

Stadt Lübz

Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet Brauerei“



Abbildung 1: Blick auf den Planungsraum in Richtung Osten, Quelle: Google Maps

Begründung – Vorentwurf, November 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Planungsgrundlagen	3
2.3 Rechtsgrundlagen	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes	4
3.2 übergeordnete Planungen	5
4. PLANUNGSINHALT	8
4.1 Städtebauliches Konzept	8
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.4 Örtliche Bauvorschriften	11
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	12
5.1 Umweltprüfung	12
5.2 Immissionsschutz	13
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	14
5.4 Brandschutz	14
5.5 Verkehrskonzept	15
5.6 Denkmalschutz	16
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	17

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Mit Beschluss vom 11.11.2021 hat die Stadt Lübz die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Gewerbegebiet Brauerei“ beschlossen. Für den dazu einbezogenen, etwa 35 ha großen Geltungsbereich steht eine zukunftsfähige gewerbliche Entwicklung im Vordergrund.

Der Gewerbestandort Brauerei Lübz ist durch seine hervorragende Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B 191 im Norden des Planungsraumes und die Vorprägung durch das Betriebsgelände der Brauerei östlich des Geltungsbereiches für die Ansiedlung der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben auf stadteigenen Flächen ausdrücklich gut geeignet. Auch das ortsansässige Brauereiunternehmen hat in diesem Zusammenhang gegenüber der Stadt zum Ausdruck gebracht, dass die derzeit zur Verfügung stehenden Betriebsflächen nicht die tatsächlich erforderlichen Nutzungsansprüche des Unternehmens absichern können. Jetzt einbezogene unbebaute Grundstücke sollen mit der Überplanung als Gewerbegebiet den dringend benötigten Raum für Expansionen und auch für Neuansiedlungen zur Verfügung stellen.

Die durch die Gewerbebetriebe benötigte Energie (Strom und Wärmeenergie) soll im Interesse des Klimaschutzes möglichst über sogenannte Power-Purchase-Agreements (langfristige Energielieferverträge) aus erneuerbaren Energien-Projekten innerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung gestellt werden. Nachhaltigkeit und Regionalität sollen dabei im Focus stehen.

Der Bebauungsplan soll neben der gewerblichen Entwicklung auch die Entlastung der verkehrlichen Infrastruktur im Stadtgebiet planungsrechtlich vorbereiten, denn mit einer neuen Zufahrt über die Bundesstraße B 191 könnten bestehende und geplante Gewerbebetriebe rückwertig erschlossen werden. Diese verkehrliche Neuordnung könnte insbesondere den Knotenpunkt B 191/Grevener Straße erheblich entlasten.

In diesem Zusammenhang wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans so gewählt, dass Teilflächen des seit 10.08.1996 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Für das Gebiet nördlich der Schmiedestraße, südlich der Parchimer Straße und östlich der Stadtgrenze zur Gemeinde Lutheran“ überplant werden, um die Erschließung des Brauereigeländes neu gestalten zu können. Diese Überplanung erfolgt nach dem Rechtsgrundsatz *Lex posterior derogat legi priori*. Mit In-Kraft-Treten des neuen Bebauungsplans Nr. 26 wird der Bebauungsplan Nr. 09 innerhalb der überlagerten Fläche verdrängt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 35 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 107/8, 118/10 (tlw.), 129/3 (tlw.), 129/4, 129/5 und 130/11 der Flur 1 in der Gemarkung Lutheran und bezieht darüber hinaus die Flurstücke 29 (tlw.), 30 (tlw.), 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 26/7, 27/1, 27/2 der Flur 19, Gemarkung Lübz.

2.2 Planungsgrundlagen

- Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro *Urban □ Neiseke □ Pawel*, Ginsterweg 8, 19288 Ludwigslust vom September 2023
- Erschließungsplanung des *Ingenieurbüro Möller*, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Stadt Lübz** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Lübz und grenzt darüber hinaus an den östlichen Rand der Ortslage Lutheran.

Die Bundesstraße B 191 sowie der Straßen begleitende Radweg bilden die nördliche Grenze des Geltungsbereiches. Östlich verläuft die Schmiedestraße als Kreisstraße in der Trägerschaft des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Nordöstlich schließt der geplante Gewerbestandort an bestehende gewerbliche Nutzungen der Lübzener Brauerei an.

Der Planungsraum selbst sowie die südlich anschließenden Flächen werden als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Das durchschnittliche flächengewichtete landwirtschaftliche Ertragsvermögen ist mit 41 BP als gut anzusehen.



Abbildung 2: Blick ausgehend von der Kreisstraße auf den Planungsraum in Richtung Norden, Quelle: Google Maps

Westlich bestehen auf dem Flurstück 130/11 der Flur 1, Gemarkung Lutheran zwei temporäre Kleingewässer, die aufgrund des hohen landwirtschaftlichen Nutzungsdrucks weitestgehend verlandet sind. Die Vegetation wird aus nitrophilen Staudenfluren und Weidengehölzen gebildet.

Die Topografie des anstehenden Geländes ist relativ eben. Das Höhenniveau fällt von 63 m NHN im Norden auf bis zu 57 m NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN2016 im Südwesten ab.

Mit Ausnahme der oben beschriebenen Kleingewässer und der straßenbegleitenden Alleebäume ist der Geltungsbereich gehölzfrei.

