

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN



Umweltbericht

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Lebensmitteldiscounter Damgartener Chaussee 61C“

Anlage zur Begründung

Ribnitz Damgarten, den

Frank Ilchmann
Bürgermeister

Umweltbericht

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 "Lebensmitteldiscounter Damgartener Chaussee 61C" der Stadt Ribnitz-Damgarten

Anlage zur Begründung

Auftraggeber:

Stadt Ribnitz Damgarten

vertreten durch Herrn Bürgermeister Frank Ilchmann

Bauamt

Am Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft

Doberaner Str. 7

18057 Rostock

Projektbearbeiter: Dipl.-Ing. Ines Fiddecke

Rostock, den 19.08.2014

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	4
1.1.1	Anlass	4
1.1.2	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes	4
1.1.3	Kurzbeschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen.....	4
1.2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne Ziele des Umweltschutzes	5
1.2.1	Gesetze	5
1.2.2	Übergeordnete Planvorgaben.....	6
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	7
2.1.1	Schutzgut Mensch, Erholung	7
2.1.2	Schutzgut Wasser	8
2.1.3	Schutzgut Boden	9
2.1.4	Schutzgut Klima/ Luft	9
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	9
2.1.6	Schutzgut Flora	10
2.1.7	Schutzgut Fauna	11
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	12
2.1.9	Wechselwirkungen	12
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	12
2.2.1	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens (Nullvariante).....	12
2.2.2	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens.....	12
2.3	geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
2.3.1	Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen	13
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
3.	Eingriffsbilanzierung	14
3.1	Ermittlung des Eingriffes / Kompensationserfordernisses	14
3.2	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs	16
3.3	Ableitung der Kompensationsmaßnahmen	16
4.	Zusätzliche Angaben	17
4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten	17
4.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	17
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

1.1.1 Anlass

Der südlich der Damgartener Chaussee bestehende Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt soll baulich verändert werden. Der Grundstückseigentümer / Betreiber plant die Verkaufsfläche um ca. 395 m² auf maximal 930 m² zu erweitern. Zudem erfährt auch der Lagerbereich eine geringfügige Erweiterung auf dann 350 m². Der im Gebäude bestehende Getränkemarkt bleibt in Größe (maximal 210 m² Verkaufsfläche und 90 m² Nebenflächen) und Sortiment Ausrichtung her unverändert.

Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen der Umweltprüfung wird untersucht, welche Auswirkungen die Umsetzung des Vorhabens auf die Schutzgüter (Mensch, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Flora/ Fauna, Kultur- und Sachgüter) haben kann und ob diese zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können.

1.1.2 Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 liegt südlich der Damgartener Chaussee am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Ribnitz. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Markt Ribnitz) beträgt ca. 1,5 km.

Es ergeben sich folgende räumliche Begrenzungen:

- im Norden durch die Damgartener Chaussee und das Betriebsgelände der Tankstelle,
- im Westen und im Süden durch die Wohnbebauung bzw. die östliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnbebauung Damgartener Chaussee“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 22/1 teilweise (tlw.) 22/2, 23/2, 24/2 und 26/2, der Flur 12 der Gemarkung Ribnitz. Der Geltungsbereich umfasst damit eine ca. 0,74 ha große Fläche.

Das Plangebiet ist durch den bestehenden Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt mit angeschlossenem Getränkemarkt bebaut. Der Grundstücksteil nördlich und westlich der Einzelhandelseinrichtung ist als Parkplatz für vorstehende Einrichtungen sowie als Zufahrt von der Damgartener Chaussee genutzt. Der Bereich östlich des Gebäudes dient als Anlieferung. Vorstehende Flächen sind bis auf Pflanzfelder in geringem Umfang voll versiegelt. Die Fläche südlich des Marktgebäudes dagegen ist unversiegelt und als Zierrasen genutzt.

Westlich an den Geltungsbereich schließt ein Lärmschutzwall an und dahinter eine Wohnsiedlung mit frei stehenden Einfamilienhäusern. Nördlich besteht eine Tankstelle und östlich eine Brachfläche sowie dahinter ein einzelnes Wohnhaus und Kleingärten.

1.1.3 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bauliche Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Einzelhandelsmarkts südlich der Damgartener Chaussee in Form eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ vorbereitet. Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient

der besseren Warenpräsentation. Eine erhebliche Steigerung der Kundenzahl wird nicht erwartet und auch nicht angestrebt.

Die geplante bauliche Erweiterung wird in der nebenstehenden Abbildung rot schraffiert dargestellt. Die westliche Erweiterungsfläche beträgt laut Vorhabenplanung 215 m², die südliche Erweiterungsfläche 279 m²; der Vorhabenbezogene Bebauungsplan eröffnet im Sinne späterer kleinerer Gebäudeanpassungen einen geringfügig größeren Erweiterungsspielraum.

