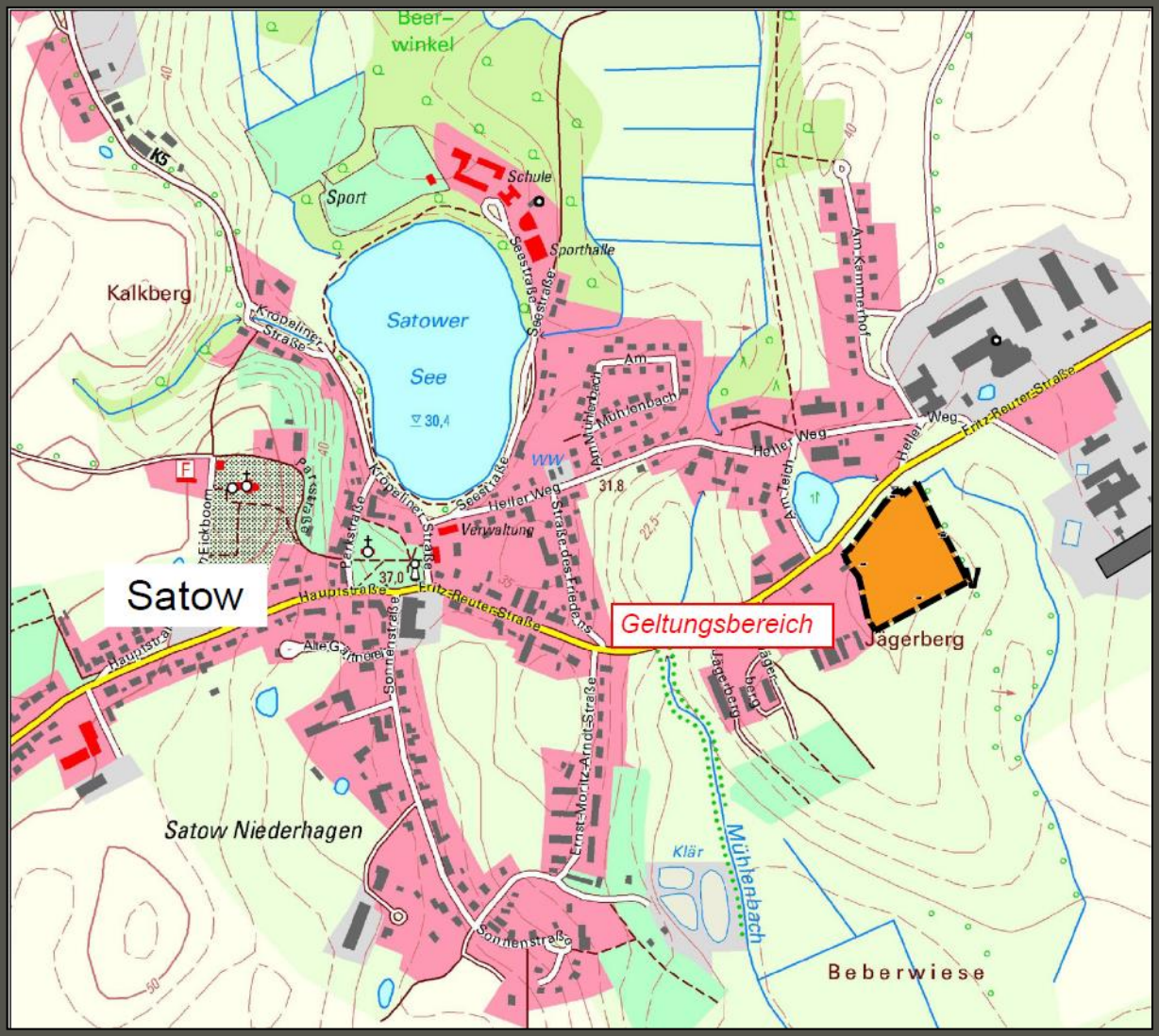
Gemeinde Satow

# Bebauungsplan Nr. 39
# „Nahversorgungszentrum Satow“




Begründung

Juni 2022

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 55 920
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

## INHALTSVERZEICHNIS


**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS 3**

**2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4**
2.1 Rechtsgrundlagen 4
2.2 Planungsgrundlagen 4

**3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5**

**4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 5**

**5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES 10**

**6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 11**
6.1 Städtebauliches Konzept 11
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 11
6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 12
6.4 Örtliche Bauvorschriften 13
6.5 Umweltprüfung 13
6.6 Verkehrskonzept 14

**7. IMMISSIONSSCHUTZ 15**

**8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR 20**
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung 20
8.2 Gewässer 21
8.3 Telekommunikation 21
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten 22
8.5 Brandschutz 23

**9. DENKMALSCHUTZ 24**
9.1 Baudenkmale 24
9.2 Bodendenkmale 24

**10. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS 24**

**11. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG 25**

**12. UMWELTBERICHT** als gesonderter Teil der Begründung

# 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

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

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 Lebensmitteleinzelhandelsbetreibe 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 3.550 m² lässt sich ausschließlich über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren.

# 2. Grundlagen der Planung

## 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Satow** in der aktuellen Fassung

## 2.2 Planungsgrundlagen

- Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von **1,7 ha.**

Er erstreckt sich auf eine Teilfläche des Flurstücks 57/3 der Flur 2 in der Gemarkung Satow Niederhagen.

## 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den ***Zielen und Grundsätzen der Raumordnung*.** Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

*Ziele* der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Satow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. l S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. 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)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Bei der Siedlungsplanung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung peripherer Standorte (5.1 [3] RREP MMR).

Für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben sind bei Bauleitplanungen vorrangig Flächen in integrierten Ortslagen bereitzustellen. Die Einrichtung von Gewerbe- und Handwerkshöfen als Produktions-, Verkaufs- und Präsentationsstandorte ist zu forcieren (6.2 [2] RREP MMR).

Das RREP MMR beinhaltet jedoch keine Regelungen zu Einzelhandelsgroßprojekten, die über die Zielvorgaben des LEP 2016 hinausgehen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 (1) fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (LEP 4.1 [3]).

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (LEP 4.2 [2]).

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandesagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig (LEP 4.3.2 [1] Z).

*Satow ist gemäß des RREP MMR als **Grundzentrum** ausgewiesen.*

Einzelhandelsgroßprojekte nach [1] sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt (LEP 4.3.2 [2] Z).

*Innerhalb des Gutachtens kann belegt werden, dass das Planvorhaben nach Größe, Art und Zweckbestimmung der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes Satow entspricht. Die Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte wird nicht beeinträchtigt. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Satow bleibt perspektivisch erhalten und kann insbesondere durch verschiedene Nachnutzungen der REWE-Immobilie gesichert werden.*

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (LEP 4.3.2 [3] Z).

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 4.3.2 [3] Z)

*Die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortszentrums ist aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar, da innerhalb dieses Bereichs keine angemessenen Potenzialflächen zur Verfügung stehen und demnach keine Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Durch das Planvorhaben werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf (faktische) zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst. In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen erfüllt das Planvorhaben aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des Ziel 3 des LEP M-V 2016 und dient nachweislich der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung.*

Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den Zentralen Versorgungsbereichen sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen (LEP 4.3.2 [5] Z).

Mit Schreiben der obersten Landesplanungsbehörde vom 03.12.2019 wurde die Planungsabsicht der Gemeinde Satow am Standort Fritz-Reuter-Straße zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums, erstmals mit folgendem Ergebnis beurteilt:

Im Sinne einer städtebaulichen und raumordnerisch verträglichen Entwicklung des Einzelhandels des Grundzentrums Satow ist die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes mit folgenden inhaltlichen Schwerpunkten erforderlich.

1. Standortalternativenprüfung, Erweiterungsmöglichkeiten des Rewe Marktes am bestehenden Standort im Ortszentrum

2. Sicherung der Funktionsfähigkeit des Ortszentrums als ZVB, Auseinandersetzung mit der Nachnutzung der Immobilie

3. „Nachweis" der städtebaulich integrierten Lage des geplanten Nahversorgungsstandortes Fritz-Reuter-Straße

4. Sofern die städtebaulich integrierte Lage bestätigt werden kann, Prüfung der Ausnahmetatbestände nach LEP 2016 Programmsatz 4.3.2 (3) Satz 2

Das Nahversorgungkonzept wurde zwischenzeitlich erarbeitet und mit der obersten Landesplanungsbehörde, der Gemeinde, sowie den weiteren Projektbeteiligten beraten. Das Nahversorgungskonzept[1] verfolgt zwei wesentliche Ziele:

*1. Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich sinnvollen Nahversorgungs- Angebotes im Grundzentrum Satow*

*2. Erhalt der Funktion des Ortszentrums als städtebaulich, wirtschaftliche soziale und kulturelle Mitte*

Im Ergebnis des Nahversorgungskonzeptes plant die Gemeinde ein Nahversorgungszentrum mit insgesamt 3.550 m² Verkaufsfläche, bestehend aus einem Lebensmittelvollversorger (Rewe) mit 1.850 m² Verkaufsfläche, einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) mit 1.200 m² Verkaufsfläche sowie einem Getränkemarkt mit 500 m² Verkaufsfläche.

Dieses Planungsvorhaben wurde ausführlich beraten, gutachterlich analysiert und bewertet und letztendlich von der Gemeindevertretung beschlossen.

Der im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme vom 03.12.2019 geforderte gutachterliche Verträglichkeitsnachweis im Sinne der Ausnahmetatbestände des LEP 2016 Programmsatz 4.3.2 (3) wurde erbracht.

Die Planung des Nahversorgungszentrums am Standort Fritz-Reuter-Straße wird landesplanerisch mitgetragen. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des *Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern* vom 05.05.2021 verwiesen.

[1] Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Satow, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner Part-GmbB; 03/2021

### *Belange der Landwirtschaft*

Aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist eine Prüfung hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft erforderlich.

Vorliegend handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit mittlerem landwirtschaftlichem Ertragsvermögen von durchschnittlich 48 Bodenpunkten.

Die in Rede stehende Fläche ist aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung sowie der guten verkehrlichen Anbindung und Lage prädestiniert für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums. Zudem befindet sich der Geltungsbereich in einem ausreichenden Abstand zu schutzbedürftigen Wohnbebauungen, wodurch eine Beeinträchtigung auf diese ausgeschlossen werden kann.

Das in Anspruch genommene Areal stellt im Vergleich zu den verbleibenden Produktionsflächen der Landwirte einen untergeordneten Teil dar. Negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft können damit ausgeschlossen werden.

**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.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich im Osten der Ortslage Satow und umfasst Dauergrünland, welches intensiv beweidet wird.

Nördlich des Vorhabenstandortes 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. An der östlichen Plangebietsgrenze befinden sowie mehrere Weiden sich eine Pappel und bilden eine lückige Baumreihe. Darüber hinaus erstreckt sich weiteres Grünland.



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

Die Geländehöhen betragen 26 m über NHN im Nordosten und steigen auf 32 m über NHN im Südwesten an.

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.

# 6. Inhalt des Bebauungsplans

## 6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

Vorliegend können die Planungsziele auch aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes umgesetzt werden.

Die mit der Fritz-Reuter-Straße vorhandene periphere Erschließung bietet gute Voraussetzungen für die Zielstellung, dem geplanten Nahversorgungsbereich auch eine überregionale Versorgungsfunktion zuzuordnen.

Der Planungsraum befindet sich aus städtebaulicher Sicht in einer Außenbereichslage, die derzeit von zwei Seiten durch vorhandene Siedlungsstrukturen eingefasst ist.

Der Lückenschluss zwischen der Ortslage und den gewerblichen Nutzungen rundet den Siedlungskörper hier sinnvoll ab.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine städtebaulichen Belange vor, die gegen die Umsetzung der in Rede stehenden Planung sprechen.

## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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 3.550 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.

Ergänzend zu der Festlegung der zulässigen Sortimente sind weitere einschränkende Festsetzungen mit Hinblick auf die Funktion als zentraler Versorgungsbereich nicht erforderlich.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. *Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Zeitschriften, Zeitungen, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien.*
2. *Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 2.700 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden.*
3. *Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.*
4. *Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 8,00 Meter begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016.*
5. *Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.*

## 6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Vorliegend sind keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

## 6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften" erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. *Für das geplante Sondergebiet wird die Dachneigung auf 0° bis 5° begrenzt.*

## 6.5 Umweltprüfung

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

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgte die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

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.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die intensive Landwirtschaft erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der stark anthropogenen Vorprägung abgesehen.

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.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

## 6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über die Fritz-Reuter-Straße geplant.

Aufgrund der Lage innerhalb des Ortes Satow gelten keine Anbauverbote im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes. Zu beachten sind jedoch die Abstandsforderungen der Landesbauordnung M-V insbesondere für Werbeanlagen und Werbe-Pylone.

Der den geplanten Nutzungen zugeordnete Kunden-Verkehr soll über eine neu herzustellende Grundstückszufahrt abgewickelt werden. Der dazu erforderliche Knotenpunkt soll mit zwei Fahrspuren für die Ausfahrt auf die Landesstraße und einer Fahrspur für den ankommenden Verkehr hergestellt werden.

Gemäß des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr ergibt sich laut den vorliegenden Verkehrsbelastungszahlen ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen ($DTV_{24}$) von 4.412 Fahrzeugen für beide Fahrtrichtungen zusammengefasst. Die relevante Verkehrsstärke des Hauptstroms ergibt sich aus dem maximalen stündlichen Verkehrsaufkommen für eine Fahrtrichtung. Als Anhaltspunkt sind dazu 10 % des $DTV_{24}$ für eine Fahrtrichtung zu berücksichtigen.

Bei einem täglichen Verkehrsaufkommen von 2.206 Fahrzeugen je Fahrtrichtung ergibt sich eine zu berücksichtigende Verkehrsstärke des Hauptstroms von 221 Kfz/h. Gemäß *Tabelle 44 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)* werden im Bereich angebauter Hauptverkehrsstraßen für eine Verkehrsstärke des Hauptstroms unter 400 Kfz/h keine baulichen Maßnahmen am Querschnitt der Landesstraße L 10 erforderlich.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird die vorhandene Zufahrt verlagert, um den Zulieferverkehr der geplanten Verbrauchermärkte aufnehmen zu können. Das damit in Verbindung stehende, tägliche Lkw-Aufkommen wird mit etwa sechs Fahrzeugen zu keiner wesentlichen Erhöhung des bestehenden Verkehrsaufkommens führen.

## 7. Immissionsschutz

Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich vorhandene Wohnnutzungen.

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 bzw. für Kern-/ Dorf- und Mischgebiete von 60 dB (A) am Tag und 45 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 unbekannten, vorhabenspezifischen 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.

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

In diesem Zusammenhang wird auf eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm der öko-control GmbH Schönebeck vom Februar 2022 verwiesen.

In der nachstehenden Abbildung sind die maßgeblichen Immissionsorte dargestellt:

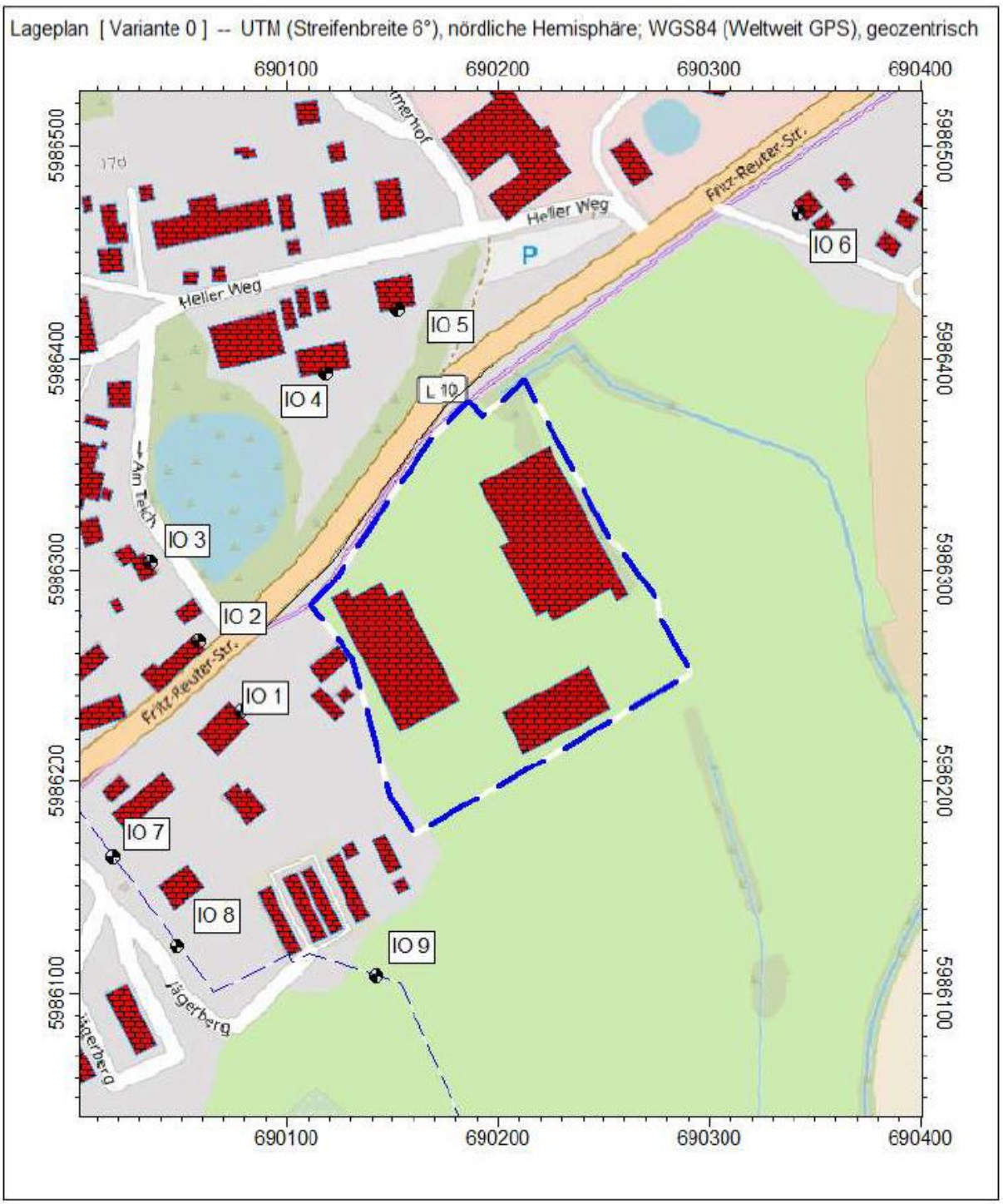



**Abbildung 2:** Immissionsorte im Umfeld des Nahversorgungszentrums (Schallimmissionsprognose: S. 9)

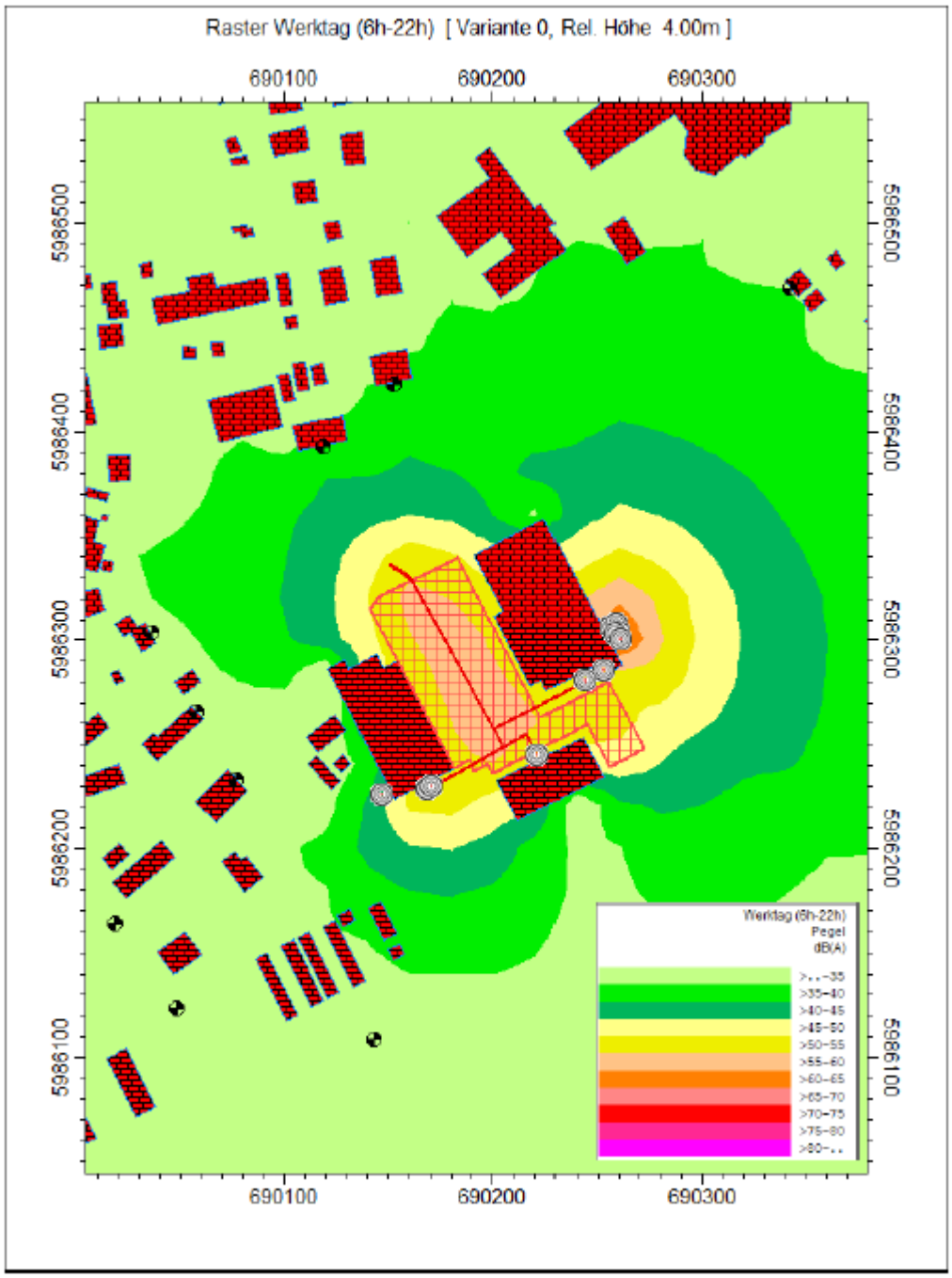



**Abbildung 3:** Rasterlärmkarte Werktag 06:00 - 22:00 Uhr (Schallimmissionsprognose - Anhang: S. 8)

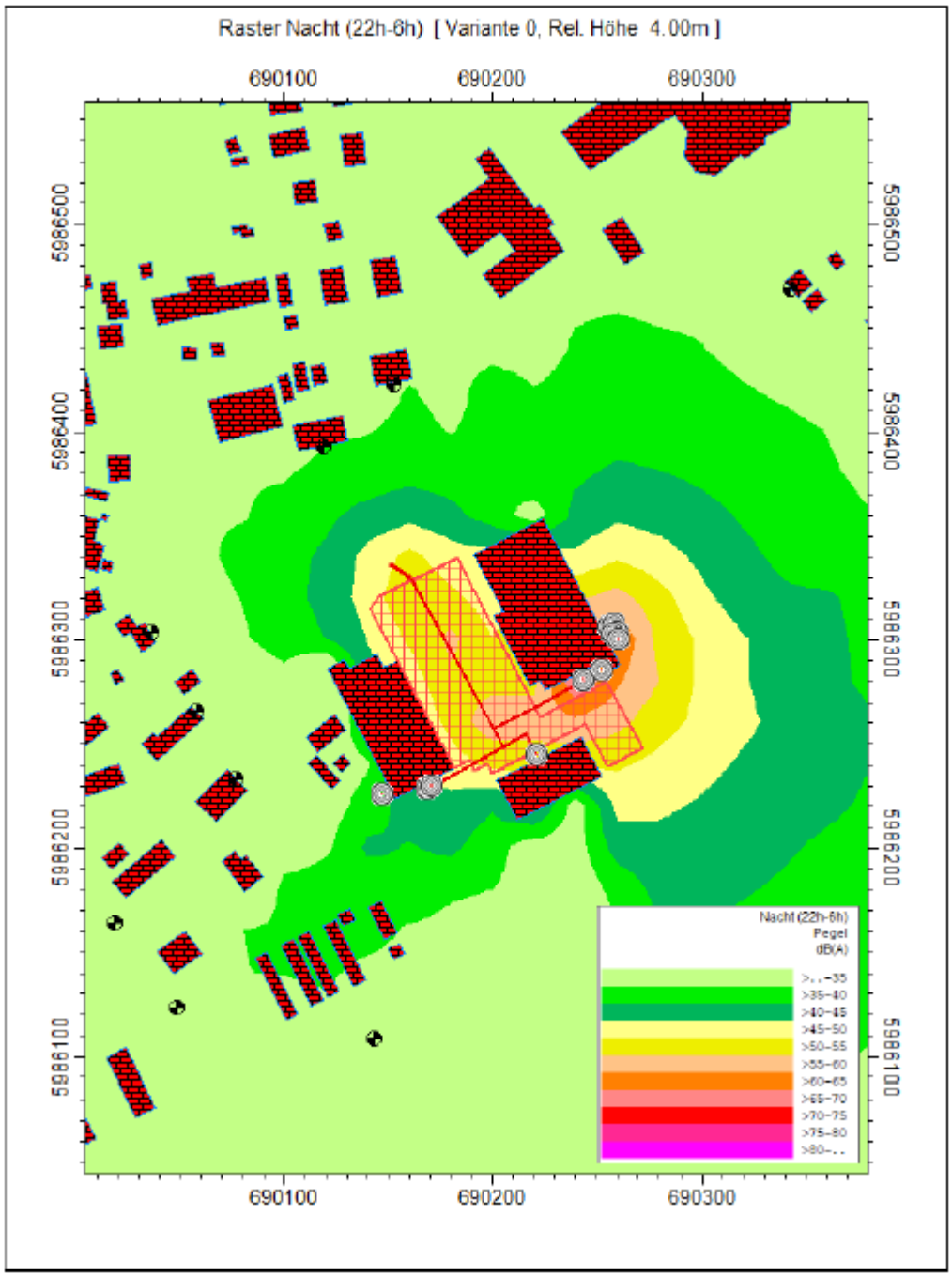



**Abbildung 4:** Rasterlärmkarte Werktag 22:00 - 06:00 Uhr (Schallimmissionsprognose - Anhang: S. 9)

Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass durch den Betrieb der Einkaufsmärkte sowie dem damit verbundenen Parkplatzsuchverkehr keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm zu erwarten sind.
Die Beurteilungspegel liegen 6 dB unterhalb des jeweils zulässigen Immissionsrichtwerts. Eine Betrachtung der Vorbelastung ist somit formal nicht notwendig.[2]

[2] s. Schallimmissionsprognose, öko-control GmbH vom Februar 2022: S. 22

Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg wurde mit Stellungnahme vom 15.09.2020 mitgeteilt, dass in einer Entfernung von ca. 140 m in östlicher Richtung die Satower Milchproduktion eine Milchviehanlage (Gemarkung Satow, Flur 1, Flurstücke 358/8, 358/10, 358/18, 359/10, 359/12, 359/13, 359/24, 368, 369/4, 369/5, 369/6, 370) mit aktuell 1030 Rinder- und 135 Kälberplätzen betreibt.

Aufgrund des ausreichenden Abstandes von 140 m zwischen dem Planungsraum und der Milchviehanlage und der Tatsache, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches keine schützenswerten Wohnbebauungen befinden, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

# 8. Wirtschaftliche Infrastruktur

## 8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Der Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechtträgers zulässig.

*Niederschlagswasser*

Das anfallende Regenwasser soll in einem neu zu schaffenden Regenrückhaltebecken gesammelt und in die Vorflut abgeleitet werden.

Das geplante Regenrückhaltebecken ist im Zuge der nachgelagerten Erschließungs- und Genehmigungsplanung zum erforderlichen Fassungsvermögen nach den Vorgaben der abwassertechnischen Körperschaft hydraulisch zu bemessen.

Bei der unteren Wasserbehörde ist eine gesonderte Wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitung in die Vorflut zu beantragen. Im Antrag ist der hydraulische Nachweis der Aufnahmefähigkeit der Vorflut zu erbringen.

*Trinkwasser*

Gemäß der Stellungnahme des Zweckverband Kühlung (ZVK) vom 09.09.2020 ist eine Erschließung mit Trinkwasser grundsätzlich möglich. Die herzustellenden Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen.

Nördlich des Planungsraumes verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 PVC.

*Schmutzwasser*

Gemäß der Stellungnahme des Zweckverband Kühlung (ZVK) vom 09.09.2020 ist eine Erschließung zur Schmutzwasserentsorgung grundsätzlich möglich. Die herzustellenden Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen. Die Ableitung des Schmutzwassers kann über eine außerhalb des Geltungsbereiches verlaufene Abwasserdruckrohrleitung erfolgen. Das Schmutzwasser ist zu pumpen, die Errichtung einer Abwasserpumpstation ist erforderlich. Der Standort der Pumpstation ist dann so zu wählen, dass eine Bewirtschaftung der Anlage problemlos möglich ist.

*Allgemeine Hinweise:*

1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

## 8.2 Gewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III der Grundwasserfassung Satow und der Oberflächenwasserfassung „Warnow".

Der Grundwasserflurabstand beträgt 25 – 27 m. Die Grundwasserüberdeckung ist mit 5 – 10 m als „quasi bedeckt" zu bezeichnen. Damit ist ein mittlerer Grundwasserschutz gegeben.

Die Vorflut für die Einleitung des gefassten Niederschlagswasser des Grundstückes 57/3 bildet des Gewässer II. Ordnung mit der Bezeichnung 1LV29-20/1, das in das nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige Gewässer 1LV29-20 (Satower Mühlenbach) entwässert.

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.

## 8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet erforderlich. Die Anpassung der vorhandenen Telekommunikationslinien erfolgt bedarfsgerecht und in Abstimmung mit dem zuständigen Rechtsträger.

## 8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Rostock, untere Bodenschutzbehörde vom 01.09.2020 sind innerhalb des Planungsraumes keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

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

*Hinweise:*

Mit der Nutzung des Bebauungsplans sind erhebliche Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden. Die gem. § 2 BBodSchG natürlichen Funktionen des Bodens und Nutzungsfunktionen gehen verloren oder werden erheblich eingeschränkt. Es gilt der Grundsatz, Eingriffe in den Boden möglichst zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Bei allen 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.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin 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. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von §2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreis und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

## 8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Mit Stellungnahme des Landkreises, SG Brandschutzdienststelle vom 21.08.2020 wurde mitgeteilt, dass die Anfahrtswege für Feuerwehren (DIN 14090) mindestens 3 m breit sein und eine lichte Höhe von 3,5 m aufweisen müssen. Die Anfahrtswege für Feuerwehren müssen für eine Achslast von 100 kN ausgelegt sein. Die Zuwegungen / Aufstellflächen sind ständig für die Feuerwehr nutzbar freizuhalten (entsprechende Beschilderung).

Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfes muss über Hydranten aus dem Trinkwassernetz oder über Zisternen erfolgen.

# 9. Denkmalschutz

## 9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

## 9.2 Bodendenkmale

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

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

# 10. Umsetzung des Bebauungsplans

*Kosten*

Vorliegende Investitionsabsichten beinhalten die Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Gemeinde Satow damit nicht vorhersehbar.

# 11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

## 1 Kompensationserfordernis aufgrund betroffener Biotoptypen

## B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Flächenbilanz:

Geltungsbereich: 16.700 m²

Sonstiges Sondergebiet: 16.646 m²

Verkehrsfläche: 54 m²

Versiegelungen im SO gE bei GRZ 0,80: 13.317 m²

**zu 2.1** Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt.

| **Biotoptyp** | **Wertstufe (nach Anlage 3)** | **Biotopwert** |
|---|---|---|
| **GIM** | 1 | 1,5 |

**Zu 2.2** Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen (Landesstraße und Siedlungsbereiche) beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall **0,75**.

**Zu 2.3** Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

| Biotoptyp | Fläche des beeinträchtigten Biotops in m² | Biotopwert | Lagefaktor | EFÄ m² = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor | Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ] |
|---|---|---|---|---|---|
| GIM | 16.700 | 1,5 | 0,75 | 16.700* 1,5 * 0,75 | 18.788 |
| **Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:** | | | | | 18.788 |

**Zu 2.4** Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

**Mittelbare Wirkungen oder Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen oder Biotopen ab einer Wertstufe von 3 sind mit den vorliegenden Planungen nicht zu erwarten.**

**Zu 2.5** Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Es ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.
Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:
Für den Bau des Nahversorgungszentrums mit den benötigten Verkehrsflächen sind Versiegelungen notwendig.

| Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche | Zuschlag für Vollversiegelung | EFÄ= Vollversiegelte Fläche * Zuschlag | Eingriffsflächenäquivalente EFÄ |
|---|---|---|---|
| 13.317 m² | 0,5 | EFÄ = 13.317 * 0,5 | 6.659 |
| **Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:** | | | 6.659 |

**Zu 2.6** Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

| m² EFÄ für Biotopbeseitigung | + | m² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung | + | EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung | Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ] |
|---|---|---|---|---|---|
| 18.788 | | 0 | | 6.659 | 25.447 |
| **Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ**: | | | | | 25.447 |

**Zu 4.** Kompensation des Eingriffes

## Maßnahme

Flächenbilanz: 17.000 m²

*Maßnahme 2.33: Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese*

## Beschreibung:

*Da mit der vorliegenden Planung naturschutzfachlich wertvolle Dauergrünlandflächen in einem Umfang von 17.000 m² in Anspruch genommen werden, ist zur Kompensation des Eingriffes die Umwandlung einer Ackerfläche in Dauergrünland mit der Nutzungsoption als Mähwiese im Verhältnis 1:1 vorgesehen.*
*Die Maßnahme hat eine Größe von 17.000 m² und befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstücks 346/2, Flur 1, Gemarkung Satow.*

*Insbesondere für den **Weißstorch** sind ausreichend Nahrungsflächen in direkter Horstnähe essenziell, da die Altstörche während der ersten Lebenstage der Jungen im Umkreis von nur wenigen Hundert Metern nach Nahrung suchen. Die Ersatzfläche befindet sich einem Abstand von 1,3 km zum Horststandort in der Ortslage Satow. Somit wird sich das Nahrungsangebot für die Art nicht verschlechtern.*




**Abbildung 5:** Lage der Ersatzfläche (Flurstück 346/2, Flur 1, Gemarkung Satow)

**Anforderungen für die Anerkennung:**

- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt
- Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, **Förderung von Zielarten**
- Spontane Begründung (keine Einsaat)
- Mindestbreite 10 m
- Mindestflächengröße 2.000 m²

**Nutzungsoption:** Auf der Fläche besteht ausschließlich die Möglichkeit der Flächennutzung als einschürige extensive Mähwiese unter Beachtung der folgenden Vorgaben:

- Mahd nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes
- Je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

Jegliche weitere Arbeiten und Maßnahmen auf der Fläche wie Düngung, Einsatz von PSM, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u.ä. sind ausgeschlossen. Erfolgt eine Unterlassung der Mahd über einen Zeitraum von mehr als 3 Jahren sind die betroffenen Flächen dauerhaft der ungestörten natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen.

**Kompensationswert: 2,0**

Bei der Berücksichtigung von Störquellen ist zu beachten, dass sich die Maßnahmenfläche in der Nähe zu Straßen befindet (50 m Abstand). Hier ist der Wirkbereich I zu berücksichtigen. Weitere Störquellen sind nicht vorhanden.

| Fläche der Maßnahme [m²] | x | Kompensationswert der Maßnahme | x | Leistungsfaktor | = | Kompensationsflächenäquivalent [m² KFÄ] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6.000 | | 2,0 | | 0,5 | | 6.000 |
| 11.000 | | 2,0 | | - | | 22.000 |
| **Kompensationsflächenäquivalent** | | | | | | **28.000** |

**<u>Zu 5.</u>** <u>Gesamtbilanzierung</u>

Der korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt **25.447 m² EFÄ**. Die naturschutzfachliche Aufwertung (Kompensationswert) der Maßnahme beträgt **28.000 m² KFÄ**. **Somit wird der Eingriff vollständig ausgeglichen.**