



Satzung der Stadt Goldberg

über den

Bebauungsplan Nr. 10

"Lebensmittelmarkt auf dem Gelände Rohlacks Kuhle"

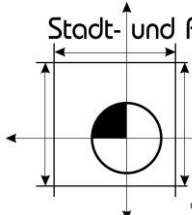
gelegen nordwestlich der Güstrower Straße (B 192) und südöstlich der
Walter Husemann Schule, umfassend die Flurstücke 95/4 (teilw.), 109/27 (teilw.) und 153/1 (teilw.) der
Flur 5, Gemarkung Goldberg

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 27.02.2015

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke



Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Satzung der Stadt Goldberg über den Bebauungsplan Nr. 10 "Lebensmittelmarkt auf dem Gelände Rohlacks Kuhle"

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 27.02.2015

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Verfahren, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	9
2.5 Flächenbilanz	10
3. Ver- und Entsorgung	10
3.1 Trinkwasserversorgung	10
3.2 Löschwasserversorgung	11
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	11
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	11
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	12
4. Immissionsschutz	13
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	14
6. Umweltbelange	14
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	14
6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	14
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung	15
6.4 Erfassung des Baumbestandes	21
6.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen	21
6.6 Planwirkungen	22
6.7 Grünordnerische Festsetzungen	23
7. Sonstiges	24

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Goldberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Gebietsbezeichnung "Lebensmittelmarkt auf dem Gelände Rohlacks Kuhle" gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB.

Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne der Innenentwicklung erstellen zu können. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei Einhaltung einiger Parameter kann der Bebauungsplan nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden. Ein wichtiges Kriterium ist z.B., dass eine Grundfläche der künftigen baulichen Anlagen von 20.000 m² nicht überschritten wird. Dieses wird erfüllt, da im Bebauungsplan Nr. 10 für Hauptgebäude nur eine Grundfläche von insgesamt ca. 2.300 m² zulässig ist und das festgesetzte Sondergebiet insgesamt nur eine Größe von ca. 6.400 m² hat. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

Der Bebauungsplan Nr. 10 umfasst mit einer Fläche von ca. 1,3 ha vollständig das Gelände "Rohlacks Kuhle" an der Güstrower Straße und wird im Wesentlichen begrenzt von dem Gelände der Walter Husemann Schule bzw. der Kindertagesstätte im Norden, Wohngrundstücken im Osten und Westen sowie der Güstrower Straße im Süden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 beabsichtigt die Stadt Goldberg, auf den Flurstücken 95/4 und 109/27 der Flur 5, Gemarkung Goldberg, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für die Errichtung eines Discountmarktes geschaffen werden. Ein schon im Umfeld des Plangebiets vorhandener Markt ist auf seinem jetzigen Standort aufgrund der zu geringen Grundstücksgröße nicht mehr entwicklungsfähig, um zeitgemäßen gestalterischen und funktionalen Anforderungen gerecht zu werden. Daher wird eine kleinräumige Standortverlagerung notwendig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 verfolgt die Stadt im Wesentlichen folgende städtebaulichen Ziele:

- Durch die Möglichkeit einer Standortverlagerung soll die Nahversorgung der Bevölkerung in dem betroffenen Bereich des Stadtgebiets, der einer der wichtigen und vergleichsweise dicht besiedelten Wohnstandorte der Stadt ist, nachhaltig sichergestellt werden.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen gewährleisten, dass an dem Standort ein zeitgemäßer Lebensmittelmarkt mit einer entsprechend großzügigen Dimensionierung des Verkaufsraumes, des Eingangsbereiches usw. entsteht. Darüber hinaus soll im Sinne einer nachhaltigen Standortsicherung auch ein zukünftigen Erweiterungsbedarf berücksichtigt werden. Die Errichtung

eines Backshops soll die Versorgungssituation hinsichtlich des täglichen Bedarfes der Anwohner weiter verbessern.

- Ein Teil der vorhandenen Grünflächen soll im südwestlichen Bereich und entlang der Güstrower Straße als Zäsurgrün erhalten und neu gestaltet werden, um den Standort städtebaulich in das vorhandene Siedlungsgefüge zu integrieren.
- Die in den Böschungsbereichen vorhandenen Gehölzstrukturen sollen soweit wie möglich als Schutzgrün zu den angrenzenden Nutzungen erhalten bleiben und ggf. ergänzt werden.

Mit der Einbeziehung einer Teilfläche der Güstrower Straße erfolgt der Nachweis der ausreichenden verkehrlichen Erschließung.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Goldberg liegt im Osten des Landkreises Ludwigslust-Parchim, westlich des Goldberger Sees. Das Stadtgebiet grenzt an die Nachbargemeinden Dobbertin, Neu Poserin, Gallin-Kuppentin, Passow, Werder und Techentin an. Zur Stadt Goldberg gehören neben der Stadt Goldberg die Ortsteile Diestelow, Grambow, Medow, Neuhof, Lüschor, Sehlsdorf, Steinbeck, Wendisch Waren und Woosten.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt hauptsächlich über die Landesstraßen L 15 und L 17 sowie über die Bundesstraße 192.

