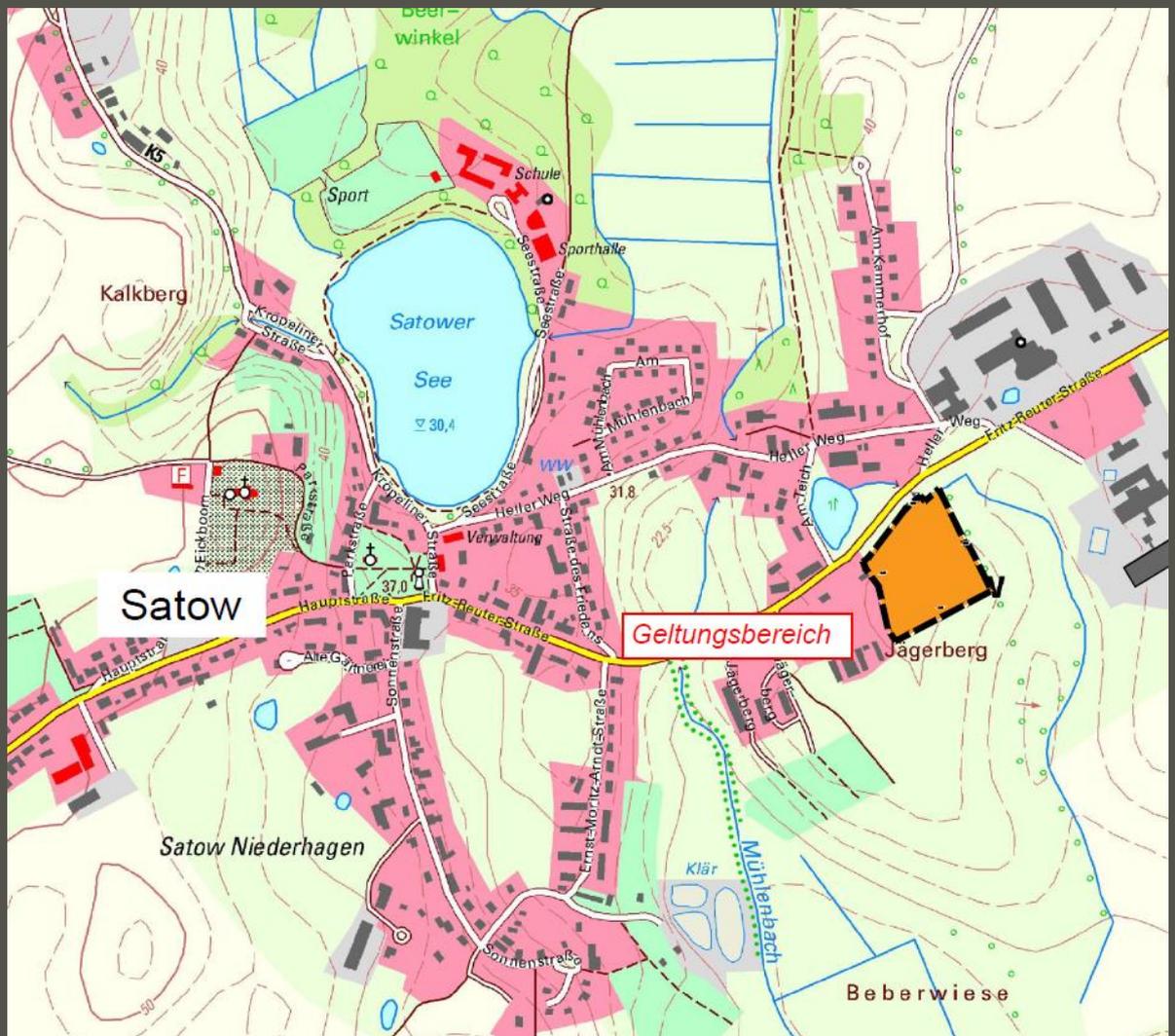


Gemeinde Satow

Bebauungsplan Nr. 39 „Nahversorgungszentrum Satow“



12. Umweltbericht
als gesonderter Teil der Begründung

Juni 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	4
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens	5
1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	6
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	12
2.1 Beschreibung des Vorhabensstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes	12
2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	13
2.2.1 Schutzgut Bevölkerung und menschlichen Gesundheit	13
2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17
2.2.3 Schutzgut Fläche	23
2.2.4 Schutzgut Boden	23
2.2.5 Schutzgut Wasser	25
2.2.6 Schutzgut Landschaft	27
2.2.7 Schutzgut Klima	29
2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	30
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	31
2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung	31
2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit	31
2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	32
2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	38
2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	38
2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	41
2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz	42
2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	42
2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	42
2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	42

2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen	43
2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	43
2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	43
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	46
3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	47
3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	47
3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	47
3.3 Erforderliche Sondergutachten	47
4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	49
5. ANHANG	50

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 Lebensmitteleinzelhandelsbetreiber 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.

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 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.

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.

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)

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** (LPlG) 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)

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 Nahversorgungskonzept wurde zwischenzeitlich erarbeitet und mit der obersten Landesplanungsbehörde, der Gemeinde, sowie den weiteren Projektbeteiligten beraten. Das Nahversorgungskonzept¹ 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 2.500 m² Verkaufsfläche, bestehend aus einem Lebensmittelvollversorger (Rewe) mit 1.600 m² Verkaufsfläche, einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) mit 1.000 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.

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.

¹ Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Satow, Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH; 03/2021

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

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 befindet sich eine Pappel sowie mehrere Weiden. Darüber hinaus streckt 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.

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

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gilt es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Wesentliches Ziel ist die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Im Umfeld des Planungsraumes befinden sich schutzbedürftige Wohnbebauungen. Um sicherzustellen, dass keine erheblichen Lärmbelastungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen ausgehen, wurden eine Prognose gemäß der TA Lärm durch die öko-control GmbH Schönbeck erarbeitet. (siehe Anhang)

In der nachstehenden Abbildung sind die maßgeblichen Immissionsorte dargestellt:

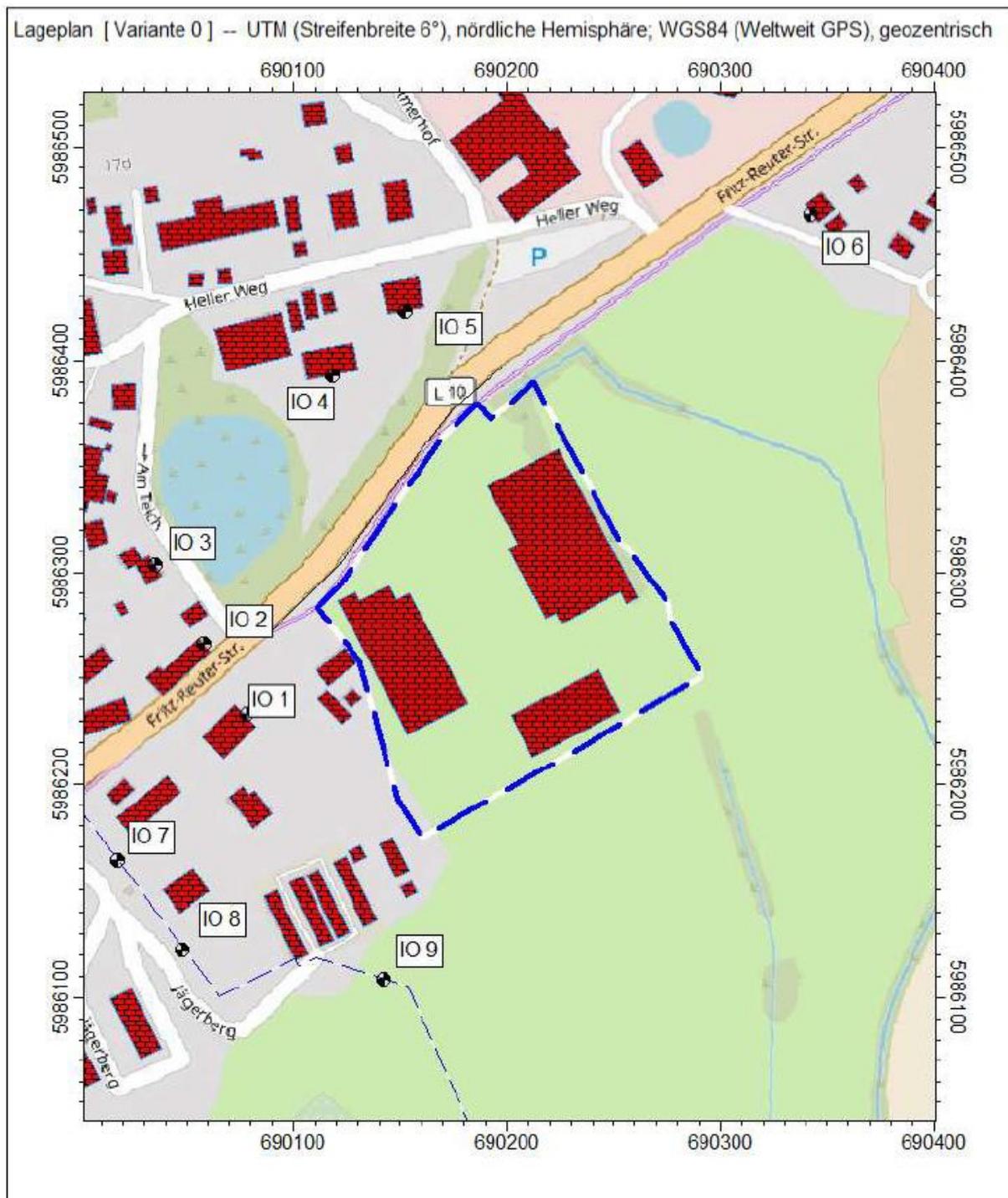


Abbildung 2: Immissionsorte im Umfeld des Nahversorgungszentrums (Schallimmissionsprognose: S. 9)

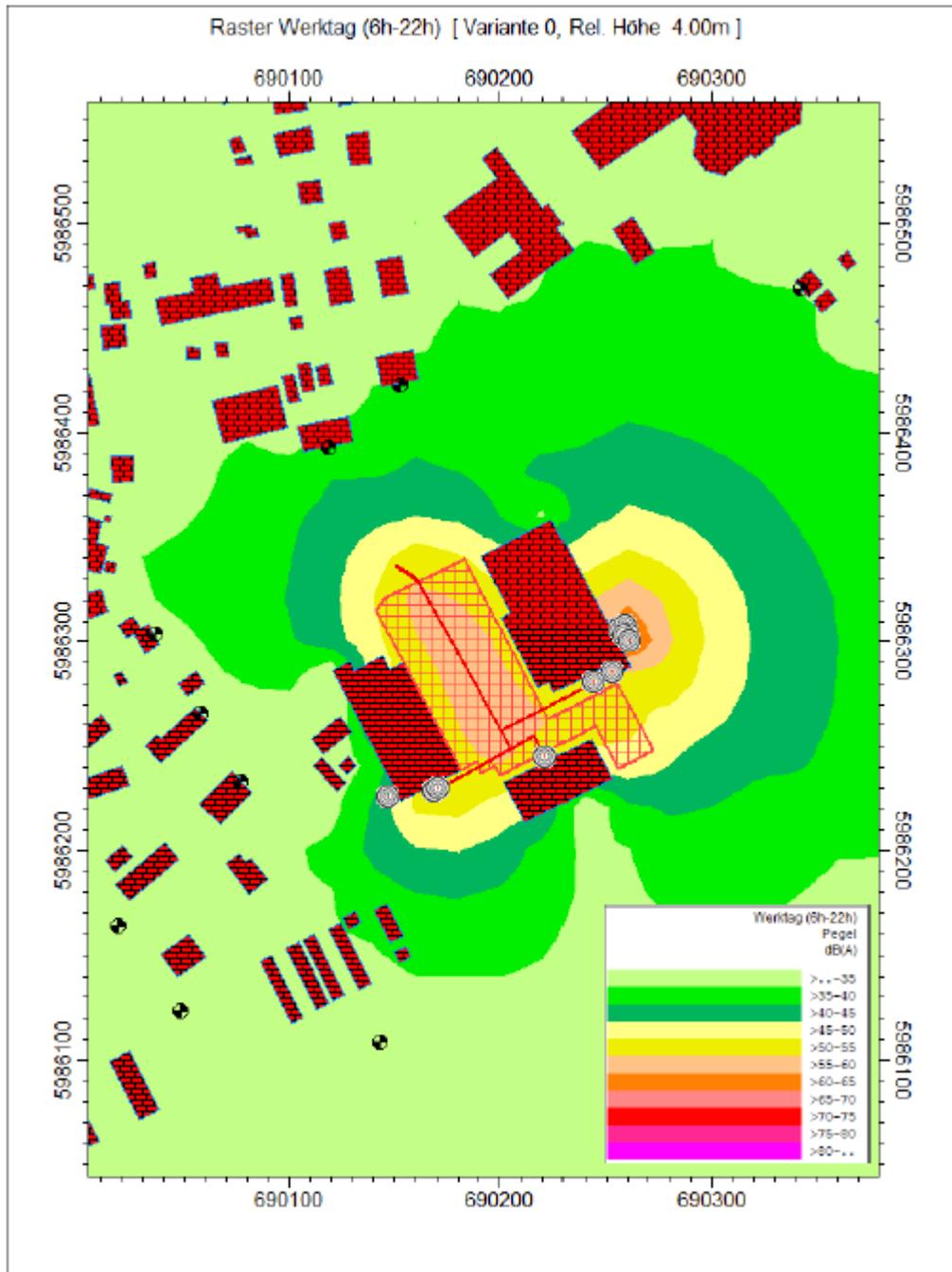


Abbildung 3: Rasterlärkarte Werktag 06:00 - 22:00 Uhr (Schallimmissionsprognose - Anhang: S. 8)

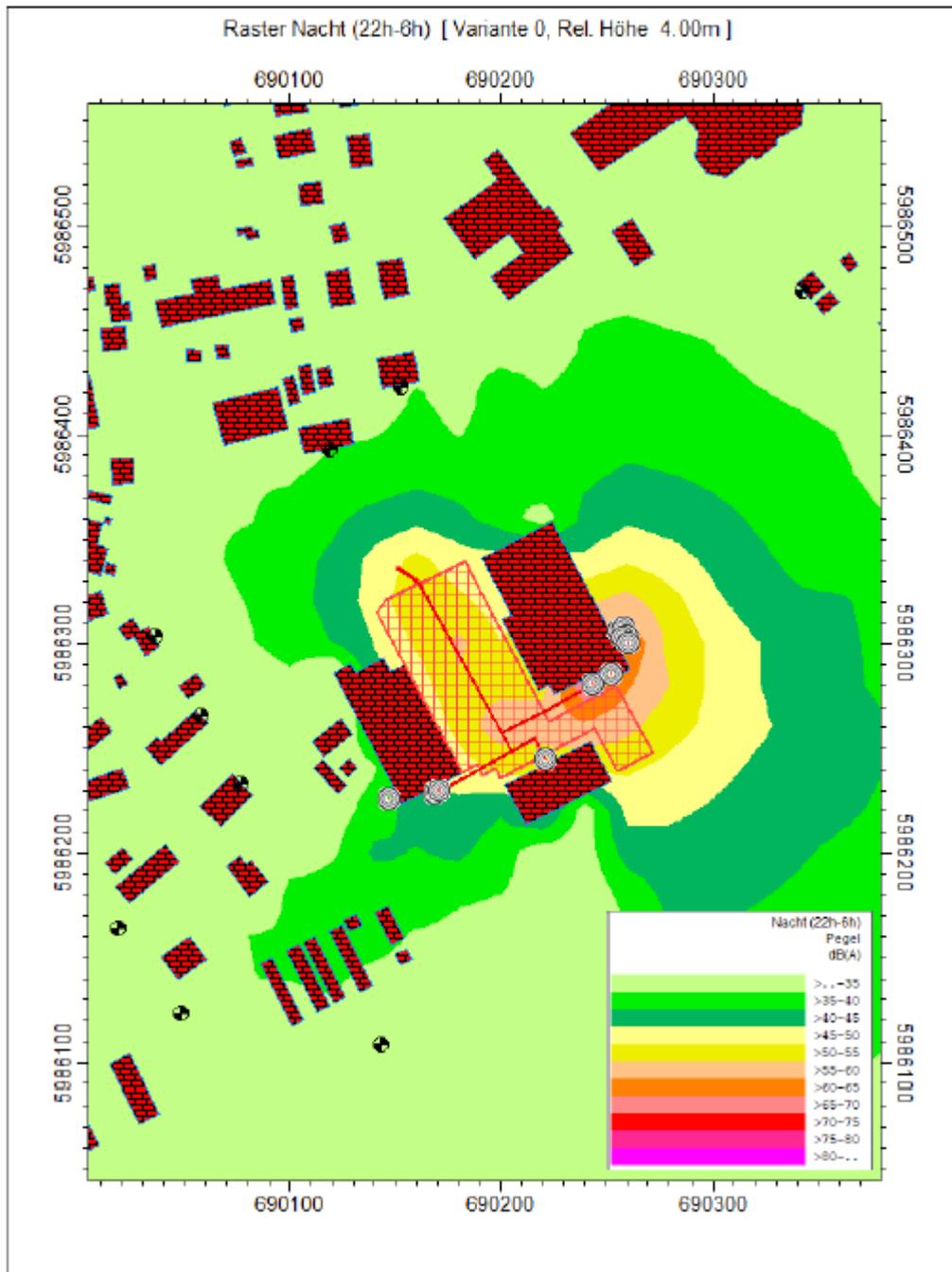


Abbildung 4: Rasterlärnkarte Werktag 22:00 - 06:00 Uhr (Schallimmissionsprognose - Anhang: S. 9)

Die Untersuchungsergebnisse werden unter 2.3.1.1 *Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit* dargelegt.

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. Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit sind näher zu untersuchen.

2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotope

Methodik

Auf dieser Grundlage und mit Hilfe der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern mit Stand 2013 erfolgte die Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen des Untersuchungsraumes.

Differenziert nach zusammengefassten Hauptgruppen erfolgt im Weiteren eine kurze Beschreibung der im untersuchten Natur- und Landschaftsraum relevanten Biotoptypen:

Ergebnisse

Der Planungsraum überwiegend *intensiv genutztes Grünland auf Mineralstandort (GIM)*. Bei der Vor-Ort-Begehung im November 2021 waren starke Trittschäden durch die Beweidung mit Rindern sichtbar. (siehe Abbildung 2)



Abbildung 5: Trittschäden durch Beweidung; Baukonzept Neubrandenburg GmbH, November 2021

Die Flächen östlich angrenzend umfassen *Intensivgrünland auf Moorstandort (GIO)*. Ein Teilbereich ragt im Nordosten in den Geltungsbereich und wird nicht überbaut.

Die östliche Plangebietsgrenze bilden ältere Weiden sowie eine Pappel mit deutlichen Ausfallschäden.



Abbildung 6: Östliche Plangebietsgrenze (Blickrichtung Süden); Baukonzept Neubrandenburg GmbH, November 2021

Nördlich des Vorhabenstandortes verläuft ein *Graben (FG)* (siehe nachstehende Abbildung) und darüber hinaus ein *versiegelter Radweg (OVF)* sowie die *Landesstraße L10 (OVL)*.

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-Silberschärpe (*Jurinea cyanooides*), Sumpf-Glanzkraut (*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 ein Gewässer II. Ordnung. Diese stellen potenzielle Lebensräume der Amphibien dar.

Ein Einwandern von Amphibien in das Baufeld ist demnach nicht auszuschließen. 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.

Nördlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung befindet sich der Horst eines Weißstorchbrutpaars. Der Geltungsbereich stellt ein potenzielles Nahrungshabitat der Art dar. Eine Betroffenheit ist näher zu untersuchen.

Zusammenfassung

Ein erhöhter Untersuchungsbedarf ergab sich zusammengefasst für einwandernde Amphibien, Brutvögel der Gehölz- und Offenlandbiotope sowie den Weißstorch als Nahrungsgast.

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.

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

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

Weitere Untersuchungen

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). Dieser Bereich wird nicht bebaut.



Abbildung 7: Biotoptypenkartierung

2.2.5 Schutzgut Wasser

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

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



Abbildung 8: Darstellung der Wasserschutzgebiete; Quelle: geoportal-mv.de (Lage Planungsraum rot markiert)

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 das Gewässer II. Ordnung mit der Bezeichnung 1LV29-20/1, das in das nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige Gewässer 1LV29-20 (Sato- wer Mühlenbach) entwässert.



Abbildung 9: Gewässer II. Ordnung 1LV29-20/1, Quelle: geoportal-mv.de (Lage Planungsraum rot markiert)



Abbildung 10: Gewässer II. Ordnung (Blickrichtung Osten); Baukonzept Neubrandenburg GmbH, November 2021

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 ist der Vorhabenstandort durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die direkte Lage an der Fritz-Reuter-Straße und der angrenzenden Wohnbebauung deutlich anthropogen geprägt. Durch diese Nutzung hat der Planungsraum keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

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.

Gemäß des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg/Rostock ist die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes für den Bereich Satow als gering bis mittel einzustufen.

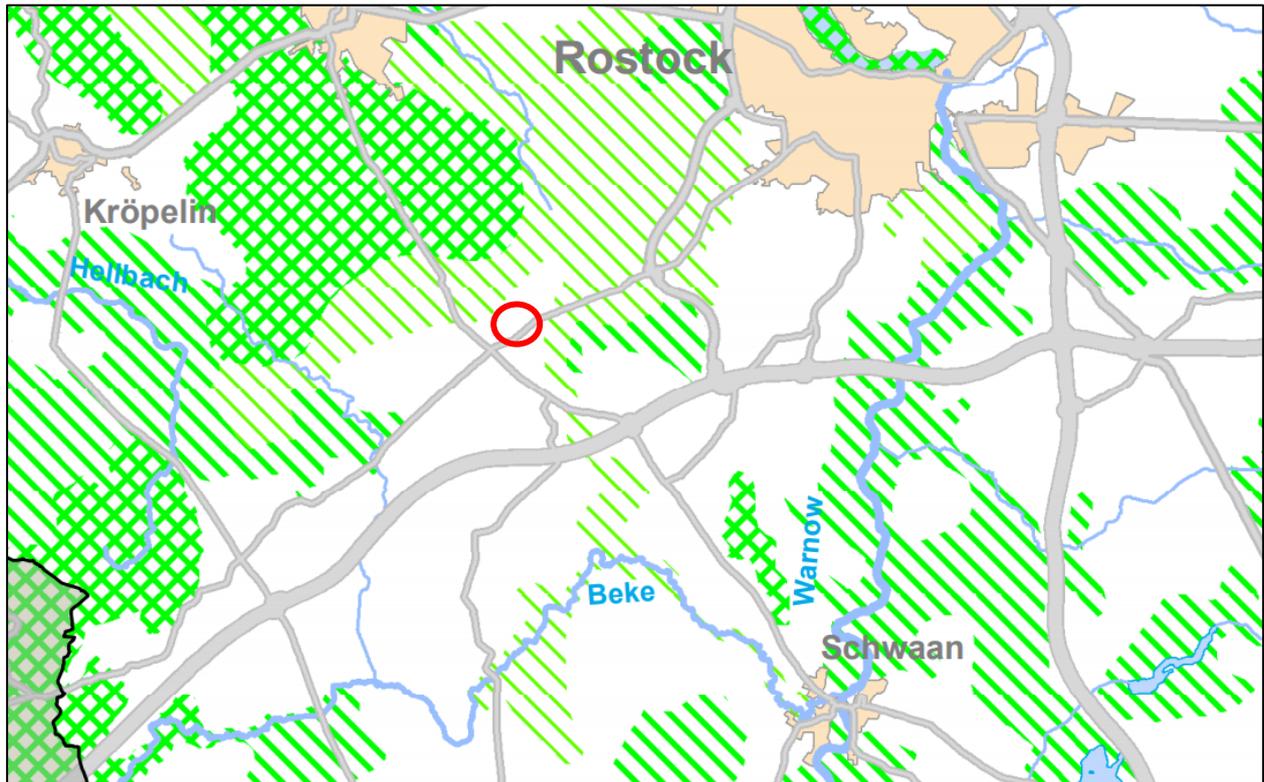


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan: Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes (Lage der Gemeinde Satow rot markiert)

Als Teil der Kulturlandschaft mit den für den Bereich des Vorhabenstandortes typischen Landnutzungsformen ist der Vorhabenstandort in seiner **Eigenart** typisch für landwirtschaftlich geprägte Bereiche. Zusätzlich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung prägt das im Nordosten vorhandene Gewerbegebiet, die angrenzenden Wohnnutzungen im Westen sowie die Fritz-Reuter-Straße als Hauptverkehrsstraße der Ortslage Satow den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachhaltig.

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. Westliche Winde bestimmen die Hauptwindrichtung.

Gemäß des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg/Rostock befindet sich die Gemeinde in einem niederschlagsbegünstigten Gebiet.

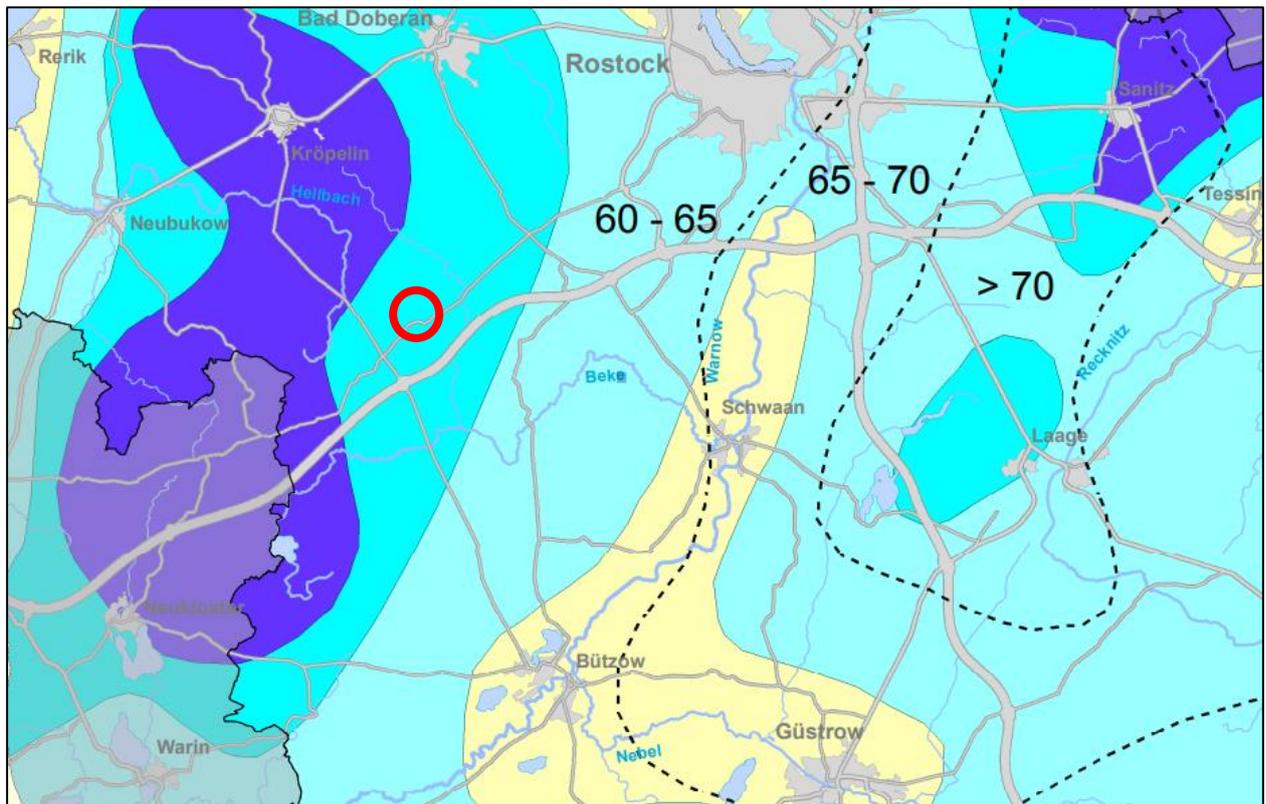


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan MM/R (Lage Planungsraum rot markiert)

2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wenn während der Erdarbeiten 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.

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 sind Wohnnutzungen vorhanden. 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 unbekanntem, 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.

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

In einer Entfernung von ca. 140 m in östlicher Richtung betreibt die Satower Milchproduktion eine Milchviehanlage mit aktuell 1030 Rinder- und 135 Kälberplätzen. Aufgrund des ausreichenden Abstandes zwischen dem Planungsraum und der Milchviehanlage sowie der Tatsache, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches keine schützenswerten Wohnbebauungen befinden, sind **keine negativen Auswirkungen** zu erwarten.

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

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*
- *Schaffung einer Ersatzfläche: Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche in Dauergrünland als Nahrungshabitat für Großvogelarten (insbesondere Weißstorch)*

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 Bauphase 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 Biotop.
- 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

Vermeidung und Minimierung

Vorzugslebensräume von Amphibien werden für das Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Nördlich der Fritz-Reuter-Straße befindet sich jedoch ein permanentes Kleingewässer und östlich verläuft ein Graben, als Gewässer II. Ordnung. Diese stellen potenzielle Lebensräume der Amphibien dar. Das Einwandern in das Baufeld ist somit nicht generell auszuschließen.

Sofern man die als wesentlich anzusehenden Eingriffe der Baufeldfreimachung auf einen Zeitraum zwischen September und März verlagert, ist für diese Habitatstrukturen zumindest das Töten von aktiven Einzelindividuen auszuschließen (Bauzeitenregelung).

Die o.g. Lebensräume der Amphibien werden nicht verändert oder beeinträchtigt.

Eine Verletzung des artenschutzrechtlichen Verbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt bei den im Geltungsbereich geplanten Eingriffen nicht vor, wenn die ökologische Funktion einer betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang durchgängig erhalten bleibt (*Funktionserhaltung*).

Es ist davon auszugehen, dass die Vorzugslebensräume der Amphibien durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Insofern ist ein baulicher Eingriff während der Überwinterungsphase unkritisch (*Bauzeitenregelung*).

Innerhalb der Hauptwanderungszeiten muss das Einwandern der Tiere in das Baufeld z. B. durch Leiteirichtungen effektiv verhindert werden (*Sicherung*).

Durch die o. g. Vermeidungsmaßnahmen bleibt ein Rückzugsraum für Amphibien während der gesamten Bauarbeiten erhalten.

Mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass für Amphibien keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden.

Auswirkungen in der Betriebsphase

Großvogelarten als Nahrungsgäste

Die im Plangebiet vorhandenen Dauergrünlandflächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht sehr wertvoll. Sie dienen als Brut -und Nahrungsrevier für viele Offenlandarten (z.B. Gold -und Grauammer, Feldlerche, Wiesenpieper, Braun -und Schwarzkehlchen, Neuntöter). Ferner profitieren vom Erhalt des Dauergrünlandes auch Großvogelarten, wie der Weißstorch, Rot- und Schwarzmilan, Mäusebussard, Turmfalke und andere.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Inanspruchnahme von Grünland im Umfang von 1,7 ha.

Da sich die anvisierte Baufläche im 2 km-Radius eines Horstes befindet, ist der Entzug von Dauergrünland insbesondere als potenzielle Nahrungsfläche **des Weißstorches** artenschutzrechtlich zu bewerten.

Im Sinne der Genehmigungsfähigkeit der vorliegenden Planung ist zunächst eine formelle Klarstellung der Begrifflichkeiten erforderlich. Nach den Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie in der Fassung vom 08. November 2016 gilt für den Weißstorch folgende Definition für essenzielle Nahrungsflächen:

Grünlandflächen im 2.000m-Umkreis um die Horste werden als essenzielle Nahrungsflächen für die Fortpflanzungsstätte gewertet. Außerhalb des Umkreises können tatsächlich genutzte Nahrungsflächen essenziell sein.

Weißstörche sind auf offene Landschaften, im allgemeinen Feuchtwiesen, Flussniederungen mit zeitweisen Überschwemmungen, extensiv genutzte Wiesen und Weiden als Lebensräume angewiesen. Der Weißstorch ist als Kulturfolger in besonderem Maße abhängig von der Art der landwirtschaftlichen Nutzung. Der Wegfall von Ackerstilllegungsflächen, Grünlandumbruch und der zunehmende Anteil von Raps und Silomais werden als Ursachen für den negativen Bestandstrend vermutet (Kaatz 1999, 2001).

Die Nahrungsgebiete können Entfernungen von bis zu 5 km vom Horst aufweisen (Flade 1994), zumeist liegen sie aber weniger als 2 km vom Horst entfernt (Ewert 2002, Ozgo & Bogucki 1999).

Überträgt man die Ausführungen des LUNG (2016) auf den Prüfbereich des in Rede stehenden Nahversorgungszentrums, ist von folgendem Sachstand auszugehen:

Im Umkreis von 2 km um den Horst in der Ortslage Satow sind ca. 133 ha Grünland vorhanden. Das Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplanes hat eine Größe von 1,7 ha.

Damit werden der Art etwa 1,5 % der vorhandenen Nahrungsflächen entzogen (siehe nachstehende Abbildung).

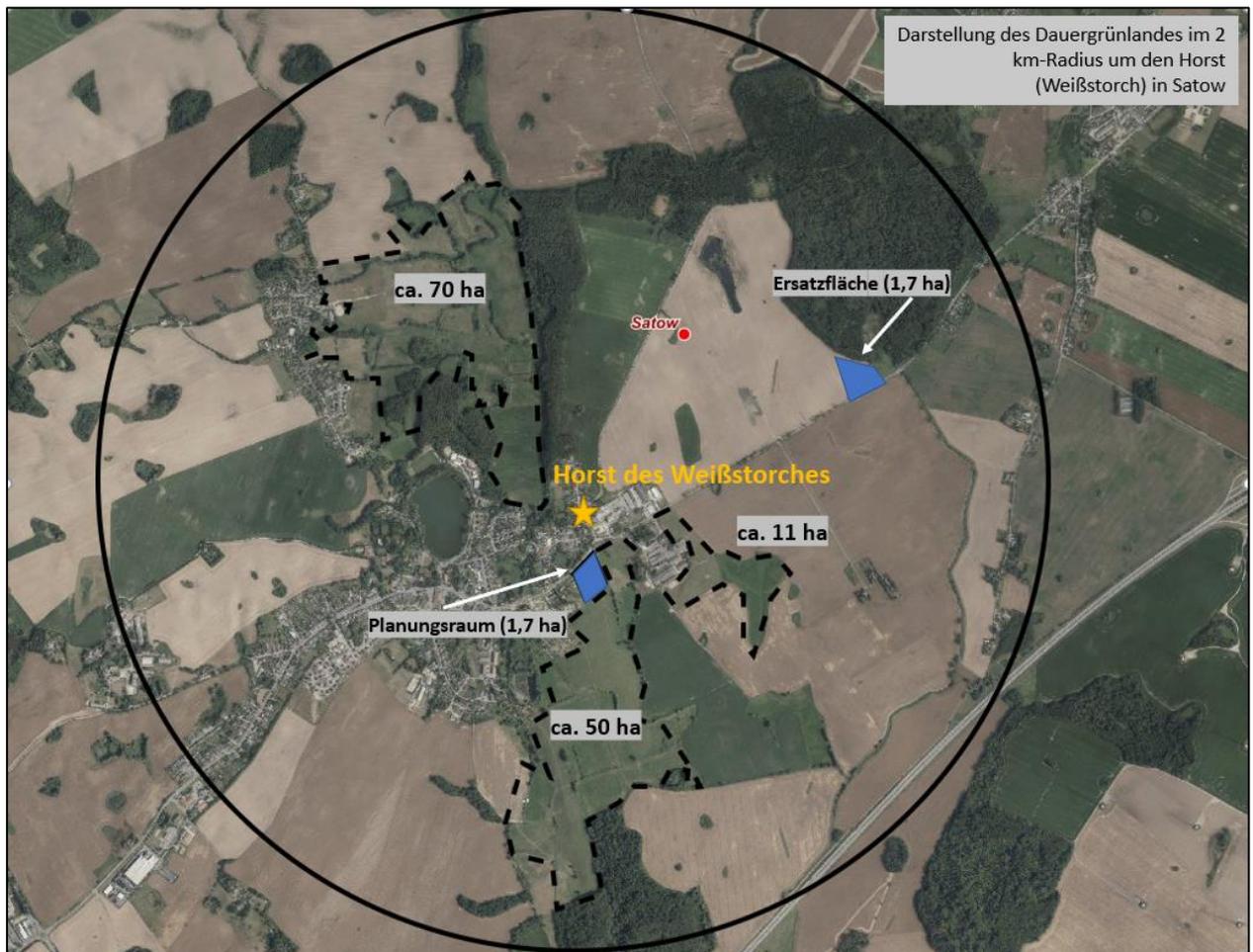


Abbildung 13: Horststandort und Grünlandflächen im 2 km Radius

Insbesondere für den **Weißstorch** sind ausreichend Nahrungsflächen in direkter Horstnähe essenziell, da die Altstörche während der ersten Lebensstage der Jungen im Umkreis von nur wenigen Hundert Metern nach Nahrung suchen. Zum Ausgleich des Flächenverlustes ist es erforderlich ein Areal in entsprechender Größe in extensives Grünland umzuwandeln.

Zum Ausgleich ist vorgesehen eine Ackerfläche in Dauergrünland mit Nutzungsoption als Mähwiese umzuwandeln. Die Fläche mit einer Größe von ca. 17.000 m² umfasst einen Teil des Flurstücks 346/2, Flur 1, Gemarkung Satow (siehe nachstehende Abbildung).



Abbildung 14: Ersatzfläche (Flurstück 346/2, Flur 1, Gemarkung Satow)

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

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

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.

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

Mit Umsetzung der Planung gehen keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen verloren.

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

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). Dieser Bereich wird nicht bebaut. Negative Auswirkungen auf hochwertige Böden sind damit nicht absehbar.

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.

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.

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.

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen III der Grundwasserfassung Satow und der Oberflächenwasserfassung „Warnow“. Die Grundwasserüberdeckung ist mit 5 – 10 m als „quasi bedeckt“ zu bezeichnen. Damit ist ein mittlerer Grundwasserschutz gegeben. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können damit ausgeschlossen werden.

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.

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.

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.

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Luft sind mit der Aufstellung des 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 Nahversorgungszentrums 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 2021³ 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.

³ 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. Zur Kompensation des Eingriffes erfolgt die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Brachfläche mit der Nutzungsoption als Mähwiese in einem Umfang von 17.000 m².

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. September bis 01. März 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.

Großvogelarten als Nahrungsgäste (insbesondere Weißstorch)

Zur Schaffung eines Ersatzhabitats für Großvogelarten als Nahrungsgäste (insbesondere für den Weißstorch) erfolgt die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese im direkten räumlichen Zusammenhang. Die Maßnahmefläche hat einen Umfang von 17.000 m² und erstreckt sich auf eine Teilfläche des Flurstücks 346/2, Flur 1, Gemarkung Satow.

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

Um Sicherzustellen, dass mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Lärmbelastungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen ausgehen, wurden eine Prognose gemäß der TA Lärm durch die öko-control GmbH Schönbeck erarbeitet. In diesem Zusammenhang wird auf eine **Schallimmissionsprognose nach TA Lärm** der *öko-control GmbH Schönbeck* vom Februar 2022 verwiesen.

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.⁴

⁴ s. Schallimmissionsprognose, öko-control GmbH vom Februar 2022: S. 22

Aufgrund der geplanten Verlagerung der Firmen Aldi Nord und Rewe wurde für im Rahmen eines **Nahversorgungskonzeptes** die quantitative, qualitative und räumliche Nahversorgungssituation analysiert und bewertet. Zudem erfolgte eine gesamtgemeindliche Potentialabschätzung für Nahrungs- und Genussmittel und eine Überprüfung der bisherigen Nahversorgungsstandorte.

Im Ergebnis des Nahversorgungskonzeptes plant die Gemeinde ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem Lebensmittelvollversorger, einem Lebensmittel-discounter sowie einem Getränkemarkt.

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

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 den 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.

5. Anhang

Anhang 01	Biotoptypenkartierung
Anhang 02	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
Anhang 03	Nahversorgungskonzept
Anhang 04	Baugrunderkundung
Anhang 05	Schallimmissionsprognose