

Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/13GV/2020-609				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 23.07.2020 Verfasser: Bichbäumer, Sandra				
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
18.08.2020	Bauausschuss Gägelow				
24.08.2020	Gemeindevertretung Gägelow				

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung billigt den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 sowie den Entwurf der zugehörigen Begründung inkl. Umweltbelange.
2. Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 25.02.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Vorhabenträger Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG beabsichtigt, seinen jetzigen Standort im MEZ aufzugeben. Der Vorhabenträger plant, auf der Fläche einer Gewerbebrache an der Landesstraße 01 in Richtung Proseken einen neuen Standort für einen Nahversorger mit Bäcker zu entwickeln. Hierzu soll auf dem brachliegenden Gelände eines ehemaligen Lehrlingswohnheimes und einer Gaststätte ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO) ausgewiesen werden.

Mit dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Entwurf mit zugehöriger Begründung (inkl. Umweltbelange) zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange zu bestimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen, da die Kosten des Verfahren vom Vorhabenträger getragen werden.

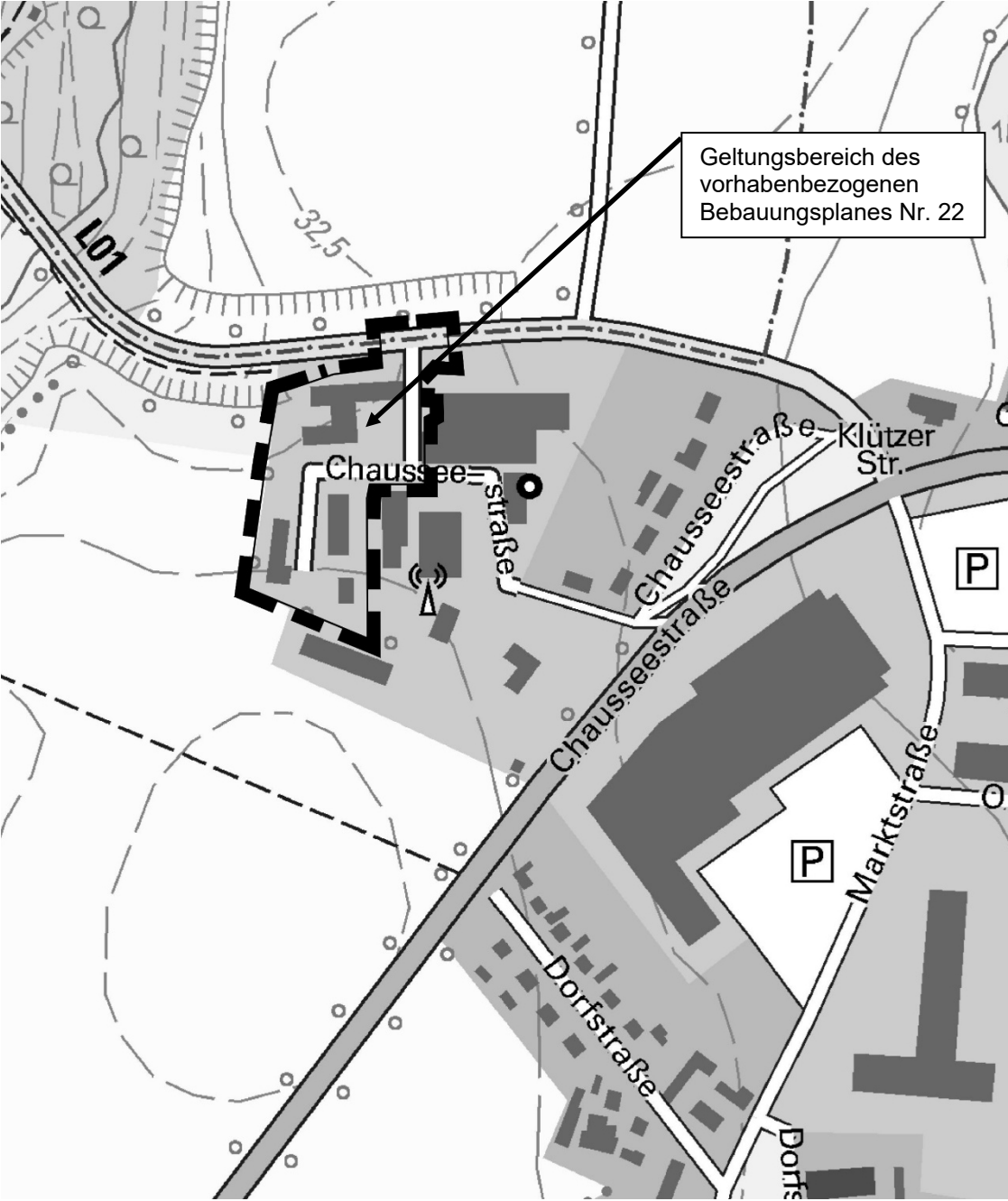
Anlagen:

Übersichtsplan

Entwurf der Planzeichnung und Entwurf der Begründung (inkl. Umweltbelange) des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

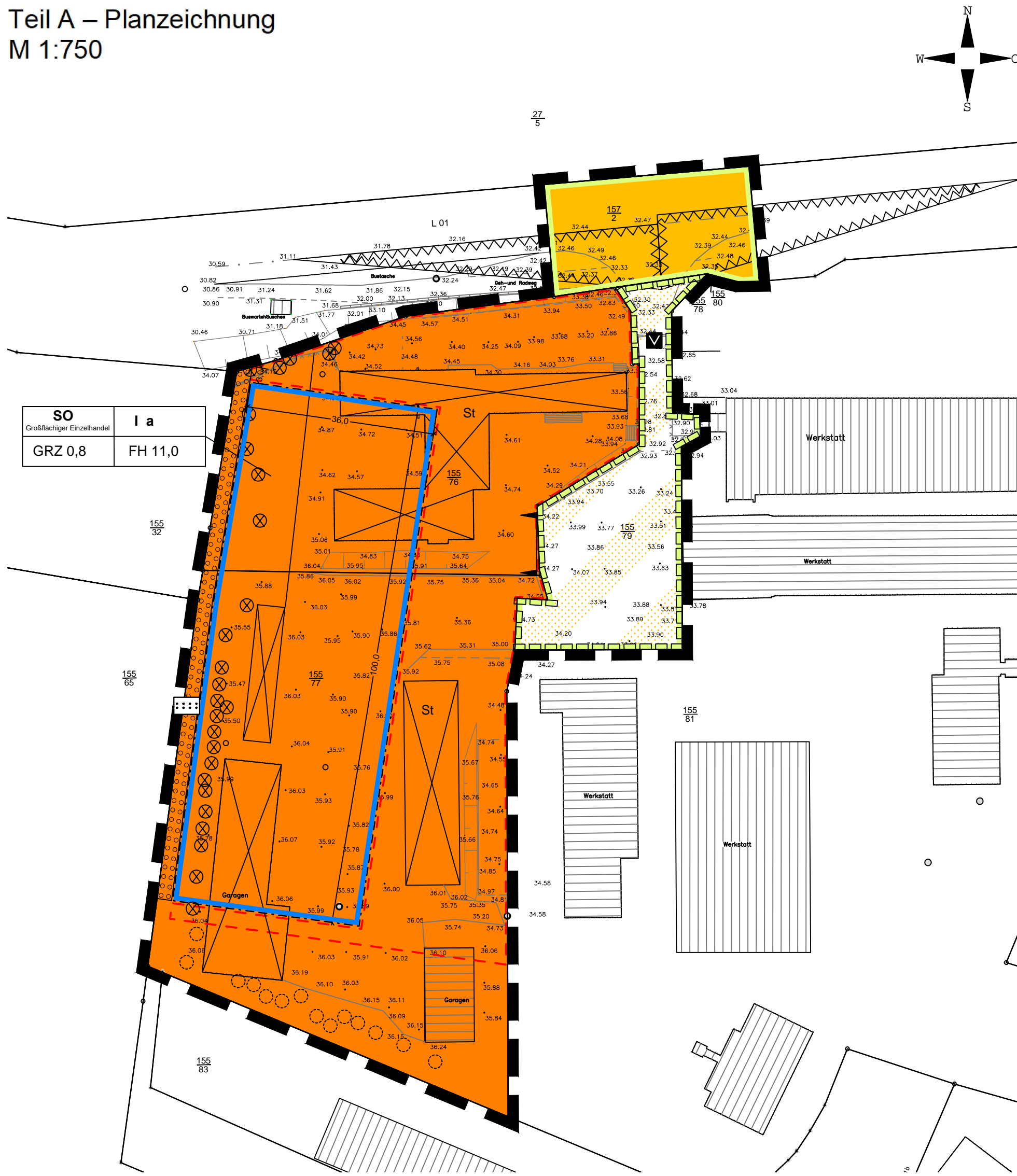
Anlage: Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

St Straßenverkehrsfläche
St Straßenbegrenzungslinie
St Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Zuwegung, privat
St geschwindigkeitsreduzierter Bereich
St Ein- und Ausfahrbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

St Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, privat

St Hecke, privat

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze, privat

St Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen

St Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck

St Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

St vorhandene bauliche Anlagen

St vorhandene Flurstücksgrenzen

St Flurstücksnr.

→ 5,0 → Bemaßung in m

St künftig fortfallend

St Bäume, künftig fortfallend

St Bäume, Bestand

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlasten) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrats des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2020; Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Gägelow; Lage- und Höhenplan des Kataster- und Vermessungsamtes Nordwestmecklenburg, Stand 26.09.2019; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. §§ 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 682) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“, umfassend die Flurstücke 155/76, 155/77, 155/78, 155/79 und 157/2 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die Landesstraße 01, im Osten und im Süden durch ein Gewerbegebiet sowie im Westen durch Grünland und Ackerflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 Abs. 2 und 16 bis 19 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1 200 m² zuzüglich der Nebenräume (z. B. Sozialräume, Lager, Pfandannahme), einem Bäcker oder Fleischer sowie alle Anlagen, die zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind (Stellplätze für PKW, Anlieferungsbereiche, Stellplatz für Einkaufswagen etc.), zulässig.

