden.

Zu prüfen ist somit einerseits, ob vom Geltungsbereich Gefahren für Unfälle oder Katastrophen durch Betriebsbereiche ausgehen können und andererseits, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches künftig schutzwürdige Gebiete befinden werden, die durch Betriebsbereiche im Umfeld gefährdet sein könnten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist eindeutig einen Nahversorgungsstandort aus. Somit kann ausgeschlossen werden, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Betriebsbereiche ansiedeln, von denen Gefahren für Unfälle oder Katastrophen ausgehen.

Es sind in der Umgebung auch keine Störfallbetriebe bekannt.

### 3.11 Abfall und Abwasser

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung werden nach den einschlägigen Fachgesetzen geregelt und im Teil 1 der Begründung beschrieben. Durch entsprechende Festsetzungen werden die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwasser geschaffen

### 3.12 Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Wird im Entwurf ergänzt.

### 3.13 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Einstufung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen
Mensch	Gering
Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	Gering
Boden	Mittel
Fläche	Erheblich
Luft und Klima	Mittel
Wasser	Mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Betroffenheit
Landschaftsbild	Mittel
Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen	Mittel

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden die dargestellten Umweltauswirkungen bilanziert und durch interne sowie externe Kompensationsmaßnahmen multifunktional ausgeglichen.

## 4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

### 4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung erwartet. Zum Ausgleich werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Hinzu kommen Minderungsmaßnahmen, die den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt mindern:

- teilweise Rückhaltung von Oberflächenwasser mithilfe von Entwässerungs- und Versickerungsmulden innerhalb des Plangebietes
- Begrünung nicht überbauter Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen
- Anpflanzungen erfolgen vor allem in den Randbereichen, wodurch Stellplatzflächen und Baukörper landschaftsgerecht eingegrünt werden und negative Auswirkungen auf das Ortsbild abgewendet werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung berücksichtigt.

## **4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Das Plangebiet wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würde diese Nutzung weitergeführt.

## **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde hat unterschiedliche Planvarianten prüfen lassen, z.B. mit einer senkrechten Ausrichtung des Marktgebäudes zur Landesstraße. Aus städtebaulichen Gründen fiel die Entscheidung auf die Planvariante mit einem parallel zur Landesstraße ausgerichteten Gebäude, da ansonsten der Gebäudekörper zu mächtig im Ortsbild gewirkt hätte.

Limitierender Faktor für die Prüfung der Planungsmöglichkeiten ist die vom Betreiber vorgegebene Größe des Marktgebäudes von mindestens 1.200 m<sup>2</sup>, die für einen wirtschaftlichen Betrieb notwendig ist.

Andere Standorte für einen Lebensmittelmarkt dieser Größe mit zentraler Lage sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden bzw. verfügbar.

## **5. Eingriffsregelung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung**

#### **§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft**

*„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasser-spiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Durch das Vorhaben werden Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Die nachfolgende Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) (LUNG 2018). Die Bestandaufnahme erfolgte auf der Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2.

### **5.2 Eingriffsbilanzierung**

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße 12 (OVL). Parallel zur Landesstraße verläuft im Norden ein Rad- und Fußweg (OVF). Südlich der Straße schließt sich ein Rasenstreifen mit einer Entwässerungsmulde (PER) an. Darauf folgt weiter im Süden ein intensiv bewirtschafteter Lehmacker (ACL), der den größten Teil des Plangebietes einnimmt. Westlich des Plangebietes schließt sich Wohnbebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern (OER) an.

#### Bestandsbewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (HzE). Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen.

*Tabelle 3: Bilanzierung der Versiegelung*

Biototyp M-V	Nr. Biototyp	Code	Flächengröße in m <sup>2</sup> gesamt	Biotopwert	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>
Lehmacker	12.1.2	ACL	8.494	1	7.290
Artenarmer Zierrasen	13.3.2	PER	585	1	585
Versiegelter Rad- und Fußweg	14.7.2	OVF	726	0	0
Straße	14.7.5	OVL	1.085	0	0
			<b>10.890</b>		<b>7.875</b>

### Eingriffsbilanzierung

Grundlage für die Eingriffsbilanzierung ist der Lageplan für die baulichen Anlagen, der auch Stellplatz- und Wegeflächen mit einbezieht.

Es wird für die Abschnitte mit einem Abstand bis zu 50 m zur vorhandenen Bebauung oder zu Verkehrsflächen ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FBG) 1 (Korrekturfaktor x 0,75) zugrunde gelegt.

### *Biotopbeseitigung bzw. -veränderung*

Für alle Bereiche innerhalb des Plangebietes, die durch die Erschließung und Bebauung verändert werden, ist eine Biotopbeseitigung bzw. -veränderung zu bilanzieren. Davon ausgenommen sind einbezogene Verkehrsbereiche im Bestand und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die naturschutzfachlich aufgewertet werden.

*Tabelle 4: Bilanzierung der Biotopbeseitigung bzw. -veränderung*

Biototyp M-V	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup> (A)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. -veränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Lehmacker (ACL)	7.290	1	0,75	5.468
Zierrasen (PER)	585	1	0,75	439
Summe der Fläche:	7.875		Summe Eingriff:	<b>5.906</b>

### *Versiegelung*

Stellplatz-, Wege- und Gebäudeflächen sind vollversiegelte Flächen, die für die Eingriffsbilanzierung in Ansatz gebracht werden.

*Tabelle 5: Bilanzierung der Versiegelung*

Biototyp M-V	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Zuschlag Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Fuß- und Radweg	406	0,5	203
SO Nahversorgung	5.346	0,5	2.673
Summe der Fläche:	5.752	Summe Eingriff:	<b>2.876</b>

### Multifunktionaler Gesamteingriff

<b>Übersicht</b>	Eingriffsflächenäquivalent in m <sup>2</sup> EFÄ
Biotopveränderung	5.906
Versiegelung	2.876
Mittelbare Beeinträchtigung (Wirkzonen)	0
<b>Summe multifunktionaler Gesamteingriff</b>	<b>8.782</b>

Der Gesamteingriff durch das Vorhaben beträgt 8.782 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent und ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen und/oder Ökopunkte auszugleichen.

### **5.3 Ausgleichsbilanzierung**

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Minimierungsmaßnahmen werden unter Punkt 4.1 benannt.

#### **5.3.1 Interne Kompensationsmaßnahmen**

##### Baumanpflanzungen

Textfestsetzung 3.1:

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wegebegleitgrün“ sind auf den ausgewiesenen Standorten abwechselnd Zerr-Eiche (*Quercus cerris*), Winter-Linde (*Tilia cordata*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) als Hochstämme in der Mindestqualität StU 18-20 cm und mit einem Kronenansatz von 2,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend soll die Schmale Pyramideneiche (*Quercus robur* 'Fastigiata Koster') in der Mindestqualität Solitär, 3xv und Höhe 250-300 cm gepflanzt werden. [...] Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern.

Textfestsetzung 3.2:

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gestaltungsgrün“ sind auf den ausgewiesenen Standorten etwa zu gleichen Anteilen die Baumarten Feldahorn (*Acer campestre*), Hopfen-Buche (*Ostrya carpinifolia*) und Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) als Hochstämme in der Mindestqualität 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Aus diesen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ergeben sich insgesamt 24 Einzel-Baumanpflanzungen innerhalb des Plangebietes, die als Ausgleichsmaßnahme in Ansatz gebracht werden können.

Dazu sind weitere Vorgaben gemäß Maßnahme 6.22 aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung zu beachten.

##### Anforderungen für Anerkennung:

- Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint. *Anmerkung: Zerr-Eiche und Hopfen-Buche sind nicht standortheimisch, sind jedoch für den Siedlungsraum gut geeignet, da sie gegenüber siedlungstypischen Umwelteinflüssen sehr robust sind. In Kombination mit den anderen Baumarten entstehen Baumreihen und Baumgruppen aus überwiegend heimischen Baumarten.*

Pflanzvorgaben:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
- Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5-facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasser-durchlässigem Belag)
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und 0,8 m Tiefe
- Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
- Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Bäume bei Bedarf wässern im 1. bis 5. Standjahr
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
- Verankerung der Bäume und Schutzeinrichtungen nach dem 5. Standjahr entfernen
- 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung
- Bezugsfläche für Aufwertungen: je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup>
- Kompensationswert: 1,0

Tabelle 6: Ausgleichsbilanzierung Baumanpflanzung

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensationswert	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m <sup>2</sup>
Baumanpflanzungen 24 Stk.	600	1	600

**Anlage von freiwachenden Gebüsch und Hecken**

Textfestsetzung 3.3 und 3.4 (teilw.):

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme“ ist an der südlichen Grundstücksgrenze eine dreireihige Hecke aus Straucharten der Pflanzliste 2 im Verband 1,0 x 1,5 m in den angegebenen Prozentanteilen anzupflanzen. Die Sträucher sind in artengleichen Gruppen, ca. je 6 einer Art, und im Verband 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Alle 15,0 m ist ein Obstbaum einer regionaltypischen Kultursorte als Überhälter (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv und StU 10-12) in der mittleren Reihe zu pflanzen. Versetzt dazu sind in einer vierten Reihe weitere Obstbäume in der gleichen Mindestqualität zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Zweibock zu sichern. An der westlichen Grundstücksgrenze ist die Hecke als zweireihige Hecke ohne Bäume fortzuführen. Die verbleibenden Randflächen sind als Brachsraum zu belassen, der maximal einmal jährlich, aber mindestens alle drei Jahre, nach dem 1. September zu mähen ist. Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen.

Pflanzliste 2: Einheimische Heckensträucher, Mindestqualität 80-100 cm, 2xv:

Weißdorn	(Crataegus monogyna/laevigata) 65%
Schlehe	(Prunus spinosa) 10 %
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica) 10 %
Hunds-Rose	(Rosa canina) 5 %



Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) 5%  
 Feld-Ahorn (Acer campestre) 5 %

Anforderungen für Anerkennung:

Keine wirtschaftliche Nutzung.  
 Vorlage eines Pflanzplanes.

Pflanzvorgaben:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
- Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
- Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V)
- Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %
- Flächenanteil an Bäumen von mind. 10% bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30% bei Flächengrößen von > 0,5 ha
- Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm
- Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung
- Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
- Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
- Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
- Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle
- Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
- Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
  
- Mindestflächengröße: 1.000 m<sup>2</sup>
- Bezugsfläche für Aufwertungen: Maßnahmenfläche
- Kompensationswert: 1,0

*Tabelle 7: Ausgleichsbilanzierung Gebüsche und Hecken*

	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensationswert	Kompensationsflächenäquivalent in m <sup>2</sup>
Anlage von freiwachsenden Gebüschen und Hecken	1.204	1	1.204

**5.3.2 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Für das verbleibende Kompensationsdefizit von 6.978 m<sup>2</sup> EFÄ ist der Ankauf von Ökopunkten aus einem geeigneten Ökokonto aus der Landschaftszone Ostseeküstenland vorgesehen.

## **6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sowie die Anwendung von umweltbezogenen Vorschriften werden turnusgemäß von der jeweilig zuständigen Verwaltung überwacht.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

In der Gemeinde Ostseebad Nienhagen wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 ein neuer Nahversorgungsstandort geschaffen. Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Im Sinne eines vorsorgenden Handelns wird zur Eingriffsvermeidung oder -verringerung nur der benötigte Mindestumfang an Bauflächen geplant, an dessen Außenseiten Grünflächen ausgewiesen werden. Dadurch wird ein naturnaher Übergang zum offenen Landschaftsraum geschaffen und einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird entgegengewirkt.

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass von der Planung vor allem Schutzgutfunktionen mit einer geringen bis mittleren Bedeutung bzw. Leistungsfähigkeit betroffen sind. Durch die Lage an der Landesstraße, die Angrenzung an bestehenden Siedlungsraum sowie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, sind die Schutzgüter entsprechend, zum Beispiel durch Lärmimmissionen und Bodenbearbeitung, vorbelastet.

Infolge der geplanten Bebauung werden vorwiegend Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit ausgelöst. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche wird als erheblich eingestuft. Die Umweltauswirkungen werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes beinhalten die Anpflanzung von 24 Einzelbäumen sowie die Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke aus heimischen Straucharten und Obstbäumen. Diese können einen Teil der Umweltauswirkungen multifunktional ausgleichen. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird voraussichtlich durch den Kauf von Ökopunkten aus einem geeignetem Ökokonto ausgeglichen.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt“ diente eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung. Es wurden mögliche Beeinträchtigungen und Wirkungen des Vorhabens auf besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten geprüft und bewertet. Als Vermeidungsmaßnahme ist die festgelegte Bauzeitenregelungen für potentiell vorkommende Offenland-Brutvögel zu beachten, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen.

Bei Realisierung der festgesetzten und festgelegten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Ostseebad Nienhagen, den .....

Der Bürgermeister