3.2 übergeordnete Planungen

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

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

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die landesweit bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandorte (PS 1) sowie die bedeutsamen Entwicklungsstandorte Gewerbe und Industrie (PS 2) stehen vorrangig für Betriebsansiedlungen zur Verfügung, die eine regionale, überregionale bzw. landesweite Bedeutung aufweisen, in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen und zu einer zukunftsfähigen wirtschaftlichen Entwicklung der Region beitragen (**4.3.1 [3] RREP WM**).

Bedeutsame Entwicklungsstandorte Gewerbe und Industrie sind: - Schwerin, - Wismar, - Parchim, - Schönberg, - Grevesmühlen/Upahl, - Wittenburg, - Hagenow, - Ludwigslust, - Boizenburg/Elbe und - Neustadt-Glewe/Brenz (**4.3.1 [2] RREP WM**).

Neben den Großstandorten sind alle Zentralen Orte wie z. B. Dassow, Rehna, Neukloster, Zarentin am Schaalsee, Dömitz, Grabow, Brüel, Plau am See und Lübz grundsätzlich geeignete Gewerbestandorte für die Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Unternehmen (**Begründung zu 4.3.1 [2] RREP WM**).

Die neben der örtlichen Bauflächenentwicklung für Industrie, Gewerbe und Handwerk, festgelegten landesweit bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandorte sowie die bedeutsamen Entwicklungsstandorte für Gewerbe und Industrie decken den Bedarf an Standorten zur weiteren Entwicklung einer differenzierten und zukunftsfähigen Wirtschaftsstruktur mit qualifizierten Arbeitsplätzen ab. Damit wird ein Beitrag geleistet, die wirtschaftlichen Entwicklungsunterschiede zu den westlichen Bundesländern abzubauen. Um sicherzustellen, dass die Gewerbe- und Industrieflächen in diesem Sinne entwickelt werden können, bedarf es einer Bauleitplanung, die

mit konkreten Festsetzungen und Darstellungen sowohl Einfluss auf Flächengrößen und Flächenaufteilung nimmt (dabei soll auch das Vorhalten größerer zusammenhängender Ansiedlungsflächen ermöglicht und eine Zersplitterung der Flächen insgesamt möglichst vermieden werden) als auch solche Nutzungen ausschließt, die nicht den Anforderungen des Programmsatzes Rechnung tragen, wie z. B. typische flächenintensive und arbeitsplatzarme Außenbereichsvorhaben, gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen, Einzelhandelseinrichtungen etc.. (**Begründung zu 4.3.1 [3] RREP WM**).

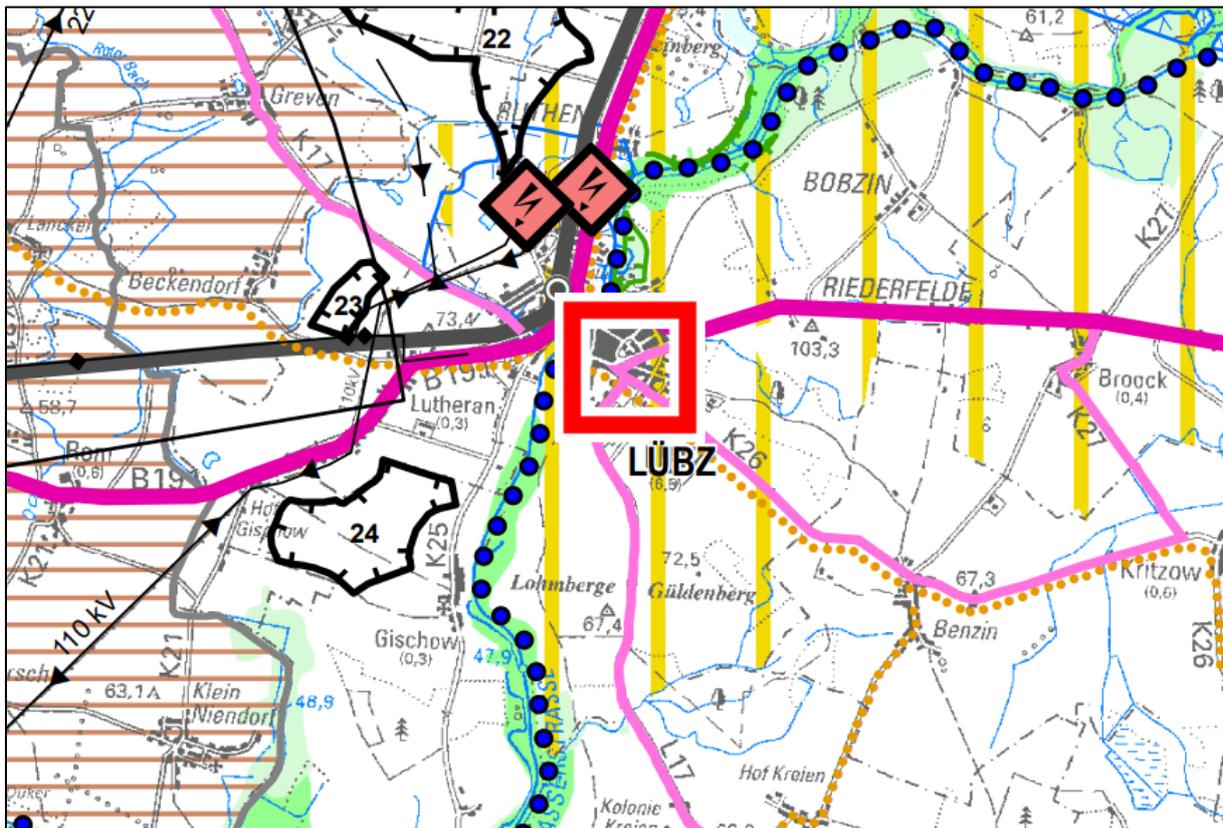


Abbildung 3: Auszug der Festlegungskarte RREP WM

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms ist die Stadt Lübz in ihrer **zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum** festgelegt.

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bestimmt ist.

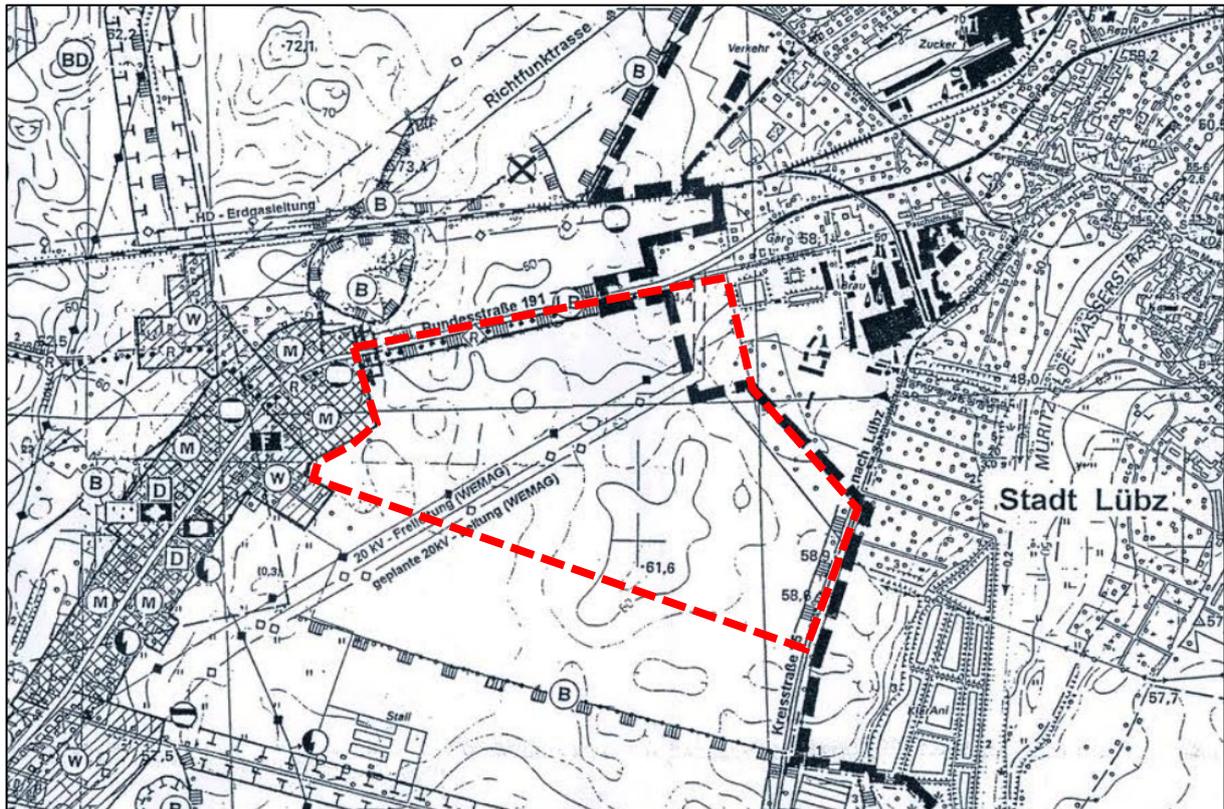


Abbildung 4: Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans, der Geltungsbereich ist rot markiert

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lübz als Rechtsnachfolger der Gemeinde Lutheran in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.11.1999 stellt den einbezogenen Planungsraum als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes lässt sich im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus diesen Darstellungen entwickeln. Entsprechend ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Es wird auf das Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen. Hierzu hat die Stadt Lübz mit Datum vom 02.02.2022 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Lübz übernimmt im Rahmen ihrer Planungshoheit sowie ihrer raumordnerischen Funktion eines Grundzentrums die Aufgabe der Daseinsvorsorge für die Sicherung im Gemeindegebiet ansässiger Gewerbebetriebe. Gleichzeitig bieten Unternehmen, wie die in Lübz ansässige Brauerei aufgrund Ihrer Leuchtturmwirkung Anknüpfungspunkte für die Neuansiedlung weiterer Firmen, die aufgrund ihres Störgrades weder die vorhandenen stöempfindlichen Nutzungen erheblich beeinträchtigen noch die Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe beeinflussen. Aus diesem Anspruch heraus obliegt der Standortprüfung ein besonderes Augenmerk, insbesondere was die verkehrliche Erschließung und den Abstand zu Wohnnutzungen des Gemeindegebietes angeht.

Ein weiterer Aspekt ist der jeweilige Störgrad von bestehenden und zur Neuansiedlung geplanten Gewerbebetrieben, denn diese können im Sinne von § 8 BauNVO sehr unterschiedliche Funktionen und Erscheinungsbilder wahrnehmen.

Wesentlich ist in diesem Zusammenhang der städtebauliche Planungsanspruch der Stadt an die Nutzungsverträglichkeit bestehender und geplanter Nutzungen innerhalb sowie im Umfeld des Plangeltungsbereiches. Durch die Gliederung und Anordnung von Nutzungen zueinander sowie die Einschränkung von gewerblichen Nutzungen innerhalb eines Baugebietes hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens kann eine spannungsarme stadträumliche Zuordnung von geplanten Gewerbegebieten und bestehenden Baugebieten, die (überwiegend) dem Wohnen dienen, erreicht werden.