1.2 Es ist eine maximale Firsthöhe von 11,0 m zulässig. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhen gilt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig.

1.3 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von zwei Werbepylonen, von sechs Fahnenmasten und notwendigen Parkplatzleuchten mit einer Gesamthöhe von jeweils maximal 8,0 m über der hergestellten Geländeoberfläche zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedigungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die mit GFL bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB sowie §§ 1a und 202 BauGB)

6.1 Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutz- und Müllablagern sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
6.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „Hecke“ ist eine zweireihige Hecke in einer Breite von 3 m aus heimischen und standortgerechten Gehölzen unter Verwendung der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Anpflanzen von Überhältern in dieser Hecke ist gemäß der Pflanzliste zulässig. Die Hecke ist im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand von jeweils 1 m x 1 m herzustellen.

Sträucher, Mindestqualität 125/150 cm:
Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hartrieel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) sowie Obststräucher.

6.3 Alle Gehölzpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen. Für Gehölzpflanzungen ist ein entsprechender Schutz gegen Wildverbiss für die Dauer der Entwicklungspflege vorzusehen.

6.4 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlräumliche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten.

6.6 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

6.7 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste etc.) zurückzunehmen. Bau- und Müllablagern sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

6.8 Durch den Abbruch der Gebäude sowie die Fällung der Bäume und den daraus resultierenden Verlust mehrjährig genutzter Niststätten sind CEF- und FCS-Maßnahmen durchzuführen. Es sind 4 Nischenbrüthenhöhlen (CEF) sowie ein Sperlingsmehrfachquartier (FCS) fachgerecht an geeigneten Standorten im Umfeld anzubringen. Die Anbringung hat vor Baubeginn bzw. vor der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, spätestens bis zum 1. April 2021 zu erfolgen.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

7.1 Die Ausbildung des Hauptgebäudedaches ist als Pultdach mit einer Dachneigung von höchstens 10° zulässig.

7.2 Für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende, schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Materialien zulässig.

7.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortauschen, ist unzulässig.

7.4 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, generell zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

7.5 Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

7.6 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

7.7 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.02.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der „Ostsee Zeitung - Wismarer Zeitung“ am 03.03.2020 sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom beteiligt worden.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung in der „Ostsee Zeitung - Wismarer Zeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land bekannt gemacht worden.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser

(7) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

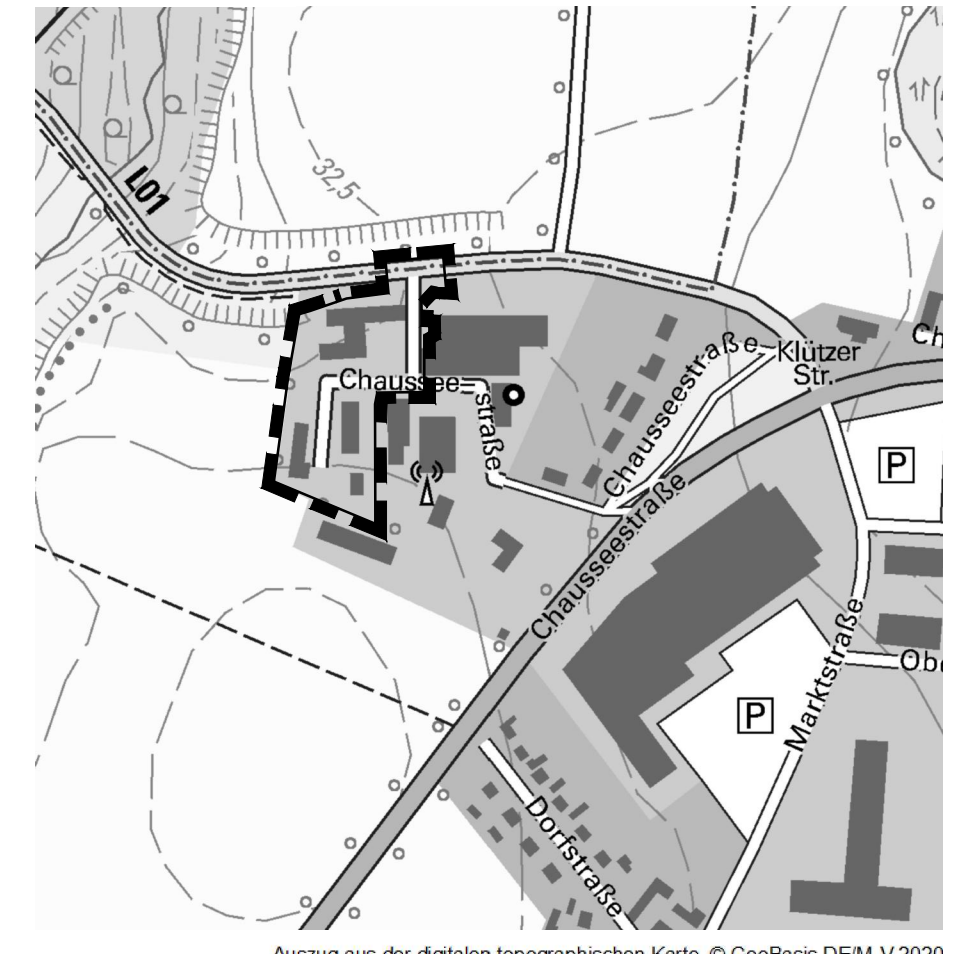
(9) Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit am ausgefertigt.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstdauern von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung in der „Ostsee Zeitung - Wismarer Zeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 ist am in Kraft getreten.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtplan



SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 22
„Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“

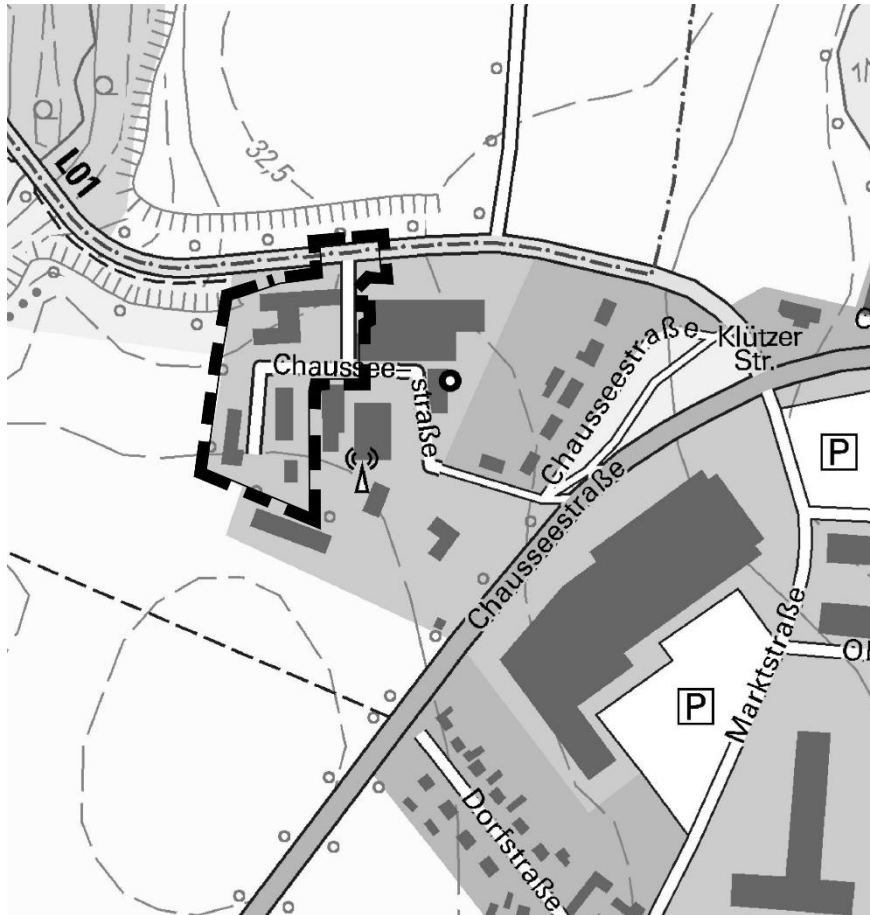
umfassend die Flurstücke 155/76, 155/77, 155/78, 155/79 und 157/2 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die Landesstraße 01, im Osten und im Süden durch ein Gewerbegebiet sowie im Westen durch Grünland und Ackerflächen

ENTWURF

Bearbeitungsstand 03.08.2020

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzshafen 17b • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640 • info@pbh-wismar.de



SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22

„Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“

umfassend die Flurstücke 155/76, 155/77, 155/78, 155/79 und 157/2 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die Landesstraße 01, im Osten und im Süden durch ein Gewerbegebiet sowie im Westen durch Grünland und Ackerflächen

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 03.08.2020

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung der Gemeinde Gägelow
über den
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 22

Inhalt	Seite
Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung.....	3
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation.....	5
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	7
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	7
2.5 Flächenbilanz.....	8
3. Ver- und Entsorgung	8
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	9
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	9
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	10
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	10
5. Umweltbelange.....	11
5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	11
5.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	12
5.3 Erfassung des Baumbestandes	14
5.4 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen.....	15
5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung- AFB	15
5.6 Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)	18
5.7 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange.....	20
6 Planwirkungen	23
7. Immissionsschutz.....	24
8. Sonstiges.....	25

Deckblatt: Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 25.02.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 mit der Gebietsbezeichnung „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ beschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 wird das Ziel verfolgt, die bestehende Gewerbebrache zu Gunsten der Errichtung eines Nahversorgers umzunutzen. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorbereitet.

Der Vorhabenträger Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG plant seinen jetzigen Standort im Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ), südöstlich des Geltungsbereiches, zugunsten einer Erweiterung der Verkaufsfläche zu verlegen. Hierzu soll auf dem brachliegenden Gelände eines ehemaligen Lehrlingswohnheimes und einer Gaststätte ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden. Im Vorfeld dieser Planung hat hierzu bereits eine Abstimmung mit den Umlandgemeinden stattgefunden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Während der öffentlichen Auslegung können von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Entwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung von der Gemeinde geprüft werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg unmittelbar angrenzend an Wismar. Zudem liegt sie verkehrlich günstig direkt an der Bundesstraße 105, welche Wismar mit Grevesmühlen verbindet. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ befindet sich im Westen der Ortschaft Gägelow am Prosekener Grund. In der Ortslage Gägelow sind neben dem MEZ auch Sondergebiete für einen Baumarkt, einen Möbelmarkt sowie diverse weitere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe vorhanden.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch die Landesstraße 01
- im Osten: durch ein Gewerbegebiet
- im Süden: durch ein Gewerbegebiet und
- im Westen: durch Grünland sowie Ackerflächen

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 155/76, 155/77, 155/78, 155/79 und 157/2 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Gägelow. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,1 ha.



Luftbild des Plangebietes in Gägelow, © GeoBasis DE/M-V 2020

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

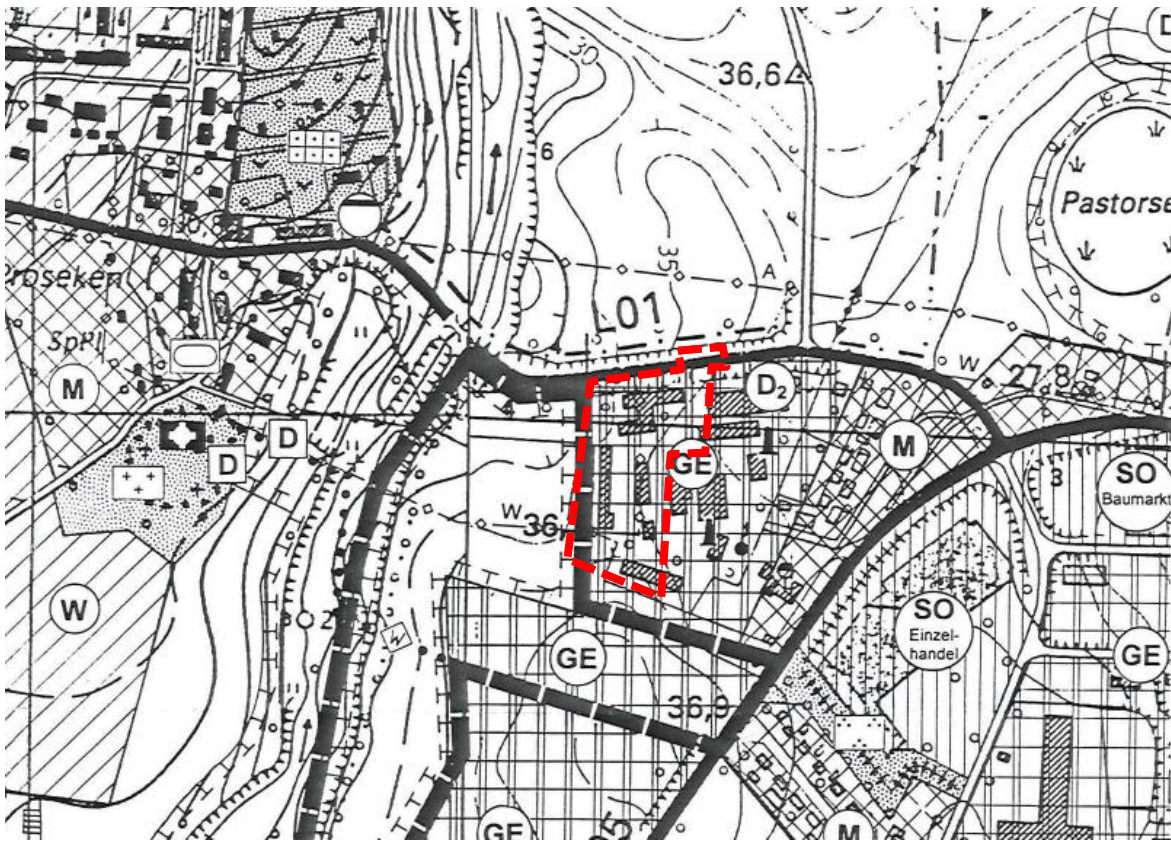
Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 3. Änderung. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 wird im Flächennutzungsplan aktuell als Gewerbefläche dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Künftig wird ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, dargestellt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte, Maßstab 1:10.000, vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2020, sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 1 in der Gemarkung Gägelow verwendet.

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird im nördlichen Bereich, in dem der Geltungsbereich verortet ist, durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Außerdem befindet sich die Gemeinde Gägelow im Stadt-Umland-Raum des Mittelzentrums Wismar. Die Gemeinde Gägelow nimmt als Gewerbestandort eine wichtige Funktion im Stadt-Umland-Raum ein. Dies zeigt sich u. a. durch das vorhandene Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ). Es gibt starke wirtschaftliche Vernetzungen zwischen Gägelow und Wismar.

Im RREP WM gibt es die Zielsetzung Großflächige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise im Stadt-Umland-Raum anzusiedeln. Voraussetzung hierfür sind intensive funktionale und verkehrliche Verflechtungen mit der Kernstadt sowie der Abschluss von Beeinträchtigungen der Einzelhandelsfunktion.

Die Gemeinde Gägelow stellt den Bebauungsplan Nr. 22 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf, um brach liegende Flächen wieder nutzbar zu machen. Damit wird den Grundsätzen, der Innenentwicklung den Vorzug vor Außenentwicklung zu geben sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, entsprochen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

In Gägelow gibt es bereits Sonstige Sondergebiete für ein Einkaufszentrum und einen Baumarkt, die südöstlich von dem Geltungsbereich liegen. In dem Sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum befindet sich das Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ). Dort ist bereits ein Norma-Markt ansässig, welcher nun zwecks Verkaufsflächenvergrößerung seinen Standort verlegen möchte. Als geeigneter Standort wurde der westliche Ortseingang von Gägelow entlang der Landesstraße 01 ausgewählt.

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortseingang von Gägelow. Er definiert einen städtebaulichen Missstand. Es befinden sich dort die nicht mehr genutzten Gebäude eines ehemaligen Lehrlingswohnheimes und einer Gaststätte, die sich in einem offensichtlich verwahrlosten Zustand befinden. Hiervon zeugen eingeschlagene Fensterscheiben in den Gebäuden. Zudem gibt es dort brachliegende Nebenanlagen, Garagen sowie Einträge von Hausmüll und Bauschutt.

Das Gebiet liegt direkt an der Landesstraße 01 über die es auch mittels einer Zufahrt erschlossen wird. Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen Baumreihen mit Pappeln und Ahornen.



Zufahrt zum Gelände von der L 01



Ehemaliges Lehrlingswohnheim



Brache südlich im Geltungsbereich



Garagen und Baumreihen

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Schaffung einer planrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung eines Nahversorgers mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1 200 m² in Verbindung mit einem Bäcker bzw. Fleischer.

Die städtebaulichen Festsetzungen sehen ein der Nutzung entsprechendes Maß der Bebauung vor. So wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dieses Maß gestattet es zusätzlich zu den Hauptgebäuden auch den ermittelten Stellplatzbedarf von mindestens 80 Stellplätzen sowie die dazugehörige Zufahrt baulich umzusetzen.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind bei abweichender Bauweise Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig. Dadurch wird die Realisierung eines ausreichend großen Gebäudekörpers für den Nahversorger gewährleistet. Es ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, wobei die Firsthöhe auf maximal 11,0 m begrenzt wird. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig. Maßgebend ist die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Damit wird eine Einbindung in die vorhandene Geländestruktur erreicht.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von zwei Werbepylonen mit einer Gesamthöhe von maximal 8,0 m über dem für die Firsthöhe definierten Bezugspunkt zulässig ist. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von sechs Fahnenmasten und notwendigen Parkplatzleuchten mit einer Gesamthöhe von 8,0 m über dem definierten Bezugspunkt. Damit wird dem Verbrauchermarkt die Möglichkeit einer zeitgemäßen Werbung eingeräumt.

Im Einmündungsbereich zur Landesstraße 01 werden Sichtdreiecke festgesetzt. Hier dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht errichtet werden. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutt- und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Dadurch wird ein schonender Umgang mit der Ressource Boden sichergestellt.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es sind dort eine zweireihige Hecke in einer Breite von 3 m im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand

von jeweils 1 m x 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird ein sanfter Übergang der Bebauung in die Landschaft erzeugt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Am südlichen Rand des Plangebietes wurde auf die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen verzichtet, um die dort bestehenden Bäume nicht zu beeinträchtigen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von Gestaltungskriterien und der damit angestrebten Anpassung an die örtlichen Verhältnisse in der Ortslage Gägelow. Die Festsetzungen dienen vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung und den Außenanlagen mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Als Dachform für das Hauptgebäudedach wird ein Pultdach mit einer Dachneigung von höchstens 10° festgesetzt. Für Erweiterungsgebäude und Nebengebäude sind andere Dachformen und -neigungen zulässig. Für die Dacheindeckung des Hauptgebäudes sind nur nicht glänzende, schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Materialien zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen ist die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind Standplätze von Abfallbehältern mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

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

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Der Nahversorger wird über die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die in die Landesstraße 01 mündet, erschlossen. Das Flurstück 155/79 auf dem sich die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befindet, ist im privaten Eigentum. Um die Zufahrt der Anlieger zu den Grundstücken sicherzustellen, wurden daher zusätzlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt. Ein 10 m breiter Einfahrtsbereich sichert eine auch für den Lieferverkehr ausreichend dimensionierte Zufahrt zum Sonstigen Sondergebiet.

Die Landesstraße 01 mündet nach ca. 300 m in Richtung Ortsmitte vom Plangebiet entfernt in der Bundesstraße 105. Somit verfügt der Nahversorger über eine gute Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen in Gägelow. Zusätzlich befindet sich eine

Bushaltestelle an der Landesstraße 01 auf der Höhe des Sonstigen Sondergebietes SO. Eine enge verkehrliche Verflechtung mit der Kernstadt Wismar ist gegeben.

Stellplätze sind in ausreichender Anzahl für die Kunden des Nahversorgers durch den Vorhabenträger bereitzustellen. Es wurde ein Stellplatzbedarf von mindestens 80 Stellplätzen ermittelt. Die Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

In dem Einmündungsbereich zur Landesstraße 01 werden von Bebauung freizuhalten Flächen in Form von Sichtdreiecken festgesetzt. Hier dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht errichtet werden. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 beträgt ca. 1,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	9 100
Verkehrsflächen	2 100
Plangebiet, Summe	11.200

Nach § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO darf dabei 20 000 m² nicht übersteigen. Für das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer GRZ von 0,8 ergeben sich 7 300 m² zulässige Grundfläche, so dass die Höchstgrenze von 20 000 m² unterschritten wird. Es befinden sich keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandene Infrastruktur entlang der Landesstraße 01. Die vorhandenen Leitungen sind ggf. anzupassen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den zuständigen Zweckverband Wismar aus dem Wasserwerk in Gramkow. Die neuen Hausanschlüsse sind an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Wismar anzuschließen. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Wismar zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Im Jahr 2017 wurde in der Gemeinde Gägelow ein Löschwasserkonzept erarbeitet. Die notwendige Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden kann in dem Geltungsbereich über einen in östlicher Richtung (ca. 130 m entfernt) an der Landesstraße 01 vorhandenen Vertragshydranten sichergestellt werden.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverband Wismar. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Der Zweckverband Wismar wird als Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren eingebunden.

Es wird empfohlen das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Dies dient Zielen des Klima- und Ressourcenschutzes. Überschüssiges Regenwasser darf in Absprache mit der Gemeinde Gägelow in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis AG sichergestellt. Der Versorgungsträger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden.

Die Gemeinde Gägelow wird von der HanseGas AG mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss des geplanten Baugebietes an das Gasnetz ist vorgesehen. Der Gasversorger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren einbezogen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

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

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes befindet sich im Eigentum der Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG. Die Verkehrsflächen sind im privaten Eigentum. Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger, Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ beträgt ca. 1,1 ha. Da die Gesamtfläche unterhalb dem zulässigen Schwellwert von 20 000 m² zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bleibt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung.

Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 25.02.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 mit der Gebietsbezeichnung „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ beschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 wird das Ziel verfolgt, die bestehende Gewerbebrache zu Gunsten der Errichtung eines Nahversorgers umzunutzen. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorbereitet.

Der Vorhabenträger Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG plant seinen jetzigen Standort im Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ), südöstlich des Geltungsbereiches, zugunsten einer Erweiterung der Verkaufsfläche zu verlegen. Hierzu soll auf dem brachliegenden Gelände eines ehemaligen Lehrlingswohnheimes und einer Gaststätte ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO) ausgewiesen werden.

Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg unmittelbar angrenzend an Wismar. Zudem liegt die Gemeinde verkehrsgünstig direkt an der Bundesstraße 105, die Wismar mit Grevesmühlen verbindet. In der Ortslage Gägelow sind neben dem MEZ auch Sondergebiete für einen Baumarkt, einen Möbelmarkt sowie diverse weitere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe vorhanden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 befindet sich am westlichen Ortseingang von Gägelow, am Prosekener Grund. Er definiert einen städtebaulichen Missstand. Es befinden sich dort die nicht mehr genutzten Gebäude eines ehemaligen Lehrlingswohnheimes und einer Gaststätte, die sich in einem offensichtlich verwahrlosten Zustand befinden. Hiervon zeugen eingeschlagene Fensterscheiben in den Gebäuden. Zudem gibt es dort brachliegende Nebenanlagen, Garagen und diverse Altmaterialien.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Landstraße L 01, im Süden und Osten an Gewerbebetriebe und im Westen an Grünland und Ackerflächen.

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

Fachplanungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb bzw. direkt angrenzend an den Siedlungsraum der Gemeinde Gägelow werden im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP WM, 2008) für die Region Westmecklenburg für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussage formuliert. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche.

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit:	Wismarer Land und Insel Poel (102)

- Der Boden der Gemeinde Gägelow ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist die Gemeinde Gägelow als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6).
- Die Gemeinde Gägelow ist als niederschlagsbenachteiligt dargestellt (siehe Karte 7).
- Die Gemeinde Gägelow weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit auf. Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 1 - gering (siehe Karte 9).
- Nordwestlich, in etwa 2 500 m Entfernung, befindet sich die Ostsee, die zum einen als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ und zum anderen als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 „Wismarbucht“ ausgewiesen ist (siehe Karte 10).
- Nordwestlich, etwa 1 500 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L72b „Küstenlandschaft Wismar-West“ (siehe Karte 11).

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Nachfolgend werden die Schutzgebiete aufgeführt, die umgrenzend der Ortslage vorhanden sind:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 „Wismarbucht“ (in ca. 2 500 m Entfernung)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (in ca. 2 500 m Entfernung)
- Landschaftsschutzgebiet (NSG) Nr. L72b „Küstenlandschaft Wismar-West“ (in ca. 1 500 m Entfernung)

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet wird auf die Erarbeitung einer FFH-Prüfung verzichtet, da von keiner erheblichen Beeinträchtigung der maßgeblichen Bestandteile der aufgeführten Schutzgebiete auszugehen ist.

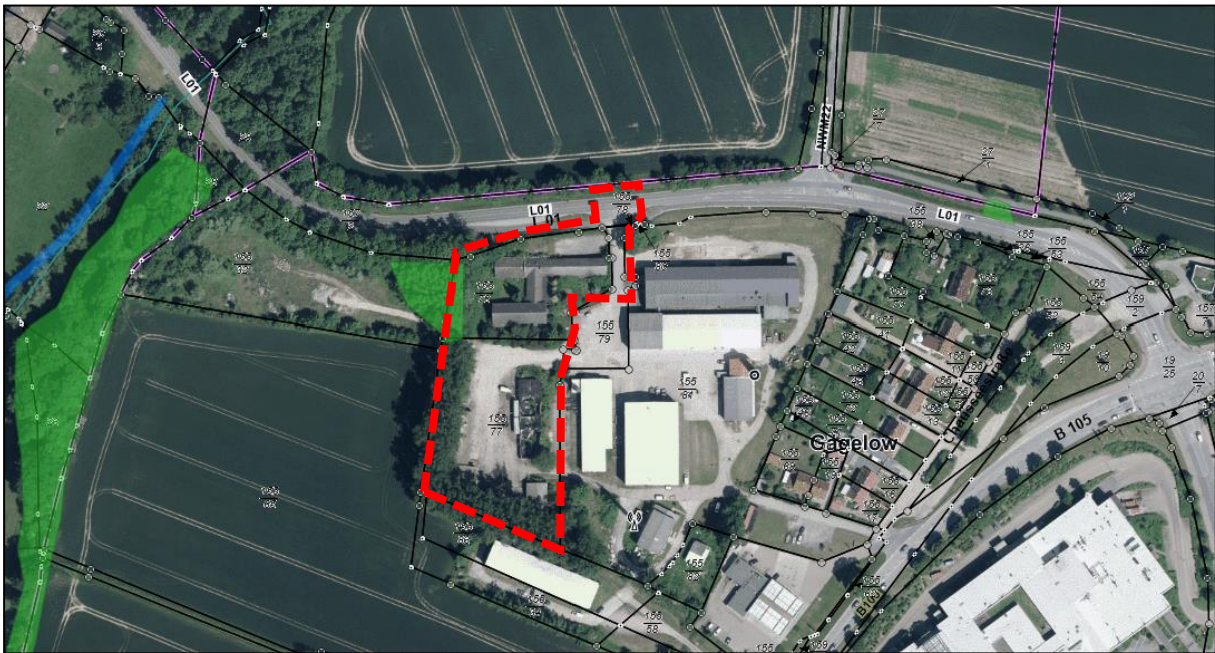
Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes ist ein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop vorhanden (Kartenportal Umwelt M-V, Kartierungsjahr 1996):

- NWM11359 – Baumgruppe – westlich in und angrenzend an das Plangebiet

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope

- NWM10635 – Feldgehölz, Entfernung ca. 125 m in westliche Richtung
- NWM10626 – Naturnahe und unverbauete Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Ufervegetation, Entfernung ca. 170 m in westliche Richtung
- NWM11367 – Baumgruppe, Entfernung ca. 170 m



Darstellung der geschützten Biotope im Umfeld (200 m) des Plangebietes

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Das im Kartenportal Umwelt M-V dargestellte gesetzlich geschützte Biotop NWM11359 „Baumgruppe“, westlich in und angrenzend an das Plangebiet entspricht nicht mehr den Vorgaben der Anlage 2 des § 20 NatSchAG M-V. Auch die untere Naturschutzbehörde bestätigte bei einem Vorort-Termin, dass man bei dieser Baumgruppe nicht mehr von einem gesetzlich geschützten Biotop ausgehen kann. Die Baumgruppe steht auf dem ehemaligen Gelände des Kreisbetriebes für Landtechnik (KfL). Angrenzend zum Biotop befindet sich die Landesstraße 01, das ehemalige Betriebsgebäude sowie ein Lagerplatz, der durch einen betonierten Weg zugänglich ist.

Durch den benannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Heranrücken der Bebauung an die angrenzenden Biotopstrukturen möglich. Diese sind durch die umliegende landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche sowie dem angrenzenden Lagerplatz

anthropogen beeinträchtigt, sodass keine weitere Beeinträchtigung zu erwarten ist. Die zusätzlichen mittelbaren Wirkungen können als gering eingeschätzt werden. Bei der im Bebauungsplan genannten Bebauung, handelt es sich um eine Neuerrichtung eines Nahversorgers, die vorhandene Brache wird im Zuge der Bebauung zurückgebaut.

Mit dieser Bebauung sind potentiell zusätzliche Lärm- und Lichtimmissionen verbunden. Diese werden nach Auffassung der Gemeinde als nicht erheblich und störend eingestuft, da sich in unmittelbarer Nähe keine Wohngebiete befinden, sondern lediglich gewerbliche Nutzungen. Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters aus, sodass, unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen, mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wird aufgrund der oben beschriebenen Argumentation nicht für notwendig erachtet.

5.3 Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Im nordwestlichen Bereich bzw. westlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop. Die Baumgruppe besteht aus jungen Laubbäumen (Pappel und Ahorn). Umgeben wird die Baumgruppe von der Landesstraße L01, der Gewerbefläche sowie einem teilweise betonierten Feldweg der zu einem Lagerplatz führt. Nach Angaben der Anlage 2 des § 20 NatSchAG M-V müssen Feldgehölze, die unter dem Schutz stehen, an mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben und in der freien Landschaft verortet sein. Bei dieser Baumgruppe trifft dies nicht zu. Auch ein Vorort-Termin mit einem Mitarbeiter der unteren Naturschutzbehörde bestätigte die fehlerhafte Einordnung der Baumgruppe als gesetzlich geschütztes Biotop. Er verwies darauf, dass das Gelände vor der Wende von dem Kreisbetrieb für Landtechnik (KfL) genutzt wurde und die Abgrenzung noch heute durch den vorhandenen Zaun am Rand des Gehölzes nachzuweisen ist.

Die aus Pappeln bestehende Baumreihe bildet den westlichen Rand des Planungsbereiches. Mit Umsetzung der Planungsziele, ist die Baumreihe sowie die Baumgruppe (tlw.) nicht sinnvoll zu erhalten. Obwohl die Pappeln überwiegend einen Stammumfang über 100 cm besitzen, sind sie nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Ein entsprechender Fällantrag für die Fällung der Pappeln, die sich im Innenbereich befinden, ist demnach nicht erforderlich.

Generell ist es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

5.4 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

Das gesamte Plangebiet kann als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) kartiert werden. Neben dem ehemaligen brach liegenden, aufgelassenen Lehrlingswohnheimes und angrenzender Gaststätte, welches sich direkt an der L01 befindet, sind im südlichen Bereich des Plangebietes eine ruinöse Lagerhalle/ Werkstatt und mehrere nicht mehr genutzte Garagen zu finden. Das gesamte Areal ist bereits versiegelt und aktuell mit Brombeersträuchern, Hundsrose, Kreuzdorn und weiteren wildwachsenden Pflanzen bewachsen. Westlich angrenzend befindet sich eine Baumgruppe (BBG), die aus Pappeln und Ahornen besteht. Südlich der Baumgruppe bildet eine Baumreihe (BRR) aus Pappeln den westlichen Abschluss des Plangebietes. Im Norden grenzt die Landesstraße L01 sowie Ackerflächen ans Plangebiet an, östlich befinden sich zwei Gewerbebetriebe.

5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung- AFB

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht (Stand: Juli 2020) erarbeitet. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen zum Thema Artenschutz und wird als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte durch den Gutachter eine aktuelle Erfassung der Artengruppe Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien innerhalb des Vorhabengebietes bzw. in den unmittelbar angrenzenden planungsrelevanten Bereichen.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang von Gägelow und umfasst ein teilweise aufgelassenes Gewerbegebiet mit einem zweigeschossigen ehemaligen Lehrlingsgebäude, einer eingeschossigen ehemaligen Gaststätte sowie einigen Nebenanlagen wie Garagen und einer Lagerhalle/ Werkstatt. Der gesamte Gebäudebestand befindet sich in einem verfallenen Zustand, der u.a. durch eingeschlagene Fensterscheiben in den Gebäuden erkennbar wird. Das Gelände ist fast vollständig versiegelt. Im Nordwesten des Geltungsbereiches grenzt eine Baumgruppe aus Pappel und Ahorn sowie im Westen eine Reihe von Schwarzpappel-Hybriden in einem Alter von etwa 50 Jahren an.

Mit Umsetzung der Planungsziele sollen auf dem Gelände alle Gebäude zurückgebaut sowie alle Pappeln entfernt werden.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorgaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

Im § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs. 1 Nr. 1-4 ist Folgendes dargelegt:
Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere zu besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wild lebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen/ FCS-Maßnahmen¹).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnigte Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind nachfolgend zusammengefasst. Der Gutachter kommt zu folgenden Aussagen:

Maßgeblicher Betrachtungsschwerpunkt für die Untersuchung der Artengruppe Vögel und Fledermäuse waren der zurückzubauende Gebäudebestand und der nicht zu erhaltene Baumbestand im Nordwesten bzw. Westen des Plangebietes.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 12 Brutvogelarten, die sowohl im Gebäude- als auch im Gehölzbestand nachgewiesen werden konnten. Es handelt sich dabei um folgende Arten: Ringeltaube, Haussperling, Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Bachstelze, Hausrotschwanz, Mönchgrasmücke, Dorngrasmücke, Grünfink, Stieglitz und Bluthänfling. Da die Arten Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling mehrjährig dieselben Nester bzw. dieselben Nistplätze nutzen, ist eine Durchführung von CEF-Maßnahmen beim Abbruch der Gebäude erforderlich. Es wird empfohlen Nischenbrüterhöhlen sowie Sperlingsmehrfachquartiere an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebietes anzubringen.

Die weiteren kartierten Brutvogelarten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze, sodass mit Umsetzung der Planungsziele erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Begutachtung der Gebäude wurden die Fassaden nach Spuren von Fledermäusen (Kot und Urinspuren, Kratzspuren) abgesucht. Auch Mauerspalt, Risse, Fugen und Öffnungen wurden intensiv geprüft. Der Baumbestand wurde zum einen im unbelaubten Zustand nach Baumhöhlen abgesucht und zum anderen erfolgte eine Ausflugkontrolle. An den Gebäuden sowie im Baumbestand gelangen keine Nachweise von Fledermäusen.

¹ Maßnahmen des besonderen Artenschutzes werden erforderlich, um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern oder eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu begründen. Hierbei ist zwischen Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF Maßnahmen – measures to ensure the „continued ecological functionality“) und sogenannte FCS Maßnahmen (measures to ensure a "favorable conservation status) zu unterscheiden. Es handelt sich meist um Maßnahmen zur Erweiterung oder zur Neuschaffung entsprechender Habitate. Im Unterschied zu den CEF-Maßnahmen sind bei FCS-Maßnahmen der konkret-individuelle Bezug zum Eingriffsort sowie auch der Zeitpunkt der Herstellung etwas gelockert.

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, haben Gebäudeabbrucharbeiten sowie die Entfernung der Gehölze und sonstiger Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.

Maßgeblicher Betrachtungsschwerpunkt für die Untersuchung der Artengruppe Reptilien und Amphibien waren Hohlräume, Steinplatten oder Wurzelbereiche (Reptilien) oder feuchte (Erd-) Löcher, temporäre Klein- bzw. Stillgewässer, Steinhaufen oder Baumstümpfe (Amphibien).

Der Fachgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Reptilien und Amphibien ausgeschlossen werden kann.

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen angebracht. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen und zuvor hineingefallene Tiere aus den Gruben zu entfernen sind.

5.6 Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Da sich der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ausschließlich mit der Erfassung und Bewertung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien beschäftigt, werden hier in der Potentialabschätzung die weiteren im Land Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden und relevanten Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie betrachtet. Dieses umfangreiche Artenspektrum soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche in Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

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

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Entscheidend hierfür sind u. a. trockene Bedingungen. Für die Haselmaus fehlen im

Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel- Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Alle die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden, nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Libellenarten leben an naturnahen, dynamischen größeren Fließ- und Stillgewässersystemen bzw. in Moor- und Sumpfbereichen mit Wasserpflanzen, Röhrichtbeständen oder Seggenrieden. Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale somit ausgeschlossen.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Libellen gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare, saubere Stillgewässer, auch dystrophe Gewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und saubere, mäßig bis schnell fließende Bäche und Flüsse mit abwechslungsreicher Ufergestaltung als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbarem Anschluss der Siedlung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

5.7 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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

➤ Gebäudeabbruch

Das teilweise aufgelassene Gewerbegebiet mit ruinösen Gebäudebestand des ehemaligen Betriebsgeländes (ehemaliges Lehrlingsgebäude und Gaststätte) sowie deren Nebenanlagen (Garagen, Lagerhalle/ Werkstatt) stellen potentiell ein Habitat für Gebäudebrüter und ein Quartier für Fledermäuse dar. Mit dem Abriss des Gebäudes ergibt sich ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde beschrieben, dass drei Brutvogelarten im Gebäude nachgewiesen wurden und vor dem Gebäudeabriss entsprechende CEF-Maßnahmen erforderlich sind, um die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen.

Der Verlust der mehrjährig genutzten Niststätten von Hausrotschwanz und Bachstelze ist durch den Anbau von künstlichen Nisthilfen auszugleichen. Die Quartierelemente

für den Haussperling können im Zuge von FCS-Maßnahmen an dem zu errichtenden Gebäude angebracht werden.

Wichtig dabei ist, dass CEF-Maßnahmen bereits vor Baufeldfreimachung, ökologisch voll funktionsfähig sein müssen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Maßnahmen einen ausreichenden zeitlichen Vorlauf erfordert.

Ein Nachweis von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien in und um den Gebäudebestand ist seitens des Gutachters nicht erfolgt, sodass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Baumgruppe vorhanden, die im Zuge der Errichtung des Nahversorgers teilweise entfernt werden muss. Zudem ist die, am westlichen Planungsrand befindliche Baumreihe aus Pappeln nicht sinnvoll zu erhalten.

Das festgestellte Arteninventar der Artengruppe Brutvögel weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Der überwiegende Teil der Arten brütet in Gehölzen auf dem Gelände sowie in der Nähe des Geltungsbereiches. Laut Gutachter erstrecken sich die Reviere der Brutvögel auf die Bereiche außerhalb des Plangebietes, sodass kein artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht.

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen darf.

Ein Nachweis von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien in und um den Gehölzbestand ist seitens des Gutachters nicht erfolgt, sodass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sowie in deren Umgebung sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden. Ein Vorkommen der Artengruppe Amphibien wird demnach ausgeschlossen.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

Das hier betrachtete Plangebiet umfasst den nordwestlichen Bereich der Gemeinde Gägelow. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände, welches derzeit brach liegt. Durch die aktuell angrenzende gewerbliche Nutzung stellt sich das Plangebiet als bereits anthropogen vorgeprägt dar, so dass bereits aktuell nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 wird dieses Gelände umgenutzt und ein Gebäude für einen Nahversorger errichtet.

Zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Bauzeitenbeschränkungen (§ 39 BNatSchG) sowie die CEF- bzw. FCS-Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Abriss des ruinösen Betriebsgebäudes zu beachten.

➤ Lärm

Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist mit vermehrten Lärmimmissionen aufgrund von Liefer- und Einkaufsverkehr zu rechnen. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich jedoch keine Wohngebiete, sondern lediglich gewerbliche Nutzungen, die Landesstraße 01 sowie Grünland und Ackerflächen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Lärmimmissionen und eine zusätzliche verkehrliche Belastung von ruhigen Wohnstraßen sind daher ausgeschlossen.

Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist (siehe AFB), ist auch eine potentiell zusätzliche Lärmbelastung als vernachlässigbar einzuschätzen.

Die baubedingten Lärmbelastungen werden als temporär und damit nicht erheblich eingestuft.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Der beabsichtigte Abriss von baulichen Strukturen ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Artengruppe Fledermäuse und Brutvögel (Gebäudebrüter) ist die Gehölz- und Vegetationsbeseitigung bzw. der Abbruch von Gebäuden vor Beginn der Brutzeit und außerhalb der Nutzung potentieller Sommerquartiere, d. h. innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28./29. Februar auszuführen, sodass weder aktuell genutzte Niststätten noch die Gelege der potentiell vorkommenden Brutvögel oder Hangplätze der Fledermäuse zerstört werden.
- Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist beim Abbruch der Gebäude und Bäume erforderlich. Der Verlust der mehrjährig genutzten Niststätten von Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling ist im Rahmen von CEF-Maßnahmen durch den Anbau von künstlichen Nisthilfen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Es sind folgende Nisthilfen anzubauen:

- *4 Stück Nischenbrüterhöhlen*
 - Die Nisthilfen sind bis zum 1. April 2021 und vor dem Gebäudeabriss fachgerecht an geeigneten Standorten im Umfeld anzubringen

 - *1 Stück Sperlingsmehrfachquartier*
 - Die Quartierelemente für den Haussperling können im Zuge von FCS-Maßnahmen am Baumbestand angebracht werden
- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bau-schutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnatur-schutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gut-achterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen und Gebäudeteilen keine Brutvögel brüten, Fledermaus, Amphi-bien und Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Be-hörde vorliegt.
 - Die Bauarbeiten sind vor dem Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansied-lung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Anderenfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.
 - Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht wer-den könnten.
 - Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden wer-den bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

6 Planwirkungen

Die derzeitige Charakteristik des Plangebietes lässt sich durch eine siedlungstypische Situation aus einem aufgelassenen bzw. nicht mehr genutzten Betriebsgelände beschreiben.

Mit Hilfe der vorliegenden Planung wird dem städtebaulichen Missstand des nicht mehr genutzten Geländes (ehemaliges Lehrlingswohnheim, Gaststätte sowie Nebenan-lagen) am Prosekener Grund entgegengewirkt. Der Lebensmittelmarkt, der sich derzeit noch im Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ) in Gägelow befindet, strebt einen Standortwechsel und eine Verkaufsflächenvergrößerung an, sodass das Gelände als geeigneter Standort ausgewählt wurde.

Aufgrund der Aufwertung bzw. Umnutzung der derzeit brach liegenden Fläche sind die zu erwartenden Eingriffe in den Wasser- und Bodenhaushalt sowie das Klima als sehr gering einzuschätzen und können zusammenfassend vernachlässigt werden. Die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild können sogar als positiv bewertet werden, da der städtebauliche Missstand verschwindet.

Da der Geltungsbereich bereits aus überwiegend versiegelten und anthropogen beeinträchtigten Flächen besteht, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter und der Verlust an ausfallenden Biotopen auszuschließen. Der Wegfall der Bäume ist aus naturschutzfachlicher Sicht zwar als Abwertung zu betrachten, dient aber der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes sowie der Aufwertung der Fläche. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes stehen ausreichend Gehölzstrukturen zur Verfügung. Zudem werden die Parkplatzflächen mit Grünstrukturen und Laubgehölzen gestaltet.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches, hinter dem zu errichtenden Gebäude des Verbrauchermarktes, ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es ist dort eine zweireihige Hecke in einer Breite von 3 m im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand von jeweils 1 m x 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird ein sanfter Übergang der Bebauung in die Landschaft erzeugt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Am südlichen Rand des Plangebietes wurde auf die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen verzichtet, um die dort bestehenden Bäume als Abgrenzung zur freien Landschaft zu erhalten und nicht zu beeinträchtigen.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Bei nicht mehr genutzten Bereichen würde ein sukzessiver Bewuchs mit Gehölzen einsetzen. Die Gebäude würden weiter verfallen und ein negatives und verwahrlostes Bild darstellen. Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden.

Die Planungsarbeiten wurden so durchgeführt, dass die Umweltbelange hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet stets beachtet werden.

7. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden.

Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist mit vermehrten Lärmimmissionen aufgrund von Lieferverkehr zu rechnen. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich jedoch keine Wohngebiete. Bei den an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 angrenzenden Flächen handelt es sich um Gewerbe-, Verkehrs- und landwirtschaftliche Flächen. Eine entsprechende Darstellung liegt auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow vor. Eine Beeinträchtigung der

Nachbarschaft durch Lärmimmissionen und eine zusätzliche verkehrliche Belastung von ruhigen Wohnstraßen sind daher ausgeschlossen. Es wird auf immissionsschutzrechtlich relevante Festsetzungen verzichtet.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von zu tolerieren.

8. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Gägelow, den

Der Bürgermeister

Gemeinde Gägelow
vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 22
„Einzelhandelsstandort Gägelow-Nordwest“ der Gemeinde
Gägelow
(Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg)

Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher
Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht



Lage des Plangeltungsbereiches in Gägelow

Auftraggeber: **Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG**
Manfred-Roth-Straße 1
18196 Dummerstorf

Verfasser: **Gutachterbüro Martin Bauer**
Theodor-Körner-Straße 21
23936 Grevesmühlen

6. Juli 2020

Inhaltsverzeichnis:

1	Einleitung	3
2	Beschreibung des Untersuchungsgebietes.....	3
3	Rechtliche Grundlagen	10
4	Bestandsdarstellung sowie Prüfung der Verbotstatbestände	13
4.1	Fledermäuse	13
4.1.1	Methodik.....	13
4.1.2	Ergebnisse.....	13
4.1.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Fledermäuse	14
4.1.4	Erforderliche Maßnahmen für die Fledermäuse	14
4.2	Brutvögel.....	14
4.2.1	Methodik.....	14
4.2.2	Ergebnisse.....	15
4.2.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel.....	16
4.2.4	Erforderliche Maßnahmen für die Brutvögel.....	17
4.3	Reptilien	17
4.3.1	Methodik.....	17
4.3.2	Ergebnisse.....	17
4.3.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien	17
4.3.4	Erforderliche Maßnahmen für die Reptilien	18
4.4	Amphibien	18
4.4.1	Methodik.....	18
4.4.2	Ergebnisse.....	18
4.4.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien	18
4.4.4	Erforderliche Maßnahmen für die Amphibien	18
5	Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse.....	19
5.1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).....	19
5.2	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	20
5.3	Vorsorgemaßnahmen.....	21
6	Rechtliche Zusammenfassung	21
7	Literatur.....	22

Bearbeiter: Martin Bauer

1 Einleitung

Es ist vorgesehen, auf den Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Gägelow im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Gägelow die Bebauung vorzubereiten. Es ist der vollständige Abbruch des bestehenden Gebäudebestandes vorgesehen. Es wird artenschutzrechtlich auch die Entfernung der gesamten Pappelreihe im Süden bzw. der Abbruch aller Gebäude auch außerhalb des Plangeltungsbereiches (vergleiche Abbildung 1) betrachtet.

Die Planung bzw. deren Umsetzung hat möglicherweise Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tierarten. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Untersuchungsgebietes.

2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um ein teilweise aufgelassenes Gewerbegebiet mit mehreren ruinösen eingeschossigen Garagen und eines zweigeschossigen Verwaltungsgebäudes bzw. einer ehemaligen Gaststätte. Im Westen und Süden, teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, grenzt eine Reihe von Schwarzpappel-Hybriden in einem Alter von etwa 50 Jahren an. Diese Pappeln werden im Zuge der Umsetzung der Planungen entfernt. Ebenfalls Bestandteil des Untersuchungsgebietes ist eine Garage im Süden des Gebietes. Diese Garage liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes. Das Gelände ist fast vollständig versiegelt.

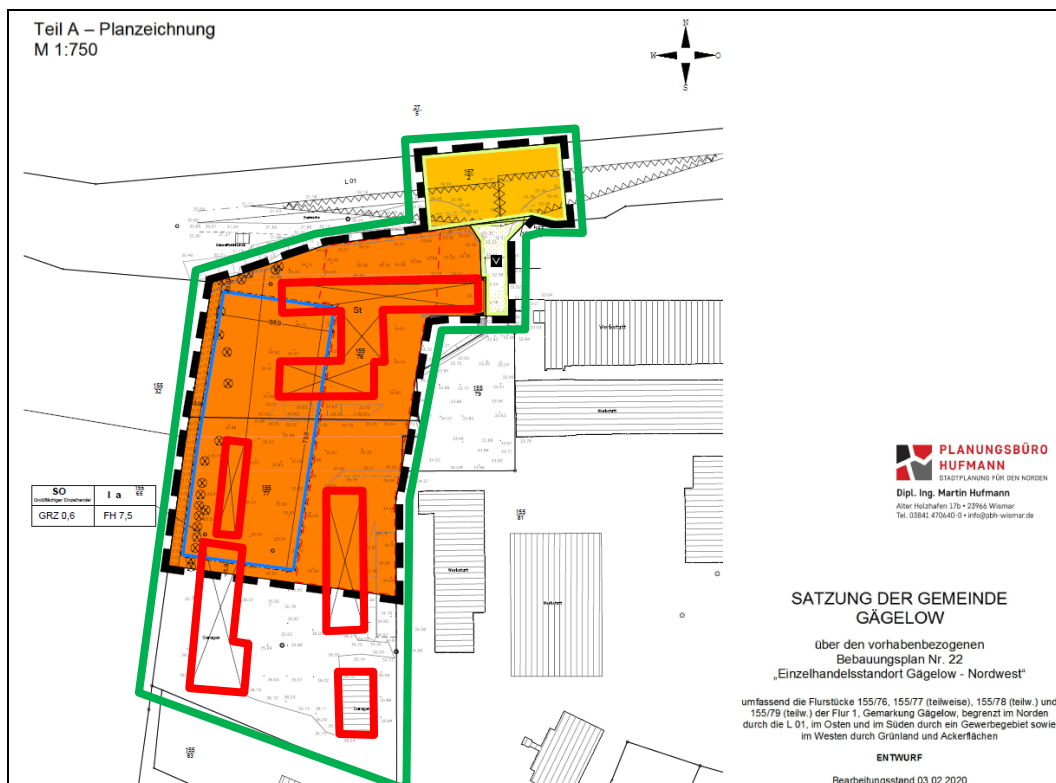


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet (grün umgrenzt) und Gebäudebestand (rot umgrenzt). Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist schwarz gestrichelt umgrenzt.



Abbildung 2: Luftbild des Plangeltungsbereiches und dessen Umfeld

Beschreibung des abzurechnenden Gebäudebestandes:

Es handelt sich um ein zweigeschossiges ehemaliges Verwaltungsgebäude mit eingeschossigen Anbauten, die ursprünglich als Gaststätte genutzt worden sind. Der Betrieb wurde vor 1990 als Kreisbetrieb für Landtechnik (KfL) genutzt. Die übrigen Gebäude sind ehemalige Garagen. Ein Werkstattgebäude ist nur noch als Ruine vorhanden.



Abbildung 3: ehemaliges Verwaltungsgebäude



Abbildung 4: ehemalige Gaststätte



Abbildung 5: ehemalige Gaststätte aus Richtung Norden



Abbildung 6: Innenräume des ehemaligen Verwaltungsgebäudes



Abbildung 7: Innenräume im Dachgeschoss des ehemaligen Verwaltungsgebäudes



Abbildung 8: Garage



Abbildung 9: Garage in Richtung Nordwesten



Abbildung 10: Ruine des eingeschossigen Werkstattgebäudes



Abbildung 11: Ruine des eingeschossigen Werkstattgebäudes



Abbildung 12: Regal auf der Freifläche



Abbildung 13: Garage im Südosten

3 Rechtliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten) zutreffen. Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind. Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg erforderlich. Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Es werden nachfolgend nur die Artengruppen der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien ausführlich betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt (Abs. 5):

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere, auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden. Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Demnach sind besonders geschützte Arten:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 709/2010 vom 12.08.2010), aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a) fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) "europäische Vogelarten" (s. a. Erläuterungen zur VSchRL),
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 2) aufgeführt sind.

Demnach sind streng geschützte Arten, besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, und zwar u.a. aus folgenden Gründen:

- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt, oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Zudem darf eine Ausnahme nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

So können nach Artikel 16 Abs. 1 FFH-RL, sofern es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt und unter der Bedingung, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen, die Mitgliedstaaten von den Bestimmungen der Artikel 12, 13 und 14 sowie des Art. 15 lit. a) und b) im folgenden Sinne abweichen:

- a) zum Schutz der wildlebenden Pflanzen und Tiere und zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume;
- b) zur Verhütung ernster Schäden insbesondere Kulturen und in der Tierhaltung sowie an Wäldern, Fischgründen und Gewässern sowie an sonstigen Formen und Eigentum;
- c) im Interesse der Volksgesundheit und der öffentlichen Sicherheit oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art oder positiver Folgen für die Umwelt;
- d) zu Zwecken der Forschung und des Unterrichts, der Bestandsauffüllung und Wiederansiedlung und der für diese Zwecke erforderlichen Aufzucht, einschließlich der künstlichen Vermehrung von Pflanzen;
- e) um unter strenger Kontrolle, selektiv und in beschränktem Ausmaß die Entnahme oder Haltung einer begrenzten und von den zuständigen einzelstaatlichen Behörden spezifizierten Anzahl von Exemplaren bestimmter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV zu erlauben.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann nach § 67 BNatSchG auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Die Beeinträchtigungsverbote im Rahmen des Planvorhabens gelten grundsätzlich für alle Arten, die der Gesetzgeber unter Schutz gestellt hat. Im Hinblick auf die Durchführung einer SAP ist aber eine naturschutzfachliche Auswahl von geschützten Arten, die sog. Gruppe der planungsrelevanten Arten, zu berücksichtigen. Bei der Auswahl der zu prüfenden Arten/Artengruppen wurden die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen/Biototypen ermittelt und einbezogen.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL wird geprüft, ob die in §44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Entsprechend erfolgt die Prüfung.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen, measures that ensure the Continued Ecological Functionality of a breeding place/ resting site, Guidance Document der EU-Kommission, Februar 2007). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht vor.

4 Bestandsdarstellung sowie Prüfung der Verbotstatbestände

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen, besitzen nur eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten und ausführlich untersuchten bzw. betrachteten planungsrelevanten Artengruppen.

Das Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich. Dies ist in Anbetracht der vorgesehenen Nutzung und die Vorbelastung durch die Nutzung der Straßentrassen als ausreichend anzusehen.

Es erfolgte eine Kartierung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien im Jahr 2020. Eine potenzielle Betroffenheit weiterer Arten ist im Rahmen der Relevanzprüfung auszuschließen. Es wurde in Anlehnung an die HzE (2018) verfahren.

4.1 Fledermäuse

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Fledermäuse des Baumbestandes und des abzubrechenden Gebäudebestandes.

4.1.1 Methodik

Im Zuge der Begutachtung der Gebäude wurden die Fassaden nach Spuren von Fledermäusen (Kot und Urinspuren, Kratzspuren) abgesucht. Mauerspalt und Öffnungen wurden intensiv begutachtet. Es wurden Risse und Fugen mittels Endoskop untersucht. Das Gebäudeinnere der Gebäude wurde auch untersucht. Die Bäume wurden visuell und mittels Endoskop begutachtet. Der Untersuchungsumfang ist als ausreichend zu bewerten. Die Begehungen erfolgten am 18. März, 9. Juni, und 18. August 2020. Die zur Fällung vorgesehenen Hybrid-Pappeln wurden im unbelaubten Zustand am 18. März 2020 visuell nach Baumhöhlen abgesucht. Am 9. Juni 2020 erfolgte eine Ausflugkontrolle.

4.1.2 Ergebnisse

An den Gebäuden wurden keine Fledermäuse bzw. Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt. Ebenfalls gelangen keine Nachweise am Baumbestand.

4.1.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Fledermäuse

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es nicht zur Inanspruchnahme von Lebensräumen der Fledermäuse. Im und am Gebäudebestand kommen keine Winterquartiere bzw. Sommerquartiere von Fledermäusen vor.

Der Baumbestand weist aufgrund seines geringen Alters und seines Artenspektrums aus Schwarzpappel-Hybriden keine Höhlen auf, die von Fledermäusen genutzt werden. Die Nutzung der Gebäude als gelegentlich genutztes Tagesversteck ist nicht auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich. Diese Funktion ist artenschutzrechtlich nicht relevant.

Somit sind keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Fledermäuse zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Fledermäuse keine artenschutzrechtliche Betroffenheit. Bezüglich des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung) ist die Regelung der Bauzeiten nicht erforderlich.

4.1.4 Erforderliche Maßnahmen für die Fledermäuse

Die Nutzung der Gebäude als gelegentlich genutztes Tagesversteck ist nicht auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich. Diese Funktion ist artenschutzrechtlich nicht relevant. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich und auch nicht zielführend. Als Vorsorgemaßnahme ist der Baubetrieb, der die Fällung vornimmt, über den Umgang mit unverhofft aufgefundenen Fledermäusen einzuweisen.

4.2 Brutvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine Erfassung der Brutvögel im Jahr 2020. Auswertbare Daten lagen für das Gebiet nicht vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch liegt keines in planungsrelevanter Nähe.

4.2.1 Methodik

Bei der Auswahl der Erfassungsmethodik wurde der Grundsatz der Deutschen Ornithologischen Gesellschaft (1995) berücksichtigt, den Beobachtungsaufwand auf die Vogelarten zu legen, deren Vorkommen oder Fehlen ein Maximum an Informationen über den Zustand der Landschaft liefert. Hierfür sind die Brutvogelarten der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG ET AL. 2015) bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) gut geeignet. Im vorliegenden Gutachten werden die in diesen Roten Listen aufgeführten Vogelarten einschließlich der Arten als „Wertarten“ betrachtet, die in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind. Bei allen diesen Arten handelt es sich um Arten, die einer Gefährdung unterliegen, bzw. für deren Erhaltung eine Verpflichtung besteht. Entsprechend ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber anderen Arten bzw. ihrer Gefährdung sind diese Arten bestens dazu geeignet, den Zustand der Landschaft bezüglich ihrer Vorbelastungen einzuschätzen. Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt siebenmal in den Monaten April bis Juli 2020 begangen. Es wurden alle revieranzeigenden bzw. junge führenden Vögel registriert. Es erfolgten auch Begehungen in den frühen Morgenstunden bzw. in den Abendstunden für die Kartierung der Abendsänger und dämmerungsaktiver Arten (z.B. Eulen). Die Beobachtungsergebnisse werden in Form von Tabellen mit der

Einstufung der Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG ET AL. 2015) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) und der ungefähren Anzahl der Brutreviere im gesamten Untersuchungsgebiet zusammengefasst.

Tabelle 1: Begehungsdaten zur Erfassung der Brutvögel und der anderen Artengruppen

Datum	Zeitraum	Zielstellung
18. März 2020	6:00 bis 9:00 Uhr	Erfassung Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien
26. April 2020	9:00 bis 12:00 Uhr	Erfassung Brutvögel, Amphibien/Reptilien
5. Mai 2020	18:30 bis 21:30 Uhr	Erfassung Brutvögel, Amphibien/Reptilien
9. Juni 2020	3:00 bis 13:00 Uhr	Erfassung Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien
23. Juni 2020	9:00 bis 10:00 Uhr	Erfassung der Brutvögel
1. Juli 2020	9:00 bis 10:00 Uhr	Erfassung der Brutvögel
4. Juli 2020	8:00 bis 9:00 Uhr	Erfassung der Brutvögel

Die Erfassungen wurden alle bei sonnigem Wetter und relativer Windstille durchgeführt.

4.2.2 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2020 insgesamt 12 Brutvogelarten im Gebäudebestand und im Gehölzbestand nachgewiesen werden. Arten der Freiflächen kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Nachweise von Eulen konnten nicht erbracht werden. Dohlen und Mauersegler kommen im Gebäudebestand des Untersuchungsgebietes nicht vor.

Am Gebäudebestand der Gebäude befinden sich 2 diesjährig genutzte Nester von Halbhöhlenbrütern (Bachstelze und Hausrotschwanz). Der Haussperling brütet mit etwa 2 Brutpaaren im Gebäude 1.

Weiterhin brüten die ubiquitären Arten wie Ringeltaube, Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Grünfink, Stieglitz und Bluthänfling in einzelnen Brutpaaren im Plangeltungsbereich.

Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. In der Tabelle 2 werden alle 12 im UG festgestellten Brutvogelarten dargestellt. Es wird die Anzahl der Brutreviere angegeben. Die Reviere erstrecken sich auch auf die Bereiche außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Tabelle 2: Artenliste der Brutvögel

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Reviere (ca.)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	1
2	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	X	Bg	V	3	ca. 2
3	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	1
4	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-	1
5	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	2
6	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	1
7	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	X	Bg	-	-	1
8	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	1
9	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg	-	-	1
10	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	X	Bg	-	-	2
11	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-	1
12	Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	X	Bg	V	V	1

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

2 Stark gefährdet

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

4.2.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es zum vollständigen Abbruch der Gebäude im Plangeltungsbereich und zur Entfernung der Gehölze. Es besteht eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Brutvögel, die mehrjährig dieselben Nester bzw. dieselben Nistplätze nutzen. Dies sind Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling. Die festgestellten weiteren Arten sind ubiquitäre Arten der Siedlungen, die in geringer Anzahl im Plangeltungsbereich vorkommen. Die Habitatfunktion für die festgestellten Arten wird im Umfeld weiterhin erfüllt.

4.2.4 Erforderliche Maßnahmen für die Brutvögel

Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist beim Abbruch der Gebäude erforderlich. Der Verlust der mehrjährig genutzten Niststätten von Hausrotschwanz und Bachstelze ist im Rahmen von CEF-Maßnahmen durch den Anbau von künstlichen Nisthilfen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Es sind folgende Nisthilfen anzubauen:

- 4 Stück Nischenbrüterhöhlen

Die Quartierelemente für den Haussperling können im Zuge von FCS-Maßnahmen am Baumbestand angebracht werden.

- 1 Stück Sperlingsmehrfachquartier

Die Nisthilfen sind bis zum 1. April 2021 fachgerecht an geeigneten Standorten im Umfeld anzubringen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Zum Schutz der Brutvögel, ist der Gebäudeabbruch in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld des Gebäudeabbruches ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.

4.3 Reptilien

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen war potenziell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Entsprechend erfolgt die Betrachtung dieser Artengruppe, um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ableiten zu können. Das Gebiet ist im Norden, Osten und Süden von Siedlungsflächen und Straßenrassen umgeben. Lediglich im Westen grenzen Acker und Brachflächen an.

4.3.1 Methodik

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien erfolgte eine Kontrolle von natürlichen Verstecken im Gelände. Auf das Auslegen von Reptilienpappen wurde verzichtet, da das Gebiet nicht durch unberechtigte betreten werden kann und somit die natürlichen Verstecke, die ungestört kontrolliert werden konnten. Die Begehungen erfolgten am 18. März, 26. April, 5. Mai und 9. Juni 2020.

4.3.2 Ergebnisse

Bei den Untersuchungen im Jahr 2020 konnten keine Zauneidechsen festgestellt werden. Im Gebiet konnte trotz intensiver Suche keine Reptilien festgestellt werden. Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit im Ergebnis der Begutachtungen auszuschließen.

4.3.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

4.3.4 Erforderliche Maßnahmen für die Reptilien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

4.4 Amphibien

Innerhalb des Vorhabengebietes bzw. im weiteren Umfeld befinden sich keine Gewässer. . Das Gebiet ist im Norden, Osten und Süden von Siedlungsflächen und Straßenrassen umgeben. Lediglich im Westen grenzen Acker und Brachflächen an. Aufgrund der Siedlungslage ist nicht von einer Bedeutung aus Wanderkorridor für Amphibien auszugehen.

4.4.1 Methodik

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgten Begehungen des Geländes im Zusammenhang mit den Erfassungen der weiteren Artengruppen. Es wurden mögliche Verstecke kontrolliert und der Plangeltungsbereich verhört. Die Begehungen erfolgten am 18. März, 26. April, 5. Mai und 9. Juni 2020.

4.4.2 Ergebnisse

Es wurden bei den Untersuchungen keine Amphibien festgestellt. Entsprechend ist eine Bedeutung des Gebietes als Migrationskorridor, Nahrungshabitat bzw. Winterquartier für Amphibien weitgehend auszuschließen.

4.4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen aufgrund der stark frequentierten Straßentrasse im Norden und der angrenzenden Siedlungsflächen nicht.

4.4.4 Erforderliche Maßnahmen für die Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

5 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargelegt und verifiziert.

5.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschnalbe, Mehlschnalbe, Greifvögel usw.). Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand vermieden.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Brutvögel

Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist beim Abbruch der Gebäude und Bäume erforderlich.

Der Verlust der mehrjährig genutzten Niststätten von Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling ist im Rahmen von CEF-Maßnahmen durch den Anbau von künstlichen Nisthilfen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Es sind folgende Nisthilfen anzubauen:

- 4 Stück Nischenbrüterhöhlen

Die Nisthilfen sind bis zum 1. April 2021 fachgerecht an geeigneten Standorten im Umfeld anzubringen

Die Quartierelemente für den Haussperling können im Zuge von FCS-Maßnahmen am Baumbestand angebracht werden.

- 1 Stück Sperlingsmehrfachquartier

Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

5.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der Brutvögel sollten der Abbruch der Gebäude und die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.

Reptilien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

5.3 Vorsorgemaßnahmen

Vorsorgemaßnahmen sind Maßnahmen, die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände umzusetzen sind bzw. die im Zuge des allgemeinen Ausgleichs zur Umsetzung empfohlen werden.

Fledermäuse

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Gebäudeabbruch bzw. bei der Fällung der Pappeln zu vermeiden, sind die Baubetriebe in die artenschutzrechtlichen Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend aufgefundenen Fledermäusen. Beim Auffinden von Fledermäusen ist der Artenschutzgutachter unverzüglich zu informieren, um die Tiere fachgerecht zu versorgen.

Brutvögel

Für die Artengruppe der Brutvögel sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

6 Rechtliche Zusammenfassung

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht Umsetzung der CEF-Maßnahmen für die Brutvögel und bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere bezüglich der Bauzeitenregelungen für Brutvögel nicht. Es ist ein Antrag auf Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen und ein Nachweis über die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen zu erbringen und der Unteren Naturschutzbehörde dieser Bericht mitzuteilen.

7 Literatur

BAST, H.-D.O.G., BREDOW, D., LABES, R., NEHRING, R.; NÖLLERT, A. & WINKLER, H.M. (1992): Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns. Umweltministerin des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

BOYE, P.; DIETZ, M. & M. WEBER (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. Hrsg. Bundesamt für Naturschutz.

DEUTSCHE ORNITHOLOGISCHE GESELLSCHAFT (1995): Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. - Projektgruppe „Ornithologie und Landschaftsplanung der Deutsche Ornithologische Gesellschaft

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung (Stand 30.11.2015); Berichte zum Vogelschutz 52.

KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R. & M. SCHLÜPMANN (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands [Stand Dez. 2008]. In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

LABES, R., EICHSTÄDT, W., LABES, S., GRIMMBERGER, E. RUTHENBERG, H. & H. LABES (1991): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere M/V, 1. Fassung, Hrsg. Umweltministerium des Landes M/V.

MEINIG, H., BOYE, P & R. HUTTERER (2009): Rote Liste und Gesamtliste der Säugetiere (Mammalia) in Deutschland. - In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands. Natur und Text, Rangsdorf.

SCHOBER, W. & E. GRIMMBERGER (1987): Die Fledermäuse Europas: kennen-bestimmen-schützen- Stuttgart: Franck, Kosmos- Naturführer.

SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

VÖKLER, F., HEINZE, B., SELLIN, D. & H. ZIMMERMANN (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern. 3. Fassung. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

Richtlinien und Verordnungen

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542):

Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.7.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 1.3.2010 in Kraft getreten

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung, (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (zuletzt geändert durch den Artikel 22 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009)

Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 398/2009 vom 23. April 2003)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutz-Richtlinie)