Der Bebauungsplan Nr. 10 umfasst mit einer Fläche von ca. 1,3 ha vollständig das Gelände "Rohlacks Kuhle" an der Güstrower Straße mit den Flurstücken 95/4 (teilw.), 109/27 (teilw.) und 153/1 (teilw./ öffentliche Verkehrsfläche) der Flur 5, Gemarkung Goldberg, und wird im Wesentlichen von dem Gelände der Walter Husemann Schule bzw. der Kindertagesstätte im Norden, Wohngrundstücken im Osten und Westen sowie der Güstrower Straße im Süden begrenzt.

Die Flurstücke 95/4 und 109/27 umfassen Teile von bestehenden Erschließungsflächen, die an das Plangebiet angrenzen. Diese wurden im Norden aus dem Geltungsbereich ausgespart und im Süden, entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Verkehrsfläche festgesetzt. Ein Teil des Straßenflurstückes 153/1 wurde zum Nachweis der verkehrlichen Erschließung und der notwendigen Sichtdreiecke in den Geltungsbereich mit einbezogen.



Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Quelle: GAIA M-V

1.3 Planungsrecht, Verfahren, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die bereits teilweise mit Erschließungsflächen und einer Freilichtbühne bebaut sind und als Festplatz sowie für kulturelle Zwecke genutzt wurden. Ungefähr bis zum Jahre 2000 befanden sich auf dem Gelände noch zusätzliche Gebäude des Freizeit- und Erholungszentrums Goldberg (FEZ). Die städtebauliche Gesamtsituation soll neu geordnet und nachverdichtet werden.

Für die Anwendung des § 13a BauGB ist auch die Betrachtung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes liegt mit 2.300 m² für Hauptgebäude und einer Gesamtgröße des festgesetzte Sondergebietes von ca. 6.400 m² unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Stadtvertretung der Stadt Goldberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 in ihrer Sitzung am 27.11.2014 beschlossen. Ebenfalls in dieser Sitzung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Diese wurde im Dezember 2014 und Januar 2015 durchgeführt. In dem genannten Zeitraum wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden beteiligt.

Nach der Beteiligung sind keine wesentlichen Änderungen an dem Plan vorgenommen worden.

Geländeaufschüttungen werden nunmehr nicht mehr bei der Ermittlung von Höhen berücksichtigt. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, dürfen dafür die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Der im Teil B des Bebauungsplanes festgesetzte unterirdische Löschwasserbehälter wird auch in der Planzeichnung dargestellt. Aus der Pflanzliste wurden giftige Pflanzen gestrichen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden ein Auszug aus der Flurkarte der Flur 5, Gemarkung Goldberg, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros H.-G. Jansen, Neu Kaliß, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen verwendet. Die Höhenangaben erfolgen auf der Grundlage des Höhensystems DHHN92 in Höhen über Normalhöhennull (NHN).

Der vorhandene Baumbestand ist teilweise nicht Bestandteil der Vermessungsgrundlage, sondern wurde auf der Grundlage von Ortsbegehungen ergänzt. Die Lage kann daher von den tatsächlichen Standorten abweichen.

Die Stadt Goldberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser liegt in der Fassung der 2. Änderung vor. Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden in der aktuellen Fassung des F-Planes als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung anzupassen, da nach der aktuellen rechtlichen Lage der geplante Einzelhandelsbetrieb als "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" zu werten ist, der gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten oder – wie im vorliegenden Fall – nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig ist. Die betroffenen Flächen sind daher zukünftig im Rahmen einer Berichtigung als Sondergebiet darzustellen.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) werden der Stadt Goldberg unterschiedliche Funktionen zugeordnet. Als Grundzentrum soll die Stadt für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Stadt befindet sich in einem Tourismusedwicklungsraum und in Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sowie Naturschutz und Landschaftspflege. Teile des Gemeindegebietes befinden sich des Weiteren in den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege.

Wie schon dargestellt, wird durch den Bebauungsplan Nr. 10 die Errichtung eines "großflächigen Einzelhandelsbetriebes" vorbereitet. Nach bisheriger Rechtsauffassung wird die Schwelle zur "Großflächigkeit" bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² überschritten. Dies ist mit einer im Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von max. 1.200 m² der Fall. Gemäß den Zielen der Raumordnung sind solche Einrichtungen in Grundzentren zulässig, es müssen jedoch weitere Ziele beachtet werden. Im RREP WM 2011 werden insbesondere folgende Anforderungen bzw. Ziele genannt:

- Auch Erweiterungsvorhaben sind der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes sowie dessen regionalspezifischen Kaufkraftpotenzials anzupassen.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden.

Aus Sicht der Stadt Goldberg werden durch das Planungsvorhaben die Ziele der Raumordnung beachtet. Da es sich um eine Standortverlagerung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes handelt, kommt es durch die Erweiterung der Verkaufsfläche nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Angebots an Waren des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet. Ein Teil der Erweiterung ist darüber hinaus z.B. durch die Vergrößerung der Eingangsbereiche, der Verbreiterung der Verkehrswege zwischen den Regalen um 1 m und der Einrichtung eines Backshops notwendig. Aufgrund der zentraleren Lage des neuen Standortes im betroffenen Stadtteil wird die fußläufige Erreichbarkeit insbesondere aus Richtung Bollbrügger Weg verbessert. Die räumlich-funktionale Situation der Nahversorgung im Stadtgebiet wird nicht verändert.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Goldberg an der Güstrower Straße. Der Standort ist räumlich-funktional einem Bereich zugeordnet, der nördlich der Güstrower Straße durch die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schule, Sporthalle/ Sportplatz und Kindertagesstätte sowie durch den Geschosswohnungsbau an der John-Brinckman-Straße und dem Bollbrügger Weg geprägt ist.

Da das Plangebiet überwiegend in einer Mulde liegt, öffnet es sich städtebaulich lediglich im südlichen und im südöstlichen Bereich entlang der Güstrower Straße in

Richtung des vorhandenen Siedlungsgefüges. Die Bebauung ist hier sehr heterogen. Es sind teils neuere und teils historische Gebäude mit überwiegend ein bis zwei Geschossen vorhanden. Die Nutzung im Bereich der Güstrower Straße wird in dem durch die Planung tangierten Teil überwiegend durch Wohngebäude und gewerbliche Einrichtungen geprägt. Auch eine weitere Kindertagesstätte ist im unmittelbaren Planungsumfeld vorhanden.

Aufgrund der topografischen Situation sind im nördlichen Teil Geländesprünge zu den angrenzenden Flächen zwischen ca. 5 m und 8 m vorhanden. In Richtung Südwesten nimmt die Höhe der Böschungen jedoch ab und das Gelände erreicht im Kreuzungsbereich von Güstrower Straße und Bollbrügger Weg das Straßenniveau. Das Gelände selbst steigt von diesem Niveau nur sehr flach um ca. 1 m in Richtung Norden an.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets ist eine Fläche vorhanden, die als Grünanlage zu charakterisieren ist. Hier ist auch ein kleiner Teich vorhanden, der allerdings nicht durchgängig Wasser führt. Die Grünanlage besteht überwiegend aus einer Rasenfläche. Die übrigen Flächen wurden bisher überwiegend als Festplatz und Freilichtbühne sowie für andere freiflächenbezogene Aktivitäten genutzt. Es ist eine Bühne als feste bauliche Anlage vorhanden. Die Flächen sind teilweise gepflastert oder als verdichtete Rasenflächen befestigt. Im Bereich der Böschungen sind überwiegend Gehölzflächen vorhanden, die das Gelände mit Ausnahme des Bereichs an der Güstrower Straße fast vollständig umschließen.



Nordöstliche Plangebietsgrenze mit Freilichtbühne und Bebauung an der Güstrower Straße.



Nordwestliche Plangebietsgrenze mit Wohnhaus und Sporthalle.



Nordöstliche Plangebietsgrenze mit gemischter Bebauung an der Güstrower Straße.



Westliche Plangebietsgrenze mit vorhandener Freifläche und Geschosswohnungsbau am Bollbrügger Weg.

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 beabsichtigt die Stadt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im nördlichen Siedlungsgebiet von Goldberg zu schaffen. Mit dem Bau des Marktes soll die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Waren des täglichen Bedarfs gesichert werden.

Das Gebäude des geplanten Verbrauchermarktes soll im nördlichen Plangebiet errichtet werden. Südöstlich und südwestlich hieran schließen sich die Stellplatzflächen und die Zufahrt an. Durch diese Zuordnung kann auch eine mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngrundstücke minimiert werden und gleichzeitig behält das Gelände in Richtung Güstrower Straße gestalterisch einen offenen Charakter.

Zur Umfassung der bebaubaren Flächen werden die in den Böschungsbereichen vorhandenen Grünstrukturen zum Erhalt festgesetzt. Die Gehölzflächen dienen auch als Schutzgrün zu den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen. Die im südwestlichen Bereich vorhandene Grünanlage wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert und soll, zusammen mit einem Grünstreifen entlang der Güstrower Straße, als "Zäsurgrün" den betroffenen Stadtraum städtebaulich gliedern. Der vorhandene Teich wird aufgeweitet, naturnah gestaltet und soll auch das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser als Puffer aufnehmen.

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche erreichen, die formal die Einstufung des Marktes als großflächiger Einzelhandel erforderlich macht. Es wird festgesetzt, dass in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² zulässig ist. Darüber hinaus ist die Errichtung eines angegliederten Backshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m² zulässig. Die Verkaufsfläche setzt sich aus 1.000 m² für den geplanten Laden und aus 200 m² potentielle Erweiterungsfläche als Entwicklungsreserve für den Standort zusammen.

Die städtebaulichen Festsetzungen sehen ein der Nutzung entsprechendes Maß der Bebauung vor. So wird eine maximale Grundfläche (GR) von 2.300 m² festgesetzt. Dieses Maß darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Damit wird die Planung dem Stellplatzflächenbedarf von etwa 87 Stellplätzen, dem Platzbedarf von Zufahrten, Rangierflächen usw. gerecht.

In dem Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind, unter Beachtung der sonstigen Regelungen der offenen Bauweise, auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Es ist eine eingeschossige Bauweise zulässig, wobei die Firsthöhe bei Flachdächern auf max. 8,0 m und bei Pultdächern, Satteldächern und Walmdächern auf max. 9,50 m begrenzt wird. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Höhenlage mit einem Maß von 56,41 m ü. NHN. Geländeanhebungen durch Aufschüttungen sind bis zu einem Maß von 1,50 m zulässig. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung eines Werbepylons mit einer Gesamthöhe von maximal 8,0 m über dem definierten Bezugspunkt zulässig. Ebenfalls zulässig sind die Errichtung von Fahnenmasten und Parkplatzleuchten mit einer Gesamthöhe von jeweils 8,0 m über dem Bezugspunkt. Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe des Werbepylons und der Fahnenmasten sowie der Leuchten ist die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Höhenlage der von den Fundamenten des Pylons bzw. der Fahnenmasten oder Leuchten überdeckten hergestellten Geländes zu berücksichtigen.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von grundsätzlichen Gestaltungskriterien. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes und die dazugehörigen Neben- und Außenanlagen sollen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung möglichst der örtlichen Bauweise anpassen. Entsprechend dem Nutzungszweck sollen die Festsetzungen aber auch einen Gestaltungsspielraum bzgl. der Gestaltungsgrundsätze der jeweiligen Einzelhandelsunternehmen gewährleisten.

Dementsprechend ist die Ausbildung des Hauptgebäudedaches nur als Satteldach, Walmdach, Pultdach oder Flachdach zulässig.

Bei der Gestaltung der Dächer sollen ortsunangepasste Farben, die auch das sensible Landschaftsbild stören könnten, vermieden werden. Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachneigung von 15° oder mehr sind nur nicht glänzende, schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dacheindeckungen mit Bitumenbahnen, Dachfolien oder Blecheindeckungen zulässig. Bei der Eindeckung mit Bitumenbahnen, Dachfolien oder Blecheindeckungen ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 15 cm über das Niveau der Traufe zu führen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist generell zulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Ebenso unzulässig ist die Verwendung von Wellblech bei der Gestaltung der Fassaden.

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß wird mit Bußgeld geahndet.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Stadt Goldberg besitzt eine gute infrastrukturelle Ausstattung und ist über die Landesstraßen 15 und 17 sowie durch die Bundesstraße 192 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der zukünftige Einzelhandelsstandort ist aus den benachbarten Wohngebieten auch fußläufig und mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Anbindung an die Güstrower Straße (B 192). Die Zufahrt wird entsprechend den Anforderungen bezüglich des Anliefer- und Besucherverkehrs und auch behindertengerecht ausgebaut. Die Ausfahrtsbreite wird auf 6,5 m beschränkt, um eine Parallelaufstellung von Rechts- und Linksabbiegern auszuschließen. In den festgesetzten Sichtdreiecken sind keine Stellplätze zulässig. Bestehende Stellplätze werden durch Poller abgesperrt. Eine bauliche Veränderung im Bereich der Güstrower Straße ist darüber hinaus nicht vorgesehen.

Die Anlieferung erfolgt über die beschriebene Zufahrt, wobei sich die Anlieferungszone im Nordwesten des Verbrauchermarktes befindet. Im Rahmen der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen werden die dort zu errichtenden Laderampen schallabsorbierend eingehaust. Im Bereich der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze steht genügend Platz zum Rangieren der Lieferfahrzeuge und für die Schaffung von rund 87 Stellplätzen zur Verfügung.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 beträgt rund 1,3 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Sonstiges Sondergebiet	6.370
Grünfläche gesamt davon	4.500
Zäsurgrün	2.550
Schutzgrün	1.950
Wasserfläche	600
Verkehrsfläche	1.700
Gesamt	13.170

3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Güstrower Straße. Alle Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich in dem Straßenkörper und sollen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes genutzt werden.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzu beziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung des Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche der Güstrower Straße. Die Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist dem Gesundheitsamt des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

3.2 Löschwasserversorgung

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz ist die Löschwasserversorgung aus dem zentralen Wasserversorgungsnetz der Stadt nicht sichergestellt. Im Rahmen der Erschließung der Fläche muss daher ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einer Mindestgröße von 100 m³ errichtet werden. Dadurch wird eine Bereitstellung von 48 m³/h für zwei Stunden gewährleistet. Der Behälter wird, entsprechend der Festsetzung in Teil B des Bau-

ungsplanes, auf dem Gelände des Marktes in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet positioniert. Die Befüllung des Löschwasserbehälters kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgen. Soweit technisch möglich, wird jedoch angestrebt, den Löschwasserbehälter mit Regenwasser zu füllen.

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

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Stadt Goldberg existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Der zuständige Entsorger ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz.

Das anfallende Schmutzwasser ist durch die Herstellung einer Hausanschlussleitung zu den vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen und von dort in die Kläranlage Dobbertin abzuleiten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 hat sich die Stadt eingehend mit der Frage der Regenwasserableitung auseinandergesetzt. Dazu wurde ein Ingenieurbüro für Bodenmechanik sowie Erd- und Grundbau beauftragt, die anstehenden Bodenverhältnisse zu prüfen und Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erarbeiten.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der anstehenden bindigen Böden und des oberflächennahen Grundwassers laut Baugrundgutachten 09.10.2014 bedingt möglich. Die Versickerung wird durch die Einleitung in einen Versickerungsteich erfolgen. Dafür wird der vorhandene Teich so erweitert, dass er ein Speichervolumen von mindestens 150 m³ besitzt. Der Teich wird so konzipiert, dass das anfallende Wasser in der Regel über die Böschungen versickern kann. Durch eine Abdichtung im Bereich der Teichsohle wird sichergestellt, dass der Teich nicht trocken fallen kann. Somit werden ggf. Geruchsbelästigungen vermieden. Der Teich erhält lediglich einen gedrosselten Notüberlauf in das bestehende Regenwasserkanalsystem. Der Teich ist so dimensioniert, dass auch bei einem Starkregenereignis keine Überleitung in das Kanalnetz erforderlich wird. Lediglich bei mehrfachen und außergewöhnlich langen Starkregenereignissen (Starkregen an mehreren aufeinander folgenden Tagen) erfolgt eine technisch gedrosselte Wasserabgabe in den öffentlichen Kanal. Mit der Stadt wird im Rahmen des Erschließungsvertrages eine Vereinbarung geschlossen, die diesen selten auftretenden Fall berücksichtigt.

Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wird durch die Stadt eingeholt.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der WEMAG sichergestellt, die ebenso wie Telefonkabel im angrenzenden öffentlichen Straßenraum verlegt sind. Vorhandene Leitungen sind zu beachten.

Mit dem örtlichen Gasversorger, der HanseWerk AG, ist der ggf. notwendige Ausbau des Versorgungsnetzes bzw. die Herstellung eines zusätzlichen Hausanschlusses abzustimmen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

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

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßennetz gewährleistet. Am Abholtag werden die Container von dafür geeigneten Müllfahrzeugen geleert.

Im gesamten Plangebiet gilt: Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer sowie die gemäß § 4 Abs. 3 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrenstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe – TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind unbelastete Bauabfälle vom Abfallbesitzer der Wiederverwertung zuzuführen. Die Verwertung ist bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorzubereiten. Zum Zwecke einer stofflichen Verwertung sind die anfallenden Baustellenabfälle einer hierfür zugelassenen Aufbereitungs- und Sortieranlage zuzuführen. Eine Ablagerung dieser verwertbaren Abfälle auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, ist unzulässig.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Daher hat sich die Stadt Goldberg mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und den von der Nutzung ausgehenden Emissionen eingehend auseinandergesetzt.

Die ALN Akustik Labor Nord GmbH, Kiel, hat mit Datum vom 15.10.2014 eine Schallschutztechnische Untersuchung für das Plangebiet erarbeitet. In dieser wurde die akustische Verträglichkeit der vorgesehenen gewerblichen Nutzung mit der angrenzenden Umgebung untersucht.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Schallemissionsdaten der relevanten Geräuschquellen auf Grundlage der Betriebsdaten zusammengestellt. Die Betriebsdaten und Einsatzzeiten, die berücksichtigten Schallquellen sowie ein Lageplan mit den maßgeblichen Immissionsorten sind Teil des Gutachtens und können diesem entnommen werden.

Die Beurteilung und Bestimmung der prognostischen Beurteilungspegel erfolgte entsprechend der TA Lärm /III/.

Mit Hilfe eines Programmes zur Berechnung von Schallimmissionen wurden die durch die Schallemissionen der Anlage bedingten Beurteilungspegel in der umliegenden Nachbarschaft berechnet.

Wie die Prognoseberechnungen aufzeigen, liegen die Schallimmissionen, die von dem Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes hervorgerufen werden, an allen Immissionsorten unter den Immissionsrichtwerten. Um dies zu erreichen, sind folgende Lärminderungsmaßnahmen umzusetzen:

- Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist auf eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 – 6.00 Uhr durch Lkw zu verzichten. Die Belieferung mit Kleintransportern vor 6.00 Uhr ist zulässig.
- Außenliegende technische Einrichtungen (z.B. Lüftung, Kühlung) sind so auszulagern, dass diese in der Summe eine Gesamtschalleistung von $L_{wA} = 75$ dB(A) nicht überschreiten.
- Die Nutzung des Parkplatzes an Sonn- und Feiertagen wird ausgeschlossen.

Kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten die zulässigen Werte nicht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass von den im Gutachten dargelegten Betriebsabläufen, die zulässigen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft – bei Einhaltung der aufgeführten Schallemissionen – in der Prognoserechnung nicht überschritten werden.

Die von der Güstrower Straße (B 192) ausgehenden Emissionen sind für das Plangebiet nicht relevant.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche der Güstrower Straße in Privateigentum. Die Planungskosten trägt der Eigentümer. Die Stadt Goldberg wird von den Kosten, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehen, vollständig freigehalten.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude ist mit 2.300 m² festgesetzt und die Gesamtgröße des Sondergebietes beträgt ca. 6.400 m². Da bei der vorliegenden Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Lebensmittelmarkt auf dem Gelände Rohlacks Kuhle“ die bebaute Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten wird, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes innerhalb des Siedlungsbereiches von Goldberg geschaffen. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes sowie in den Rand- und Böschungsbereichen werden Grünflächen erhalten oder neu geschaffen.

6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP WM) für die Region Westmecklenburg werden folgenden Aussagen für den planungsrelevanten Bereich getroffen:

- Goldberg befindet sich in der Landschaftszone (4) Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte, ist der Großlandschaft (41) Mecklenburger Großseenlandschaft und der Landschaftseinheit (411) Krakower Seen- und Sandergebiet zuzuordnen. (Karte 1)
- Als Heutige Potenzielle Natürliche Vegetation (HPNV) sind nord-/nordöstlich angrenzend an Goldberg Bodensaure Buchenwälder und Buchenwälder mesophiler Standorte dargestellt. (Karte 2)
- Der angrenzende Goldberger See ist als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit in Bezug auf Arten und Lebensräume und die verbleibenden Bereiche sind überwiegend mit hoher Schutzwürdigkeit gekennzeichnet. (Karte 3)
- Die Schutzwürdigkeit des Bodens, ebenso des Grund- und Oberflächenwassers, sind mit mittel bis hoch dargestellt. (Karte 4 und 6)
- Die Klimaverhältnisse sind als niederschlagsnormal verzeichnet. (Karte 7)

- Um Goldberg herum wird die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes als sehr hoch eingestuft. In Bezug auf die Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) wird diesem Bereich eine geringe Schutzwürdigkeit zugeordnet. (Karte 8 und 9)
- Goldberg ist umgeben von einem SPA-Gebiet (DE 2339-402). Die Bereiche sind als Biotopverbund im weiteren Sinn dargestellt. Der Bereich des Goldberger Sees ist Teil eines FFH-Gebietes (DE2338-304) und wird dem Biotopverbund im engeren Sinne zugeordnet. (Karte 10/ II)
- Angrenzend an Goldberg befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet und ein Naturpark. (Karte 11)
- Der Bereich um Goldberg wird als „Bereich mit besonderer Bedeutung“ im Hinblick für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft dargestellt. Der Goldberger See wird als „Bereich mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen“ dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungslage der Stadt Goldberg. Es werden keine spezifischen Aussagen für das Plangebiet selbst getroffen. Durch die hier betrachtete Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen.

Schutzgebiete

Durch die Planaufstellung werden keine Schutzgebiete direkt betroffen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- FFH-Gebiet (DE 2338-304): Mildnitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen (ca. 350 m südlich und östlich des Plangebietes)
- SPA-Gebiet (DE 2339-402): Nossentiner/ Schwinzer Heide (Goldberg umgebend ca. 650 m Entfernung)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG): Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildnitztal (außer südlich von Goldberg ca. 350 m Entfernung)

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der mit dem Planvorhaben verbundenen Maßnahmen/Planungszielen wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen.

Geschützte Biotope

Laut den Darstellungen der LINFOS-Datenbank befinden sich innerhalb sowie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Dementsprechend sind mit den hier betrachteten Planungszielen keine Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen zu erwarten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europa-

rechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten.

Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

Es wurden die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z.B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Wald, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgten dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die Artenschutzrechtliche Stellungnahmen ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Das Plangebiet befindet sich inmitten des besiedelten Bereiches der Stadt Goldberg. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind nur unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Zudem wurden zum Zeitpunkt der Geländebegehungen Prädatoren (Katzen) innerhalb des Plangebietes beobachtet, welche zur Scheuchwirkung von z.B. Vögeln beitragen.

Brut- und Rastvögel

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind die typischen Arten des Siedlungsbereiches (freibrütende Singvögel) zu erwarten.

Eventuell auftretende Vergrämungen während der Bauphase werden als temporär betrachtet.

Für die Umsetzung der Planungsziele werden Gehölzentfernungen notwendig. Es erfolgen jedoch auch Neuanpflanzungen von Gehölzen. Insbesondere der westliche Teil des Plangebietes sowie Rand- und Böschungsbereiche werden Grünstrukturen zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzt. Es kommt zu keinem maßgeblichen Verlust von Habitatflächen. Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an den besiedelten Raum sind potentiell vorkommende Arten als sehr anpassungsfähig einzustufen.

Prinzipiell sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur außerhalb der Brutperiode von Vögeln zulässig.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht demzufolge für die Artengruppe Vögel nicht.

Säugetiere / Fledermäuse

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine ausgehöhlten Bäume in der ausreichenden Größe vorhanden, um als Quartier für Fledermäuse zu dienen. Ebenso fehlen entsprechende Gebäudestrukturen.

Reptilien

Generell ist die Bedeutung des Plangebietes für die Artengruppe Reptilien aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes mit stark befahrenen Straßen in der Umgebung als sehr gering einzuschätzen.

Durch die Vorhaben der vorliegenden Planung kommt es im Zuge der Realisierung nicht zum Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen dieser Artengruppe. In den Randbereichen und im westlichen Teil des Plangebietes bleiben Grünstrukturen mit entsprechenden Habitatfunktionen erhalten bzw. werden neu geschaffen.

Vorbeugend ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes ist ein Kleingewässer vorhanden. Zum Zeitpunkt der Begehungen war dieses vollständig trocken gefallen. Dementsprechend wird es nicht als Laichgewässer eingestuft. Mit der Verwirklichung der hier betrachteten Planungsziele gehen keine maßgeblichen Habitatstrukturen verloren. Generell ist die Bedeutung des Plangebietes auch für die Artengruppe Amphibien aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes mit stark befahrenen Straßen in der Umgebung als sehr gering einzuschätzen.

Auch hier ist vorbeugend zu beachten, dass nicht länger hohlraumreiche Ablagerungen verbleiben, die als Quartiere aufgesucht werden und in denen die Tiere vernichtet werden können. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

Fische

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Schmetterlinge auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Schmetterlinge eindeutig ausgeschlossen werden.

Käfer

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Käfer auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Käfer eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine Großbäume mit entsprechenden Eigenschaften vorhanden.

Libellen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Libellen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Libellen eindeutig ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Weichtiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände der Artengruppe Weichtiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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

➤ Gebäude- und sonstige Abbrucharbeiten

Innerhalb des Plangebietes sind eine Freilichtbühne und versiegelte Flächen vorhanden, welche entfernt werden. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes sind nur unempfindliche Arten zu erwarten.

➤ Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

Die Planungen sehen die Beseitigung von Gehölzen, Hecken bzw. Buschwerk vor. Eine erforderliche Entfernung dieser Gehölzstrukturen ist außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer/Teich. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehungen im Herbst 2014 war dieser Gewässer jedoch komplett trocken gefallen. Eine Relevanz als Laichgewässer wird ausgeschlossen. Es ist geplant das Gewässer naturnah zu gestalten und für die Oberflächenentwässerung zu nutzen. Von einem Funktionsverlust wird daher nicht ausgegangen, zudem das Gewässer nur temporär mit Wasser gefüllt ist.

➤ Umnutzung von Flächen

Durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes gehen innerstädtische Grünflächen bzw. Freiflächen verloren. Es handelt sich überwiegend um Zierrasen- und Gehölz-bereiche. Die Bereiche wurden für Freizeitaktivitäten genutzt und teilweise versiegelt. Es handelt sich dementsprechend um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich. In den Randbereichen und im westlichen Teil des Plangebietes werden die bestehenden Strukturen erhalten und teilweise ergänzt. Aufgrund dieser Vorprägung sind nur unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Für diese Arten bleiben die Habitatfunktionen bei einer Realisierung von möglichen Bauvorhaben auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang, innerhalb des Plangebietes oder in angrenzenden Bereichen, erfüllt.

➤ Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt –

Maßnahmen zur Vermeidung

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

- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der

Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

6.4 Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand innerhalb des Plangebietes erfasst.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen für das Plangebiet erhoben worden.

Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen beinhalten gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume.

In den Rand- und Böschungsbereichen sind z.T. geschützte Bäume vorhanden. Die Baugrenzen beziehen auch Böschungsbereiche mit ein, womit die Fällung von geschützten Bäumen erforderlich wird.

Für die notwendigen Fällungen wird parallel mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ein „Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V zur Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen“ (Fällantrag) bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Bei den zu entfallenden Bäumen handelt es sich um die Arten Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Diese Bäume sind als zu entfallend in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ein Erhalt dieser Bäume wäre nur möglich, wenn das geplante Gebäude deutlich in südwestliche Richtung verschoben würde. In diesem Fall würde jedoch eine erhebliche Anzahl an Stellplätzen entfallen, so dass nur noch unzureichende Flächen hierfür zur Verfügung stehen würden.

6.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Schule, Kindertagesstätte sowie Sport- halle (OGF) und Sportplatz (PZO) sowie einzelne Wohngebäude (OCZ). Östlich und südlich verlaufen Straßen (OVL), bzw. befinden sich Kreuzungsbereiche. Angren- zend an die Verkehrswege sowie westlich des Plangebietes ist weitere Wohnbebau- ung vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in einer Mulde. Die Rand- und Böschungsbereiche sind größtenteils mit heimischen Gehölzen bewachsen (PHX). Dazu gehören u.a. Ahorn, Esche, Robinie, Kastanie und Weißdorn.

Das Plangebiet selbst ist durch seine ehemalige Freizeitnutzung geprägt. Es sind eine Freilichtbühne sowie weitere gepflasterte oder vegetationsfreie Flächen vorhan- den (OVP). Für die Gestaltung dieser Freiflächen wurden Reihen aus Fichten (PWY) und teilweise formalen bzw. geschnittenen Hecken verwendet (PHZ). Der überwie- gende Teil des Plangebietes ist als Zierrasen (PER) ausgebildet.

Die Böschungen angrenzend an die Güstrower Straße südöstlich des Plangebietes wurden mit Zierhecken (PHZ) bepflanzt. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Teich (SYZ), der nicht dauerhaft Wasser führt. Im Bereich des Teiches sind Wei- den (BBA/BBJ) vorhanden.

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V
2.7.1	Älterer Einzelbaum (BBA)
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
5.6.4	Zierteich (SYZ)
14.2.3	Zeilenbebauung (OCZ)
14.3.2	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformatbauten (OGF)
13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (PHX)
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)
13.3.2	Artenarmer Zierrasen (PER)
13.9.1	Sportplatz (PZO)
14.7.5	Straße (OVL)
14.7.8	Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)

Tabelle 1: Eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen, gemäß Anlage 9/
Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 2010

6.6 Planwirkungen

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Vorausset- zungen für die Schaffung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Das Plan- gebiet befindet sich inmitten des besiedelten Bereiches der Stadt Goldberg.

Im westlichen Teil des Plangebietes sollen die Grünstrukturen durch weitere Pflan- zungen gestalterisch aufgewertet werden. Der vorhandene Teich wird aufgeweitet, naturnah gestaltet und soll auch das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser als Puffer aufnehmen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen in den Rand- und Bö- schung können zumindest teilweise erhalten bzw. ergänzt werden.

Die Erschließung erfolgt über die südöstlich angrenzende Güstrower Straße. Um eine Einbindung der neuen Gebäude usw. in das umgebene Stadtgebiet zu erreichen, wurden gestalterische Festsetzungen getroffen.

Geschützte Biotope oder Arten sind von den Planungen nicht betroffen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering zu betrachten und können somit vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch die Schaffung bzw. Erhaltung von Grünstrukturen berücksichtigt.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes bleiben Grünstrukturen in den Böschungs- und Randbereichen größtenteils erhalten und werden teilweise erweitert.

Die westlichen Plangebietsbereiche bleiben ebenso als Grünflächen erhalten und werden gestalterisch aufgewertet. Dies bewirkt positive Auswirkungen auf das Ortsbild und trägt zum Ausgleich des Verlustes an ausgefallenden Biotoptypen bei. Anthropogene Vorbelastungen bestehen durch vorhandene Versiegelungen. Dazu werden im Textteil B folgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" ist ein Landschaftsrasen aus einer Regelsaatgutmischung (RSM) mit hohem Kräuteranteil herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Anteil von mindestens 20% ist mit Strauchgruppen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 Einzelbäume (Hochstämme) in der Grünfläche zu integrieren. Es sind Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

Des Weiteren sind innerhalb dieser Grünfläche die Errichtung eines Werbepylons mit einer Gesamthöhe von maximal 8,0 m über dem Bezugspunkt und die Errichtung von Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von jeweils 8,0 m zulässig, sofern diese nicht bereits innerhalb der Fläche des Sonstigen Sondergebietes errichtet wurden.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. In vorhandenen Lücken sind die Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Dabei sind Gehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

Hochstämme (H, 3xv, StU 14-16 cm): Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Baumhasel (*Corylus corluna*), Sträucher (Str., 100-150 cm): Hundsrose (*Rosa canina*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeine Heckenkirsche

(Lonicera xylosteum), Grau-Weide (Salix cinera), Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Haselnuss (Corylus avellana).

Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu realisieren.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

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 Goldberg-Mildenitz während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Goldberg, den

Der Bürgermeister