Vorliegend betrifft das den Schutzanspruch der westlich gelegenen Ortslage Lutheran gegen heranrückende störintensive Nutzungen. Gleichzeitig benötigt die Brauerei Entwicklungsspielräume in Richtung Westen, um den Betriebsstandort langfristig markfähig gestalten zu können.

Für den vorliegenden Bebauungsplan soll dieser Anspruch durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie einer Grünfläche als Pufferstreifen zwischen schutzbedürftigen und störintensiven Nutzungen erreicht werden.

Weitere städtebauliche Anforderungen werden an den Sichtschutz, den Klimaschutz sowie den Niederschlagswasserrückhalt in der Fläche gestellt. Entsprechend trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Eingrünung der südlichen und westlichen Grenze des geplanten Gewerbegebietes mit einer naturnahen Feldhecke, die gleichzeitig als Sichtschutzhecke fungieren wird.

Ein großer Anteil des anfallendes unverschmutzten Niederschlagswassers soll innerhalb der im Geltungsbereich befindlichen Kleingewässer zurückgehalten werden, um die Qualität als Lebensraum zu verbessern und mehr Niederschlagswasser in den Wasser- und Bodenhaushalt abführen zu können.

Nicht zuletzt strebt die Stadt Lübz im Rahmen der städtebaulichen Planung des Gewerbegebietes an, die für Gewerbebetriebe notwendige Energieversorgung zu einem großen Anteil aus Erneuerbaren Energien wie Wind und Solare Strahlungsenergie zu generieren.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Zielstellung des Bebauungsplans ist es, nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art gemäß den Vorschriften des § 8 Abs. 1 BauNVO zuzulassen.

Mit Verweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO beabsichtigt die Stadt Lübz jedoch Teilflächen des Geltungsbereiches als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, um die Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihres immissionsrechtlichen Störpotenzials auf das Niveau der Mischgebietsverträglichkeit zu regeln. Trotz der beschriebenen Einschränkungen soll der Gebietscharakter erhalten bleiben. Entsprechend sollen hier vor allem die Ansiedlung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sein.

Für den größeren östlichen Teil des Planungsraumes soll es diesbezüglich keine Einschränkungen geben. Allerdings sollen hier Wohnungen für Betreiber und Aufsichtspersonal ausschließlich in Ausnahmesituationen zulässig sein, um die Entwicklungsmöglichkeiten der Brauerei nicht einschränken zu müssen.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild im westlichen und nördlichen Teil des Geltungsbereiches nicht zu überladen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Ziel ist es, dass die Gebäudeabmessungen entlang der Bundesstraße B 191 eine ortsbildverträgliche Grundlänge von 75 m nicht überschreiten. Die Ausdehnung von Gebäuden in Nord-Süd-Ausrichtung soll durch diese Festsetzung nicht beschränkt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässigen Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen werden einheitlich mit absoluten Höhen in Meter NHN des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN2016 festgesetzt. Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von 61 m über NHN als unterer Bezugspunkt ergibt sich bei einer geplanten maximalen Höhe möglicher baulicher Anlagen mit 20 m ein zulässiges Höchstmaß von 81 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN. Entsprechende Zahlenwerte werden textlich festgesetzt.

Aufgrund der derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bestehen innerhalb des einbezogenen Geltungsbereiches keine Vorversiegelungen. Die Stadt Lübz geht jedoch davon aus, dass derzeit und auch zukünftig eine vermehrte Nachfrage nach Gewerbeflächen für KI-Rechenzentren mit einem enormen Strombedarf in der Nähe von Hochspannungsnetzen besteht. Westlich von Lutheran verläuft die 110 kV-Freileitung als Hochspannungsleitung in einem Abstand von weniger als 500 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Gewerbegebiet Brauerei“.

Entsprechend soll sich die Grundflächenzahl an der für Gewerbegebiete zulässigen Obergrenze von 0,8 orientieren.

Flächenbilanz

Geltungsbereich	384.884 m ²
Maßnahme­fläche A	11.004 m ²
Maßnahme­fläche B	25.228 m ²
Verkehrsflächen	21.165 m ²
Gewerbegebiet GE	314.698 m ²
festgesetzte Grundfläche i. V. m. GRZ 0,8	251.758 m ²
Wasser	12.789 m ²

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das festgesetzte Gewerbegebiet GE dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Darüber hinaus sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.
2. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GEe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nebst Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke können im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe nur ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Für die Teile des Gewerbegebietes, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise mit der Bezeichnung „a“ festsetzt, gelten folgende Bedingungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 75 m, gemessen in Ost-West-Ausrichtung, nicht überschreiten.
4. Die maximale Grundflächenzahl wird für die festgesetzten Gewerbegebiete GE und GEe auf 0,8 begrenzt.
5. Die innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE zulässigen baulichen Anlagen und Gebäude werden auf eine maximale Oberkante von 81,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt. Abweichend davon sind innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebietes GEe bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 71 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 zulässig.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Für den Bebauungsplan ist die Anlage einer wirksamen Sichtschutzhecke an der südwestlichen Grenze der geplanten gewerblichen Nutzungen aus städtebaulicher Sicht erforderlich.

Darüber hinaus sollen bisher intensiv bewirtschaftete Ackerflächen östlich der Ortslage Lutheran als Ausgleichsmaßnahme in eine extensive Mähwiese umgewandelt werden.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

1. Die mit A festgesetzte Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche heimischer und standorttypischer Bäume und Sträucher zu entwickeln.
2. Die mit B festgesetzte Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch die Einsaat von standortheimischem Saatgut oder durch Selbstbegrünung als extensive Mähwiese zu entwickeln.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Örtliche Bauvorschriften im Sinne von § 86 LBauO M-V sind für den Bebauungsplan Nr. 26 nicht erforderlich, weil aus dem Umfeld heraus keine städtebaulichen Zwänge des Einfügens abzuleiten sind.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

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

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Entsprechend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehend auf ihre Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen der Planungsabsichten wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 300 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bau- und der Betriebsphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit von baulichen Anlagen ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der Einflüsse der Landwirtschaft und angrenzenden immissionsträchtigen Nutzungen abgesehen. Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen. Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (*worst-case-Betrachtung*). Es ist davon auszugehen, dass Reptilien, Boden- und Gehölzbrüter von der Planung tangiert werden, deren Betroffenheit jedoch durch eine angepasste Bauzeitenregelung verhindert werden kann.

Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

5.2 Immissionsschutz

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens gilt es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange erzeugen kann. Wesentliches Ziel ist die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Immissionen die nach Art, Dauer oder Ausmaß dazu geeignet sind Gefahren oder erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG als schädliche Umwelteinwirkungen definiert. Dabei werden Immissionen dort gemessen, wo sie einwirken.

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen als auch der unmittelbaren Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störempfindliche Nutzungen.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) stellt die Grundsätze hinsichtlich des Lärmschutzes dar. Die dort festgelegten Immissionsrichtwerte dürfen grundlegend nicht überschritten werden.

Diese betragen in:	tags	nachts
Industriegebieten	70 dB(A)	70 dB(A)
Gewerbegebieten	65 dB(A)	50 dB(A)
Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	60 dB(A)	45 dB(A)
allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	55 dB(A)	40 dB(A)
Reinen Wohngebieten	50 dB(A)	35 dB(A)
Kurgebieten, Gebieten für Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)

Vorhandenen Wohnnutzungen der Ortslage Lutheran ist der Status einer Innenbereichswohnlage mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes zuzuordnen.

Bestehende gewerbliche Nutzungen östlich des Plangeltungsbereiches haben dem gegenüber einen Anspruch darauf, von allen heranrückenden störempfindlichen Nutzungen freigehalten zu werden.

Aufgrund der fehlenden vorhabenspezifischen Details wird zunächst auf die gutachterliche Untersuchung von Schallimmissionen verzichtet. Im Sinne eines Konflikttransfers ist im Rahmen des jeweiligen Vorhabenzulassungsverfahrens nachzuweisen, dass die oben angeführten Immissionsrichtwerte zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

An der äußeren Erschließung der *Telekommunikation, der Energieversorgung, der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ändert sich nichts.*

Die Verwertung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers soll in entsprechenden Retentionsräumen innerhalb des Planungsraumes gesammelt und durch Drosselablauf in die erreichbaren Vorflutleitungen westlich und östlich des Geltungsbereiches eingeleitet werden. Eine Bemessung der Einleitmenge und die notwendigen Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband erfolgten bisher nicht. Für Flächen, die dem Rückhalt von Niederschlagswasser dienen, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

5.4 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

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

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) weiterhin für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Im Bereich der festgesetzten Wasserflächen zur Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswasser sollen entsprechende Entnahmeeinrichtungen vorgehalten werden.

5.5 verkehrliche Erschließung

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung ausgehend von der Bundesstraße B 191 über einen neu geplanten Knotenpunkt mit Linksabbiegerspur. Entsprechende Details sind der nachstehend in Auszügen dargestellten Erschließungsplanung zu entnehmen, ohne dass diese zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans werden sollen. Eine zweite Zufahrt soll östlich zur Kreisstraße LUP 125.

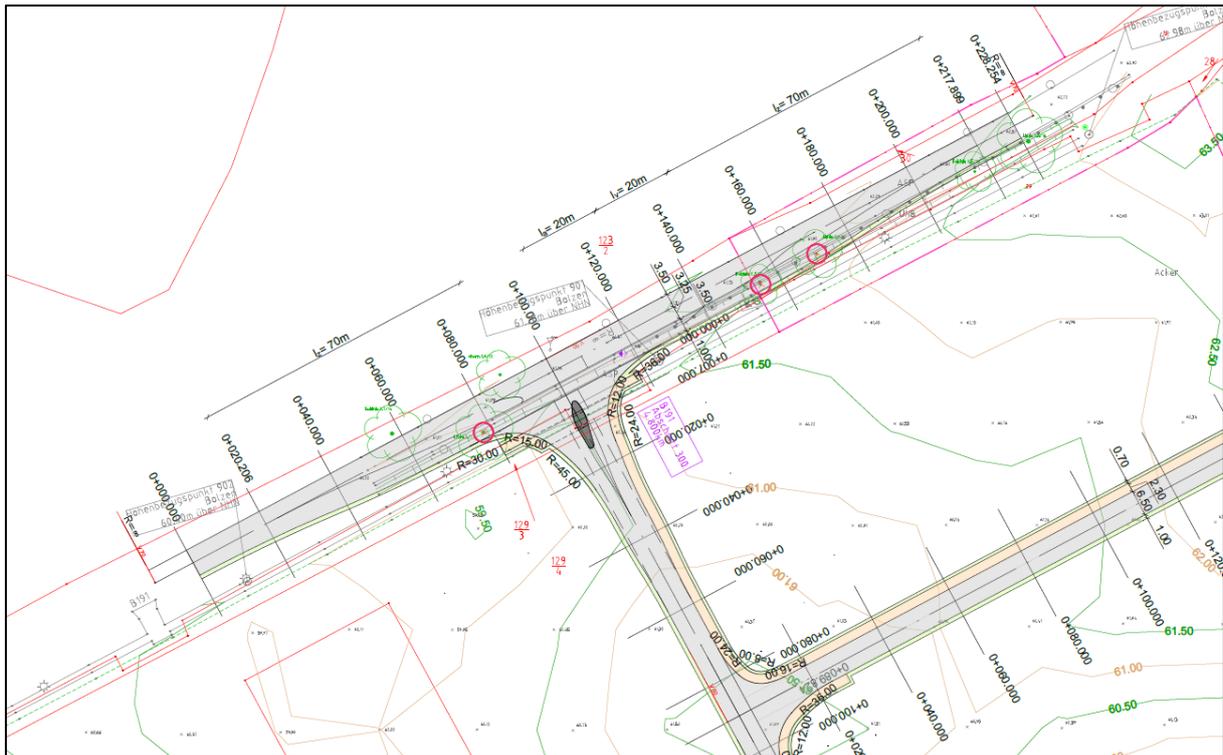


Abbildung 5: Lageplan ohne Maßstab als Auszug der Vorplanung, Ingenieurbüro Möller, Oktober 2024

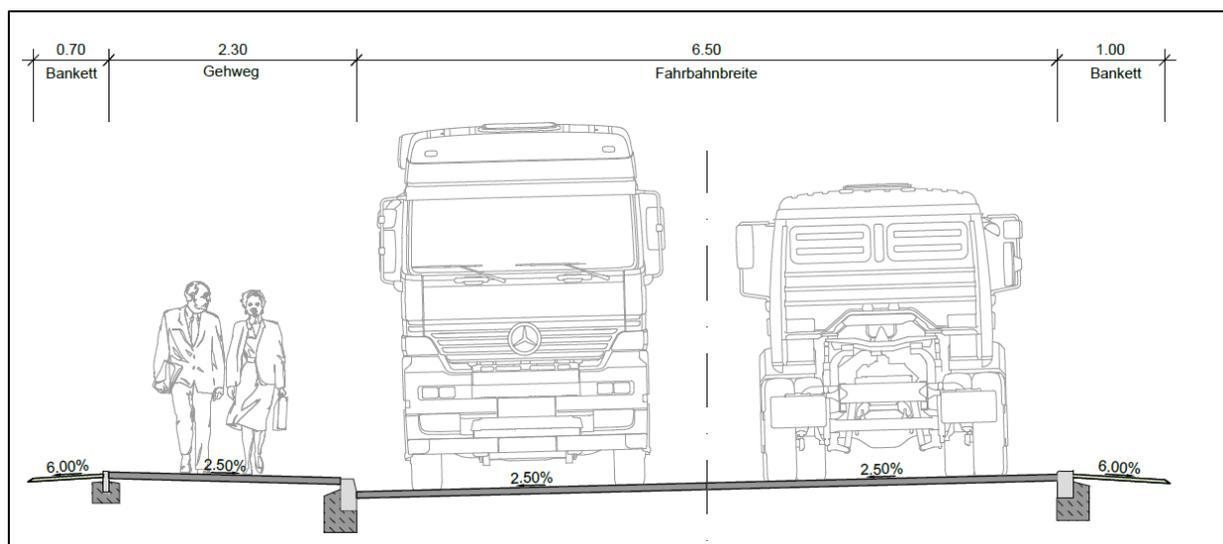


Abbildung 6: Regelquerschnitt ohne Maßstab als Auszug der Vorplanung, Ingenieurbüro Möller, Oktober 2024

5.6 Denkmalschutz

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

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes sind zunächst die im Einwirkbereich des Eingriffes liegenden Biotoptypen zu erfassen.

Die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotope erfolgte auf der Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV 2013) in Verbindung mit den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE).

Biotoptypen im Geltungsbereich

Die innerhalb der festgesetzten Gewebegebiete bestehenden unbefestigten Freiflächen sind weitestgehend als Intensivacker mit der naturschutzfachlichen Wertstufe 0 anzusprechen.

Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe entnommen. Der durchschnittliche Biotopwert ergibt sich aus der jeweiligen Wertstufe.

Für intensiv genutzte Ackerflächen mit der naturschutzfachlichen Wertstufe 0 ergibt sich ein Biotopwert von 1,0.

Ermittlung des Lagefaktors

Über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen berücksichtigt (Lagefaktor).

Für die Bereiche, welche sich in einem Abstand von mehr als 100 m aber weniger als 625 m zu den Störquellen befinden, ist ein Lagefaktor von 1,00 anzunehmen.

Bei linearen Störquellen (z.B. Straßen) kann für den Lagefaktor in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein gewichteter Durchschnittswert genutzt werden. Vorliegend soll ein einheitlicher Lagefaktor von 1,25 zur Anwendung kommen.

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

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

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotoptyps in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
ACS	314.698	1,0	1,25	314.698 * 1,0 * 1,25	393.370
ACS	21.165	1,0	1,25	21.165 * 1,0 * 1,25	26.456
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					419.826

Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Anlagen bzw. außerhalb der Baugrenze sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen entstehen. Deshalb ist biotopunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind in Abhängigkeit der Grundflächenzahl zusätzliche Vollversiegelung von maximal 251.758 m² möglich.

