



Amt Crivitz Amt der Zukunft

Gemeinde Langen Brütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV LaB GV 054/16 Datum: 28.10.2016 Status: öffentlich
Stellungnahme der Gemeinde Langen Brütz im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 13 "An der Feuerwehr" der Gemeinde Leezen	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Gemeindevertretung Gemeinde Langen Brütz (Entscheidung)	11.01.2017

Sachverhaltsdarstellung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen hat am 14.09.2016 die Aufstellung des Entwurfes der 1. Änderung des B-Planes Nr. 13 „An der Feuerwehr“ beschlossen. Die Auslegung findet vom 01.11.2016 – 02.12.2016 statt.

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des vorhandenen NORMA-Marktes geschaffen werden. Bisher ist die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und soll in ein Sondergebiet Einzelhandel umgewandelt werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB wird die Gemeinde Langen Brütz um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

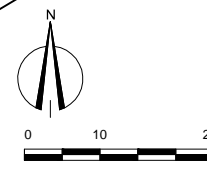
Anlage/n:

Planzeichnung und Begründung

Beschlussvorschlag:

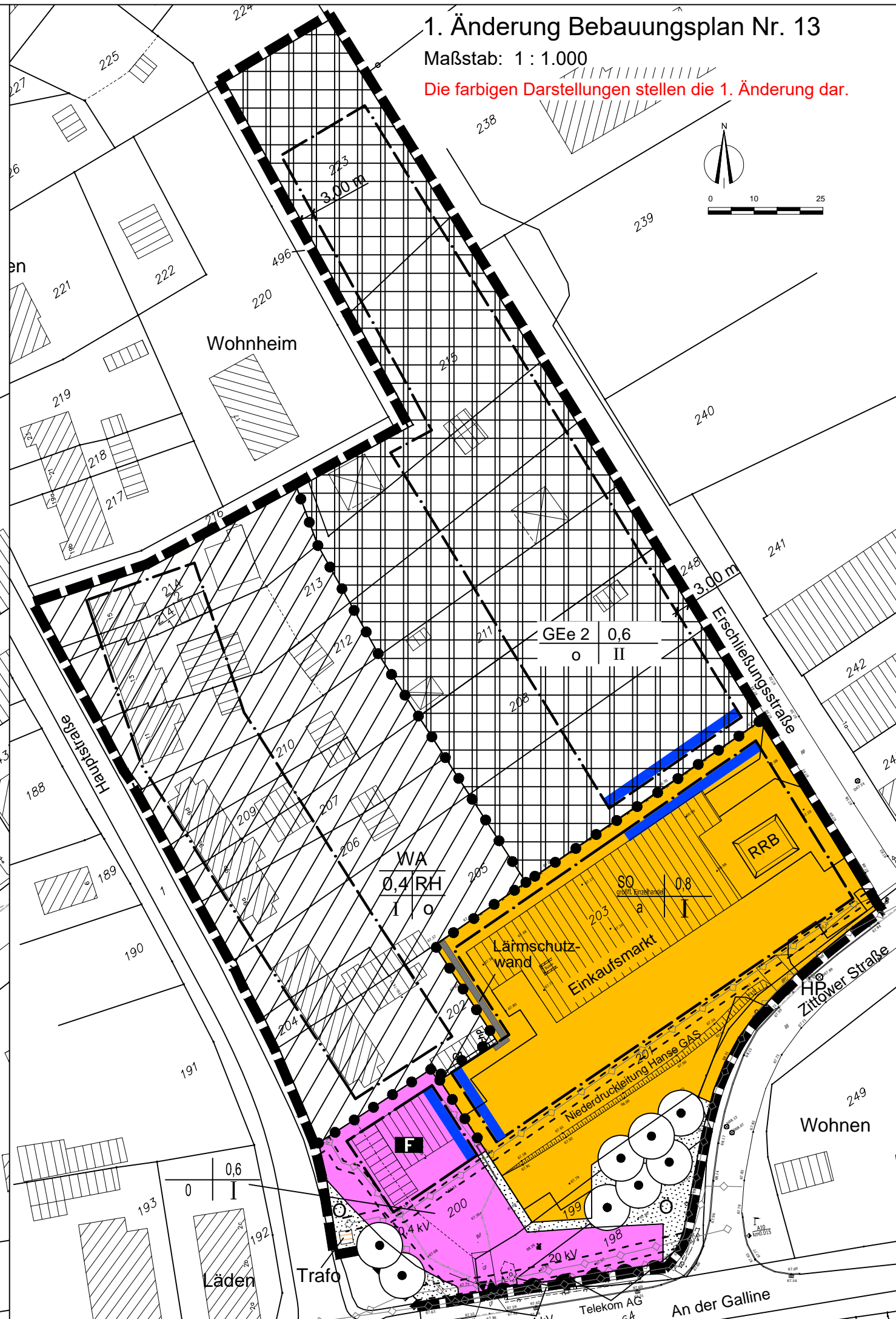
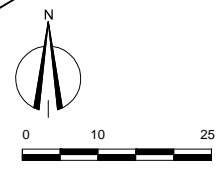
Die Gemeinde Langen Brütz trägt zum Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 13 „An der Feuerwehr“ der Gemeinde Leezen und deren Begründung keine Anregungen und Hinweise vor.

Bebauungsplan Nr. 13
Rechtsverbindlich 25.05.2014
Maßstab: 1 : 1.000




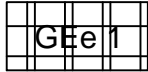

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13
Maßstab: 1 : 1.000

Die farbigen Darstellungen stellen die 1. Änderung dar.



PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN




ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Bestand	1. Änderung	
		Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
		Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
		sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o		offene Bauweise
a		abweichende Bauweise
		Baugrenze
		Baulinie
RH		Reihenhäuser (Zusatzzeichen)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

	Ein- und Ausfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



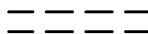
GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	öffentliche Grünfläche
---	------------------------

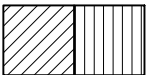






Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)

Erhaltung	
	Bäume

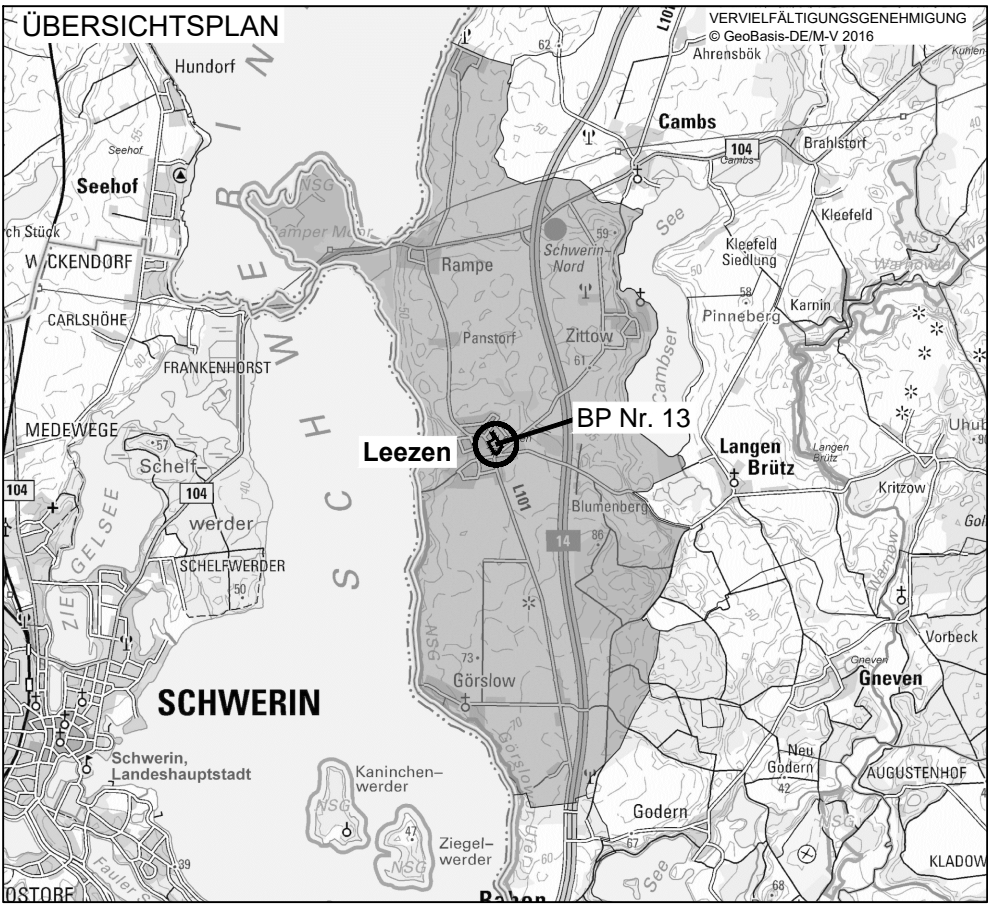
SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
	Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

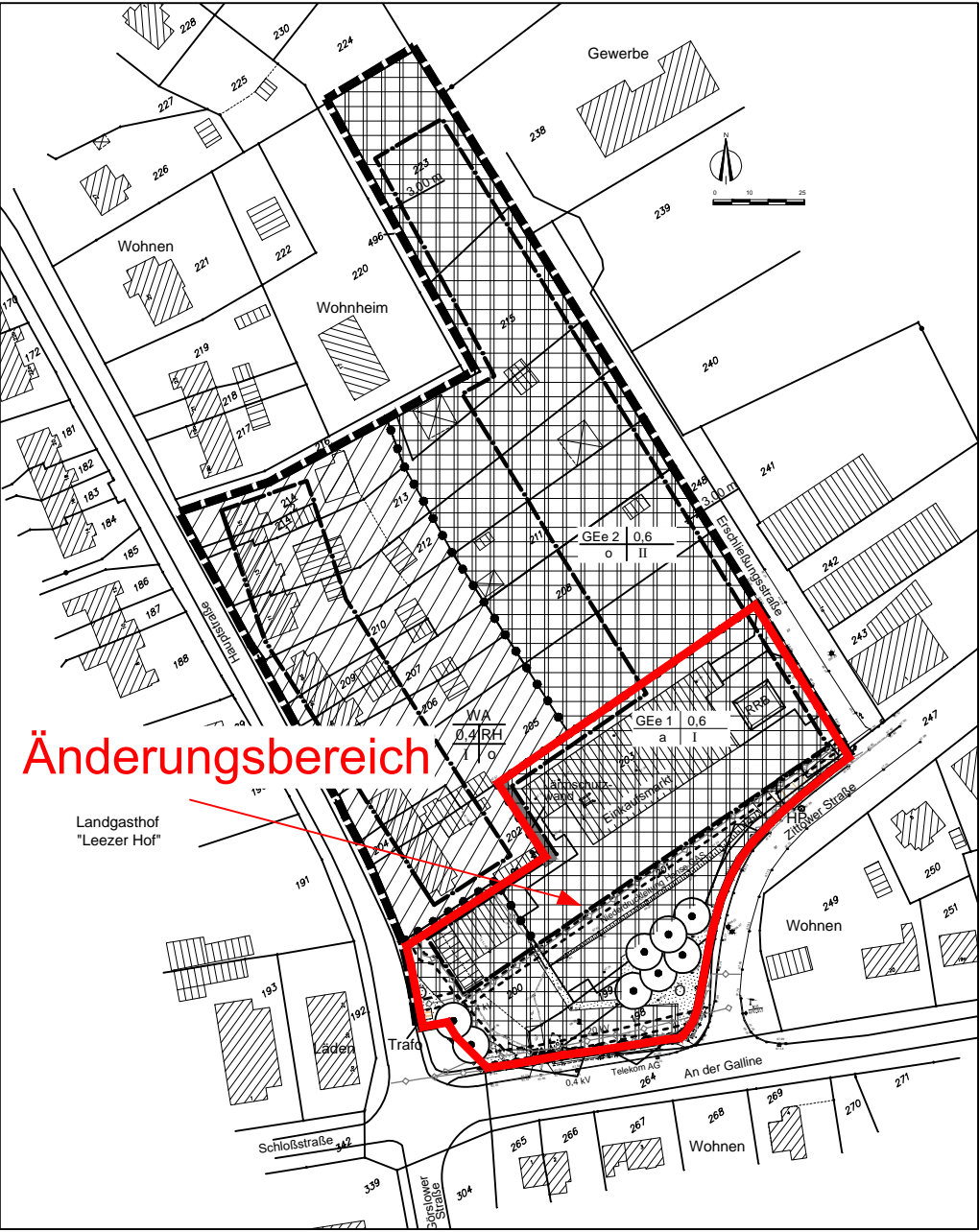
	Gebäudebestand (Haupt- / Nebengebäude)
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	Bemaßung
	unterirdische Leitung
	Höhenfestpunkt
	Regenrückhaltebecken

Die farbigen Darstellungen stellen die 1. Änderung dar.



NUTZUNGSSCHABLONE

	0,8	Gebietscharakter
	I	Grundflächenzahl
		Geschossigkeit
		Bauweise



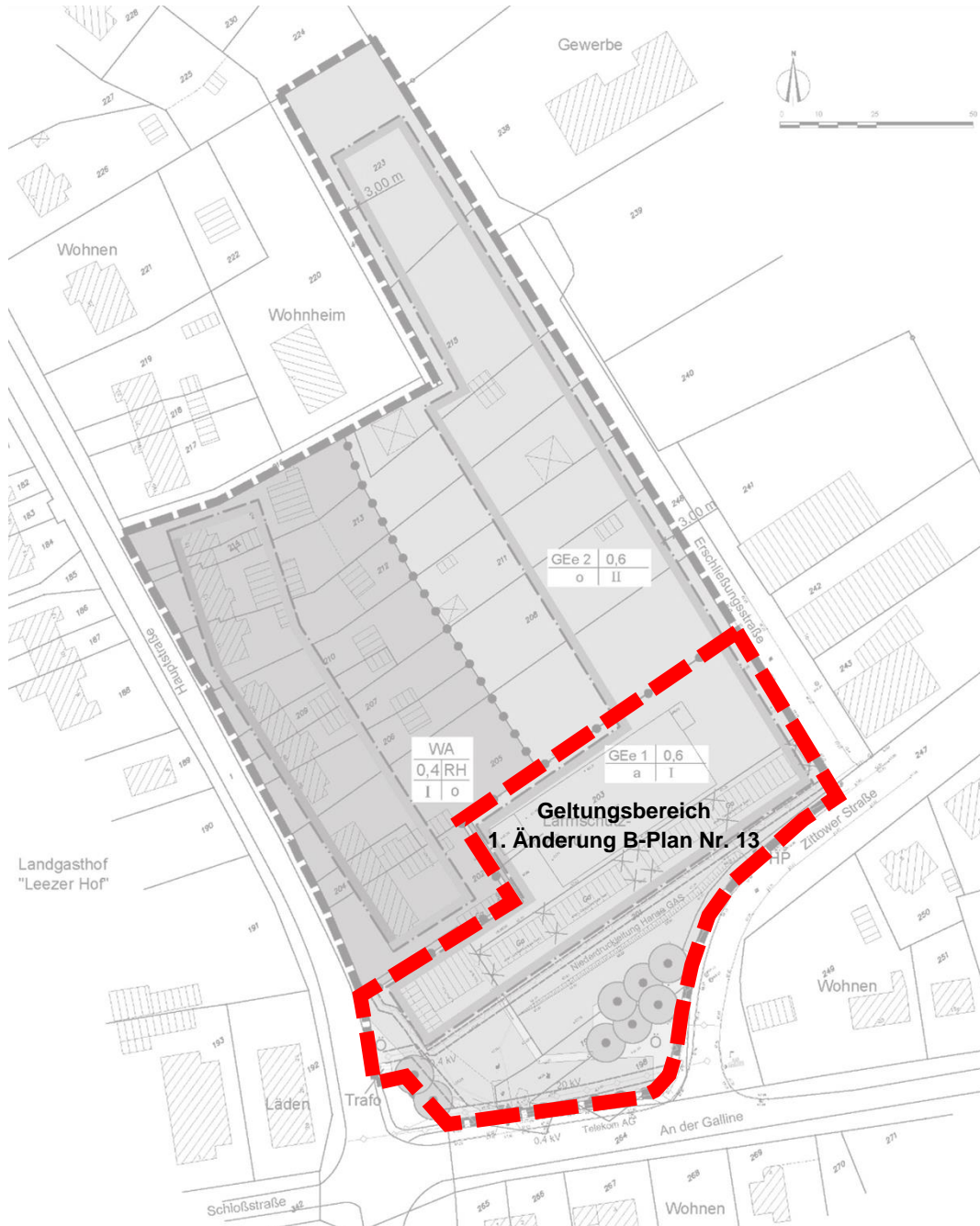
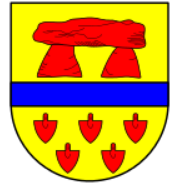
Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	Juli 2016
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 “An der Feuerwehr” nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Kartengrundlage: Gemarkung Leezen Flur 13	VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. Jürgen Gudat Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur Tel.: 0385 – 76 11 00 Fax: 0385 -76 11 011 Obotritenring 17, 19053 Schwerin	Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 19057 Schwerin „Ziegeleweg 3“ e-mail: g.schwarz@buero-sul.de Telefon: 0385/ 489759801 Fax: 0385/ 489759809
		Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice 19057 Schwerin „Ziegeleweg 3“ e-mail: f.ortelt@buero-sul.de Telefon: 0385/ 489759802 Fax: 0385/ 489759809
Maßstab 1 : 1000		

GEMEINDE LEEZEN

AMT CRIVITZ
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 “An der Feuerwehr“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

JULI 2016

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Leezen
über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „An der Feuerwehr“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Anlass und Ziel der Änderung	4
1.2.	Planungsgrundlagen	4
1.3.	Rechtsgrundlagen	5
2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Regionales Einzelhandels-Entwicklungskonzept	6
3	Plangebiet	6
3.1	Lage und Geltungsbereich	6
3.2	Bestand.....	7
4	Änderungen	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4	Vollgeschosse, Geschossfläche	9
5	Umweltbelange	9
5.1	Einleitung	9
5.2	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	10
6	Artenschutz	10
6.1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	10
6.2	Schutzgebiete und Objekte	13
7	Klima- und Lärmschutz.....	15
8	Städtebauliche Daten	16
9	Hinweise.....	16

1. Allgemeines

1.1. Anlass und Ziel der Änderung

Seit dem 25.05.2014 ist der Bebauungsplan Nr. 13 „An der Feuerwehr“ rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, eine bereits bestehende Wohnnutzung in einem zentrumsnahen Teilbereich der Ortslage Leezen zu sichern und Voraussetzungen für weitere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Die zentrale Ortslage sowie die günstige verkehrliche Anbindung durch die Kreisstraßen K103, K104 und die Landesstraße L101 bestimmen in besonderem Maße die Qualität des Plangebietes als Gewerbebestandort. In Verbindung mit den naheliegenden Autobahnanschlussstellen „Schwerin-Nord“ und „Schwerin-Ost“ zur A14 ist das Gewerbegebiet insbesondere für Autokunden attraktiv.

Im südlichen Bereich hat sich nach Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes ein Norma-Lebensmittelmart mit angeschlossenem Backshop angesiedelt. Dieser übernimmt neben der Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung der Standortgemeinde auch Grundversorgungsfunktion für umliegende Gemeinden. Der Lebensmitteldiscounter plant hier die Erweiterung und Neuordnung der Verkaufsraum- und Lagerflächen, um eine zeitgemäße Produktpräsentation zu ermöglichen und die Wettbewerbsfähigkeit im Sinne einer zukunftsfähigen Standorticherung zu verbessern. Als integrierter Nahversorgungsstandort mit kommunal übergreifender Versorgungsfunktion ist der vorhandene Markt in seiner Funktion zu sichern. Die maßvolle Verkaufsraumflächenerweiterung unterstützt dieses Ziel und begründet sich zudem im größeren Einzugsbereich, der über Ortslage und Gemeindegrenzen hinausgeht.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsraumfläche auf 1.000 m² zuzüglich eines Bäckereishops mit maximal 100 m² macht eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 erforderlich. Die Gemeindevertretung Leezen hat aus diesem Grund auf ihrer Sitzung am 29.06.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13 „An der Feuerwehr“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern. Mit Überschreitung einer Verkaufsraumfläche von 800 m² ist der Norma-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten und damit nur in Kern- oder speziell für diesen Zweck festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die 1. Änderung des B-Plans hat deshalb die teilweise Umwidmung des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Sondergebiet „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zum Gegenstand. In diesem Zuge wird der südwestliche Teil des Geltungsbereiches einer *Fläche für den Gemeindebedarf* mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zugeordnet.

1.2. Planungsgrundlagen

Das Änderungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dieses Verfahren kann hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes B-Plan-Gebiet, das dem Innenbereich zuzurechnen ist.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m².
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Kartengrundlage dient die digitale Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 auf Basis der durch das Vermessungsbüro Gudat aus Schwerin bereitgestellten digitalen Flurkarte mit einem vermessenen Teilbereich. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „An der Feuerwehr“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Planwerk wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

1.3 Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Nach § 8 Abs. 1 ROG haben die Bundesländer einen Raumordnungsplan für das gesamte Landesgebiet und Raumordnungs- bzw. Regionalpläne für Teilbereiche der Landesfläche aufzustellen, um damit die Rechtsgrundlagen für eine Raumordnung in ihrem Gebiet zu schaffen. Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) aus dem Jahr 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten, die in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen regionsspezifisch konkretisiert werden.

2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Gemeinde Leezen gehört dem Stadt-Umland-Raum Schwerin an, der als landesweit bedeutsamer Entwicklungsraum einen zunehmenden Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region Westmecklenburg leisten soll. Leezen unterliegt damit einem Kooperations- und Abstimmungsgebot zwischen Kernstadt und Umlandgemeinde, das für Planungen und Vorhaben mit überörtlichen Auswirkungen (insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Erholung) gilt. Die Siedlungsentwicklung soll sich innerhalb der bebauten Ortslagen auf die Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Verdichtungen und Umnutzungen orientieren. Des Weiteren liegt das Gemeindegebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet Naturschutz sowie einem Tourismusschwerpunktraum.

2.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Leezen existiert ein Flächennutzungsplan, der seit 07.01.2001 rechtswirksam ist. Darin ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in Grundzügen dargestellt. Mit der 1. Berichtigung vom 25.05.2014 weist der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Dies wird nach Inkrafttreten der 1. Änderung des B-Planes im Wege der Berichtigung entsprechend der Darstellungen der Planzeichnung dieses Planwerkes geändert (Sondergebiet „Einzelhandel“ und Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“).

2.3 Regionales Einzelhandels-Entwicklungskonzept

Das Landesraumentwicklungsprogramm trägt den Gebietskörperschaften des Stadt-Umland-Raums Schwerin die Erarbeitung eines verbindlichen Rahmenplanes auf. Dieser soll behördlichen und kommunalen Entscheidungsträgern als Bewertungsgrundlage für bestehende und künftige Einzelhandelsansiedlungen dienen und die diesbezügliche interkommunale Abstimmung erleichtern. Gegenwärtig befindet sich das durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg beauftragte *Regionale Einzelhandel-Entwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin* in Erarbeitung. Im Entwurf des Konzeptes wird Leezen als kommunal übergreifender (solitärer) Standort definiert. Zur Sicherung ihrer Funktion können bestehende Märkte in integrierter Lage eine Verkaufsflächenerweiterung entsprechend zeitgemäßer Betriebsgrößenkonzepte auf bis zu maximal 1.000 m² vornehmen.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Leezen gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust-Parchim. Sie liegt unmittelbar am Ostufer des Schweriner Sees im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Görslow, Leezen, Panstorf, Rampe und Zittow sowie

die Splittersiedlungen Blumenberg, Görslow Ausbau, Görslow Siedlung, Neu Zittow, Sandhof, Silberhof und Uhlenhorst, auf die sich insgesamt 2163 Einwohner (Stand 31.12.2014) verteilen. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 26,25 km². Zu den angrenzenden Gemeinden zählen Dobin am See, Cambs, Langen Brütz, Gneven, Pinnow und Raben-Steinfeld. Über die Bundesstraße B104 und die Landesstraße L101 ist die Gemeinde an das überregionale Straßennetz angebunden. Etwa 3 km nordöstlich von Leezen befindet sich die Autobahnauffahrt zur Bundesautobahn A14, die ihrerseits die Nord-Süd-Verbindung zwischen A20 und A24 darstellt.

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage von Leezen, an der Kreuzung von L101 und K103. Der Änderungsbereich umfasst den südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 mit den Flächen der Feuerwehr, des Norma-Marktes inklusive Pkw-Stellplätze und öffentlicher Grünfläche. Das Plangebiet grenzt östlich an die Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet, südöstlich an die Zittower Straße (Kreisstraße K103), südlich an die Straße „An der Galline“ (Kreisstraße K104) und westlich an die Hauptstraße (Landesstraße L101). Im Norden schließt sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 13 mit bebauten Wohngrundstücken und den Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes an.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 13 beinhaltet die Flurstücke 199, 200, 201, 203 sowie Teile des Flurstücks 198 und des Straßenflurstücks 247 (alle Flur 13, Gemarkung Leezen) und umfasst ca. 0,77 ha

Das Plangebiet wird östlich, südlich und westlich von Straßen begrenzt, so dass eine Vorbelastung durch Verkehrslärm gegeben ist. Auf den südlichen Seiten der Zittower Straße und An der Galline ist Wohnbebauung vorhanden. Die Nutzungen auf der westlichen Seite der Hauptstraße werden durch Geschäfte und dem Gelände des Leezener Hofes bestimmt. Nördlich grenzt das Wohnheim der Diakonie an. Das Plangebiet ist durch die anliegenden Straßen verkehrlich erschlossen.

3.2 Bestand

Im Kreuzungsbereich Hauptstraße/An der Galline befindet sich das Feuerwehrgebäude mit den entsprechenden befestigten Vorflächen. Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße K103 (An der Galline) und ist verkehrstechnisch ungünstig, da sie im Bereich der Spuraufweitungen vor dem Kreuzungsbereich liegt. Daher ist diese Zufahrt ausschließlich der Feuerwehr vorbehalten. Auf der kleinen Grünfläche zur Hauptstraße stehen zwei Großbäume, die ebenso erhalten bleiben wie der Großbaumbestand auf der Grünfläche an der Zittower Straße. Von der Zittower Straße aus besteht eine Zufahrt zur befestigten Verkehrsfläche mit Pkw-Stellplätzen für Lebensmittelmarkt. An das Gebäude des Marktes mit rechteckigem Grundriss schließt sich im Westen der Trakt für die Bäckereifiliale an. Von der östlichen Seite aus (Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet) besteht eine separate Zufahrt für den Lieferverkehr. Zwischen dieser und den Stellplätzen ist ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise angelegt, um kurzfristig anfallende Niederschlagswassermengen zwischenspeichern zu können.

Das angrenzende Allgemein Wohngebiet an der Hauptstraße ist mit traufständigen Wohngebäuden als Doppel- und Reihenhäuser bebaut. Daran schließen sich mit Nebengebäuden bebaute Hofflächen an. Die zur Erschließungsstraße gelegenen Flurstücke des eingeschränkten Gewerbegebietes sind bis auf einige Nebengebäude unbebaut und werden momentan als Schnittrassenflächen genutzt. Auf der anderen Seite der Hauptstraße bestehen unterschiedliche Nutzungen - Geschäfte, Gaststätte/Hotel, Büro, Wohngebäude. Auf den anderen Straßenseiten (An der Galline und Zittower Straße) befinden sich Wohngrundstücke. Auf der östlichen Seite der Erschließungsstraße haben sich Gewerbebetriebe angesiedelt, wobei zum Teil bestehende Hallen genutzt werden.

Bebauungsplan Nr. 13 „An der Feuerwehr“

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1) nach § 8 BauNVO mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Des Weiteren sind die Bauweise (abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO) und die Eingeschossigkeit (nach § 20 Abs. 1 BauNVO) als Höchstmaße bestimmt. Die vorhandenen Grünflächen sind als öffentliche Grünflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt.

Erschließung

Alle für die bauliche und sonstige Nutzung notwendigen Anlagen oder Medien der Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Die Löschwasserversorgung kann über das öffentliche Netz in den angrenzenden Straßen sichergestellt werden.

Im Geltungsbereich verläuft eine **Niederdruckgasleitung** (DN 300 St) der E.ON Hanse AG, die den Stellplatzbereich von der Trafostation am Feuerwehrgebäude her bis zur Einmündung der Erschließungsstraße auf die Zittower Straße quert. Die Leitung ist durch ein Leitungsrecht gesichert und liegt außerhalb des Baufensters. Im Zuge etwaiger Umgestaltung der Verkehrsfläche vor dem Markt ist sie zu berücksichtigen. Dieser Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung übernommen.

Weitere zu berücksichtigende Leitungsmedien (**20 kV-/0,4 kV-Kabel** der WEMAG AG und **Telekommunikationskabel** der Telekom) verlaufen im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Kabelverläufe sind in der Planzeichnung dargestellt und durch Leitungsrechte gesichert.

Durch die Lage des Plangebietes in der **Trinkwasserschutzzone III** der Wasserfassung Leezen bestehen erhöhte Anforderungen an den Grundwasser- und vorbeugenden Trinkwasserschutz. Das betrifft Nutzungen, die über ein hohes bis sehr hohes Gefahrenpotenzial für das Grundwasser verfügen (u.a. Lagerung von Wasserschadstoffen, Erdaufschlüsse, private Brunnennutzungen, Erdsonden).

Der bestehende **Großbaumbestand** ist gemäß § 29 BNatSchAG i.V.m. § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt und daher zu erhalten. Der Traufbereich der Bäume ist zu schützen, bei Bauarbeiten sind die DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu beachten.

4 Änderungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 die planungsrechtlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden für den Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzt. Alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 13 vom 25.05.2014 bleiben unverändert bestehen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes soll durch einen Anbau an die nach Nordosten weisende Giebelseite des Bestandsgebäudes realisiert werden. Dafür ist einer Verlegung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens heran an die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes erforderlich. Die vorhandenen Verkehrs- und Stellflächen sind von der Erweiterung nicht berührt und bleiben unverändert erhalten. Inklusive der Fläche des Anbaus (ca. 215m²) ergibt sich eine Gesamtgeschossfläche von etwa 1.403m².

Mit der geplanten Erweiterung auf bis zu 1.000 m² Verkaufsraumfläche ist der Norma-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten. Dies macht die Umwidmung eines Teils des eingeschränkten Gewerbegebietes erforderlich, um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Als Art der baulichen Nutzung wird für den Standort des Lebensmit-

telmarktes mit den dazugehörigen Stellplätzen ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.000 m² Verkaufsraumfläche sowie zusätzliche Ladengeschäfte mit insgesamt max. 100 m² (z.B. Bäcker, Imbiss).

Als Anlage für den Brand- und Katastrophenschutz dient die Fläche der Feuerwehr einem öffentlichen Zweck bzw. der Allgemeinheit und wird somit als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Dazu zählen neben den Gebäuden u.a. auch Terrassen, befestigte Wege und Stellplätze mit ihren Einfahrten.

Gemäß § 17 BauNVO wird für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auch nach Erweiterung des Marktes eingehalten. Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Hier sind keine baulichen Veränderungen geplant. Die Grundflächenzahl wird eingehalten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise im Sinne der BauNVO bezeichnet die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken in Hinblick auf den seitlichen Grenzabstand. Da die Gebäudelänge des bestehenden Marktes 50m überschreitet, wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 76,00 m zugelassen. Dies berücksichtigt zugleich die geplante Erweiterung des Marktes und lässt Entwicklungsmöglichkeiten für einen Anbau an das bestehende Gebäude. Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Für den Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 weist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13 ein zusammenhängendes Baufeld aus. Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 13 wird die Art der baulichen Nutzung im Bereich des GEe1 neu geregelt. Entsprechend der Nutzungsabgrenzung werden separate Baufelder dargestellt.

4.4 Vollgeschosse, Geschossfläche

Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt.

5 Umweltbelange

5.1 Einleitung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Bau GB.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen zu Vermeidung / Minimierung und internationale / nationale Schutzgebiete.

5.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet, das dem Innenbereich zu zurechnen ist. Von der Änderung sind die folgenden Biotope betroffen:

- versiegelte Verkehrs- und Gebäudeflächen
- Grünfläche

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild sind aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, Auswirkungen auf Natur und Landschaft, soweit möglich, zu mindern und zu vermeiden.

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des B-Plans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Bestandsgehölze dürfen auch im Kronentraufbereich (Kronentraufe +1,5m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.
3. Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.

Planungsalternativen

Die bauliche Nutzung der Flächen im Bebauungsplan bleibt an sich erhalten, durch die innerörtliche Lage ist der Standort alternativlos.

Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

6 Artenschutz

6.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für Europäische Vogelarten sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen. Es ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Im Fall des B-Planes innerhalb einer bebauten Ortslage mit verschiedensten Gebäuden und Hofgrundstücken wird geprüft, ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Gründe, die dem B-Plan entgegenstehen stehen könnten, ausgeschlossen werden können.

Eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann aber aufgrund der Variantenvielfalt innerhalb des Geltungsbereiches erst auf der Vorhabenebene (Bauantrag / Umnutzungsantrag o.ä.) erfolgen.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die bisherigen baurechtlichen Zulässigkeiten werden teilweise neu geregelt. Es handelt sich um einen bebauten Innenbereich. Durch die geplanten Änderungen ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietstypische Wohn-/ Gewerbenutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Bautätigkeit bei der Errichtung der Gebäude / Gebäudeteile abzustellen.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs II/IV der FFH- Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberrich	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkrout	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenrei. Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	?	?	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II	?	Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsch/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden
kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten sind die innerörtliche Lage und die geringere ökologische Qualität der Plangebietsflächen.

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der **Fledermäuse** (Beleuchtung), Strukturen für Sommer-, Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Planbereich (Halle - Bauweise / Dichtigkeit) entsprechend der Vorortbegehung nicht zu erwarten. Zu beachten sind die fehlenden Leitlinien zu Nahrungsgebieten, so dass es sich nur um lokale Bestände der Umgebung handeln könnte. Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist nicht zu erwarten.

Hinweis: Auch wenn der Zustand der Gebäude Fledermausvorkommen nicht erwarten lässt, ist vor einem Abriss / Umbau eine Kontrolle durchzuführen und der Nachweis vom Bauherren bzw. Vorhabenträger rechtzeitig der zuständigen Behörde vorzulegen.

Bei Vorkommen sind 2 Fledermausdachsteine oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasselfeldt o. gleichwertig) in der Fassade an zu sanierenden / neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen und auf Dauer zu erhalten, so nicht Hygienevorschriften dem widersprechen (Schutz der Gesundheit des Menschen ist zu beachten). Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Fischotter

Für den **Fischotter** sind eine positive Rasterkartierung und Totfunde (L101 zwischen Rampe und Leezen sowie Reuse Cambser See) vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität gemieden werden, ist aber nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Die potentiellen Laufwege und Gewässer (außerhalb der Ortslage) werden nicht beeinträchtigt. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotoptypen, unter Bezug auf Martin Flade¹, eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung).

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

¹ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“).

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die innerörtliche Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Da Gebäude vorhanden sind, wäre mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen und Hausrotschwanz zu rechnen. Die Obstgehölze an der Nutzungsgrenze sind nicht geschützt, können aber erhalten werden.

Vor Abriss / Umbauten ist eine Kontrolle durchzuführen und der Nachweis vom Bauherren bzw. Vorhabenträger rechtzeitig der zuständigen Behörde vorzulegen.

Auf eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht abzustellen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt. Aufgrund der konkreten Lage im Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen. Potentielle Höhlenbäume sind nicht vorhanden. Verbotsstatbestände sind auszuschließen.

Horst- und Brutplätze von Großvogelarten sind in den Unterlagen (www.umweltkarten.mv-regierung.de) mit Radius von mind. 2 km nicht verzeichnet.

Aufgrund des auch schon z.Zt. bebauten innerörtlichen Standortes ist es kein Nahrungsraum, und auch ein möglicher Überflug wird nicht durch die Umgebung überragende Bauten gestört. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

6.2 Schutzgebiete und Objekte

NATURA-2000-Gebiete

Die Prüfung von Plänen dient der Feststellung, ob bei dem zu prüfenden Plan die Möglichkeit besteht, dass er im Sinne des § 10 (1) Nr. 11 BNatSchG einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dabei ist der Zeitraum der Ausweisung der Schutzgebiete sowie die Rechtskraft der B-Pläne und die kumulative Wirkung zu beachten, denn andere Vorhaben könnten Beeinträchtigungen des Vorhabens verstärken und so erst erheblich machen.

Das NATURA-2000-Gebiet - **SPA DE 2235-402** „Schweriner See“ umfasst eine Fläche von 18.559 ha und umschließt die Ortslage von Süden über den Westen bis nach Norden. Die Entfernung der zentral im Ort gelegenen B-Planfläche beträgt mind. 300 m.

Erhaltungsziel

Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume (§ 1 Abs. 1 Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern, VSGLVO M-V4). Erhaltungsziel des SPA „Schweriner Seen“ ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage 1 werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt. Beim SPA „Schweriner Seen“ sind auch die in der LSG-Verordnung (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Außensee“) genannten Arten zu berücksichtigen.

Erhalt eines komplexen Gebietes als Lebensraum für verschiedene Wasservogelarten und weitere Arten des Anhang I. VO über das LSG „Schweriner Außensee“ vom 26.5.2005 (Lkr. NWM), VO über das LSG „Schweriner Seenlandschaft“ vom 6.4.2005 (Lkr. PCH), VO über das LSG „Schweriner Innensee und Ziegelaußensee“ vom 5.4.2005 (Stadt Schwerin).

Schutz- und managementrelevante Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (VSR) (nach StDB SPA) (incl. der in der LSG-Verordnung „Schweriner Außensee“ enthaltenden Arten)

Brutvögel: Blaukehlchen, Eisvogel*², Flußseeschwalbe (C), Heidelerche, Kranich*, Mittelspecht, Neuntöter, Große Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Seeadler*, Sperbergrasmücke, Tüpfelsumpfhuhn*, Wachtelkönig, Weißstorch*, Wespenbussard, Zwergschnäpper

Rastvögel/ Überwinterungsgäste: Flußseeschwalbe, Goldregenpfeifer, Singschwan, Zwergschwan, Zwergsänger, Zwergmöwe

Schutz- und Managementrelevante, regelmäßig vorkommende Zugvogelarten, die nicht in Anhang 1 der VSR aufgeführt sind (nach StDB) (incl. der in der LSG-Verordnung „Schweriner Außensee“ enthaltenden Arten)

Rastvögel/ Überwinterungsgäste: Bläßgans, Blässhuhn**, Graugans**³, Gänsesäger**(C), Haubentaucher**, Höckerschwan, Kormoran, Kiebitz, Kolbenente**, Pfeifente, Reiherente**, Saatgans, Schellente**, Stockente, Schnatterente, Tafelente**

Brutvogel: Grauammer, Grauschnäpper, Uferschwalbe, Turteltaube, Waldsschnepfe, Wachtel

Rastplätze / Brutplätze oder Nahrungsräume der störungsempfindlichen Arten sind nicht betroffen.

Die zentrale Lage im Ort zwischen Gewerbe und Wohnflächen mit deren Störwirkungen und die nicht vorhandene Eignung als Rastplatz begründen den Verzicht auf eine Vorprüfung für das Änderungsverfahren.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen

² * gleichzeitig relevante Rastvogelarten/überwinternde Vogelarten, Brutvogelarten im FFH- Gebiet

³ ** gleichzeitig Brutvogel

Das NATURA-2000-Gebiet - **FFH DE 2234-304** „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ umfasst eine Fläche von 4.418 ha und befindet sich in ca. 3.100 m Entfernung.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen. Kumulative Wirkungen sind nicht abzustellen.

Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)

Nationale Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Schutzobjekte des Naturschutzes (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)

LSG Schweriner Seenlandschaft Landkreis Parchim Nr. L 138c - 300m westlich hinter Ortslage

NSG Görslower Ufer Nr. 108 - ca. 1200m südwestlich hinter der Ortslage

FND: Kiesgrube mit Grenzhecke Steilhang Nr. PCH 77 – 1.400m östlich hinter Ortslage

Als geschützte Biotope im 200m Wirkradius südöstlich hinter der Ortslage sind eingetragen:

PCH04587 Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation

PCH04584 Röhrichtbestände und Riede

Aufgrund der innerstädtischen Lage hinter der allseitig abschirmenden Ortslage und Entfernungen von mind. 300 m zu den internationalen und nationalen Schutzgebieten und ca. 150 m zu nationalen Schutzobjekten sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

7 Klima- und Lärmschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf ein bereits erschlossenes bebautes B-Plan-Gebiet innerhalb der bebauten Ortslage von Leezen.

Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit diesem B-Plan auf die Weiternutzung von Gebäuden, Stellplätzen und Straßen im Innenbereich orientiert. Die tatsächlichen Nutzungen der Flächen im Geltungsbereich bleiben in ihrem Bestand erhalten.

Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht getroffen, da dies dem Bauantrag vorbehalten sein soll.

Im Rahmen des vorangegangenen Planverfahrens zum B-Plan Nr. 13 wurde die *Schalltechnische Untersuchung für den Betrieb eines Norma-Einkaufsmarktes und Café mit Backstation* vom 07.11.2011 durch den TÜV Nord erstellt. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass der bestimmungsgemäße Betrieb des Lebensmittelmarktes und Backshop zu keinen unzumutbaren Geräuschemissionen führen wird. Bei Realisierung einer Lärm- und Sichtschutzwand ist demnach der Schallschutz in der Nachbarschaft des Marktes gegeben. Diese Wand wurde mit den vorgegebenen Parametern errichtet und stellt sich somit als baulicher Bestand dar.

Die geplanten Änderungen wirken sich nicht auf die im zuvor genannten Gutachten ermittelten nutzungsbedingten Schallleistungspegel des Norma-Marktes und Backshop aus. Mit der Vergrößerung der Verkaufsraumfläche wird insbesondere eine zeitgemäßere Produktpräsentation, nicht aber die Erweiterung des Sortimentes angestrebt. Eine Erhöhung der Geräuschbelastung durch Zunahme des Lieferverkehrs ist damit nicht gegeben, zumal die Beschränkung der Belieferungen und Auslieferungen in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr bestehen bleibt. Lediglich für den Zeitraum der Bauarbeiten ist mit erhöhter Geräuschbelastung zu rechnen.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 13 hat somit keine Verschlechterung der immissionsschutzrechtlichen Situation angrenzender Nutzungen, insbesondere der Wohngrundstücke an der Hauptstraße zur Folge.

8 Städtebauliche Daten

Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel"	ca. 0,53 ha
Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr"	ca. 0,16 ha
<u>Grünflächen</u>	<u>ca. 0,08 ha</u>
Gesamter Änderungsbereich	ca. 0,77 ha

9 Hinweise

Leezen,

.....
Der Bürgermeister