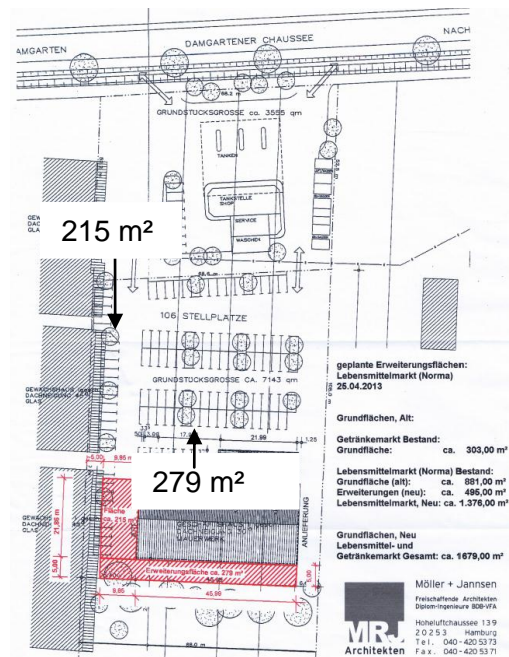


Abbildung 1: Lageplan des Vorhabens

1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne Ziele des Umweltschutzes

Die nachfolgenden Ausführungen zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen nehmen Bezug auf die naturschutzfachlich relevanten Gesetze und übergeordnete Programme und Rahmenpläne des Landes Mecklenburg-Vorpommerns bzw. der Planungsregion Vorpommern. Ergänzt werden diese Aussagen durch Vorgaben der 2. Neubeckanntmachung des Flächennutzungsplans (2011) sowie des Landschaftsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten aus dem Jahr 2001.

1.2.1 Gesetze

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (kurz: Vogelschutz-Richtlinie)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen" (kurz: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie = FFH-RL)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – amtliche Fassung vom 29. Juli 2009 - veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009 m.W.z. 1.3.2010.

Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG in der Fassung vom 17.3.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.12.2004

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I S. 892)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V, vom 23.02.2010, §§ 1, 3, 5 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 395).

1.2.2 Übergeordnete Planvorgaben

Landesraumentwicklungsprogramm (2005)

Das Landesraumentwicklungsprogramm weist für den Geltungsbereich sowie dessen näherer Umgebung keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege aus. Große Teile der Stadt Ribnitz-Damgarten, auch das Plangebiet, gehören zum Entwicklungsraum Tourismus. Die westlich, südlich und östlich an die Stadt angrenzenden Freiflächen sind als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gekennzeichnet.

Gutachtliches Landschaftsprogramm (2003)

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm weist für den Geltungsbereich keine expliziten naturschutzfachlich relevanten Ziele aus. Das Plangebiet wird weder als Bereich mit herausragender noch mit besonderer Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen dargestellt. Das Plangebiet ist kein Bestandteil des europäischen bzw. landesweiten Biotopverbundes oder des Netz Natura 2000-Gebiete. Zudem ist das Plangebiet kein Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (2009)

Auch der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan weist für den Geltungsbereich keine expliziten naturschutzfachlich relevanten Ziele aus.

Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten (2011)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes eine Mischbaufläche dar. Naturschutzfachlich relevante Ziele und/oder Maßnahmen werden für den Geltungsbereich nicht dargestellt.

Landschaftsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten (2001)

Die Karte 3b ordnet den Bereich des Plangebietes dem Biotopkomplex „Siedlungsfläche und Grünanlagen der Stadt Ribnitz“ zu. Diesen Flächen wird eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bewertung beigemessen. Spezielle Maßnahmen und Erfordernisse, wie sie die Karte 6 des Landschaftsplans darlegt, werden für den Bereich des Plangebietes nicht getroffen.

Internationale Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 schließt keine Flächen eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) ein.

Das FFH-Gebiet DE 1941-301 „Recknitz- und Trebetal mit Zuflüssen“ grenzt ca. 0,25 km nördlich an den Geltungsbereich. Deckungsgleich verläuft die Grenze des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“.

Horststandorte als Teil der SPA befinden sich nicht in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der internationalen Schutzgebiete durch die Umsetzung der Planinhalte ist aufgrund der Entfernung und der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet auszuschließen. Mit der Umsetzung geht keine neue Nutzung, einher. Mit einer maßgeblichen Steigerung der bestehenden Immissionen ist durch die geringfügige bauliche Erweiterung des Lebensmittel-discounters (vgl. Kapitel 1.1.3) aufgrund der Kleinteiligkeit der Anbaufläche nicht zu rechnen.

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb nationaler Schutzgebietskategorien wie Nationalpark, Naturpark, Biosphärenreservat, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Flächennaturdenkmale. Als nächst gelegenes nationales Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet L 62 „Recknitztal“ zu nennen, das ca. 130 m nördlich angrenzt. Auch hier sind aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehende Nutzung und der gegebenen Entfernung keine Beeinträchtigungen der definierten Schutzziele durch die Umsetzung der Planinhalte zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Weder in der Bio- und Geotopkartierung des LUNG noch im Flächennutzungsplan bzw. des Landschaftsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten ist das Vorkommen gesetzlich geschützter Geo- oder Biotope im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung verzeichnet. Diese Einstufung wurde im Zuge der Bestandserfassung bestätigt (vgl. Kapitel 2.1.6).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Mensch, Erholung

Bestand und Bewertung: Das Plangebiet unterliegt bereits der Nutzung als Standort für einen Lebensmittel-discounter. Dementsprechend bestehen Vorbelastungen durch Lärmimmissionen durch die Belieferung und den Publikumsverkehr. Es wird keine neue Nutzung vorbereitet oder die bestehende erheblich intensiviert.

Aufgrund der bestehenden Nutzung weist das Plangebiet keinerlei Eignung zur Erholungsnutzung auf. Forst- und Landwirtschaft sowie Energienutzung spielen im Plangebiet ebenfalls keine Rolle.

Die unmittelbar angrenzenden Nutzungen werden im Westen und im Süden von Wohnen (Einfamilienhäuser), im Norden durch den Betrieb einer Tankstelle geprägt. Auch im Osten schließt an die unmittelbar angrenzende Brachfläche wiederum ein Wohngebäude sowie in weiterer Entfernung ein Autohaus und ein Reifenhandel an.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Die angestrebte Nutzung entspricht bereits der aktuellen Nutzung des Plangebietes. Somit sind keine Nutzungskonflikte, wie z.B. der Entzug von erholungsrelevanten Frei- und/oder Grünflächen bzw. Flächen für Forst- oder Landwirtschaft und Energienutzung zu erwarten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch infolge des Betriebes des baulich erweiterten Discounters ist, bei Umsetzung der in der Schalltechnischen Untersuchung (TÜV Nord, 04/2014) vorgeschlagenen Lärminderungsmaßnahmen, auch während der Nachtzeiten auszuschließen. Die gesunden Lebens- und Wohnverhältnisse können somit gesichert werden.

Zur Minderung der mit dem Betrieb des Discounters hervorgerufenen Schallimmissionen werden folgende Maßnahmen, soweit planungsrechtlich möglich, im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt oder ansonsten im Rahmen des zugehörigen Durchführungsvertrags verbindlich geregelt:

- Beschränkung der Lieferzeiten mit dem 40 t-Lkw auf den Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, eine Belieferung des Marktes mit dem 7,5 t-Lkw (Brot) in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ist möglich,
- Beschränkung der Öffnungszeit auf den Tagzeitraum so, dass sichergestellt ist, dass bis 22.00 Uhr alle Kundenfahrzeuge den Parkplatz verlassen haben,
- Errichtung einer Abschirmung südlich der Ladezone mit einer Höhe 3 m, bezogen auf die Höhe der Anlieferspur und auf einer Breite von 5 m, ausgehend von der östlichen Gebäudefassade. Auf der Nordseite ist die Abschirmung absorbierend auszuführen.

Die Schalltechnische Untersuchung (TÜV Nord 04/2014) liegt der Begründung bei und kann eingesehen werden.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Teilschutzgut: Oberflächenwasser

Bestand und Bewertung: Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Eine bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung des Teilschutzgutes ist aufgrund der fehlenden Oberflächengewässer im Plangebiet auszuschließen.

Teilschutzgut: Grundwasser

Bestand und Bewertung: Dem Landesmessnetz Grundwasser ist zu entnehmen, dass das Grundwasser im Geltungsbereich etwa 10 m tief ansteht. Die Grundwassergeschütztheit wird als „hoch“ und der Grundwasserleiter wird als „bedeckt“ eingestuft. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt mehr als 10 m. Das potentiell nutzbare Dargebot wird mit 7.777 m³/d und die Grundwasserneubildungsrate mit mittel (166.3 mm/a) eingestuft.

Der Geltungsbereich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Ribnitz“ (MV_WSG_1740_03).

Betroffenheit durch das Vorhaben: Die geplante bauliche Erweiterung des bestehenden Discounters führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes, da dieser durch die bestehenden flächigen Versiegelungen (Gebäude, Parkplatz) bereits vorbelastet ist. Die zusätzliche Versiegelung von insg. ca. 500 m² führt nicht zu einer nachhaltigen Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate.

Auch eine als erheblich eingestufte betriebsbedingte Beeinträchtigung durch die geplante, geringfügige Erweiterung des Discounters ist nicht zu erwarten. Die bestehenden Nutzungen werden nicht geändert oder maßgeblich intensiviert. Die Beseitigung des anfallende Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt weiterhin über die bestehenden öffentlichen Entwässerungsanlagen.

Sofern für Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen/Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung: Gemäß den Aussagen des Umweltkartenportals des LUNG (Abruf Mai 2014) werden die Bodenverhältnisse durch grundwasserbestimmte Lehme/ Tiefenlehme und/ oder staunass, > 40 % hydromorph bestimmt.

Wertelemente besonderer Bedeutung befinden sich nicht im Plangebiet. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung (Bebauung, Nutzung) ist weder eine standörtlich seltene, noch eine natürliche, anthropogen unbeeinflusste Bodenform betroffen. Derzeit liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes als Discounter-Standort mit seinen großflächigen, versiegelten Stellflächen und der nördlich angrenzenden Tankstelle bestehen im Plangebiet erhebliche anthropogene Vorbelastungen. Die Erweiterungsfläche an der westlichen Seite des Gebäudes wird ausschließlich in einem Bereich vorgenommen, der bereits durch versiegelte Stellplatzflächen vorgeprägt ist. Die Erweiterungsfläche südlich des bestehenden Gebäudes weist einen Umfang von ca. 280 m² auf und stellt eine Neuversiegelung von Zierrasenbereichen dar. Dieser ist durch adäquate Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Im restlichen Plangebiet werden keine Neuversiegelungen vorgenommen.

Baubedingte Bodenverluste können durch adäquate Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Konzentration der Aufstell- und Lagerfläche für Baumaterial und –maschinen auf vorgeprägte bzw. versiegelte Bereiche, minimiert werden. Nicht zu vermeidende dauerhafte Beeinträchtigungen sind im Zuge der Umsetzung der aufgezeigten Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

2.1.4 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand und Bewertung: Klimarelevante Flächen wie Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete weist das Plangebiet aufgrund seiner bestehenden großflächig versiegelten Flächen nicht auf. Leidglich im südlichen Plangebiet besteht eine größere unversiegelte Freifläche (Zierrasen).

Die Luftqualität wird durch die bestehenden Nutzungen im Plangebiet (Discounterbetrieb, Parkplatz), die angrenzenden Wohnnutzungen (Einzelhausbebauung) und bestehende Verkehrsimmissionen (B 105, Damgartener Chaussee, Bahnstrecke) beeinflusst.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Durch die Umsetzung der Planinhalte werden an der Bestandssituation Veränderungen, in Form einer geringfügigen Neuversieglung, vorgenommen. Erhebliche kleinklimatisch relevante Beeinträchtigungen werden durch die neu versiegelten Bereiche nicht hervorgerufen, dafür ist die bauliche Veränderung zu gering. Zudem eignet sich die Fläche aufgrund ihrer Kleinteiligkeit sowie ihrer bestehenden Vorbelastungen (Versiegelungen) nicht als bedeutsames Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiet.

Mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen in Folge der baulichen Erweiterung ist nicht zu rechnen. Die Erweiterung dient vorrangig der besseren Warenpräsentation. Eine erhebliche Steigerung der Kundenzahl wird nicht erwartet.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung: Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches wird im hohen Maße durch die bestehende eingeschossige Bebauung und den gepflasterten Kundenparkplatz mit vereinzelt Rabattenbepflanzungen geprägt. Südlich des Discounters grenzt eine Zierrasenfläche mit einer Baumreihe (Linden) an. Das gesamte

Plangebiet wirkt stark anthropogen überformt. Dieser Eindruck wird durch die angrenzenden Nutzungen wie Wohnen im lockeren Einzelhausgebiet (Westen, tlw. Süden) und Tankstelle und Damgartner Chaussee im Norden verstärkt.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG können Eingriffe in Natur und Landschaft auch durch Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht werden. Ein Vorhaben stellt einen Eingriff dar, wenn es zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Dies ist i.d.R. der Fall, wenn es zu sichtbaren, nachteiligen Veränderungen der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt kommt bzw. wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgehend von dieser Bestandssituation ist das Vorhaben nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Der anthropogene Eindruck überwiegt. Das Plangebiet wird bereits als Discounterstandort genutzt. Mit der Umsetzung der Planinhalte ergibt sich insofern kein neues anthropogenes Landschaftselement (hier Einzelhandelsstandort), sondern eine geringfügige Erweiterung der bereits bestehenden Nutzungen. Die damit verbundenen Landschaftsbildbeeinträchtigungen bleiben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und erfüllen somit nicht die Definition eines Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

2.1.6 Schutzgut Flora

Bestand und Bewertung: Aufbauend auf Bestandserfassungen am 19.03.2014 wird das Plangebiet von folgenden Biotoptypen charakterisiert:

1. Artenarmer Zierrasen (PER – 13.3.2) - GRÜN
2. Parkplatz, versiegelte Freifläche (14.7.8 - OVP); hier gepflasterter Parkplatz mit Überfahrt zum Discounter - BRAUN
3. Bestandsgebäude / Discounter – BLAU
4. Ältere Einzelbäume (BBA) – DUNKELGRÜNER KREIS

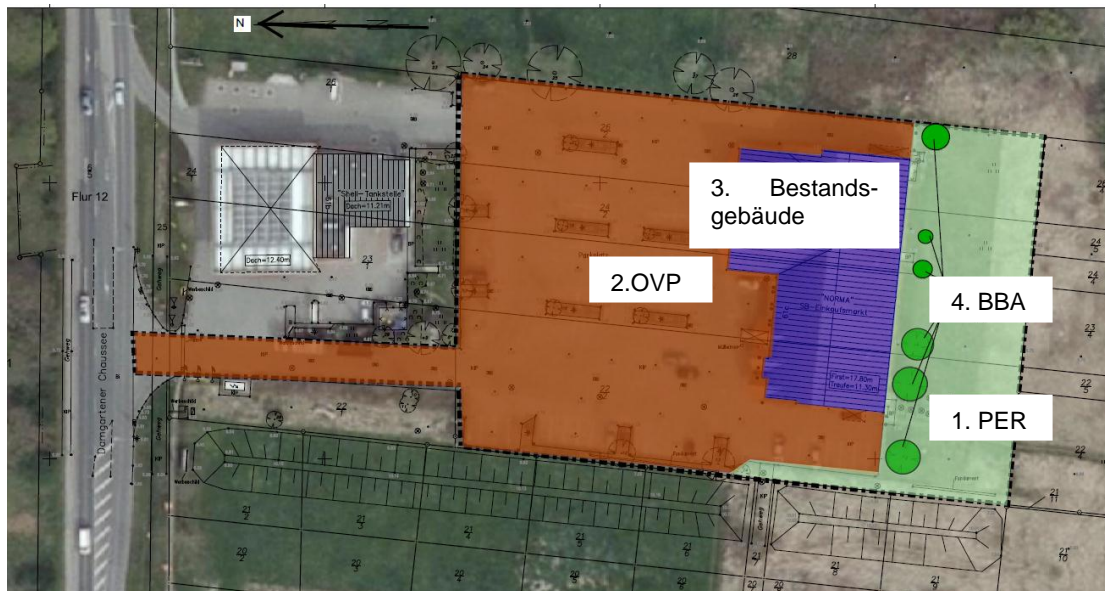


Abbildung 2: erfasste Biotoptypen im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 unterteilt sich in 2 Hauptbereiche. Der nördliche Bereich wird durch eine gepflasterte Parkplatzfläche (mit kleineren bepflanzten Bankettbereichen) gekennzeichnet. Entsprechend der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen wird dieser

Bereich als Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP – 14.7.8) eingestuft. Diese Fläche endet mit der südlichen Gebäudekante des bestehenden Discounters. Daran anschließend erstreckt sich eine Grünfläche, die aufgrund ihrer artenarmen Ausprägung infolge der bestehenden Nutzung und Pflegeintensität als Artenarmer Zierrasen (PER 13.3.2) eingestuft wird.



Abbildung 3 und 4: Parkplatzbereich und südliche Grünfläche mit Baumbestand Eingriffsfläche)

Betroffenheit durch das Vorhaben: Im Zuge der baulichen Erweiterung des Discounters, welche zentrales Anliegen des vorliegenden Bebauungsplans ist, werden keine Wertbiotope überprägt. Die Erweiterungsflächen konzentrieren sich ausschließlich auf stark anthropogen überformte Biotoptypen allgemeiner Bedeutung. Hierbei handelt es sich um den Biotoptyp Artenarmer Zierrasen (PER, Nr. 1) und Parkplatz bzw. versiegelte Freifläche (OVP, Nr. 3). Zudem ist mit dem Verlust von 5 Einzelbäumen (BBA, Nr. 4) zu rechnen. Diese unterliegen aufgrund ihres geringen Stammumfangs jedoch nicht dem gesetzlichen Schutz des § 18 NatSchAG M-V.

Aufgrund der bereits bestehenden Vollversiegelung des von der Erweiterung betroffenen Parkplatzbereiches ist durch die Erweiterung des Gebäudes ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Flora nur im betroffenen Bereich des Zierrasens zu erwarten. Die hiermit einhergehende Biotopbeseitigung mit Totalverlust ist zu kompensieren.

Eine dauerhafte, über die bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes hinausgehende Beeinträchtigung der Biotoptypen ist nicht zu erwarten. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche wurden auf das zur Umsetzung der geplanten Erweiterung des Gebäudes notwendige Maß reduziert. Eine Überprägung des Parkplatzbereiches ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die quantitative Ermittlung des Eingriffs erfolgt in Kapitel 3.

2.1.7 Schutzgut Fauna

Bestand und Betroffenheit durch das Vorhaben: Aufgrund der relativ strukturarmen Biotopausstattung des Plangebietes (vgl. Kapitel 2.1.6), ist nicht davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Fauna durch die Umsetzung der Planinhalte gegeben sein wird. Im faunistischen Artenspektrum ist somit ausschließlich mit sogenannten Kulturfolgern zu rechnen, die relativ störungsunanfällig sind.

Die Ergebnisse der Bestandserfassung bestätigen diese Einstufung. In Folge des Betriebes des Discounters und der damit einhergehenden Pflege und tlw. intensiven Nutzung der Frei- bzw. Grünflächen sowie der Immissionen der angrenzenden Siedlungsstrukturen (Wohngebiete, Straßenverkehr) ist liegen bereits erhebliche Störpotenzialen vor.

Eine detaillierte artenschutzrechtliche Auseinandersetzung ist dem beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand: Innerhalb der Grenzen des B-Plangebiets sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Betroffenheit durch das Vorhaben Da keine Denkmale bekannt sind, ist nicht mit negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter zu rechnen.

2.1.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig im unterschiedlichen Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungsgefügen zu betrachten.

Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkenden Kumulationswirkungen ist aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens (geringe Flächenausdehnung, kaum Steigerung der bestehenden Nutzungen) nicht zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung (Discounter-Betrieb) weiterhin aufrechterhalten würde. Die bestehenden anthropogenen Beeinträchtigungen in Folge des Discounterbetriebes sowie der angrenzende Wohnbebauung, Tankstelle und sonstigen Verkehrsimmissionen blieben unverändert.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie seiner vorhandenen, intakten infrastrukturellen Erschließung ist nicht davon auszugehen, dass die menschliche Nutzung des Geländes vollständig aufgegeben würde und somit ein naturnäherer, störungsärmerer Zustand erreicht werden könnte.

2.2.2 Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen

Im Zuge der Bauarbeiten der baulichen Erweiterung ist mit Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen durch Maschinenbetrieb und Lagerflächen im Zierrasenbereich zu rechnen. Dies führt zu einer Veränderung bzw. Verdichtung des Bodengefüges und zum partiellen Vegetationsverlust. Grundsätzlich handelt es sich bei den vorgenannten Wirkungen ausschließlich um temporäre Beeinträchtigungen. Nach Beendigung der Bauzeit wird der Boden wieder gelockert und begrünt. Zudem ist eine Minimierung der baubedingten Bodenstörungen durch eine Fokussierung von Abstell- und Lagerflächen auf bereits versiegelte Bereiche möglich (vgl. Kapitel 2.3.1).

Anlagenbedingte Wirkungen

Durch die Erweiterung des Discounters ist mit einem dauerhaften Eingriff in das Schutzgut Boden (durch Versiegelung) sowie in das Schutzgut Flora/Fauna zu rechnen. Hierbei sind die bestehenden Vorbelastungen in Form der vorhandenen versiegelten Flächen (Gebäude, Parkplatzflächen etc.) zu berücksichtigen.

Bei den negativen Beeinträchtigungen des Schutzguts Flora/Fauna handelt es sich hauptsächlich um Vegetationsverlust. Aufgrund der intensiven Vornutzung des Ge-

bietes handelt es sich hierbei jedoch nicht um Wertbiotope. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Fauna, in Form von Verlusten wertvoller Habitatstrukturen (Fortpflanzung und/oder Ruhestätten) ist nicht zu erwarten (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Die Beeinträchtigungen werden im Zuge der in Kapitel 3.2 aufgezeigten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild sind aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung und der nur kleinteiligen baulichen Erweiterung nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich aufgrund der geplanten baulichen Erweiterung des Discounters nicht erheblich erhöhen. Sie bleibt im gesamträumlichen Zusammenhang betrachtet, in einem verträglichen Rahmen. Die Erweiterung dient vorrangig der besseren Warenpräsentation. Eine erhebliche Steigerung der Kundenzahl wird demnach nicht erwartet. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch werden durch die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen auf ein Minimum reduziert (vgl. Schalltechnische Untersuchung).

Mögliche Steigerungen der Abwasser- bzw. Niederschlagswassermengen werden durch die bestehenden Entsorgungsleitungen im Bereich der Damgartener Chaussee aufgenommen und führen somit nicht zu einer zusätzlichen Belastung des Naturhaushalts.

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

2.3.1 Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Regelungen verpflichten den Verursacher, Beeinträchtigungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (§ 15 BNatSchG). Die Pflicht zur Vermeidung hat Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Vor der Ableitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist deshalb zunächst darzustellen und zu prüfen, durch welche Vorkehrungen die jeweiligen Beeinträchtigungen zu vermeiden sind.

Folgende Planungsinhalte bzw. Maßnahmen zielen auf die Vermeidung bzw. Minderung der vorhabensbedingten Auswirkungen ab:

- Große Teile der geplanten baulichen Erweiterung des Discounters (ca. 215 m²) fokussieren sich auf bereits versiegelte Bereiche (Parkplatzfläche). Somit wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) im besonderen Maße Rechnung getragen.
- Durch die Festsetzung der Baugrenze und einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 1.700 m² (einschließlich bisheriger Bestand mit einer 1.200 m² Grundfläche) wird die mögliche Bebauung eingeschränkt und auf ein verträgliches Maß reduziert.
- Es erfolgt eine verbindliche Regelung von Schallschutzmaßnahmen in Form der Beschränkung von Öffnungs- und Lieferzeiten sowie einer Abschirmung auf der Südseite der Anlieferung.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Bebauungsplangebiet umgrenzt ein bereits als Discounterstandort genutztes Areal. Vor dem Hintergrund, dass ein vorbelasteter Standort überplant wird, ist die Prüfung anderer Flächen entbehrlich, zumal im Zuge der Umweltprüfung keine er-

hebliche Betroffenheiten von Schutzgütern bzw. Umweltauswirkungen abgeleitet wurden.

3. Eingriffsbilanzierung

3.1 Ermittlung des Eingriffes / Kompensationserfordernisses

Allgemein: Die Umsetzung des Vorhabens stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff i.S.d. § 14 BNatSchG bzw. § 12 NatSchAG M-V dar. Die Bestimmung des Kompensationserfordernisses erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE, 1999), die vom LUNG erstellt wurden.

Da die vorliegende Planung ausschließlich die bauliche Erweiterung des bestehenden Discounters zum Ziel hat, werden nur die Eingriffe in der folgenden Eingriffsausgleichsbilanzierung berücksichtigt, die durch die Änderung/ Erweiterung der Bestandsnutzung hervorgerufen werden. Die bestehenden Versiegelungen bleiben in der vorliegenden Bilanzierung unberücksichtigt. Ein Ausgleich für diese Eingriffe erfolgte bereits.

Im Zuge der Umsetzung der Planinhalte erfolgt ausschließlich eine Biotopbeseitigung mit Totalverlust im Bereich des bestehenden Zierrasens. Der Bereich des bereits versiegelten Kundenparkplatzes sowie der Zufahrt westlich der Tankstelle werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht baulich beeinträchtigt oder sonstigen (freiraum)gestalterischen Maßnahmen unterworfen.

Ermittlung des konkreten Kompensationsbedarfs

Eine Biotopbeseitigung mit Totalverlust findet ausschließlich im Bereich der geplanten baulichen Erweiterung des Discounters statt. Die festgesetzte maximale Grundfläche wurde, vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterung des bestehenden Discounters (vgl. Abbildung 4) mit 1.700 m² festgesetzt. Der bestehende Discounter weist eine Grundfläche von 1.200 m² auf. Somit verbleiben für die Erweiterung des Discounters max. 500 m², die zusätzlich versiegelt werden dürfen.

Bisher ist die Erweiterung des Discounters im Süden um ca. 279 m² (betroffen hiervon ist der Biotoptyp Zierrasen, PER) und im Westen um ca. 215 m² (betroffen ist eine versiegelte Parkplatzfläche, OVP) geplant.

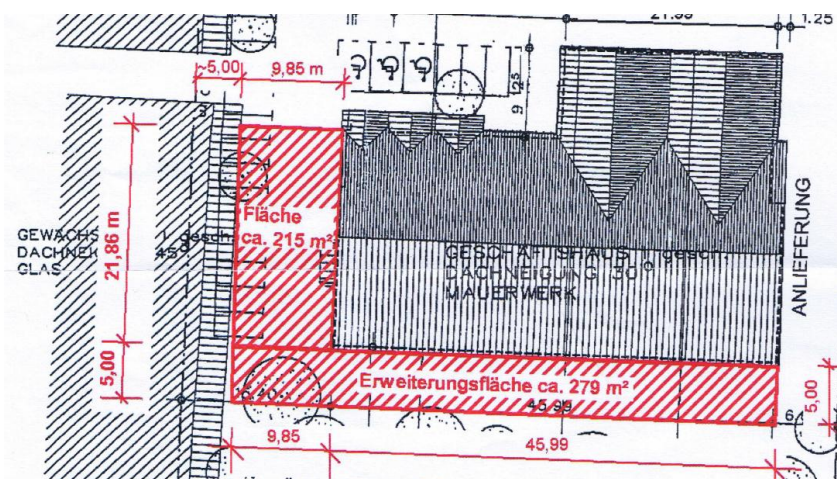


Abbildung 4: Darstellung der geplanten Eingriffsflächen

Um eine gewisse Flexibilität für die kommenden Planungsphasen zu schaffen wurde, obwohl die Ergänzungsflächen des Discounters grundsätzlich schon feststehen, bei der Festsetzung der Baugrenzen ein hinreichender Spielraum von 1,0 m an der Vor-

derfront und den Seiten sowie von 2,0 m an der Rückfront eingeräumt, um kleinere Änderungen im Rahmen der noch kommenden Planungsphasen nicht gänzlich auszuschließen. Maßgeblich für die Eingriffsbilanzierung ist jedoch die festgesetzte maximale Grundfläche, da innerhalb der Baugrenzen lediglich 500 m² neu versiegelt werden dürfen.

Im Sinne des worst-case-szenarios wird für die folgende Bilanzierung des Eingriffes angenommen, dass sich die südliche Erweiterungsfläche, die sich auf den Biotoptyp Zierrasen bezieht, vollständig bis zur festgesetzten südlichen Baugrenze erstreckt. Damit würden zusätzlich zu dem geplanten Verlust von 279 m² (vgl. Abbildung 4) max. weitere 111 m² des Zierrasens versiegelt. Dies ist in der Bilanzierung zu berücksichtigen. Eine mögliche Verschiebung der Erweiterungsflächen in Richtung der westlichen bzw. nördlichen Baugrenzen ist eingriffstechnisch nicht von Belang, da es sich hier um versiegelte Flächen handelt.

In der folgenden Tabelle wird das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis zusammengestellt.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code	Flächen- verbrauch (m ²)	Wert - stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Kor- rekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	390	0	$(0,7^{*1}+0,5) \times 0,75^{*2}$	351,10
Parkplatz, (OVP)	14.7.8	110	0	$0^{*3} \times 0,75$	0,0
Gesamt:		500,00			351,10

Erläuterung Kompensationserfordernis: *1 Das Kompensationserfordernis für die betroffene Grünflächen wird aufgrund deren Lage und den tlw. intensiven Pflegemaßnahmen und Nutzungsdruck der Rasenflächen im mittleren Bereich der Bemessungspanne festgesetzt.

*2 Vor dem Hintergrund des angrenzenden Gebäudebestands (< 50 m) wird der Freiraumbeträchtigungsgrad mit 1 und der Korrekturfaktor folglich mit 0,75 festgesetzt.

*3 Die Wertstufe des Biotoptyps Parkplatz, versiegelte Freifläche wird gem. HzE mit 0 festgesetzt. Da es sich bei der Fläche um eine versiegelte Parkplatzfläche mit intensiver Nutzung handelt, wird das Kompensationserfordernis ebenfalls mit 0 angesetzt.

Verlust des Baumbestandes

Mit der Umsetzung der Planinhalte geht der Verlust von 5 Bäumen, südlich des Bestandsgebäudes einher. Diese befinden sich innerhalb der festgesetzten Baugrenze. Bei den Bäumen handelt es sich ausschließlich um Winterlinden (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von 1 x 40 cm; 2 x 50 cm und 2 x 65 cm.

Eine Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes liegt für die Stadt Ribnitz-Damgarten nicht vor. Es gilt der gesetzliche Baumschutz wie ihn der § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) definiert. Dieser Paragraph stellt Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, unter gesetzlichen Schutz. Aufgrund der geringen Stammumfänge der betroffenen Bäume ist ein additives Kompensationserfordernis auf der Basis des § 18 NatSchAG M-V folglich nicht abzuleiten.

Um den mit der Beseitigung des Baumbestandes verbundenen Eingriff in den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild dennoch adäquat zu kompensieren, wird eine

Ersatzbaumpflanzung, anlehnend an die Maßgaben des Anhang 1 des Baumschutzkompensationserlasses vom Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (10.2007), vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Pflanzung der Baumreihen wahrscheinlich als Ausgleichspflanzung erfolgte, erscheint die Ersatzbaumpflanzung im Verhältnis 1:1 als gerechtfertigt.

Als Standort für die 5 Baumpflanzungen (standortheimische Laubbaumarten) mit einer Pflanzqualität von 3 x verpflanzt, StU 16/18 cm (Obstbäume abweichend 10/12 cm) wird die südlich an den erweiterten Discounter anschließende Grünfläche vorgesehen. Dieser Standort eignet sich im besonderen Maße, da er ausreichenden unversiegelten Wurzelraum bietet und durch das Gebäude von den massiven anthropogenen Einflüssen im Parkplatzbereich abgeschirmt ist.

Zur Verwendung werden u.a. folgende Arten empfohlen: Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Stieleiche (*Quercus robur*) Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*).

Die Baumpflanzungen sind einer 3 jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Wässerung zu unterziehen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind gleichartig und –wertig zu ersetzen.

3.2 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf setzt sich aus der errechneten Summe der Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) infolge der baulichen Erweiterung des Discounters.

Summe aus	Flächenäquivalent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	351,10
Gesamt:	351,10

3.3 Ableitung der Kompensationsmaßnahmen

Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund des betroffenen Biotoptyps ergibt sich entsprechend Kapitel 3.1 ein **Flächenäquivalent für die Kompensation von gerundet 351 KFÄ**.

Tabelle 2: Zusammenstellung interne Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzen einer mehrreihigen Hecke	366	2	2	0,5	366,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes					366,00

Erläuterung der internen Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation dieses Eingriffs in Natur und Landschaft ist die Pflanzung einer ca. 5,5 m breiten, mehrreihigen, freiwachsenden Hecke mit Überhältern (Heistern) entlang der gesamten südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Die Pflanzdichte der Heckenbepflanzung beträgt eine Pflanze pro 1,5 m². Bei einer Fläche von 366 m² sind 244 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzqualität der Sträucher ist 3-triebzig, 125-150 cm. Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten. Zum Schutz vor Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun um die Heckenpflanzungen zu errichten. Dieser ist nach gesichertem Bestand nach fünf Jahren wieder zu entfernen.

Tabelle 3: empfohlene Arten für die Heckenpflanzung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Anteil in %
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	15
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	20
Malus sylvestris	Wild - Apfel, Holz - Apfel	10
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn	15
Rosa canina	Hunds - Rose	15
Rosa rubiginosa	Wein - Rose	5
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	20

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Daten sind nicht aufgetreten.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Zentraler Ansatzpunkt des Monitorings ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich frist- und sachgerecht umgesetzt wurden. Das Monitoring wird von der Stadt Ribnitz-Damgarten selbst durchgeführt.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der südlich der Damgartener Chaussee bestehende Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt soll baulich erweitert werden. Ziel der Erweiterung ist eine Vergrößerung der Verkaufs- und der Lagerfläche. Weitere bauliche oder freiraumgestalterische Umgestaltungsmaßnahmen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Mit der geplanten Realisierung der Planinhalte sind lediglich geringe Neuversiegelungen verbunden, die einen ausgleichspflichtigen Eingriff in das Schutzgut Boden und Flora/Fauna darstellen. Die restlichen Schutzgüter werden von der Umsetzung der Planinhalte nicht erheblich beeinträchtigt.

Unter Anwendung der Methodik HZE M-V vom LUNG und auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl wurde der kompensationspflichtige Eingriff, im Wert von gerundet 351 KFÄ, ermittelt.

Der Eingriff kann innerhalb der Plangebietsgrenzen ausgeglichen werden. Innerhalb der südlich an das Gebäude anschließenden Freifläche, welche bisher als Zierrasenbereich ausgebildet ist, erfolgt die Pflanzung einer mehrreihigen, ca. 5,5 m breiten Hecke. Zudem werden für den Verlust der 5 Bäume südlich des bestehenden Gebäudes Ersatzbaumpflanzungen im Verhältnis 1:1 vorgenommen.