

STADT GOLDBERG
LANDKREIS PARCHIM

**1. Änderung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8
für das Gebiet „Einzelhandelszentrum B 192, östlich des LIDL-Marktes“**

JUNI 2005

Auftraggeber:

SB-Preiswert Handels GmbH Dömitz
vertreten durch Herrn Klaus Flaschka
Schweriner Str. 46
23909 Ratzeburg

Auftragnehmer:

S & D
Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH
Obotritenring 17
19053 Schwerin
Telefon 0385 – 76014-0
Telefax 0385 – 734296
stadtunddorf.sn@t-online.de
www.stadt-und-dorf-planung.de

Begründung

Teil I

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	4
2. Planinhalt	5
2.1. Ausweisung zusätzlicher PKW-Stellflächen	5
2.2. Erweiterung des Geltungsbereichs	5
2.3. Verkehr / Technische Infrastruktur	6
3. Eingriffs-Ausgleichsplanung	6
3.1. Bilanzierung der geplanten Änderungen	6
3.2. Änderung der grünordnerischen Festsetzungen	7
4. Städtebauliche Werte	10
5. Sonstiges	10

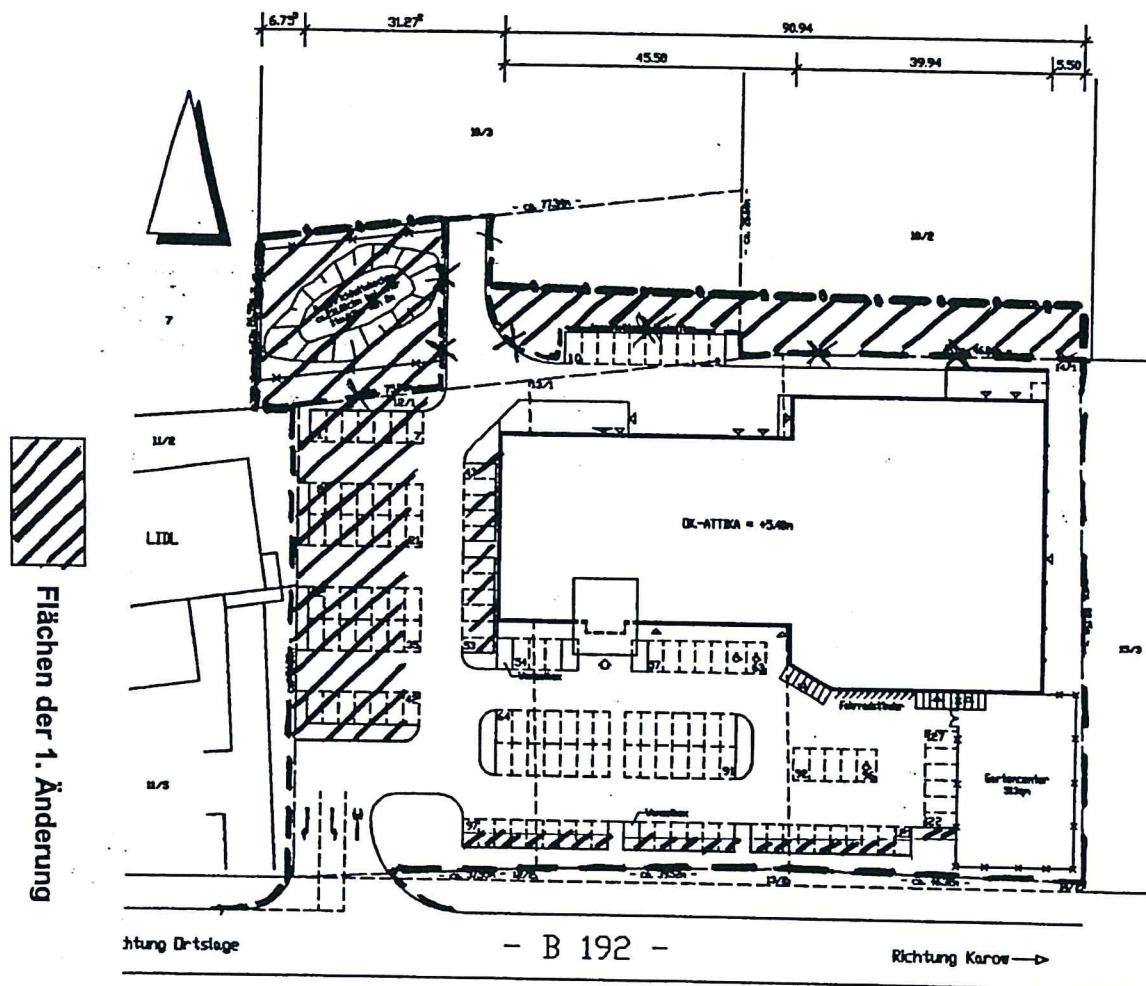
Teil II: Umweltbericht

1. Vorbemerkungen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Goldberg für das Gebiet „Einzelhandelszentrum B 192, östlich des LIDL-Marktes“ besitzt seit dem 17.09.2003 Rechtskraft.

Dieser Plan soll im westlichen Geltungsbereich (Fläche des Regenrückhaltebeckens) geändert und nördlich angrenzend an den bestehenden Bereich um Flächen ergänzt werden.

Übersicht zu den Änderungsflächen



Bei der im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VE-Plan) festgesetzten Nutzung für die **Änderungsfläche** handelt es sich um eine private Grünfläche, die mit einer Hecke umgeben ist, Einzelbäume und die Wasserfläche für das Regenrückhaltebecken enthält. Diese Fläche wird für zusätzliche PKW-Stellflächen benötigt. Da das gesamte Stellplatzkonzept nochmals überarbeitet wurde, sind auch noch kleine Grünflächen im Geltungsbereich von der Änderung betroffen.

Ebenso sind geringfügige Änderungen der nördlichen Baugrenze erforderlich. Konkret betrifft es die Warenrampe und die Einhausung für die Unterbringung von Leergut.

Die geplante **Erweiterung** des Geltungsbereichs auf den nördlichen Flurstücken 10/2 und 10/4 (neue Teilfläche aus 10/3), die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, wird erforderlich, um das neue Regenrückhaltebecken und die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen unterzubringen.

Die vorgenommene Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung ist daraufhin zu überarbeiten.

Im Flächennutzungsplan von Goldberg ist das Plangebiet des VE-Planes noch nicht enthalten. In die erste Änderung des Planes wird das Sondergebiet eingearbeitet.

Den Beschluss zur 1. Änderung fassen die Stadtvertreter auf ihrer Sitzung im Februar 2005. Im Vorfeld sind mit ausgewählten Ämtern des Landkreises Parchim diese Änderungen abgestimmt worden.

Von der Unterrichtung und Erörterung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (i.d.F. vom 23. September 2004) wird abgesehen, da das Vorhaben bereits bekannt ist und sich die geplanten Änderungen bzw. Ergänzungen des VE-Planes unwesentlich auf die Allgemeinheit auswirken.

Gemäß den § 4 Abs.1 Bau GB werden die Behörden und Sonstigen Träger Öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt werden kann, mit der vorliegenden Planfassung beteiligt.

2. Planinhalt

Der rechtskräftige VE-Plan Nr. 8 grenzt nördlich mit dem Geltungsbereich an die Flurstücke 10/2 und 10/3 der Gemarkung Goldberg, Flur 10, die ursprünglich landwirtschaftlich genutzt wurden. Eigentümer der Flächen ist der Vorhabenträger.

Aufgrund einer Überarbeitung des PKW-Stellplatzkonzeptes für das Einkaufszentrum durch den Investor sind die Einbeziehung zusätzlicher Flächen erforderlich. Die neu in den Geltungsbereich integrierten ca. 1.700 m² werden für die Verlegung des Regenrückhaltebeckens und für Ausgleichsbepflanzungen benötigt.

Geringfügige Änderungen ergeben sich beim Verschieben der nördlichen Baugrenze. Diese sind so erweitert worden, dass die Anbauten wie Belieferungsbereich und Abstellflächen für Leergut mit integriert sind.

2.1. Ausweisung zusätzlicher PKW-Stellflächen

Die im westlichen Geltungsbereich vorhandene Grünfläche, die auch das Regenrückhaltebecken mit vorsieht, entfällt. Hier sind zusätzliche Stellplätze vorgesehen. Die neue Versiegelungsfläche wird so angelegt, dass die Fahrbahn in Asphalt und die Stellflächen in Pflaster ausgeführt werden. Insgesamt werden damit ca. 40 zusätzliche Stellplätze ausgewiesen, sodass der Markt insgesamt ca. 130 öffentliche Stellplätze nachweisen kann.

2.2. Erweiterung des Geltungsbereichs

Mit der Umwandlung der Fläche für die zusätzlichen Stellplätze wird eine nördliche Erweiterung des Geltungsbereichs erforderlich. Diese enthält westlich der Erschließungsstraße das neue Regenrückhaltebecken mit den analogen Anforderungen, die bereits im rechtskräftigen Plan enthalten sind.

Neu ist, dass das Rückhaltebecken seinen Überlauf auf die angrenzenden Flurstücke 10/2 und 10/4 erhält, von wo das Wasser flächenmäßig abgeleitet wird. Die angrenzenden Flächen sind von der Größe ausreichend dimensioniert. Ein gesondertes Erschließungsprojekt ist beauftragt und wird den Fachbehörden mit den Bauantragsunterlagen zugestellt.

Außerdem muss die weitere notwendige Löschwassermenge von 96 m³, die über die Erstversorgung hinaus geht, ständig durch das Regenrückhaltebecken vorgehalten werden. Die Feuerlöschwasserentnahmestelle wird entsprechend gekennzeichnet und der Teich entsprechend gesichert.

Östlich der Erschließungsstraße ist eine zusätzliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die die Ausgleichsmaßnahmen mit enthält. (siehe Punkt 3)

2.3. Verkehr / Technische Infrastruktur

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Aussagen zur Verkehrserschließung und zur Ver- und Entsorgung bleiben bestehen.

3. Eingriffs-Ausgleichsplanung

3.1. Bilanzierung der geplanten Änderungen

Auf dem Parkplatz des Marktes soll die Stellflächenanzahl zulasten bisher geplanter Grünflächen erhöht werden. Dadurch können auf dem Parkplatz sieben Bäume weniger als bisher geplant gepflanzt werden. Die bisher vorgesehene Heckenpflanzung auf der Grünfläche im Bereich des RRB muss ebenfalls an einen anderen Standort verlegt werden. Der Geltungsbereich soll nach Norden um eine Fläche für den neuen Standort des Regenrückhaltebeckens vergrößert werden. Weiterhin ist geplant, den Geltungsbereich im Norden zu vergrößern, um den erforderlichen zusätzlichen Ausgleich dort zu realisieren. Die Änderung der Flächenbilanz im einzelnen zeigt die folgende Übersicht.

Tab.: Geplante Änderungen der Festsetzungen / Flächenbilanz

bisherige Festsetzung	Änderung der Festsetzung	Fläche [m ²]
Grünfläche, Begleitgrün Parkplatz, unversiegelt	Verkehrsfläche Parkplatz, versiegelt	275
Grünfläche / Regenrückhaltebecken	Verkehrsfläche Parkplatz, versiegelt	493
Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (bisher nicht als Eingriffsfläche gerechnet, Bestand Lehm-/Tonacker)	Verkehrsfläche Parkplatz, versiegelt	450
Lehm-/Tonacker	Grünfläche / Regenrückhaltebecken	(+) 532
Summe		1870
Lehm-/Tonacker	Ausgleichsfläche Heckenpflanzung	(+) 1040

(+) ... Vergrößerung des Geltungsbereichs

Aus der Änderung der Flächenbilanz ergibt sich ein zusätzliches Kompensationserfordernis, dass wiederum nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002), sogenanntes Mecklenburger Modell, berechnet wird.

Tab.: Ermittlung des zusätzlichen Kompensationsbedarfs

Bisherige Festsetzung	Fläche [m ²]	BWE ¹	Geplante Änderung	KE ²	KF ³	WF ⁴	KFÄ ⁵
Grünfläche, Begleitgrün	275		Verkehrsfläche, Vollversiegelung	0,5	1,0	1,0	138
Grünfläche / Regenrückhaltebecken	493		Verkehrsfläche, Vollversiegelung	0,5	1,0	1,0	246
Lehm-/ Tonacker (Fläche bisher geplante Hecke)	450	1	Verkehrsfläche, Vollversiegelung	1,5	1,0	1,0	675
Lehm-/ Tonacker	532	1	Grünfläche / Regenrückhaltebecken	1,0	1,0	1,0	532
Summe	1870						1591

¹ BWE = Biotopwertestufung (Erläuterung im Text)

³ KF = Korrekturfaktor (u.V.v. LUNG 1999)

² KE = Kompensationserfordernis (u.V.v. LUNG 1999)

⁴ WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

⁵ KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

Die Ermittlung des zusätzlichen Kompensationsbedarfs lehnt sich eng an die Berechnungen zum rechtskräftigen VE-Plan Nr. 8 an. Entsprechend erhöht sich bei Änderung der Festsetzung von Grünfläche (Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust) zu versiegelter Fläche (Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung, Totalverlust) das Kompensationserfordernis (Faktor) um 1. Korrekturfaktor und Wirkfaktor bleiben konstant. Die Bewertung der zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen entspricht der seinerzeit durchgeführten Berechnung.

Aus der Tabelle ergibt sich ein zusätzliches Kompensationsflächenäquivalent von 1.591. Hinzu kommen das Flächenäquivalent von 540 für die bisher im Geltungsbereich geplante Heckenpflanzung und das Flächenäquivalent von 210 für die auf dem Parkplatz nicht mehr realisierbaren 7 Stück Baumneupflanzungen. Das zusätzliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt damit insgesamt 2.341.

Nördlich der geplanten Marktgebäude soll der zusätzliche Ausgleich in Form einer Heckenpflanzung durchgeführt werden. Gegenüber der bisher im Geltungsbereich geplanten zweireihigen Hecke (Breite drei Meter) ist eine deutlich höherwertige Hecke geplant (drei- bis vierreihig, beiderseits mit Saumstreifen, Gesamtbreite bis zu 10 m, Pflanzung von Hochstämmen als Überhälter). Dadurch ist eine höhere Bewertung der Maßnahme möglich.

Tab.: Bilanzierung der geplanten zusätzlichen Maßnahme

Fläche ¹	Biotop-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	LF ⁵	FÄ ⁶
Nördlich Marktgebäude und RBB	Acker	Freiwachsende, überschirmte Hecke mit Krautsaum (Grünflächen Nr. 1+2)	1040	2	3	0,75	2340

¹ Flächenbezeichnung

² Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

³ Wertstufe der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

⁴ KWZ = Kompensationswertzahl (u.V.v. LUNG 1999)

⁵ LF = Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

⁶ FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

3.2. Änderung der grünordnerischen Festsetzungen

Die geplanten Änderungen machen eine grundlegende Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen für den Bereich des geplanten Marktes erforderlich. Die extern festgesetzten Maßnahmen (bisherige Randnr. 11) wurden bereits durchgeführt und bleiben in der bisherigen Form bestehen.

Zu den Änderungen im einzelnen:

Die Festsetzungen bezüglich der bisher geplanten Grünfläche mit Hecken und Bäumen (bisherige Randnr. 7) westlich des geplanten Marktes entfallen.

Die Festsetzung der Fassadenbegrünung am Marktgebäude bleibt bestehen.

Neufestsetzung: Anpflanzung und Entwicklung einer dreireihigen freiwachsenden Hecke mit Baumüberhältern und Säumen nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens in der privaten Grünfläche Nr. 1

In Grünfläche Nr. 1 ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine freiwachsende dreireihige Hecke (Reihenabstand 1,0 m, Abstand in der Reihe 1,5 m, versetzte Anordnung, Arten zu jeweils drei in Gruppen, entsprechend Pflanzschema) mit Sträuchern und Bäumen entsprechend Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Reihen sind parallel zur nördlichen Begrenzung der Pflanzfläche anzuordnen. Auf der mittleren Reihe sind bei einem Pflanzabstand von 10 m jeweils ein Stieleichen- und Winterlinden-Hochstamm zu pflanzen, die als Überhälter zu erziehen sind. Beidseitig ist ein 1 m breiter Streifen als krautige Ruderalfläche (vorgelagerter Gras- und Staudensaum) der Sukzession zu überlassen. Eine Nutzung des Saums ist unzulässig. Eine Mahd des

Saumes alle zwei Jahre ist zur Vermeidung der Verbuschung zulässig. Durch die Festsetzung des Saumes sind ausreichende Grenzabstände der Heckenpflanzung sichergestellt.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich entsprechend §1a (3) BauGB für Beeinträchtigungen der Biotope, Böden und des Landschaftsbildes. Ziel ist die Entwicklung einer freiwachsenden, von Bäumen überschirmten Hecke als Lebensraum und landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes.

Um die aufgeführten Entwicklungsziele zu erreichen, sind insbesondere die im folgenden genannten Anforderungen bei der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu beachten:

- Ausführungstermin spätestens in der auf die Fertigstellung der befestigten Freiflächen folgenden herbstlichen Pflanzperiode,
- Pflanzung im März/April bzw. bevorzugt Mitte Oktober bis Mitte November,
- Verwendung von Pflanzware norddeutscher Provenienz, die den Qualitätskriterien des Bundes deutscher Baumschulen entspricht,
- Für Hochstämme Baumverankerung bei Pflanzung fachgerecht herstellen, regelmäßig überprüfen und nach Ende der Pflege entfernen.
- Pflanzung mulchen (mit begleitender Stickstoffdüngung),
- abnahmefähiger Zustand nach DIN 18916 bei Durchtrieb in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode und Ausfall an Pflanzen < 5 % bei Sträuchern, bei Hochstämmen ohne Ausfall, Nachpflanzen von Verlusten bzw. von Hochstämmen mit erheblichen Stamm- oder Kronenschäden
- Entwicklungspflege mindestens drei Jahre mit Freistellung der Jungpflanzen von Konkurrenz (Gras bzw. Stauden), Bewässerung bei anhaltender Trockenheit (bis zu acht mal pro Jahr kalkulieren, mind. 50l/m² und Bewässerungsgang). Fachgerechter Kronenschnitt ist während der Entwicklungspflege bei den Hochstämmen vorzunehmen.
- Gehölzpflanzung in der Aufwuchsphase (fünf Jahre) mit Verbisschutzzaun einzäunen. Danach Zaun entfernen. Heckenschnitt ist unzulässig.

Neufestsetzung: Anpflanzung und Entwicklung einer vierreihigen freiwachsenden Hecke mit Baumüberhältern und Säumen nördlich des geplanten Marktgebäudes in der privaten Grünfläche Nr. 2

In Grünfläche Nr. 2 ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine freiwachsende vierreihige Hecke (Reihenabstand 1,0 m, Abstand in der Reihe 1,5 m, versetzte Anordnung, Arten zu jeweils vier in Gruppen, entsprechend Pflanzschema) mit Sträuchern und Bäumen entsprechend Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Reihen sind parallel zur nördlichen Begrenzung der Pflanzfläche anzuordnen. Auf der mittleren Reihe sind bei einem Pflanzabstand von 10 m jeweils drei Stieleichen- und Winterlinden-Hochstämme und vier Spitzahorn-Hochstämme zu pflanzen, die als Überhälter zu erziehen sind. Beidseitig ist ein 2,5-3 m breiter Streifen als krautige Ruderalfläche (vorgelagerter Gras- und Staudensaum) der Sukzession zu überlassen. Eine Nutzung des Saums ist unzulässig. Eine Mahd des Saumes alle zwei Jahre ist zur Vermeidung der Verbuschung zulässig. Durch die Festsetzung des Saumes sind ausreichende Grenzabstände der Heckenpflanzung sichergestellt. Im Bereich der rückwärtigen Stellplätze ist örtlich eine Anpassung der Gehölz- und Saumflächen vorzunehmen.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich entsprechend §1a (3) BauGB für Beeinträchtigungen der Biotope, Böden und des Landschaftsbildes. Ziel ist die Entwicklung einer freiwachsenden, von Bäumen überschirmten Hecke als Lebensraum und landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes.

Zu den Anforderungen bei der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege siehe unter Anpflanzung Hecke in der Grünfläche Nr. 1.

Pflanzenliste für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (private Grünflächen 1 und 2)

Sträucher, verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 80-100 cm:		P 1	P 2
Faulbaum	- Rhamnus frangula	7 St.	35 St.
Hartriegel	- Cornus sanguinea	7 St.	35 St.
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	7 St.	35 St.
Hundsrose	- Rosa canina	7 St.	35 St.
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus	7 St.	35 St.
Schlehe	- Prunus spinosa	7 St.	35 St.
Salweide	- Salix capraea	7 St.	35 St.
Weißdorn	- Crataegus laevigata	7 St.	35 St.
Summe:		56 St.	280 St.
Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm:			
Spitzahorn	- Acer platanoides	- St.	4 St.
Stieleiche	- Quercus robur	1 St.	3 St.
Winterlinde	- Tilia cordata	1 St.	3 St.
Summe:		2 St.	10 St.

Änderung der bisherigen Festsetzung Nr. 9

An den durch Planzeichen entsprechend §9 (1) Nr. 25a BauGB (Anpflanzung von Bäumen) gekennzeichneten Stellen sind 15 Winterlinden in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich entsprechend §1a (3) BauGB für Beeinträchtigungen der Biotope, Böden und des Landschaftsbildes. Ziel ist die Entwicklung von Großbäumen zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes.

Zu den Anforderungen bei der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege siehe unter Anpflanzung Hecke in der Grünfläche Nr. 1 – Anforderungen für Hochstämme. Zusätzlich ist zu beachten:

- Bewässerung in der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit mind. 100l/Baum und Bewässerungsgang kalkulieren,
- Stämme während der Pflegedauer mit Schilfmatte vor Witterung und Verbiss schützen, danach Matte entfernen.
- Fachgerechter Kronenschnitt ist während der Entwicklungspflege sowie zur Erzielung des Lichtraumprofils vorzunehmen.
- Pro Baum ist ein unversiegelter Wurzelraum von 12 m² freizuhalten.

Neufestsetzung zu den Grünflächen im Parkplatzbereich:

In der privaten Grünfläche Nr. 3 ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist aus Gründen des Tierschutzes mit einer Böschungsneigung nicht steiler als 1:3 und mit naturnaher Gestaltung der Oberflächen ohne naturfremde Materialien wie Betonplatten oder Folien herzustellen. Im übrigen ist die Fläche mit Rasen zu begrünen.

Die privaten Grünflächen im Straßenbegleitgrün des Parkplatzes sind mit Rasen oder bodendeckenden Sträuchern zu begrünen.

4. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des VE-Planes umfasst neu eine Fläche von etwa 1,56 ha. Die Flächen der 1. Änderung wurden **fett** hervorgehoben.

Gesamtfläche alt	ca. 13.900 m ²
Geltungsbereich neu	ca. 15.600 m²

• Baufläche	4.000 m ²
• private Verkehrsfläche	4.000 m ²
• private Verkehrsfläche neu	5.200 m²
• öffentliche Verkehrsfläche	3.600 m ²
• Grünflächen einschl. RRB	2.300 m ²
• Grünflächen einschl. RRB neu	2.800 m²

5. Sonstiges

Die übrigen Aussagen aus dem rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bleiben vollinhaltlich bestehen.

Golberg, **- 5. Dez. 2005**



.....
Der Bürgermeister

Begründung Teil II: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zur

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Goldberg „Einzelhandelszentrum B 192, östlich des LIDL-Marktes“

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung	2
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
1.2. Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	2
2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	4
2.1. Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet.....	4
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	6
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	7
2.4. Alternative Planungsmöglichkeiten	7
3. Zusätzliche Angaben	8
3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	8
3.2. Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	8
3.3. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.....	8
3.4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	8

1. Einleitung

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zur 1. Änderung des Bebauungsplans durchgeführten Umweltprüfung. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Stadt Goldberg nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 bestimmt.

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans

- Vergrößerung der befestigten Parkplatzflächen zur Erhöhung des Angebotes an Kfz-Stellflächen
- Vergrößerung des Geltungsbereichs im nördlichen Teil zur Verlagerung des Regenrückhaltebeckens und zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Änderung der Festsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Kurzbez.	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Baufeld	Baufeld Marktgebäude	Bisherige befestigte Fläche auf Nordseite Marktgebäude	Vergrößerung um ca. 200 m ²
Parkplatz	Verkehrsfläche Parkplatz, versiegelt	Westlich, südlich geplantes Marktgebäude	Vergrößerung um ca. 1.200 m ²
RBB	Grünfläche Nr. 3 / Regenrückhaltebecken	Nordwestlich des geplanten Marktgebäudes	Neufestsetzung Ca. 530 m ²
P1+P2	Grünflächen Nr. 1+2, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Nördlich des geplanten Marktgebäudes	Neufestsetzung 1.040 m ²

1.2. Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planänderung

Bei Änderung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4)); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatG),

- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, §2 (1) Nr. 8 BNatG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichen Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG); Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG).
- Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung, zu berücksichtigen (aus Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

Ziele der Raumordnung (Regionales Raumordnungsprogramm RROP Westmecklenburg, 1996) und Darstellungen des wirksamen F-Plans der Stadt Goldberg für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

- Der rechtskräftige B-Plan Nr. 8 steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. In die 1. Änderung des F-Planes der Stadt Goldberg wird der Geltungsbereich als Sondergebiet eingearbeitet. Durch die geplante Änderung ergeben sich keine Widersprüche zu den übergeordneten Planungen.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1. Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem durch die Änderung des Bebauungsplans erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Hinsichtlich des Biotopbestandes wird auf die Bestandskarte zur Begründung für den rechtskräftigen B-Plan Nr. 8 verwiesen.

Durch die Änderung werden Teile des Geltungsbereichs erheblich beeinflusst. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele/ Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Nein	-
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein	-
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein	-
nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Nein	-
Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG	Nein	-
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, Biotoptypen des landwirtschaftlich geprägten Ortsrandbereichs im Plangebiet lt. Bestandsaufnahme können durch das Vorhaben beeinflusst werden: - Lehmacker	
	Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: nutzungsgeprägter Stadtrandbereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit	
Boden	Ja, Inanspruchnahme von Böden / geologischen Bildungen: - Geschiebelehm der Grundmoräne, durch Bodenauftrag verändert - Grund-/Stauwasserbestimmte Tieflehme, niedriges bis mittleres landwirtschaftliches Ertragspotenzial	
	Bewertung des Bodenpotenzials: genutzte, anthropogen überformte Böden, mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit	
Grund- und Oberflächenwasser	Nein	- Aufgrund der geringen Größe der Änderung Schutzgut Wasser nicht wesentlich betroffen
Klima und Luft	Nein	- Aufgrund der geringen Größe der Änderung Klima/Luft nicht betroffen

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein (Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss): - die betroffenen landwirtschaftlichen Freiflächen des Siedlungsrandes sind typische Nahrungsbiotope siedlungsbewohnender Vogelarten; durch die straßennahe Lage (Scheuchwirkung) wird die Habitataeignung aber eingeschränkt	
	Bewertung Wirkungsgefüge: Aufgrund der örtlichen Biotop- und Landschaftsausstattung sind Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen von geringer Bedeutung vorhanden. Die Bedeutung der Wirkungsgefüge wird bestimmt durch die Wertigkeit der sie beeinflussenden Schutzgüter.	
Landschaft (Landschaftsbild)	Nein	- Aufgrund der geringen Größe der Änderung Landschaftsbild nicht wesentlich betroffen
Biologische Vielfalt	Nein	- Aufgrund der geringen Größe der Änderung biologische Vielfalt nicht wesentlich betroffen
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Nein	- Durch Änderungen keine wesentliche Betroffenheit
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Nein	-
Vermeidung von Emissionen	Nein	-
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, Änderung betrifft auch geplantes Regenrückhaltebecken	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Nein	-
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein	-
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein	-
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	-
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	-
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Ja	Siehe unter Wirkungsgefüge von Komponenten des Naturhaushaltes

¹ Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans unter Beachtung des geltenden Erlasses über die Verträglichkeitsprüfung.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (hier: Planänderung)

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planänderung)

Für die von der Änderung des Plans betroffenen Umweltbelange (vgl. Kap. 2.1) erfolgt in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Verlust von unbebauten, einer intensiven Nutzung unterliegenden Biotopen landwirtschaftlicher Nutzflächen im Umfang von ca. 1.700 m ² durch Umwandlung in befestigte Stellflächen, RRB und Grünflächen	Ja
Boden	Die örtlich anstehenden Böden können auf den zusätzlichen Bauflächen versiegelt, abgetragen oder in ihrem Aufbau verändert werden. Dadurch gehen die Funktionen des Bodens (Regulation, Regeneration, Lebensraum) vollständig oder teilweise verloren.	Ja
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Durch Überbauung, die Veränderung der Freiflächengestalt sowie eine Verminderung des Nahrungsangebotes auf den überplanten Flächen können Verschlechterungen der Habitat-eignung für Arten der städtischen Wildtierfauna (Verknappung des Nahrungsangebotes, Wanderungshindernisse) eintreten. Aufgrund des begrenzten Flächenumfangs der Eingriffe sind jedoch hinreichend Ausweichflächen vorhanden.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	- Betrifft hier nur Versickerung Oberflächenwasser, - Änderung umfasst Anlage RRB an neuem Standort mit gleichfalls ausreichender Kapazität	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Siehe unter Wirkungsgefüge	Nein

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: hier nicht zutreffend
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. Die Prüfung des EHZ-Konzeptes durch potenzielle Nutzer (Investoren, Marktbetreiber) ergab Defizite an Stellflächen sowie eine nicht optimale Anordnung der Flächen. Diesen Defiziten wird mit der Änderung des Planes abgeholfen. Für Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich getroffen. Auf wesentliche Ergebnisse wird unter Kap. 2.3 näher eingegangen.

Entwicklung des Umweltzustands ohne Änderung der Planung

Der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 unterlag entsprechend der bei der Aufstellung geltenden Rechtslage keiner Umweltprüfung. Es wurden die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung jedoch ordnungsgemäß angewendet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Bereits mit dem Stand des rechtskräftigen B-Plans werden

die wesentlichen vorhabensbedingten qualitativen und quantitativen Umweltauswirkungen, v.a. auf Tiere, Pflanzen Biotope, Bäume, Boden und Landschaftsbild hervorgerufen. Aufgrund seiner Lage an der B 192 und der vormals intensiv landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist der Vorhabenstandort vor dem Hintergrund des Vermeidungsgebotes als günstig anzusehen. Die Umweltauswirkungen sind somit vergleichsweise gering.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die in der Begründung unter dem Kap. 3 Eingriff/Ausgleich dargelegten Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im folgenden in verkürzter Darstellung wiedergegeben, ergänzt um Maßnahmen für solche Umweltbelange, die nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.

Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen

- Erhalt der Altweide als prägendem Großbaum, Anpflanzung von großkronigen Bäumen zur Verbesserung der Einbindung in das Siedlungs- und Landschaftsbild,
- Rückhaltung von versickerungsfähigem Niederschlagswasser,
- Beibehaltung und Verbesserung der auf effiziente Flächenausnutzung ausgerichteten Planung,
- Verlagerung von RRB und Ausgleichspflanzungen in den rückwärtigen Bereich, größere räumliche Ausdehnung der Heckenpflanzungen – damit höheres Entwicklungspotential der Ausgleichsflächen.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

- Anpflanzung mehrreihiger Hecken nördlich des Marktgebäudes,
- Anpflanzung von großkronigen Bäumen auf dem Parkplatz,
- Fassadenbegrünung des Marktgebäudes,
- Anpflanzung Baumreihe an der Kleingartenanlage „Seeblick“ und grünbauliche Gestaltungsmaßnahmen auf dem Gelände der Grundschule „John Brinkman“.

2.4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Die Alternativenprüfung erfolgte bereits während der Planaufstellung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8. Bei der Planerarbeitung ergab sich, dass alternative Planungsmöglichkeiten hinsichtlich der 1. Änderung nicht bestehen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden bei der Planänderung verwendet:

- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ – sogenanntes Mecklenburger Modell (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002).

3.2. Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

... Ergänzen nach TÖB-Beteiligung...

3.3. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
<i>sind noch zu bestimmen</i>		

3.4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Goldberg „Einzelhandelszentrum B 192, östlich des LIDL-Marktes“ wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden.

Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung von Verkaufs- und Lagerflächen sowie von Parkplätzen für ein Einzelhandelszentrum (EHZ). Durch die erste Änderung soll das Angebot an Parkplatzflächen vergrößert und eine günstigere Anordnung des Regenrückhaltebeckens und der Grünflächen geschaffen werden. Die Fläche des Geltungsbereichs vergrößert sich dadurch von 13.900 m² (rechtskräftiger Bebauungsplan) auf ca. 15.600 m².

Von den Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere / Pflanzen / Biotope, Boden, Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes, sachgerechter Umgang mit Abwässern sowie die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen betroffen, wobei die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen / Biotope und Boden als erheblich einzustufen sind. Zur Minderung der Umweltauswirkungen sollen auf dem Gelände des EHZ insbesondere ein Altbaum erhalten und umfangreiche Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen und die Zuordnung von Kompensationsflächen im sonstigen Gemeindegebiet (Baumpflanzung an der KGA „Seeblick“, grünplanerische Maßnahmen auf dem Gelände der Grundschule „John Brinkman“) ausgeglichen werden. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden

geprüft, mit dem Ergebnis, das der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs-Ausgleichsermittlung nach dem „Mecklenburger Modell“ durchgeführt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen,