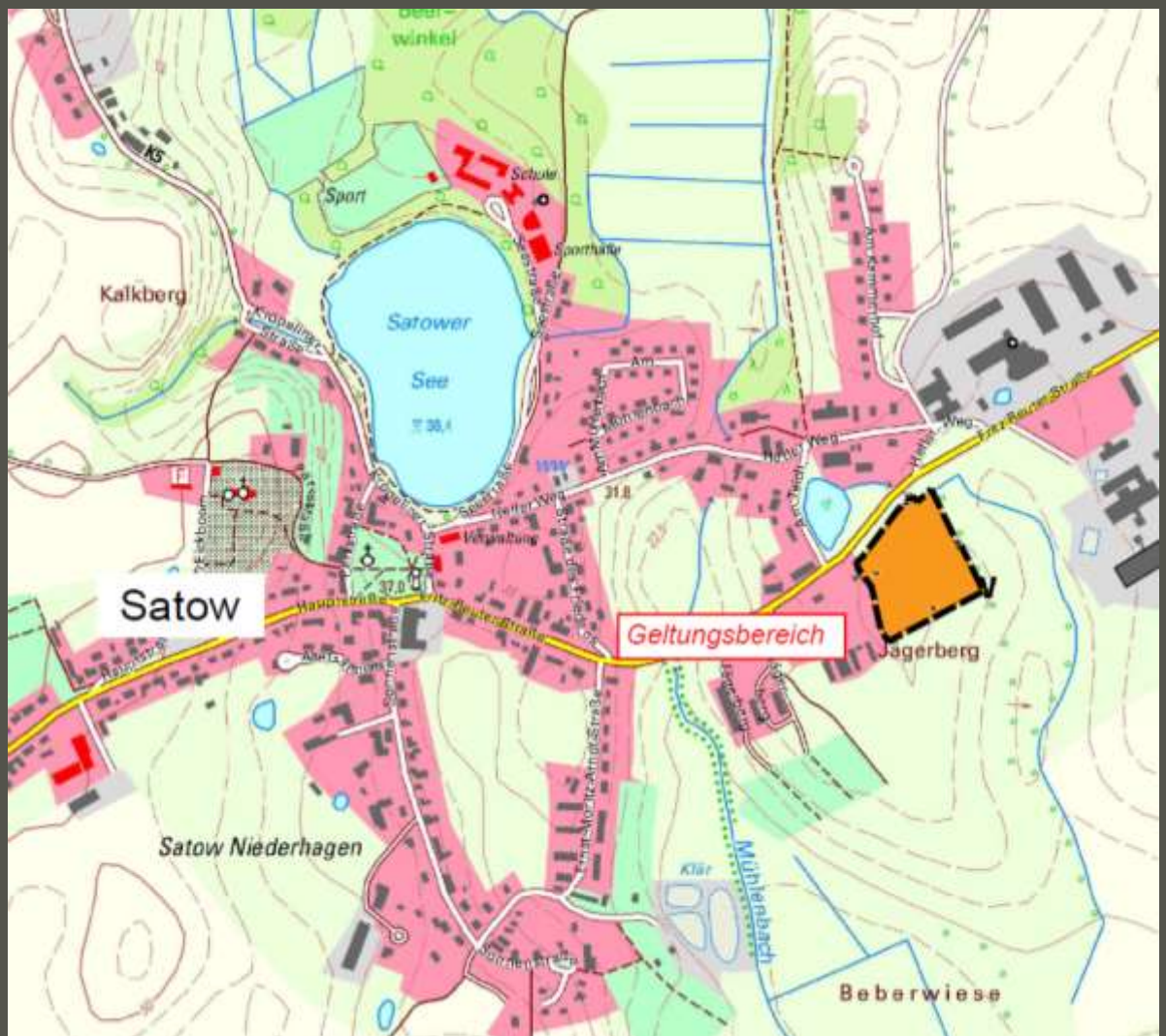


Gemeinde Satow

Bebauungsplan Nr. 39 „Nahversorgungszentrum Satow“



12. Umweltbericht
als gesonderter Teil der Begründung

Oktober 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	1. EINLEITUNG	3
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens	4
1.2	Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	5
2.	2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
2.1	Beschreibung des Vorhabensstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes	8
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	9
2.2.1	Schutzgut Bevölkerung und menschlichen Gesundheit	9
2.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	10
2.2.3	Schutzgut Fläche	15
2.2.4	Schutzgut Boden	15
2.2.5	Schutzgut Wasser	16
2.2.6	Schutzgut Landschaft	16
2.2.7	Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz	18
2.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
2.2.9	Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	19
2.3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	20
2.3.1	Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung	20
2.3.1.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit	20
2.3.1.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	22
2.3.1.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	23
2.3.1.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	24
2.3.1.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	25
2.3.1.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz	25
2.3.1.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	26
2.3.1.8	Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	26
2.3.1.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
2.3.2	Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen	27
2.3.3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	27
2.3.4	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	27
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
3.	3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	31
3.1	Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	31
3.2	Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	31
3.3	Erforderliche Sondergutachten	32
4.	4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	33

1. Einleitung

Planungsanlass ist die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Lebensmitteldiscounters innerhalb des Gemeindehauptortes Satow. Beide Unternehmen haben deutlich gemacht, dass eine Verkaufsflächenerweiterung auf den jeweiligen Unternehmensstandard an den derzeitigen Standorten nicht möglich ist. Die ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe übernehmen maßgeblich Nahversorgungsfunktionen für die im unmittelbaren Einzugsbereich ansässige Wohnbevölkerung und darüber hinaus auch für das ländliche Einzugsgebiet außerhalb des Gemeindehauptortes.

Den Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/Rostock entsprechend, ist Satow als Hauptgemeindeort die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Grundzentren übernehmen maßgebliche Versorgungsfunktionen für die ländlichen Räume der betreffenden Region. Satow als Grundzentrum ist so zu entwickeln, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichergestellt ist. Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels bestimmen also in besonderer Weise die Funktion und Attraktivität der Siedlungen und sind ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge.

Für eine langfristige Bindung der in Satow ansässigen Einzelhandelsunternehmen soll im Sinne der Versorgungsfunktion des Gemeindehauptortes mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 "Nahversorgungszentrum Satow" aufgestellt werden.

Die geplante Verkaufsflächenzahl von etwa 4.800 m² lässt sich ausschließlich über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 "Nahversorgungszentrum Satow" soll für das Grundzentrum Satow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrum Satow schaffen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Planungsgegenstand ist die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmittel- und Textildiscounters in den Planungsraum. Eine Verkaufsflächenerweiterung auf den jeweiligen Unternehmensstandard ist an den derzeitigen Standorten nicht möglich.

Die Verkaufsflächenzahl von etwa 4.800 m² lässt sich über die Festsetzung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren.

Die Baugrenze ist für eine optimale Ausnutzung des Planungsraumes großzügig festgesetzt. Zu berücksichtigen sind die Abstandvorgaben der Landesbauordnung.

Darüber hinaus soll eine abweichende Bauweise möglich sein, um den Ansprüchen an ein Nahversorgungszentrum entsprechen zu können.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 begrenzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auf acht Meter über dem anstehenden Gelände begrenzt.

1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes sind folgende gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erörtern und zu bilanzieren (vgl. dazu § 18 BNatSchG).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend.

Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs).

Zudem ist die Gemeinde verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht). In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren.

Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

Auf Grund der Ermächtigung nach § 3 Abs. 2 BNatSchG sind grundsätzlich die Länder für den gesetzlichen Biotopschutz zuständig.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist nach den Grundsätzen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Vorgaben des BImSchG dienen nach § 1 Absatz 2 der integrierten Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft zur Absicherung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt.

Durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren sollen erhebliche Nachteile und Belästigungen vermieden werden.

Weitere überörtliche Planungen:

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus folgenden rechtlichen Grundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock** (RREP MMR) vom 22. August 2011 (GS M-V 2011 Gl. Nr. 230 – 1 -15)

Mit Stellungnahme vom 05. Mai 2021 wurde durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern mitgeteilt, dass die Planung des Nahversorgungszentrums am Standort Fritz-Reuter-Straße landesplanerisch mitgetragen wird.

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Satow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, ist daraus nicht zu entwickeln. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Satow eingeleitet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes

Bei dem Planungsraum handelt es sich derzeit um Intensivgrünland. Der Nördlich verläuft die Landesstraße L 10 (Fritz-Reuter-Straße) und parallel ein straßenbegleitender Radweg.

Der Planungsraum wird ausgehend von dieser Straße erschlossen. Die westliche Grenze bildet die bewohnte Ortslage Satow. Östlich des Planungsraums befindet sich ein Gehölzstreifen.



Abbildung 1: Blick auf den Planungsraum in Richtung Süden;
Baukonzept Neubrandenburg GmbH, August 2019

Innerhalb des Planungsraumes sind keine hochwertigen Biotopstrukturen oder Lebensräume mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen III der Grundwasserfassung Satow und der Oberflächenwasserfassung „Warnow“.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet befindet sich westlich in ca. 500 m Entfernung zum Planungsraum. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet DE 2036-401 „Kariner Land“.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Kleingewässerlandschaft südlich von Kröpelin“ befindet sich ebenfalls westlich in ca. 1.000 m Entfernung.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie der dazu notwendigen Infrastruktur. Der damit in Verbindung stehende, hohe Versiegelungsgrad ist als wesentlicher Eingriff anzusehen.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

2.2.1 Schutzgut Bevölkerung und menschlichen Gesundheit

Schützenswerte Wohnbebauungen befinden sich nördlich sowie westlich in einer Entfernung von rund 50 m zum Geltungsbereich. Östlich erstrecken sich Gewerbeflächen.

Die Entstehung von Anlagenlärm durch den Betrieb von Verbrauchermärkten auf sensible Wohnnutzungen ist möglich. Weitere Emissionen sind von dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Flora

Auf der Grundlage der charakteristischen Pflanzen- bzw. Gehölzarten sowie der Standortbedingungen erfolgt eine Zuordnung der Vegetationseinheiten zu den Biotoptypen nach der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern*.

Streng geschützte Farn- und Blütenpflanzen in Mecklenburg-Vorpommern sind der Sumpf-Engelwurz (*Angelica palustris*), Kriechender Sellerie (*Apium repens*), Vierteliger Rautenfarn (*Botrychium multifidum*), Einfacher Rautenfarn (*Botrychium simplex*), Herzlöffel (*Caldesia parnassifolia*), Echter Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*), Sand-Silberscharte (*Jurinea cyanoides*), Sumpf-Glanzkrout (*Liparis loeselii*), Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*), Zwerg-Mummel, Zwerg-Teichrose (*Nuphar pumila*), Karlszepter (*Pedicularis sceptrum-carolinum*), Finger-Küchenschelle (*Pulsatilla patens*), Frühlings-Küchenschelle (*Pulsatilla vernalis*), Moor-Steinbrech (*Saxifraga hirculus*), Violette Schwarzwurzel (*Scorzonera purpurea*) und Vorblattloses Leinblatt (*Thesium ebracteatum*).

Das Vorkommen von **Pflanzenarten** des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Vornutzung des Planungsraumes ausgeschlossen werden.

Fauna

Methodik

Die Ausstattung des Planungsraumes wurde hinsichtlich der Habitatausstattung und Eignung als Lebensraum eingeschätzt (Potenzialabschätzung). Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Das daraus abgeleitete Vorkommen kann jedoch größer sein, als der reelle Bestand, da nicht alle geeigneten Habitatstrukturen tatsächlich besiedelt sind.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes konnte demnach unter Beachtung der anthropogenen Vorprägung sowie Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichtete Untersuchungstiefe abgesehen werden.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen. Die Festlegung des zu untersuchenden Artenspektrums erfolgte unter Beachtung der Ausstattung des Planungsraumes in Verbindung mit den Ansprüchen einzelner Arten.

Säugetiere

Lebensräume von Kleinsäugetern, wie der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und des Europäischen Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraums. Für Biber (*Castor fiber*) und Eurasischer Fischotter (*Lutra lutra*) ergibt sich wirkbedingt kein erhöhter Untersuchungsbedarf. Gewässer sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Winterquartiere von Fledermäusen (*Microchiroptera*), wie Keller, Höhlen, Gewölbe mit einer hohen Luftfeuchtigkeit sowie einer konstant niedrigen Temperatur von 2 bis 5 Grad befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Natürliche Sommerquartiere der europäischen Fledermäuse sind enge Ritzen sowie Hohlräume. Dabei bevorzugen einige Arten Spalten hinter abplatzender Borke, Baumhöhlen oder Stammrisse. Andere Arten siedeln vorrangig in Spalten von Felsen und Höhlen. Teilweise werden auch aufgelassene Gebäude besiedelt. Die Tagesquartiere werden von April bis August genutzt. Im Plangebiet sind diese nicht vorhanden.

Reptilien

In Mecklenburg-Vorpommern sind Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Glatt-/ Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sowie Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) streng geschützt.

Lebensräume der europäischen Sumpfschildkröte befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraumes. Diese Art bevorzugt Gewässer mit gutem Wasserpflanzenbestand und schlammigen Grund.

Auch für die Schlingnatter ist ein Vorkommen unwahrscheinlich. Vorzugslebensräume der Glatt-/Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sind gekennzeichnet durch einen Wechsel von vegetationslosen Flächen mit unterschiedlich dichter und hoher Vegetation und insgesamt einer gut ausgebildeten Krautschicht. Typische Lebensräume sind somit strukturreiche Heiden, Moore, Magerstandorte und lichte Wälder.

Das betreffende Baufeld innerhalb des Geltungsbereiches unterliegt einer regelmäßigen Mahd und bietet somit kaum Potential als Lebensraum dieser Art.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) reguliert ihre Körpertemperatur, wie alle Reptilien, über das Aufsuchen unterschiedlich temperierter Orte. Sie sind somit auf strukturreiche Habitate, mit Bereichen unterschiedlicher Sonneneinstrahlung, Vegetation, Relief sowie Feuchtigkeit etc. angewiesen.

Sie besiedelt Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, sonnenexponierte Böschungen aller Art (Eisenbahndämme, Wegränder), Ruderalfluren, Abgrabungsflächen sowie verschiedenste Aufschlüsse und Brachen.

Die besiedelten Flächen weisen eine sonnenexponierte Lage, ein lockeres, gut drainiertes Substrat, unbewachsene Teilflächen mit geeigneten Eiablageflächen, spärlich bis mittelstarke Vegetation sowie das Vorhandensein von Kleinstrukturen wie Steine, Totholz als Sonnenplätze auf.

Innerhalb des Plangebietes sind solche Vorzugslebensräume sowie potenzielle Winterquartiere der Zauneidechse nicht vorhanden. Ein Vorkommen kann auch aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Amphibien

Amphibien sind auf feuchte, schattige Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten angewiesen.

Die Kreuzkröte (*Bufo calamita*) lebt in Sand- und Kiesgruben, Industriebrachen und Bergbaufolgelandschaften. Die Knoblauchkröte präferiert lockere, lose Böden wie z.B. Sandheiden, Magerrasen, Trockenrasen, Spargelböden und Binnendünen. Das Vorkommen dieser Arten im Planungsraum ist somit unwahrscheinlich aber möglich.

Lebensräume und potentielle Laichgewässer von Rotbauchunke (*Bombina orientalis*), Kammolch (*Triturus cristatus*), Springfrosch (*Rana dalmatina*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Europäischer Laubfrosch (*Hyla arborea*), Moorfrosch (*Rana arvalis*) und des Kleinen Wasserfrosches (*Rana lessonae*) sind sonnenexponierte Stillgewässer mit einer offenen Wasserfläche und einem reich strukturierten Gewässerboden.

Diese Lebensräume sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Nördlich befindet sich jedoch ein permanentes Kleingewässer und östlich verläuft das Gewässer II. Ordnung. Diese stellen potenzielle Lebensräume der Amphibien dar.

Ein Einwandern von Amphibien in das Baufeld ist demnach wahrscheinlich. Eine Betroffenheit ist näher zu untersuchen.

Sonstige Artengruppen

Berücksichtigt man, dass die Eingriffsfläche keine natürlichen aquatischen und semiaquatischen Lebensräume beansprucht, so sind Wirkungen auf **Fische** (*Percidae*), **Meeressäuger**, **Libellen** (*Odonata*) und **Weichtiere** (*Mollusca*) auszuschließen.

Vorkommen streng geschützter **Käfer** (*Coleoptera*) sind im Untersuchungsraum nicht bekannt. Vorzugslebensräume der Arten Breitrand (*Dytiscus latissimus*) und Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) sind nährstoffarme bis – mäßige Stehgewässer. Diese werden durch die Planung nicht berührt.

Eremit (*Osmoderma eremita*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) besiedeln alte Höhlenbäume und Wälder. Diese sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Nachweise des Mentrie's Laufkäfer (*Carabus menetriesi ssp. Pacholei*) sind im Mecklenburg-Vorpommern ausschließlich im unteren Peenetal bekannt. Diese Art präferiert nährstoffärmere, konstant grundwassergeprägte, schlenken- und torfmoosreiche Standorte.

Die Vorzugslebensräume der genannten streng geschützten Käferarten werden durch die Planung nicht berührt. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge (*Lepidoptera*) wie der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*), der Blauschillernde Feuerfalter (*Lycaena helle*) und der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) leben in Mooren, Feuchtwiesen und an Bachläufen. Diese Lebensräume sind im Bereich des Planungsraumes nicht vorhanden.

Die Fläche unterliegt einer unregelmäßigen Mahd. Das Vorkommen geeigneter Futterpflanzen der Arten ist demnach unwahrscheinlich. Somit ist eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Avifauna

Der Schutz der Avifauna ergibt sich aus den Vorgaben der EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG erhalten alle wildlebenden europäischen Vogelarten den Schutzstatus der besonders geschützten Arten.

Da im Geltungsbereich keine Gewässer vorhanden sind, kann eine Betroffenheit von aquatischen oder semiaquatischen Vogelarten wie z. B. Eisvogel (*Alcedo atthis*), Kranich (*Grus grus*), Rohrdommel (*Botaurus stellaris*), Tüpfelsumpfhuhn (*Porzana porzana*) ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Habitatausstattung und der vorhandenen Nutzung kann unter Berücksichtigung der relevanten Wirkfaktoren der zu bewertende Bestand europäischer Brutvogelarten auf störungsunempfindliche Brutvögel der Offenlandbereiche sowie Brutvogelarten der Gehölze beschränkt werden. Gebäudebrüter wurden aufgrund der fehlenden Gebäude innerhalb des Baufeldes nicht untersucht.

Das Vorkommen von Offenlandbrütern wie beispielsweise Grauammer (*Emberiza calandra*), Schafstelze (*Motacilla flava*), Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*) ist im Untersuchungsraum möglich.

Potenziell vorkommende Gehölzbrüter sind Buchfink (*Fringilla coelebs*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Amsel (*Turdus merula*). Eine Brutaktivität dieser Arten in den Gehölzen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Brutvogelarten erlischt der Schutz der Brutstätte nach Beendigung der Brut. Planungsrelevant sind also ausschließlich variable Niststätten.

Zusammenfassung

Ein erhöhter Untersuchungsbedarf ergab sich zusammengefasst für einwandernde Amphibien sowie Brutvögel der Gehölz- und Offenlandbiotope.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Vorliegend handelt sich um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen.

2.2.4 Schutzgut Boden

Die **Bewertung des Bodens** erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Für das Plangebiet erfolgten im Jahr 2021 **Untersuchungen des Baugrundes**. Die Untersuchungen ergaben, dass sich hochwertige Böden (Torfböden) ausschließlich auf den nordöstlichen Randbereich beschränken (siehe Anlage).

Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Innerhalb des Plangebietes sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden.

Böden mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt

Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches in durchschnittlicher Ausprägung vorhanden sind. Insofern hat der Boden in diesem Bereich für den Stoff- und Wasserhaushalt keine hervorgehobene Bedeutung. Der Vorhabenstandort ist durch eine intensive Landwirtschaft gekennzeichnet. Der Natürlichkeitsgrad ist gering.

Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

- nicht vorhanden-

Böden mit einer hohen Bedeutung als Nutzfläche

Es handelt sich vorliegend um Dauergrünlandflächen mit mittleren Bodenwertzahlen.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsraums befinden sich keine Oberflächengewässer oder Gewässer II. Ordnung.

Nördlich des Vorhabenstandortes befindet sich ein permanentes Kleingewässer. Östlich des Vorhabenstandortes verläuft das Gewässer II. Ordnung mit der Bezeichnung 1LV29-20/1.

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen III der Grundwasserfassung Satow und der Oberflächenwasserfassung „Warnow“.

Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie überflutungsgefährdete Flächen sind nicht vorhanden oder betroffen.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Landschaftszone *3 Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte*.

Bewertet man den Zustand der untersuchten Landschaft mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit, so hat der Vorhabenstandort durch seine Nähe zur bewohnten Ortslage Satow, der direkten Lage an der Fritz-Reuter-Straße sowie der Nähe zu dem östlich gelegenen Gewerbestandort eine deutlich verminderte Bedeutung für den Landschaftsraum.

Der Zustand der Landschaft wird mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Erholungswert beschrieben.

Die Eigenart bezeichnet die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit einer Landschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt. Dabei kann die Eigenart sowohl natürlich als auch menschlich geprägt sein.

Als Teil der Kulturlandschaft mit den für den Bereich des Vorhabenstandortes typischen Landnutzungsformen ist der Vorhabenstandort in seiner **Eigenart** typisch für landwirtschaftlich geprägte Bereiche. Trotz der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung prägt die im Osten vorhandene gewerbliche Nutzung und die angrenzenden Wohnnutzungen im Westen den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachhaltig.

Zusätzlich wird das Landschaftsbild durch die nördlich des Untersuchungsraumes verlaufende Straße und den Radweg beeinflusst.

Als naturnah wird eine Landschaft empfunden, in der erkennbare menschliche Einflüsse und Nutzungsspuren nahezu fehlen.

Die **Naturnähe** und **Vielfalt** als Ausdruck für die erlebbare Eigenentwicklung, Selbststeuerung, Eigenproduktion und Spontanentwicklung in Flora und Fauna beschränkt sich im Untersuchungsgebiet auf die im östlichen Randbereich vorhandenen Gehölzstrukturen.

Die angrenzenden vorhandenen baulichen Strukturen sowie die Fritz-Reuter-Straße mit der Funktion als Landesstraße mindern derzeit bereits deutlich die Faktoren der landschaftlichen **Schönheit** und des **Erholungswertes**.

2.2.7 Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Das Klima in der Gemeinde Satow ist warm und gemäßigt. Gemäß des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg/ Rostock befindet sich die Gemeinde in einem niederschlagsbegünstigten Gebiet.

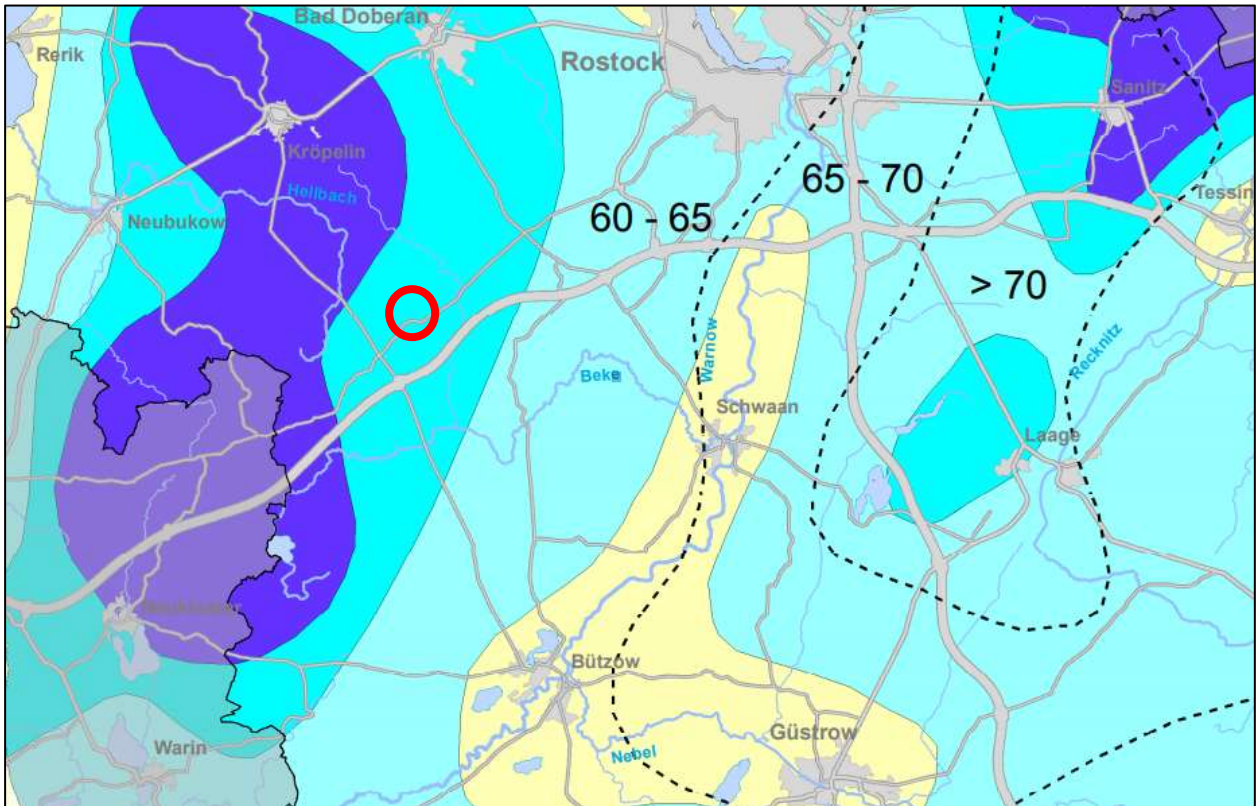


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan MM/R (Lage Planungsraum rot markiert)

2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Planungsraumes keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen III der Grundwasserfassung Satow und der Oberflächenwasserfassung „Warnow“.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet befindet sich westlich in ca. 500 m Entfernung zum Planungsraum. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet DE 2036-401 „Kariner Land“.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Kleingewässerlandschaft südlich von Kröpelin“ befindet sich ebenfalls westlich in ca. 1.000 m Entfernung.

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung

2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich vorhandene Wohnnutzungen in einem Abstand von etwa 50 bis 60 m.

Für alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten Nutzungen muss zukünftig insbesondere auf der Ebene der Vorhabenzulassung sichergestellt werden, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht ausgeschlossen sind.

Für den in Rede stehenden Planungsraum gilt es also auf der Ebene der Vorhabenzulassung und bei Vorliegen aller bisher unbekanntem, vorhaben-spezifischen Kennwerte der im Geltungsbereich geplanten Einzelhandelsbetriebe, dass die im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen als maßgebende Immissionsorte zu berücksichtigen sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die Gemeinde Satow geht folglich davon aus, dass die Sicherung der für Wohnnutzungen zumutbaren Immissionsricht- und Grenzwerte grundsätzlich als wesentliche Zulassungsvoraussetzung bestehen wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mit einer gutachterlichen Einschätzung auf Basis der TA Lärm die Erheblichkeit der Lärmimmissionen auf die angrenzende, schützenswerte Bebauung zu bewerten.

Als wesentliche Emissionsquellen wurden die Lüftungs-, Klima- und Kältegeräte, die Geräusche durch Ent- und Verladung, die Geräusche beim Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen sowie die Geräusche des Parksuchverkehrs auf dem Gelände angesetzt.

Eine Nachtanlieferung oder eine Nutzung des Parkplatzes im Nachtzeitraum von 22.00 - 06.00 Uhr ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die LKW-Kühleinrichtungen sind nicht als beurteilungsrelevante Emissionsquellen zu berücksichtigen, denn während des Entladevorgangs sind diese nicht in Betrieb.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb der Einkaufsmärkte sowie dem damit verbundenen Parkplatzsuchverkehr keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zu erwarten sind. Die Beurteilungspegel liegen 6 dB unterhalb des jeweils zulässigen Immissionsrichtwerts. Eine Betrachtung der Vorbelastung ist somit formal nicht notwendig.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit sind nach den vorliegenden Ergebnissen der Schallprognose also nicht zu erwarten.

Sollten sich die gutachterlichen Annahmen vohabenspezifisch verändern, ist eine neue und angepasste Berechnung der zu erwartenden Schallimmissionen erforderlich. Hierzu wird auf die nachgelagerte Ebene der Vorhabenzulassung verwiesen.

2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Tiere und Pflanzen des Untersuchungsraumes haben kann.

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das Planungskonzept integriert:

- *Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode oder einer Kartierung der Fläche unmittelbar vor Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen*
- *Bauzeit außerhalb des Wanderungszeitraumes der Amphibien*

Auswirkungen in der Bauphase

Biotope

Hochwertige Biotopstrukturen werden mit der vorliegenden Planung nicht in Anspruch genommen. Auf die angrenzenden Gehölze und weitere wertgebende Biotope sind keine Beeinträchtigungen vorhersehbar.

Avifauna

Für *Bodenbrüter* lässt sich eine Betroffenheit nicht von vornherein ausschließen. Für die Errichtungsphase sind grundsätzlich Beeinträchtigungen dieser Artengruppen möglich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 abs. 1 BNatSchG kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

In den Gehölzen außerhalb des Plangebietes ist das Vorkommen von Gehölzbrütern möglich. So kann es während der Bauphase im Zuge der Bodenvorbereitungen bzw. der Fundamentarbeiten zur Beseitigung von Lebensräumen kommen.

Aus diesem Grund ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode der untersuchten **Offenlandbrüter** einzuhalten.

Die vorgesehene Bauzeitenregulierung ist damit als Vermeidungsmaßnahme anzusehen. Mithilfe dieser Maßnahme kann das Eintreten der Verbotstatbestände vollständig vermieden werden.

Sofern die Errichtungsphase jedoch noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen der untersuchten Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitats führt.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Boden- und Gehölzbrütern in der Bauphase lassen sich bei ordnungsgemäßer Errichtung der geplanten baulichen Anlagen unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen nicht ableiten.

Vermeidung und Minimierung

- Gehölze werden nicht beseitigt.
- Überplant werden lediglich die für den Artenschutz unkritische Biotope.
- Insbesondere die Baufeldfreimachung sollte vollständig außerhalb der Brutzeit stattfinden (Bauzeitenregelung).

Die Faktoren Störung und Verdrängung werden mit dem Baubetrieb durch temporäre Lärmimmissionen und Erschütterungen relevant.

Es ist zu erwarten, dass sich das Vorkommen europäischer Vogelarten temporär auf angrenzende unbeeinflusste Bereiche verschieben wird. Vorhabenbedingte Störungen während der Aufzuchtzeiten sind vollständig auszuschließen.

Für Nahrung suchende, überfliegende und rastende Vogelarten lässt sich im Zusammenhang mit dem o. g. Vorhaben kein erhöhtes Gefährdungspotenzial ableiten.

Erhebliche Beeinträchtigungen und Störungen von europäischen Vogelarten während der Bauphase, die zur Aufgabe von Lebensräumen, Brutplätzen und/oder zur Tötung von Entwicklungsformen geschützter Vogelarten führen könnten, sind somit durch die o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auszuschließen.

Amphibien

Vorzugslebensräume von Amphibien werden für das Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Nördlich befindet sich jedoch ein permanentes Kleingewässer und östlich verläuft das Gewässer II. Ordnung. Diese stellen potenzielle Lebensräume der Amphibien dar.

Das Einwandern in das Baufeld ist somit nicht auszuschließen. Wenn die Bauzeit außerhalb Hauptwanderungszeiten der Amphibien von September bis März stattfindet, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollte die Bauzeit innerhalb dieses Zeitraums stattfinden, ist ein Folienschutzzaun aufzustellen, der das Einwandern in das Baufeld verhindert.

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die mit der Planung verbundenen Versiegelungen werden im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichs-Konzeptes kompensiert.

Der Planungsraum befindet sich aus städtebaulicher Sicht in einer Außenbereichslage, die derzeit nördlich und westlich von Wohnnutzungen eingefasst ist. Damit steht das Plangebiet in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu angrenzenden Siedlungsbereichen. Wodurch der vorliegende Standort als geeignet erscheint.

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle). Vor Beginn der Bauarbeiten sind deshalb die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Gleichzeitig werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt. Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und ggf. durchzusetzen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich negative Auswirkungen oder Verunreinigungen des Schutzgutes Bodens vollständig ausschließen. Verbleibende Beeinträchtigungen aufgrund von Versiegelungen werden mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Bei allen geplanten Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen III der Grundwasserfassung Satow und der Oberflächenwasserfassung „Warnow“.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs.1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Allerdings besteht durch den zu erwartenden Fahrzeugverkehr die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle, Ammoniak, Schwefelverbindungen...) insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vor Beginn von eventuell erforderlichen Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch das bau-, anlage- und betriebsbedingte Gefährdungspotenzial des Schadstoffeintrags in Boden- und Grundwasser ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Luft sind mit der Aufstellung der Bebauungsplans nicht zu erwarten.

2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Der Vorhabenstandort ist bereits anthropogen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die angrenzenden Wohnbebauungen und das Gewerbegebiet im Osten vorgeprägt. Die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes an der Fritz-Reuter-Straße rundet den Siedlungskörper hier sinnvoll ab.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung vorhersehbar.

2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Vorhabenbereich befinden sich keine Bodendenkmäler oder archäologischen Denkmäler. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen

Gefährliche Stoffe im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV), die die in Anhang I genannten Mengenschwellen überschreiten, sind mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Das Vorhaben unterliegt somit nicht den Anforderungen der Störfallverordnung. Es handelt sich um keinen Störfallbetrieb und auch im Umfeld sind keine Störfallbetriebe, sodass Wechselwirkungen nicht auftreten können. Die Gefahr von schweren Unfällen ist nicht gegeben. Eine erhebliche Gefahr des Austretens wassergefährdender Stoffe besteht mit dem geplanten Vorhaben nicht.

Erheblichen Beeinträchtigungen durch Betriebsstörungen und Leckagen können durch Verwendung von Bauteilen, die dem Stand der Technik entsprechen und der damit in Verbindung stehenden Vorschriften entsprechen, weitgehend ausgeschlossen werden.

2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die gegenwärtigen Flächenausprägungen und Nutzungsstrukturen weiterhin vorhanden sein würden.

2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Unter Punkt 2.2.1 dieser Unterlage konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bevölkerung und menschliche Gesundheit ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Es konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Allgemein besteht die Möglichkeit des Auftretens von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern *Boden* und *Tiere und Pflanzen*. Wesentliche Veränderung des Bodens wie z.B. Versiegelungen, führen in der Regel zu Verschiebungen im Pflanzenbestand, was nachfolgend zu einer Änderung des Lebensraums von Tieren führt. Jedoch werden die Eingriffe vollständig kompensiert.

Schutzgut Wasser

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das vorliegende Plangebiet ist sowohl nördlich als auch in westlich von Wohnbebauung umgeben, weshalb der Standort in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu angrenzender Siedlungsbereichen steht.

Mit Verweis auf das Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Satow vom März 2021¹ übernimmt der Standort an der Fritz-Reuter-Straße nach der geplanten Verlagerung des Rewe-Marktes für die Bevölkerung in den umliegenden Siedlungsbereichen und die Gesamtgemeinde Satow eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Der Standort Fritz-Reuter-Straße wird somit als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Negative Beeinflussungen anderer, naturschutzfachlich bedeutender Standorte konnten so vermieden werden.

¹ vgl. Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Satow vom März 2021: S. 33-34

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushalts werden kompensiert.

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 zu vermeiden, hat die Bauzeit zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit vom 01.10. bis Ende Februar zu erfolgen. Ausnahmen sind möglich, insofern der gutachterliche, schriftliche Nachweis erbracht wird, dass kein Brutgeschehen stattfindet. Werden die Arbeiten innerhalb der Brutzeit für mehr als 3 Tage unterbrochen, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen.

Amphibien

Zum Schutz der Tiere erfolgen Eingriffe der Baufeldfreimachung in einem Zeitraum zwischen September und März. Sollte sich die Bauzeit verschieben, ist durch entsprechende Leiteinrichtungen ein Einwandern von Individuen wirkungsvoll zu verhindern.

3. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt.

3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Über ein Monitoring überwacht die Kommune die erheblichen Umweltauswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Das **Monitoring-Konzept** sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Absatz 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Kommunen planen, in einem Zeitraum von einem Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, ob die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen Untersuchungen im Nachhinein zutreffen bzw. erhebliche unvorhersehbare Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Die Prüfung erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden und die Einbeziehung des Landesamtes für Umwelt.

Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Investor zu tragen.

3.3 Erforderliche Sondergutachten

Innerhalb der Umweltprüfung wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Untersuchungsraum durchgeführt.

Artenschutzrechtliche Verbote sind zu berücksichtigen, sofern die Zulassung eines Vorhabens durch einen drohenden Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG gefährdet ist. Gegenstand dieser artenschutzrechtlichen Bewertung ist es zu prüfen, ob sich die vorhersehbaren Wirkungen mit entsprechenden Empfindlichkeiten der untersuchten Arten überlagern. Im vorliegenden Fall wurde entsprechend einer mehrstufigen Prüfmatrix untersucht, ob ein drohender Verstoß gegen Artenschutzverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zwingend zur Unzulässigkeit der am Standort eines großflächigen Einzelhandels.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen der Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Meeressäuger, Fische, Fledermäuse und Gefäßpflanzen konnte eine Betroffenheit bereits im Rahmen der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.

Ein erhöhter Untersuchungsbedarf ergab sich indessen für Amphibien, Bodenbrüter und Gehölzbrüter sowie Großvogelarten als Nahrungsgäste. Es konnte gutachterlich festgestellt werden, dass unter Einhaltung der Maßnahme kein Eintreffen von Verbotstatbeständen vorhersehbar ist.

Die geplante Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ist mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes vereinbar. Alle möglichen Konflikte in Bezug auf die untersuchten Arten können unter Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen vollständig ausgeschlossen werden.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Prüfung der Wirkung des geplanten großflächigen Einzelhandels auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Der beschriebene Bauablauf lässt keine nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme ist von keiner Beeinträchtigung der relevanten und untersuchten Brutvogelarten auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.