Teil-/ Vollversiegelte bzw. - überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächen-äquivalente (EFÄ m ²)
251.758 m ²	0,5	251.758 * 0,5	125.879
0 m ²	0,2	0 * 0,2	0
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			125.879

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
419.826		0		125.879	545.705
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (m² EFÄ):					545.705

Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

<p>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe
<p>Schutzgut Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur geringen Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
<p>Schutzgut Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit • Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet • Heilquellen und Mineralbrunnen
<p>Schutzgut Klima/Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung • Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen • Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

Der Planungsraum ist gekennzeichnet durch die direkte Koppelung mit den bestehenden Vorbelastungen einer Gemengelage aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen, der günstige Verkehrsanbindung und der reliefarmen Topografie. Das städtebauliche Konzept ist auf die Zuordnung von nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen, arrondiert an einen immissionsrechtlich vorbelasteten Standort, ausgelegt.

Zu Wohnnutzungen sowie hochwertigen Biotopstrukturen wird mit der vorliegenden Planung ein ausreichend großer Abstand eingehalten, um immissionsrechtliche Konflikte zu vermeiden. Es kommt damit zu **keinen** vorhabenbedingten Eingriffen in qualifizierte landschaftliche **Freiräume**.

Der gesamte Planungsraum befindet sich innerhalb eines 100 m weiten Korridors zu angrenzenden Landwirtschafts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben südlich einer Bundesstraße. Durch die Inanspruchnahme unversiegelter Freiflächen ohne bauliche Vorbelastungen sind potentielle Lebensräume von Reptilien, Amphibien, Offenland-, Gebäude- und Gehölzbrüter betroffen. Dabei handelt es sich jedoch ausschließlich um ein störungsunempfindliches potentielles Arteninventar.

Durch artenschutzrechtliche Maßnahmen, die im Aufstellungsverfahren festzulegen sind, können erhebliche Eingriffe in diese faunistischen Sonderfunktionen vermieden werden. Es besteht daher **kein** additiver Kompensationsbedarf für **Arten und Lebensgemeinschaften**.

Die Böden des Planungsraumes besitzen auf Grund ihrer anthropogenen Überformung nur eine allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt. Es besteht daher **kein** additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen der **Böden**.

Für das Schutzgut Wasser sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine gesonderten Schutzmaßnahmen notwendig. Eine diversifizierte Auseinandersetzung mit dem Schutzgut Wasser erfolgt innerhalb des zu erstellenden Umweltbericht. Es besteht daher **kein** additiver Kompensationsbedarf für das Schutzgut **Wasser**.

Durch das Vorhaben sind keine klimarelevanten Strukturen mit besonderer Bedeutung betroffen. Es besteht daher **kein** additiver Kompensationsbedarf für das Schutzgut **Klima/Luft**.

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind vorliegend nicht vorhanden. Durch die vorhandenen Nutzungen östlich des Planungsraumes werden durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen zusätzlichen visuellen Störreize im Landschaftsbild hervorgerufen. Es besteht damit **kein** additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen des **Landschaftsbildes**.

Zu 4. Kompensation des Eingriffes

Maßnahme 1: einschürige Mähwiese

Innerhalb der Gemarkung Lutheran, Flur 1, Flurstücke 130/11 und 107/8 sollen intensiv genutzte Ackerflächen in einem Umfang von etwa 25.227 m² in Dauergrünland als einschürige Mähwiese umgewandelt werden.

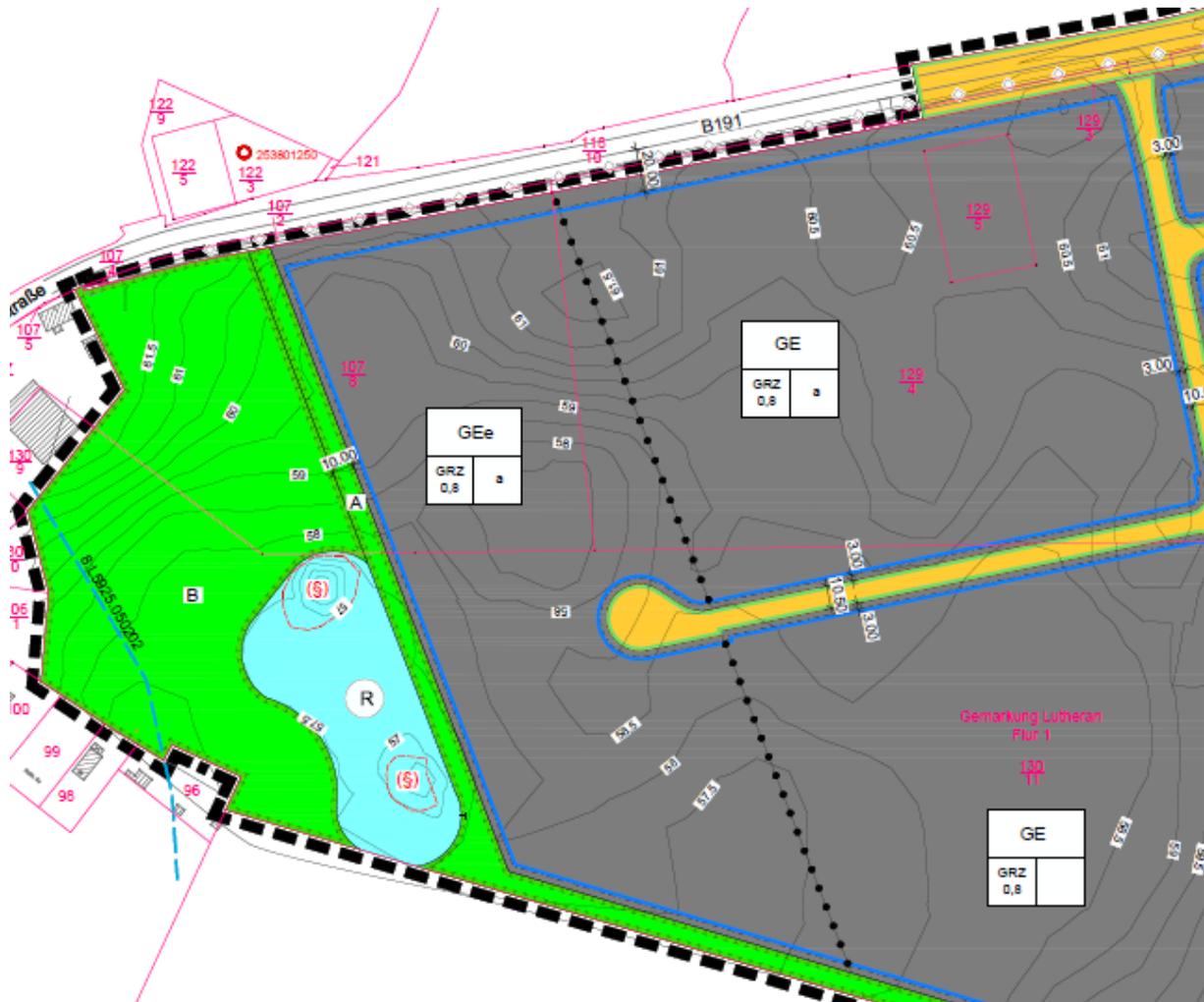


Abbildung 7: Auszug der Planzeichnung; Vorentwurf, Stand November 2024

Die Fläche wurde seit Jahrzehnten ackerbaulich genutzt und wird nach der Umwandlung in Grünland eine hervorgehobene Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz erlangen, denn durch die geplante Nutzung als einschürige Mähwiese werden insbesondere Offenlandbrutvögel aber auch Nahrung suchende Großvogelarten wie der Weißstorch ideale Nahrungsbedingungen vorfinden. Das gesamte Areal wird sich als Rückzugsraum für Insekten, Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien entwickeln. Die Lebensraumbedingungen für Nahrung suchende Greifvögel wird sich um ein Vielfaches verbessern.

Jegliche Arbeiten und Maßnahmen auf der Fläche wie Düngung, Einsatz von PSM, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u.ä. sind ausgeschlossen.

Zusammenfassung der Kompensationsplanung:

Flächengröße:	25.227 m ²
Derzeitige Nutzung:	Intensivacker
Geplanter Zielzustand:	Dauergrünland als einschürige Mähwiese
Kompensationswert HzE:	2,0

Gesamtbilanzierung der Ausgleichsmaßnahme:

$$25.227 \text{ m}^2 \times 2,0 = 50.454 \text{ Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ)}$$

Summe der erreichbaren Kompensationsflächenäquivalente: 50.454 KFÄ

Maßnahme 2: Anlage von frei wachsenden Hecken und Gebüsch

Auf der Maßnahmefläche A ist die Neuanpflanzung von standorttypischen und heimischen Straucharten als naturnahe Feldhecke geplant. Die mindestens sieben Meter breite Hecke wird eine Gesamtlänge von rund 1.100 m einnehmen.

Fläche: 11.005 m²

Kompensationswert: 1,0

Gesamtbilanzierung der Ausgleichsmaßnahme:

$$11.005 \text{ m}^2 \times 1,0 = 11.005 \text{ Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ)}$$

Summe der erreichbaren Kompensationsflächenäquivalente: 11.005 KFÄ

Maßnahme 3: Anlage eines naturnahen Kleingewässers

Auf der festgesetzten Wasserfläche (Gemarkung Lutheran, Flur 1, Flurstück 130/11) ist die Neuanlage eines naturnahen Kleingewässers geplant.

Zielstellung ist zwei bestehende und bereits verlandete Kleingewässer zu einem flachen, makrophytenreiches Gewässer mit einer buchtenreichen Uferlinie zu erweitern, welches sich insbesondere zu einem hochwertigen Lebensraum für Amphibien entwickeln wird. Amphibien benötigen zur Fortpflanzung sonnenbeschienene, idealerweise fischlose Gewässer mit Flachwasserzonen. Das geplante Gewässer wird östlich durch geplante Gehölzstrukturen eingefasst, welche den Tieren als Versteckmöglichkeit dienen.

Fläche: 12.789 m²

Kompensationswert: 3,0

Gesamtbilanzierung der Ausgleichsmaßnahme:

$$12.789 \text{ m}^2 \times 3,0 = 38.367 \text{ Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ)}$$

Summe der erreichbaren Kompensationsflächenäquivalente: 38.367 KFÄ

Gesamtbilanzierung

Der korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 545.705 m² EFÄ.

Maßnahme 1: 50.454 KFÄ

Maßnahme 2: 11.005 KFÄ

Maßnahme 3: 38.367 KFÄ

Innerhalb des Planungsraumes werden Ausgleichmaßnahmen im Umfang von 99.826 KFÄ Kompensationsflächenäquivalenten umgesetzt.

Damit verbleibt ein Kompensationserfordernis von 445.879 m² KFÄ.

Der verbleibende multifunktionale Kompensationsbedarf wird durch zertifizierte Ökokon-
tomaßnahmen innerhalb der Landschaftszone 4 (Höhenrücken und Mecklenburgische Seen-
platte) **vollständig kompensiert**. Ein entsprechender Nachweis wird der zuständigen unteren
Naturschutzbehörde vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt.