

Stadt Lübtheen

Bebauungsplan Nr. 18 „Elbtaler Biohof“

Planbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

Projekt-Nr.: 29330-00

Fertigstellung: Februar 2022

Planungsstand: V O R E N T W U R F

Geschäftsführerin: Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer



Projektleitung: Ralf Zarnack
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung



Mitarbeit: Dipl.-Ing. Karlheinz Wissel
Landschaftsarchitekt

Sabine Spreer
Dipl.-Ing. Vermessung

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Hauptsitz Stralsund

Postanschrift
Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. +49 3831 6108-0
Fax +49 3831 6108-49

Niederlassung Rostock

Majakowskistraße 58
18059 Rostock
Tel. +49 381 877161-50

Außenstelle Greifswald

Bahnhofstraße 43
17489 Greifswald
Tel. +49 3834 23111-91

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

Qualitätsmanagement
DIN EN 9001:2015
TÜV CERT Nr. 01 100 010689

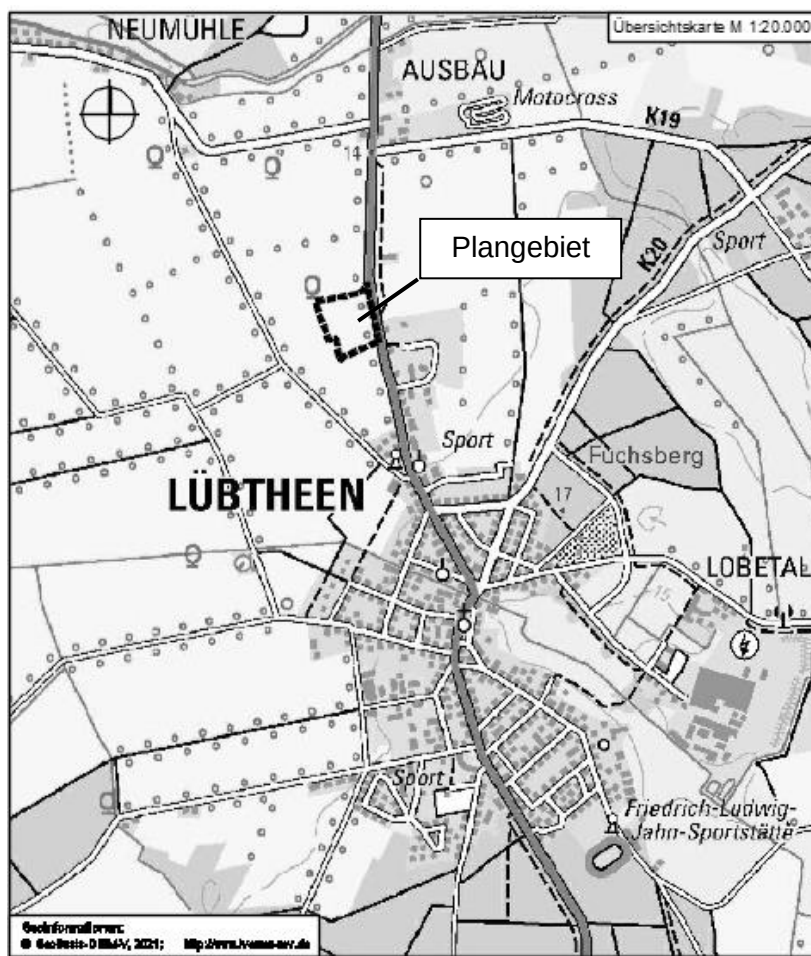
Familienfreundlichkeit
Audit Erwerbs- und Privatleben

Stadt Lübtheen

Bebauungsplan Nr. 18 „Elbtaler Biohof“

Planbegründung gemäß § 2a i.V.m § 9 Abs. 8 BauGB

- Vorentwurf –



Art des Plans: Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Verfahren: Normalverfahren gemäß §§ 2 BauGB bis 4c BauGB und § 10/10a BauGB

Planungsstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Februar 2022

Inhaltsverzeichnis

I	Planbericht – Begründung	1
1	Einführung	1
1.1	Planungsanlass und -erfordernis der Planung.....	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	2
1.3	Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung	2
2	Beschreibung des Plangebietes.....	3
2.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich	3
2.2	Gebiets-/ Bestandssituation	3
2.3	Planungsrechtliche Situation.....	4
2.4	Erschließung.....	4
2.5	Medientechnische Erschließung	5
2.6	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	5
2.6.1	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsteile	5
2.6.2	Kultur- und Sachgüter.....	6
2.6.3	Forstrechtliche Belange	6
2.6.4	Gewässer II. Ordnung und Dränagen	7
2.7	Sonstige öffentliche Belange.....	7
2.7.1	Belange der Landwirtschaft	7
2.7.2	Belange von Nachbargemeinden.....	8
2.8	Immissionen.....	9
2.9	Klimaschutz und Klimaanpassung gem. BauGB	10
3	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	12
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	12
3.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M- V 2016).....	12
3.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) ...	15
3.2	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	18
3.2.1	Flächennutzungsplan.....	18
3.2.2	Landschaftsplan	19

3.2.3	Bebauungspläne und sonstigen Satzungen.....	19
4	Bebauungs- und Grünkonzept	20
5	Inhalte der Planung und Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	22
5.1	Geltungsbereich.....	23
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	23
5.3	Maß der baulichen Nutzung	27
5.3.1	Grundflächenzahl	27
5.3.2	Höhe der baulichen Anlage.....	29
5.4	Bauweise	30
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	31
5.6	Nebenanlagen	31
5.7	Verkehrsflächen und Parkplätze	33
5.7.1	Private Straßenverkehrsfläche.....	33
5.7.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	34
5.7.3	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	35
5.7.4	Ladeinfrastruktur.....	35
5.8	Natur und Landschaft.....	36
5.8.1	Grünordnung	36
5.8.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	37
5.8.3	Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	38
5.9	Immissionsschutz.....	38
5.10	Ver- und Entsorgung.....	42
6	Auswirkungen des Bebauungsplanes	44
6.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	44
6.2	Arbeitsplatzentwicklung	44
6.3	Bevölkerungsentwicklung.....	44
6.4	Verkehrsentwicklung.....	44
6.5	Gemeindehaushalt.....	45
7	Ergänzende Angaben	45

7.1	Flächenbilanz.....	45
7.2	Finanzierung und Durchführung.....	45
7.3	Aufstellungsverfahren	46
7.4	Wesentliche Rechtsgrundlagen.....	48
II	Umweltbericht.....	49
1	Einleitung.....	49
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	49
1.1.1	Angaben zum Standort.....	49
1.1.2	Ziel und Inhalt der Planung.....	50
1.1.3	Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens.....	52
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden.....	53
1.1.5	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	54
1.1.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen.....	54
1.1.7	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	54
1.2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	54
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	59
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	59
2.1.1	Schutzgut Menschen, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung.....	59
2.1.2	Schutzgut Pflanzen.....	59
2.1.3	Schutzgut Fauna	68
2.1.3.1	Brutvögel.....	68
2.1.3.2	Rastvögel.....	72
2.1.4	Schutzgut biologische Vielfalt	73
2.1.5	Schutzgut Fläche.....	74
2.1.6	Schutzgut Boden	75
2.1.7	Schutzgut Wasser	75
2.1.8	Schutzgut Luft.....	77

2.1.9	Schutzgut Klima.....	77
2.1.10	Schutzgut Landschaft	78
2.1.11	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	78
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	79
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	79
2.3.1	Vermeidung und Minderung.....	79
2.3.2	Ausgleich.....	80

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz	45
Tabelle 2:	Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB).....	47
Tabelle 3:	Geplante Tierzahlen in Stallanlagen westlich an das Plangebiet angrenzend	52
Tabelle 4:	Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens.....	53
Tabelle 5:	Übersicht über die Flächenfestsetzungen im Plangebiet.....	53
Tabelle 6:	Darlegung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Umsetzung/Beachtung	55
Tabelle 7:	Einstufung des Bewertungskriteriums „Regenerationsfähigkeit“	61
Tabelle 8:	Einstufung des Bewertungskriteriums „Gefährdung/Seltenheit“	61
Tabelle 9:	Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Biotope.....	62
Tabelle 10:	Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (Plangebiet + 200 m-Puffer)	63
Tabelle 11:	Begehungstermine und Erfassungsbedingungen.....	68
Tabelle 12:	Brutvogelnachweise im Untersuchungsgebiet.....	70
Tabelle 13:	Begehungstermine und Erfassungsbedingungen.....	72

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ackerwertzahlen der überplanten landwirtschaftlichen Flächen gemäß Bodenschätzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Elbtaler Biohof“ (weiße Strichlinie)	8
Abbildung 2:	Auszug aus der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg	16

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen	19
Abbildung 4: Städtebauliches Konzept und Lageplan des „Elbtaler Biohofes“ nebst landwirtschaftlicher Tierhaltungsanlage	20
Abbildung 5: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 in 4 m über Gelände, Beurteilungszeitraum 22:00 bis 06:00 Uhr	41
Abbildung 6: Lage des Plangebiets	50
Abbildung 7: Städtebauliches Konzept und Lageplan des „Elbtaler Biohofes“	51
Abbildung 8: Untersuchungsgebiet Brutvogelkartierung (weiße Strichlinie, Plangebiet schwarze Linie).....	69
Abbildung 9: Darstellung der qualifizierten landschaftlichen Freiräume im Planbereich.....	74

I Planbericht – Begründung

1 Einführung

1.1 Planungsanlass und -erfordernis der Planung

Der ortsansässige Landwirtschaftsbetrieb Elbtaler Agrar GmbH beabsichtigt nördlich des Stadtgebietes der Stadt Lübtheen eine Freizeit- und Erlebnisanlage in Form eines ökologischen Erlebnishofes zu errichten und zu betreiben. Unter dem Projekttitel „Elbtaler Biohof Lübtheen“ ist ein breites Nutzungsspektrum vorgesehen, bestehend aus gastronomischen und Beherbergungsangeboten, Hofläden und Freiverkaufsflächen für saisonale bzw. temporäre Märkte, Schaumanufakturen (u. a. Wurst-, Käse- und Backwarenherstellung) und ergänzenden Erlebnisangeboten, die dem touristischen Freizeitvergnügen dienen.

Die Entwurfsplanung sieht vor, die Gebäude jeweils giebelständig in Richtung eines zentralen Aufenthalts- und Marktplatzes auszurichten und damit das Siedlungsmuster eines regionaltypischen Rundlingsdorfes nachzubilden. Der Kreisstruktur ist ein Besucherparkplatz nebst Zufahrt vorgelagert; die verkehrsseitige Erschließung soll über die L 06 erfolgen.

Zusätzlich plant die Elbtaler Agrar GmbH in Nachbarschaft des „Elbtaler Biohofes“ die Errichtung einer landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlage, die auf eigener Futtermittelgrundlage betrieben werden soll und damit als privilegierte Anlage gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einzustufen ist. Die Planung sieht Schweinemast, Rindermast, Ziegenhaltung und in geringem Umfang Hühnerhaltung vor. Nach Angaben des Vorhabenträgers sollen rd. 600 Mastrinder, 1.850 Mastschweine, 900 Ziegen und 270 Legehenne gehalten werden. Es ist eine ökologische Tierhaltung nach den Richtlinien des Demeter e. V. in Offenställen mit Auslaufflächen sowie Weidehaltung vorgesehen. Neben den Stallungen sind weitere Anlagen wie Silobehälter für die Lagerung von Futtermitteln, ein Fahrsilo für die Lagerung von Grassilage, Unterstände für landwirtschaftliche Geräte sowie ein Verwaltungs-/Werkstattgebäude geplant, die von Erntehelfern und betriebseigenen Mitarbeitern genutzt werden. Nahe der Stallungen befinden sich Dungplatten. Die Gülle soll in einem Güllebehälter, mit einer Plane abgedeckt, zwischengelagert werden.

Beide Teilprojekte stehen in funktionaler Wechselwirkung zueinander, da die ökologisch zertifizierte Tierhaltung das Erlebniskonzept des Elbtaler Biohofes ergänzen soll. Durch das Nutzungsspektrum des „Elbtaler Biohofes“ und die Verknüpfung mit der landwirtschaftlichen Tierhaltung wird der Anspruch verfolgt, einen ganzjährig betriebenen Freizeit-, Erholungs- und Veranstaltungsort zu entwickeln und damit einen Beitrag zur nachhaltigen touristischen Entwicklung der Stadt Lübtheen sowie der Region zu leisten.

Während die landwirtschaftliche Tierhaltungsanlage zu den privilegierten Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zählt, setzt die Ge-

nehmungsfähigkeit des „Elbtaler Biohofes“ die Aufstellung eines Bebauungsplans voraus.

Die Stadtvertretung der Stadt Lübbtheen hat dazu auf ihrer Sitzung am 07.09.2021 einen entsprechenden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Elbtaler Biohof“ gefasst.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans ist es, den planungsrechtlichen Rahmen für das zukünftige Nutzungsspektrum des „Elbtaler Biohofes“ zu definieren und damit eine geordnete sowie mit der benachbarten Tierhaltung verträgliche Entwicklung des „Elbtaler Biohofes“ abzusichern.

Im Einzelnen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Ziele und Zwecke angestrebt:

- Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit einer spezifischen Zweckbestimmung, mit der die zulässigen Nutzungen definiert werden;
- die geordnete verkehrliche und technische Erschließung des Gebietes;
- Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs.

1.3 Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters (ALKIS-Daten der Flurstücke), mit Stand *[wird fortgeschrieben]*, erarbeitet.

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgt auf der Grundlage der Topografischen Karte des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern © GeoBasis-DE/M-V 2020.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1:1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke,
- eine Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1:20.000.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Lübtheen und erstreckt sich parallel zur Landesstraße L 06 (Rudolf-Breitscheid-Straße).

Die administrative Lage stellt sich wie folgt dar:

Land: Mecklenburg-Vorpommern

Kreis: Ludwigslust-Parchim

Stadt: Lübtheen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rd. 4,7 ha und umfasst die Flurstücke 35 (tlw.), 54 (tlw.), 55 (tlw.) und 61 (tlw.) der Flur 2 der Gemarkung Lübtheen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 63,
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Straßenflurstückes 243/18 der Landesstraße L 06,
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 64 und 36 und anschließend abknickend im Westen verlaufend über die Flurstücke 54, 35, 55.

Die räumliche Lage des Plangebiets ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung ersichtlich.

2.2 Gebiets-/ Bestandssituation

Bei den Flächen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen sind, handelt es sich überwiegend um Landwirtschaftsflächen, die einer intensiven ackerbaulichen Nutzung auf sandgeprägten Böden unterliegen. Die Böden des Standortes weisen gemäß Bodenschätzung ein landwirtschaftliches Ertragspotenzial von 21 Bodenpunkten (Ackerzahl) auf und sind durch eine mittlere Ertragsfähigkeit (Zustandsstufe 4) gekennzeichnet.

Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich auf den umliegenden Flächen im Norden, Westen und Süden des Plangebietes fort. Die Ackerschläge sind durch ein recht engmaschiges Netz aus Hecken, Baumreihen und Alleen gegliedert, zum Teil sind Solitärbäume eingestreut.

Das Plangebiet selber ist überwiegend Gehölzfrei. Lediglich im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine rd. 660 m² große Ruderalflur; außerdem erstreckt sich eine rd. 300 m² große Baumgruppe an der östlichen Grenze des Plangebiets. Darüber hinaus reicht eine entlang der südlichen Grenze des Plangebiets befindliche Baumhecke auf wenigen Quadratmetern in das Plangebiet. Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft

die Landesstraße L 06 (Rudolf-Breitscheid-Straße), die von Lübtheen her von einer Lindenreihe gesäumt wird. Auf Höhe des Plangebietes wird die Lindenreihe mit Jungbäumen fortgeführt, die beidseitig der Fahrbahn gepflanzt worden sind, sich aber außerhalb des Plangebietes befinden. Die im Unterstand der Alleeebäume befindliche Gras- und Krautflur reicht randlich in das Plangebiet.

Siedlungs- und Landwirtschaftsbebauung ist im Plangebiet nicht vorhanden; die nächstgelegene Siedlungsstruktur befindet sich östlich des Plangebietes bzw. auf der gegenüberliegenden Seite der L 06. Es handelt sich zum einen um das Grundstück der ehemaligen Mühle, auf dem sich zwei freistehende, kleinteilige Wohngebäude mit Nebengebäuden befinden, und zum anderen um das Gewerbegebiet „Der Heidkamp“. Dieses ist ab den 2000er Jahren erschlossen worden und mit kleineren Produktionsbetrieben, einem Lebensmitteldiscounter, einer Tankstelle sowie Betrieben des Speditionsgewerbes belegt.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, „...Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Stadt Lübtheen dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes nachgekommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans bisher keine rechtsverbindlichen Vorgaben.

Da das Plangebiet bisher nicht Gegenstand von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist und außerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes liegt, sind die Flächen des Geltungsbereiches planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung „Elbtaler Biohofes“ zu schaffen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im Normalverfahren gemäß § 2 BauGB. Parallel ist der Flächennutzungsplan zu ändern (s. Kap. 3.2.1).

2.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes lässt sich über die L 06 herstellen, die östlich des Plangebietes mit dem Straßennamen „Rudolf-Breitscheid-Straße“ verläuft. Nach Süden führt die L 06 in das Stadtgebiet Lübtheen, während die L 06 in nördliche Richtung zunächst durch die Ortslage Quassel verläuft und anschließend bei Pritzier an

die Bundesstraße B 5 anschließt. Straßenbegleitend zur L 06 verläuft ein separater Radweg, der perspektivisch das Plangebiet für den Radverkehr erschließen kann.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Rudolf-Breitscheid-Straße“ befindet sich rd. 500 m südlich des Plangebietes. Die Busse verkehren sowohl in Richtung Stadt Lübtheen als auch zum Bahnhof Pritzier. Dieser liegt rd. 7 km nördlich vom Plangebiet entfernt und ist Haltepunkt der Regionalexpresslinie 1 Rostock-Hamburg

2.5 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist nutzungsbedingt bisher medientechnisch unerschlossen.

Die Herstellung der medientechnischen Erschließung des Plangebietes zur Versorgung mit Energie, Wärme, Trinkwasser und Telekommunikationsdiensten (inkl. Breitband) sollte sowohl durch Anschluss an die umliegenden Leitungsnetze als auch durch Neuverlegung möglich sein.

Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes zuständigen Unternehmen werden am Planverfahren beteiligt.

2.6 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

2.6.1 Schutzgebiete und geschützte Landschaftsteile

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) „Mecklenburgisches Elbetal“ DE 2732-473. Aufgrund der Lage des Plangebietes im SPA „Mecklenburgisches Elbetal“ (DE 2732-473) und der vorhabenspezifischen Wirkungen stellt das Vorhaben ein Projekt im Sinne des § 34 Abs. 1 BNatSchG dar, das auf seine Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete zu prüfen ist. Östlich des Plangebiets befindet sich zudem in rd. 2,2 km Entfernung das SPA „Lübtheener Heide“ DE 2733-401. Die beiden SPA sind Bestandteil des Biosphärenreservates „Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern (BRN 3)“. Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebietskulisse ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt worden, die sich kumulativ sowohl auf die landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen als auch das Projekt „Elbtaler Biohof“ bezieht.

Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung wurden alle in einen Umkreis von 3 km um das Vorhabengebiet hineinragenden Natura 2000-Gebiete hinsichtlich potenzieller Auswirkungen durch das Vorhaben grob geprüft. Der Biohof nebst landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen wird ohne hohe technische Anlagen errichtet. Es sind keine Emissionen zu erwarten, die über 2,5 km hinausreichen und die Anzahl der geplanten Tiere erfordert keine Verbringung von Gülle im weiten Umkreis. Für die nicht direkt durch Flächenentzug betroffenen Natura 2000-Gebiete kann daher ausgeschlossen werden, dass es zu erheb-

lichen Beeinträchtigungen von den für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen kommen kann. Eine vertiefte Untersuchung erfolgte daher ausschließlich für das SPA „Mecklenburgisches Elbetal“ (DE 2732-473).

Die mögliche Betroffenheit des SPA wurde anhand von Daten zu Brut-, Zug- und Rastvögeln aus vorliegenden Kartierungen geprüft. Demnach ist nur der Ortolan mit zwei Brutplätzen am Rand des Vorhabengebietes potenziell betroffen. Da sich das Habitatpotenzial insgesamt nicht erheblich verringert und voraussichtlich das Nahrungsangebot an Insekten durch die Weidehaltung von Rindern und Ziegen verbessern wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das SPA zu erwarten. Zur Vermeidung bauzeitlicher Störungen sowie von Nistplatzverlusten für den Ortolan sind im AFB die Maßnahmen BV-VM 1 und O-CEF 1 ausgewiesen.

Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitshauptuntersuchung konnte festgestellt werden, dass das geplante Vorhaben nicht zur erheblichen Beeinträchtigung von den für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen des EU-Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ (DE 2732-437) geeignet ist.

2.6.2 Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. zum Zeitpunkt der Vorentwurfsfassung nicht bekannt. Dennoch ist auch im Plangebiet jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. In diesem Fall besteht gemäß § 11 DSchG M-V Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalenschutzbehörde. Auf die Anzeigepflicht wird im Teil B (Text) des Bebauungsplans hingewiesen.

Wird im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fortgeschrieben.

2.6.3 Forstrechtliche Belange

Waldflächen i. S. d. § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) und deren Waldabstandsbereiche gemäß § 20 LWaldG M-V werden durch das Plangebiet nicht berührt.

2.6.4 Gewässer II. Ordnung und Dränagen

Das Plangebiet befindet sich im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Elde“. Offene oder verrohrte Gräben sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. zum Zeitpunkt der Vorentwurfsfassung nicht bekannt.

Fortschreibung im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

2.7 Sonstige öffentliche Belange

2.7.1 Belange der Landwirtschaft

Mit der durch den Bebauungsplan Nr. 18 „Elbtaler Biohof“ geplanten Entwicklung eines ökologischen Erlebnishofes werden bisherige Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen.

Die Wahl des Standortes begründet sich im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlage, die westlich angrenzend an das Plangebiet errichtet werden soll und als privilegierte Anlage gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einzustufen ist. Der Landwirtschaftsbetrieb beabsichtigt eine nach den Richtlinien des Demeter e. V. zertifizierte Tierhaltung in Offenställen mit Auslaufflächen sowie Weidehaltung. Die Planung sieht Schweinmast, Rindermast, Ziegenhaltung und in geringem Umfang Hühnerhaltung vor. Neben den Stallungen sind weitere Anlagen wie Silobehälter für die Lagerung von Futtermitteln, ein Fahrsilo für die Lagerung von Grassilage, Unterstände für landwirtschaftliche Geräte sowie ein Verwaltungs-/Werkstattgebäude geplant, die von Erntehelfern und betriebseigenen Mitarbeitern genutzt werden.

Beide Teilprojekte stehen in funktionaler Wechselwirkung zueinander, da die ökologisch zertifizierte Tierhaltung das Erlebniskonzept des Elbtaler Biohofes ergänzen soll. Durch das Nutzungsspektrum des „Elbtaler Biohofes“ und die Verknüpfung mit der Tierhaltung wird der Anspruch verfolgt, einen ganzjährig betriebenen Freizeit-, Erholungs- und Veranstaltungsort zu entwickeln und damit einen Beitrag zur nachhaltigen touristischen Entwicklung der Stadt Lübtheen sowie der Region zu leisten.

Die Wahl des Standortes beschränkt sich auf Böden mit einer gemäß Bodenschätzung mittleren Ertragsfähigkeit und einer Zustandsstufe 4. Die Ackerzahlen liegen gemäß Bodenschätzung bei 21 Bodenpunkten (s. Abb. 1).

Die Standortwahl wird außerdem aufgrund der Vornutzung als Intensivacker begünstigt; der damit verbundene geringe naturschutzfachliche Wert der Flächen lässt sich gut kompensieren.

Aufgrund des besonderen Standortkonzeptes kann die Planung an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht gleichwertig und in der geplanten Größenordnung umgesetzt werden. Daher wird im Rahmen der Abwägung der vorliegenden Planung Vorrang gegenüber den Belangen der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.



Abbildung 1: Ackerwertzahlen der überplanten landwirtschaftlichen Flächen gemäß Bodenschätzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Elbtaler Biohof“ (weiße Strichlinie)

Wird im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 i.V.m § 4 Abs. 1 BauGB fortgeschrieben.

2.7.2 Belange von Nachbargemeinden

Wird im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 i.V.m § 4 Abs. 1 BauGB fortgeschrieben.

2.8 Immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Immissionen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen zu bewerten und potenzielle Immissionskonflikte unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums zu bewältigen. Unter der Maßgabe dieser vorbeugenden Konfliktbewältigung nimmt die Freizeit- und Erlebnisanlage „Elbtaler Biohof“ eine spezielle Rolle ein: Während im Zusammenhang mit den Nutzungen und Betriebstätigkeiten des Erlebnishofes neue Emittenten entstehen, die auf benachbarte Wohngebäude wirken, stellt die geplante Hotelnutzung des Erlebnishofes zugleich eine neue schutzbedürftige Nutzung dar, die ebenfalls als Immissionsort Berücksichtigung finden muss. Dies hängt damit zusammen, dass westlich an das Plangebiet angrenzend die Errichtung landwirtschaftlicher Tierhaltungsanlagen geplant ist, deren Tierbesatz und die mit der Tierhaltung verbundenen Betriebsabläufe als Schallquellen auf die Hotelnutzung einwirken. Als weitere äußere Schallquellen, von denen Geräuscheinwirkungen auf die geplante schutzwürdige Hotelnutzung ausgehen, sind die Landesstraße 06 und das Gewerbegebiet „Heidkamp“ zu beurteilen. Die Landesstraße 06 tangiert das Plangebiet am östlichen Rand, während sich das Gewerbegebiet „Heidkamp“ südöstlich des Plangebietes befindet. Hinzu kommen potenzielle Schallquellen durch Parkplatzfrequentierungen, die Außengastronomie und weitere Betriebstätigkeiten des Erlebnishofes.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich östlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der L 06. Es handelt um das Grundstück der ehemaligen Mühle, auf dem sich zwei freistehende, kleinteilige Wohngebäude mit Nebengebäuden befinden. Da es sich um Einzelhäuser ohne erkennbaren Siedlungszusammenhang handelt, werden diese dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Zusammenhängende Siedlungsbereiche mit Wohnnutzungen befinden sich in rd. 370 m Entfernung südlich des Vorhabens.

Um sicherzustellen, dass die landwirtschaftliche Tierhaltung und der Erlebnishof hinsichtlich des Immissionsschutzes miteinander korrespondieren und die umliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen nicht nachteilig beeinträchtigt werden, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Stand: Februar 2021) erstellt. Zur Beurteilung der zu erwartenden Tierhaltungsgerüche im Umfeld der Tierhaltungsanlage wurde außerdem eine Geruchsimmissionsprognose durchgeführt. Grundlage für die Geruchsimmissionsprognose sind die Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern (GIRL M-V). Die Beurteilung der Schallimmissionen erfolgte nach der TA Lärm.

Im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung sind Immissionskonflikte durch gewerbliche Geräusche auf die geplante schutzwürdige Nutzung des Hotels sowie auf die schutzwürdige Nachbarschaft nicht zu erwarten. Der Zeitbereich Tag stellt sich als unkritisch heraus. Für den Zeitbereich Nacht bleibt festzuhalten, dass nächtliche Betriebstätigkeiten, die mit dem „Elbtaler Biohof“ in Verbindung stehen, vermieden werden sollten, da

Immissionskonflikte mit dem geplanten Beherbergungsbetrieb bzw. der schutzwürdigen Nachbarschaft entstehen können.

Die Ergebnisse der Geruchsberechnungen zeigen, dass die zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % für Wohn- und Mischgebiete im Siedlungsbereich und für das Gewerbegebiet von 15 % sicher eingehalten werden. Für die bestehenden Nutzungen im Außenbereich wurde eine Geruchsstundenhäufigkeit von weniger als 20 % ermittelt. Für diese Nutzungen mit geringerem Schutzanspruch wird die ermittelte Belastung durch Tierhaltungsgerüche als zulässig eingeschätzt.

2.9 Klimaschutz und Klimaanpassung gem. BauGB

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) (sog. Klimaschutznovelle) wird als Planungsgrundsatz bzw. -leitlinie ausdrücklich bestimmt, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, sowohl den Klimaschutz als auch die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Der Grundsatz wird durch die sog. Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB konkretisiert, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen [...]“ Rechnung getragen werden soll. Damit werden beide Dimensionen bei der Überwindung der Herausforderungen des Klimawandels als eigenständige städtebauliche Belange in der gemeindlichen Planung gestärkt, die entsprechend in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes werden die Voraussetzungen für die Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung mittels regenerativer Energien geschaffen. So wird sowohl über die Festsetzungen zur Dachneigung als auch mit der Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen die Aufnahme von aufgeständerten Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen und damit der Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht. Dies fördert den energieeffizienten Gebäudebetrieb und trägt zu einer Verringerung energiebedingter CO₂-Emissionen im Gebäudesektor bei. Gründächer werden ebenfalls zugelassen, um ökologische Standards in Form von Dachbegrünungen und Retentionsflächen umzusetzen. Eine Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünungen ist technisch machbar und stellt keinen Widerspruch dar.

Die Pflanzendecke auf Gründächern sorgt durch stärkere Rückhaltung und Speicherung von anfallendem Niederschlagswasser für eine bessere Abflussverzögerung. Durch die Abgabe von Verdunstungsfeuchtigkeit wirken sich Gründächer außerdem begünstigend auf das Kleinklima aus. Ferner entfalten Dachbegrünungen den Effekt, die darunterlie-

genden Geschosse zu kühlen, da im Gegensatz zu konventionellen Dachflächen die sonst auftreffende Sonneneinstrahlung gemindert wird. Dies kommt wiederum der Aufenthaltsqualität in den Gebäuden zugute. Begrünte Dachflächen tragen auch dazu bei, verlorengelassene Grün- und Freiflächen zu kompensieren und adäquate Ersatzlebensräume für diejenigen Tier- und Pflanzenarten zu schaffen, die aufgrund ihrer Mobilität in der Lage sind, diese Räume zu besiedeln. Entsprechend können Dachbegrünungen auch als Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden.

Zur Förderung der Elektromobilität als Bestandteil eines klimafreundlichen Mobilitätsverhaltens werden zudem Regelungen zur Errichtung von E-Ladestationen für PKW und E-Bikes (Ladesäulen ohne Überdachung) in den Bebauungsplan aufgenommen.

3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. 4 Abs. 1 ROG sind die Bauleitpläne den übergeordneten Zielen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) und Landesplanung anzupassen.

Das Anpassungsgebot bedeutet, dass die Ziele der Raumordnung in der Bauleitplanung je nach Grad ihrer Aussageschärfe konkretisierungsfähig sind, nicht aber im Wege der Abwägung überwunden werden können. Folglich unterliegen die Ziele der Raumordnung einer Beachtenspflicht. Die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) sind dagegen einer Abwägung zugänglich, hierbei jedoch im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aktuell aus:

- dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016),
- dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011).

Hinweis:

Um zu prüfen, ob der vorliegende Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt und ob die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt worden sind, ist mit Schreiben vom __.__.20__ [wird fortgeschrieben] eine Planungsanzeige nach § 17 LPlG M-V beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg gestellt worden. Ferner wird das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg an der Planung beteiligt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden nach Abschluss des Verfahrensschrittes in die vorliegenden Unterlagen eingearbeitet.

Zum Zeitpunkt des Vorentwurfsstands wird von folgenden maßgeblichen Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung ausgegangen:

3.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Ziel 4.1 (5) Vorrang der Innenentwicklung

„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. [...]“

Beachtung in der Planung:

Das auf die landwirtschaftliche Erlebbarkeit ausgerichteten Nutzungskonzept des Erlebnishofes setzt die Überplanung neuer Bauflächen in direkter Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen voraus. Deren Offenställe und die Freilandhaltung ermöglichen die Erlebbarkeit der landwirtschaftlichen Tierhaltung und fungieren daher als ein wesentlicher Bestandteil des Erlebniskonzeptes des „Elbtaler Biohofes“. Im Hinblick auf die Verknüpfung mit der landwirtschaftlichen Tierhaltung und die damit verbundene Standortspezifität des Erlebnishofes lässt sich die Planung nicht als Maßnahme der Innenentwicklung (Baulückenschließungen, Nachverdichtungen, Reaktivierung minder- bzw. Untergenutzter Flächenreserven) bzw. nicht in Innenlagen der Stadt Lübtheen umsetzen. Aufgrund der Lage gegenüber eines bestehenden Gewerbegebietes erfolgt die Planung jedoch in Anbindung an einen gewerblich geprägten Siedlungsbereich am nördlichen Stadtrand von Lübtheen. Damit entspricht die Planung der landesplanerischen Zielvorgabe, neue Siedlungsflächen in Anbindung an vorhandene Ortslagen auszuweisen.

Ziel 4.1 (6) Vermeidung von Zersiedlung

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu sind vermeiden

Beachtung in der Planung:

Das Ziel der Raumordnung wird beachtet, da mit der Planung die Verfestigung von Siedlungssplittern nicht hervorgerufen wird.

Grundsatz 4.1 (7) Gestaltung der Siedlung

„Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.“

Berücksichtigung in der Planung

Der Bebauungsplan ist mit dem Grundsatz vereinbar, da die Nutzungsmaße und überbaubaren Grundstücksflächen eine der nördlichen Eingangssituation der Stadt Lübtheen angemessene Bebauung gewährleisten. Der Erlebnishof wird sich mit einem einheitlichen architektonischen Erscheinungsbild in Form eines regionaltypischen Rundlings präsentieren und sich sowohl in das Umfeld des nördlichen Stadteingangs der Stadt Lübtheen als auch in der ebenen Topographie des umliegenden Landschaftsraums behutsam einfügen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles ist durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Ziel 4.2 (1)

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.“

Beachtung in der Planung:

Wohnnutzungen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Zulässig sind lediglich Betriebswohnungen, um eine angemessene und ortsnahe Unterbringung für betriebsangehöriges Personal zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan steht somit dem Grundsatz 4.1 (7) des LEP M-V nicht entgegen.

Einzelhandelsgroßprojekte

Ziel 4.3.2 (1) Konzentrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“ (Konzentration auf Zentrale Orte, Konzentrationsgebot)

Ziel 4.3.2 (1) Kongruenzgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Einzugsbereiche der Zentralen Orte – Sicherung der Zentrenstruktur, Kongruenzgebot)

Ziel 4.3.2 (3) Integrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

„Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,*
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Ziel 4.3.2 (4)

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn

nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.

Beachtung in der Planung:

Auf Ebene der Landesplanung werden hinsichtlich des Einzelhandels vorwiegend Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Hinblick auf großflächige Einzelhandelsbetriebe formuliert; das sind Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche.

Im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans wird der zulässige Einzelhandel (Verkaufseinrichtungen in Form von Hofläden) durch eine textliche Festsetzung auf eine Verkaufsfläche von 2.000 m² begrenzt.

Da die Gesamtverkaufsfläche über der Schwelle der Großflächigkeit liegt, wird im weiteren Verfahren die Vereinbarkeit der Planung mit den Einzelhandelsgeboten der Zielfestlegung 4.3.2 des LEP MV geprüft.

Ziel 4.5 (2) Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

„Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in anderen Nutzungen umgewandelt werden“.

Beachtung in der Planung:

Dem Ziel der Raumordnung wird entsprochen:

Die Böden im Plangebiet weisen gemäß Bodenschätzung eine Wertzahl 21 Bodenpunkten auf und lassen sich daher einer baulichen Nutzung zuführen, ohne im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu stehen.

3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Gemäß der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg liegt das Plangebiet vollständig in einem Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

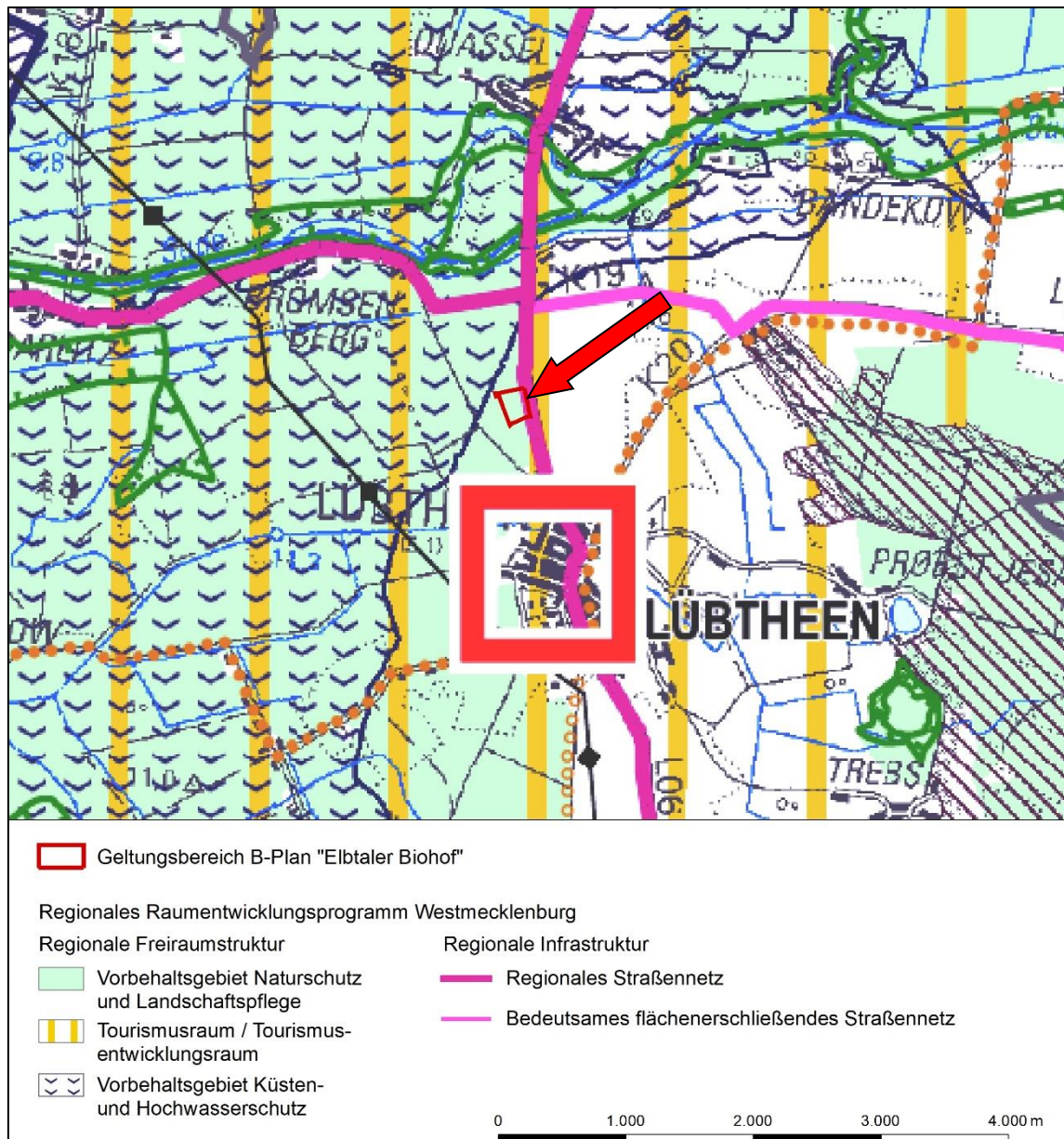


Abbildung 2: Auszug aus der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg

Tourismusräume:

Nach Programmsatz 3.1.3 sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

Berücksichtigung in der Planung:

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Realisierung eines Erlebnishofes geschaffen, der ganzjährig als Freizeit-, Erholungs- und Veranstaltungsort betrieben werden soll. Durch seinen Bezug zur örtlichen landwirtschaftlichen Tierhaltung stellt der Erlebnishof ein Angebot für die landschaftsgebundene Erholung dar. Mit dem Konzept der Erlebnislandwirtschaft und der Direktvermarktung landwirtschaftlich erzeugter Produkte wird das Ziel verfolgt, Nachfragepotenziale und Gästegruppen auch außerhalb der Hauptsaison zu erschließen. Im Sinne des Programmsatzes leistet die Planung damit einen Beitrag, zusätzliche touristischen Angebote in der Stadt Lübtheen sowie in der Region zu schaffen, Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht zu erweitern und die touristische Infrastruktur zu verbessern.

Naturschutz und Landschaftspflege:

Nach Programmsatz 5.1 (5) soll in den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege den Funktionen von Natur und Landschaft besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

In den Vorbehaltsgebieten sind grundsätzlich vielfältige Nutzungen und Funktionen möglich, insbesondere haben sie eine besondere Bedeutung für die Erholung des Menschen in der Natur.

Berücksichtigung in der Planung:

Der Bedeutung des Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege wird insoweit Rechnung getragen, als dass die Vereinbarkeit der Planung mit der Natura 2000-Gebietskulisse geprüft wurde (s. Kap. 2.6.1). Anhand von Daten zu Brut-, Zug- und Rastvögeln aus vorliegenden Kartierungen ist im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung, die sich kumulativ sowohl auf die landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen als auch das Projekt „Elbtaler Biohof“ bezieht, einzig eine potenzielle Betroffenheit des Ortolans mit zwei Brutplätzen ermittelt worden. Zur Vermeidung bauzeitlicher Störungen sowie von Nistplatzverlusten für den Ortolan sind im Artenschutzfachbeitrag entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ausgewiesen.

Programmsatz 4.1 (2) Innen- vor Außenentwicklung

Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. (Z)

Beachtung in der Planung

Das Ziel der Raumordnung wird insofern beachtet, als dass sich die Planung mit den besonderen Standortanforderungen der Bauflächen rechtfertigen lässt. Die Freizeit- und Erlebnisanlage – geplant als „Elbtaler Biohof“ – steht in Verknüpfung mit einer landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlage, die angrenzend an das Plangebiet errichtet wird. Aufgrund der damit verbundenen Standortspezifika des Erlebnishofes lässt sich die Planung nicht als Maßnahme der Innenentwicklung (Baulückenschließungen, Nachverdichtungen, Reaktivierung minder- bzw. Untergenutzter Flächenreserven) bzw. nicht in Innenlagen der Stadt Lübtheen umsetzen. Aufgrund der Lage gegenüber eines bestehenden Gewerbegebietes erfolgt die Planung jedoch in Anbindung an einen gewerblich geprägten Siedlungsbereich am nördlichen Stadtrand von Lübtheen.

3.2 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

3.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes). Durch ihre Festsetzungen werden die Darstellungen des FNP konkretisiert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen liegt in rechtswirksamer Form vom November 1996 vor und stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar (s. Abb. 3). Hofstellen bzw. landwirtschaftlich genutzte Gebäude werden auf Ebene der Flächennutzungsplanung regelmäßig in die Darstellung landwirtschaftlich genutzter Flächen integriert, weil sie im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch ohne Bebauungsplan zulässig sind.

Das vorstehend erläuterte Konzept eines Erlebnishofes, das insbesondere auf die Stärkung von touristischen Nutzungen und Freizeitnutzung abzielt, geht jedoch über eine konventionelle Hofstelle hinaus. Geplant sind gastronomischen- und Beherbergungsangeboten, ein Hofladen, Freiverkaufsflächen für saisonale bzw. temporäre Märkte, eine Schaumanufaktur (u. a. Wurst-, Käse- und Backwarenherstellung) und ergänzende Erlebnisangebote. Die Realisierung dieser Nutzungen erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Festsetzung von Baugebieten. Daher ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da sich diese Baugebiete aus der derzeitigen Darstellung des FNP als Flächen für die Landwirtschaft nicht entwickeln lassen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans (Vorentwurf) befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen in der Fortschreibung. In diesem Zuge soll das betreffende Areal als Sondergebiet „*Tourismus*“ dargestellt werden, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des touristischen Erlebnishofes vorzubereiten.

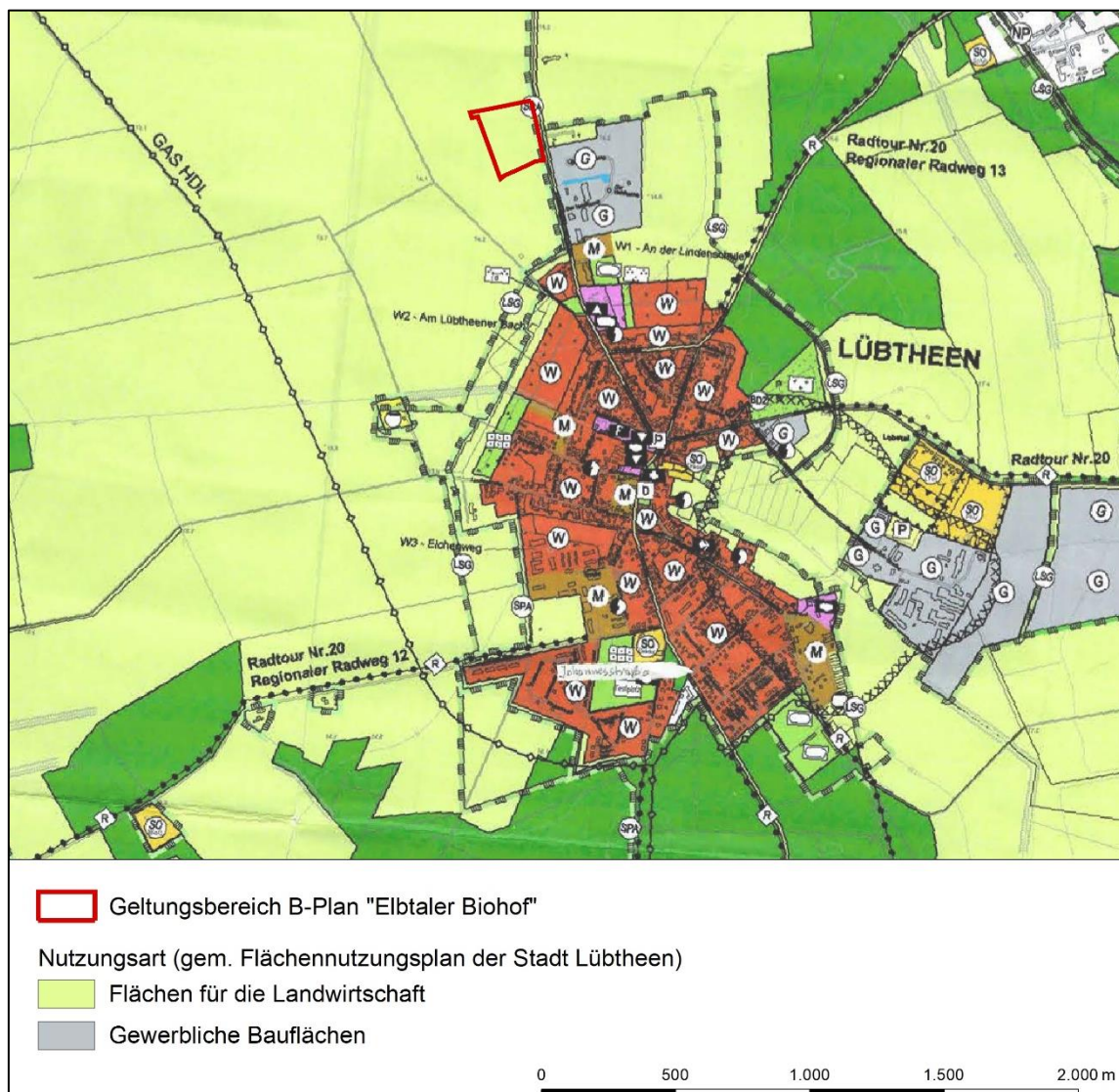


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen

3.2.2 Landschaftsplan

Die Stadt Lübtheen verfügt über keinen Landschaftsplan.

3.2.3 Bebauungspläne und sonstigen Satzungen

Das Plangebiet war bislang nicht Gegenstand verbindlicher Bauleitplanung. Das nächst gelegene Bebauungsplangebiet ist der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Rudolf-Breitscheid-Straße“, der südöstlich des Plangebietes liegt. Der Be-

bauungsplan wurde in zwei Abschnitten mit Satzung in den Jahren 1994 und 1998 aufgestellt. Auf dieser Plangrundlage wurde das Gewerbegebiet „Heidkamp“ erschlossen.

4 Bebauungs- und Grünkonzept

Das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Hochfeldt & Partner sieht in der Grundstruktur ein kreisförmiges Gebäudeensemble vor, das sich um einen zentralen Platz anordnet und damit die Form bzw. das historische Siedlungsmuster eines regionaltypischen Rundlings nachbildet (s. Abb. 3). Die insgesamt sieben Gebäude sind jeweils giebelständig in Richtung des zentralen Platzes ausgerichtet und dienen der Unterbringung der verschiedenen Nutzungen des Elbtaler Biohofes: Hotel, Restaurant, Hofladen, Schaumanufakturen u. a.

Dem Rundling ist ein mehrreihiger Parkplatz vorgelagert, der sich parallel zur Landesstraße L 06 erstreckt. Der geplante Parkplatz soll die benötigten Stellplatzkapazitäten für Hotelgäste, Kunden sowie Mitarbeiter vorhalten. Nördlich des Rundlings verläuft eine zentrale Zu- und Abfahrtsstraße, entlang derer sich weitere Stellplätze anordnen. Die Zu- und Abfahrtsstraße zweigt von der L 06 ab und dient sowohl der Erschließung des Rundlings als auch der westlich angrenzenden Tierhaltungsanlage.

Abbildung 4: Städtebauliches Konzept und Lageplan des „Elbtaler Biohofes“ nebst landwirtschaftlicher Tierhaltungsanlage



Quelle: Architekturbüro Hochfeldt und Partner mbB



Quelle: Architekturbüro Hochfeldt und Partner mbB

5 Inhalte der Planung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch textliche Festsetzungen ergänzt und in der folgenden Begründung dargestellt sowie erläutert.

Der Bebauungsplan enthält folgende zeichnerische Festsetzungen:

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzungen: Sonstiges Sondergebiet (SO) „touristischer Erlebnishof“ gemäß § 11 Abs. 1 BauGB
- überbaubare Grundstückfläche: Baugrenzen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Parkplatz“;
- Private Straßenverkehrsflächen.

Durch textliche Festsetzungen werden die folgenden Regelungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung;
- Maß der baulichen Nutzung: zulässige Grundfläche, Höhe baulicher Anlagen
- überbaubare Grundstücksfläche;
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
- Immissionsschutz;
- sonstige Festsetzungen.

Hinweis:

Nach Ausfertigung eines amtlichen Lageplans einschließlich lagegenaue Verortung der örtlichen Gegebenheiten durch einen Öffentlichen bestellten Vermesser, Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren einschließlich Auswertung sowie nach Fortschreibung der Projektplanung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens eine Überprüfung und ggf. Konkretisierung der getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

5.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Elbtaler Biohof“ setzt nach § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs zeichnerisch wie folgt fest: siehe Kapitel 2.1

Begründung zur zeichnerischen Festsetzung

Der räumliche Geltungsbereich dient auf einer Fläche von rd. 4,7 ha der Schaffung von Planrecht für eine Freizeit- und Erlebnisanlage mit dem Projekttitel „Elbtaler Biohof“. Der Umgriff des Geltungsbereiches entspricht dem Plangebiet aus der städtebaulichen Konzeption.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Ziel das Plangebiet einer touristischen Entwicklung zu unterziehen, setzt der Bebauungsplans als Baugebietsausweisung zeichnerisch das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „*Touristischer Erlebnishof*“ fest.

Begründung zur zeichnerischen Festsetzung:

Die Gebietsfestsetzung dient der beabsichtigten Errichtung und dem Betrieb einer Freizeit- und Erlebnisanlage in Form eines ökologisch zertifizierten Erlebnishofes „Elbtaler Biohof“. Dieser soll für Besucher und Tagestouristen ein breites Nutzungsspektrum anbieten, bestehend aus gastronomischen und Beherbergungsangeboten, einem Hofladen, Freiverkaufsflächen für saisonale bzw. temporäre Märkte, einer Schaumanufaktur (u. a. Wurst-, Käse- und Backwarenherstellung) und ergänzenden Erlebnisangeboten.

Das konkrete Nutzungsspektrum unterscheidet sich wesentlich von den in §§ 2 bis 10 der BauNVO definierten Baugebieten. Zwar sind einzelne der vorgesehenen Nutzungen zumindest teilweise allgemein in den normierten Baugebieten zulässig. Der wesentliche Unterschied zu diesen Gebieten besteht aber darin, dass diese Gebiete entweder vorrangig dem Wohnen oder vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur oder der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Dies trifft für den „Elbtaler Biohof“ nicht zu. Daher lässt sich die geplante Freizeit- und Erlebnisanlage keinem dieser Baugebiete zuordnen und es kommt im vorliegenden Fall nur die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO in Betracht.

Textliche Festsetzung 1.1 Allgemeine Zweckbestimmung:

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristischer Erlebnishof“ dient dem Betrieb und der touristischen Nutzung eines Erlebnishofes mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Flächen für

- *Erholungssuchende und Tagestouristen mit gastronomischen und Freizeit- sowie Beherbergungsangeboten,*
- *die saisonale Verarbeitung und Vermarktung von landwirtschaftlicher Produkten,*
- *Feiern und Veranstaltungen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs.2 BauNVO)

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1.1

Abweichend von den übrigen in der BauNVO aufgeführten Baugebietskategorien sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Dies erfolgt mittels der textlichen Festsetzung 1.1. Die Zweckbestimmung „touristischer Erlebnishof“ charakterisiert das Sondergebiet und legt die Entwicklungsrichtung des Baugebietes eindeutig fest.

Textliche Festsetzung 1.2 Zulässige Nutzungen:

Im sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- *ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 80 Betten;*
- *dem Gebiet dienende Schank- und Speisewirtschaften;*
- *Unterstände, auch teilweise geschlossen;*
- *Schaumanufakturen;*
- *Verkaufseinrichtungen mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m²;*
- *Freiverkaufsflächen die dem Verkauf von Waren aller Art insbesondere während der Oster- und der Weihnachtszeit (24 Tage Weihnachtsmarkt), 14 Tage Ostermarkt) sowie an bis zu zehn weiteren Tagen im Kalenderjahr dienen.*
- *Wohnungen für Beschäftigte sowie Betriebsangehörige, die den Einrichtungen des sonstigen Sondergebietes zugeordnet sind.*

Nicht zulässig sind Verbrauchermärkte, Food- und Non-Food-Discounter, SB-Warenhäuser, Sonderpostenmärkte, Fachmärkte, Fachgeschäfte.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1.2:

Entsprechend der Zweckbestimmung werden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 all jene baulichen Anlagen und Nutzungen als allgemein zulässig festgesetzt, die für den Betrieb der Freizeit- und Erlebnisanlage „Elbtaler Biohof“ erforderlich sind bzw. in einem

unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen und ein grundsätzliches für die touristische Entwicklung erforderliches Angebot ermöglichen.

Für die Freizeit- und Erlebnisanlage „Elbtaler Biohof“ soll die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Beherbergungsbetriebes ermöglicht werden. Die Beherbergungskapazität wird auf 80 Betten begrenzt. Mit der Begrenzung soll zum einen sichergestellt werden, dass die Beherbergungsnutzung den „Elbtaler Biohof“ nicht dominiert. Größere Bettenkapazitäten sind daher städtebaulich unerwünscht. Zum anderen sollen die gastronomischen Betriebe des „Elbtaler Biohofes“ nicht in Konkurrenz zu bestehenden Betrieben im Ortskern der Stadt Lübtheen treten.

Schank- und Speisewirtschaften haben für die (tages-)touristischen Angebote eine wichtige Ergänzungsfunktion. Bei Besuchern touristischer Angebote besteht im Allgemeinen die Erwartung, dort auch Speisen und Getränke einnehmen zu können. Daher soll im Rahmen des Sondergebiets die Möglichkeit bestehen, dieser Erwartung zu entsprechen. Dies wird durch den Zusatz „dem Gebiet dienende“ klargestellt.

Zentraler Bestandteil des Erlebniswertes des „Elbtaler Biohofes“ sind die Schauhandwerkstätten für die Veredelung der landwirtschaftlichen Rohprodukte aus der benachbarten Tierhaltungsanlage.

Die Verkaufseinrichtungen der „Elbtaler Biohofes“ sollen insbesondere der Direktvermarktung von veredelten Erzeugnissen sowie Frischewaren aus der landwirtschaftlichen Tierproduktion dienen. Der Sortimentsschwerpunkt liegt daher auf Nahrungs- und Genussmitteln, insbesondere Fleisch-, Wurst- und Milchprodukte sowie Backwaren. Ergänzend sollen die Besucher des „Elbtaler Biohofes“ auch kunstgewerbliche Produkte (Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik) erwerben können.

Um die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit des Verkaufsangebotes im Wege der Direktvermarktung zu sichern, ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 m² erforderlich, die entsprechend als zulässige Gesamtverkaufsfläche festgesetzt wird.

Es handelt sich demnach um ein Vorhaben, dass den Kriterien der Großflächigkeit i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO entspricht. Ergänzend zu den Regelungen der Baunutzungsverordnung hat das Bundesverwaltungsgericht mit seinem Urteil vom 24.11.2005 (BVerG 4 C 10.04) die Schwelle zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO anhand der Verkaufsfläche definiert. Der starre Schwellenwert liegt danach bei einer Verkaufsfläche von 800 m².

Aufgrund der Großflächigkeit des Verkaufsangebotes ist die Verträglichkeit in Bezug auf den Zentrumschutz sicherzustellen. Um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in Lübtheen und benachbarter Kommunen auszuschließen, werden mit der textlichen Festsetzung 1.2 Satz 2 Verbrauchermärkte, Food- und Non-Food-Discounter, Sonderpostenmärkte, Fachmärkte und Fachgeschäfte ausgeschlossen. Die Regelung verhindert außerdem eine „schleichende“ Umwandlung in derartige Betriebsformen.

Hinweis:

Aufgrund der Großflächigkeit des Verkaufsangebotes wird die standortgerechte Dimensionierung des Einzelhandels im weiteren Verfahren geprüft!

Da die kreisförmige bzw. Rundlingsstruktur des „Elbtaler Biohofes“ einen zentralen Platz ausbildet, der sich als Freiverkaufsfläche eignet, werden entsprechende Flächen für saisonale bzw. temporäre Märkte in den Zulässigkeitskatalog der Textfestsetzung Nr. 1.2. aufgenommen. Die Freiverkaufsflächen dienen dem Ziel, über das gesamte Jahr hinweg Angebote für Besucher vorzuhalten, jedoch unter dem Vorbehalt der zeitlichen Befristung auf die Weihnachts- und Osterzeit sowie weiteren zehn Tagen im Jahr. Mit dieser festgesetzten zeitlichen Begrenzung der Markttätigkeit wird ausgeschlossen, dass sich Marktangebote dauerhaft etablieren. Dies ist städtebaulich unerwünscht und würde auch zu Immissionskonflikten mit dem Beherbergungsbetrieb führen.

Der Elbtaler Biohof soll darüber hinaus Betriebswohnungen bereitstellen, um eine angemessene und ortsnahe Unterbringung für betriebsangehöriges Personal zu ermöglichen. Gemäß textlicher Festsetzung 1.2 dienen die Betriebswohnungen nur für die Unterbringung von Personal, das den Einrichtungen des sonstigen Sondergebietes zugeordnet ist. Somit ist ausgeschlossen, dass eine Fremdvermietung von Betriebswohnungen an andere Betriebe erfolgen kann. Reguläres Wohnen ist ohnehin ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Werbeanlagen:

Über die in textlicher Festsetzung 1.2 benannten Anlagen hinaus sind im sonstigen Sondergebiet Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Werbeanlagen sind nur für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeübten Nutzungen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1.3:

Neben den in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 aufgeführten zulässigen Nutzungen sind in dem sonstigen Sondergebiet Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, soweit diese dem Nutzungszweck des Sondergebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Diese Festsetzung hat klarstellenden Charakter und entspricht der Regelung des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

Darüber hinaus wird eine klarstellende Regelung für Werbeanlagen getroffen: Aufgrund der Funktion als touristisches Ziel soll es der Freizeit- und Erlebnisanlage „Elbtaler Biohof“ ermöglicht werden, durch Werbung auf ihr Angebot aufmerksam zu machen. Zugleich sollen Werbeanlagen jedoch nur für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeübten Nutzungen und nur innerhalb des sonstigen Sondergebietes zulässig sein. Dadurch wird sichergestellt, dass Werbeanlagen nur konzentriert an der Stätte der Leistung errichtet werden dürfen und das Landschaftsbild nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird, die keinen Bezug zum „Elbtaler Biohof“ haben.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Kubaturen und schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Sie bieten darüber hinaus noch ausreichend Spielraum für die spätere bauentwurfliche Ausarbeitung bzw. für architektonische und gestalterische Detaillösungen.

5.3.1 Grundflächenzahl

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird für die Sondergebietsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Begründung der Grundflächenzahl:

Die Regelungen zur Definition der Grundfläche ergeben sich aus § 19 der BauNVO. Die Festsetzung der GRZ gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche (d.h. Überbauung durch Gebäude und anderen bauliche Anlagen) zur jeweiligen Baugrundstücksfläche an.

Entsprechend der Maßfestsetzung der GRZ von 0,3 dürfen 30 % der als sonstiges Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche durch die Gebäudekörper des sog. „Rundlings“ bzw. des „Elbtaler Biohofes“ ausgeschöpft werden: maßgebende Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes $34.892 \text{ m}^2 \times 0,3 = 10.467 \text{ m}^2$.

Die GRZ entspricht damit den Nutzungsmaßnahmen, die nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept durch die Grundfläche der Hauptanlagen des „Elbtaler Biohofes“ benötigt werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche für die Hauptanlagen wurden die Flächen für Terrassen mitgerechnet, weil diese als Bestandteil der Hauptanlage gelten.

Bei der Terrasse für einen Gastronomiebetrieb handelt es sich baurechtlich um eine Erweiterung der Gasträume und damit um einen Teil der Hauptanlage – hier Schank- und Speisewirtschaft. Sie stellt der Hauptnutzung eine größere Fläche zur Verfügung und dient dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen. In der Folge lässt sich solch eine Terrasse nicht als untergeordnete Nebenanlage i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO einstufen.

Die festgesetzte GRZ gewährleistet, dass sich in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen die benötigte Baumasse auf der Grundstücksfläche unterbringen lässt und eine wirtschaftlich optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche für die Errichtung der geplanten Hauptanlagen ermöglicht wird. Zugleich wird aus Gründen des Bodenschutzes die Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück begrenzt und eine übermäßige Inanspruchnahme bzw. Versiegelung insgesamt vermieden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1:

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,3 darf durch Flächen von untergeordneten Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die Ausnahme dauerhaft gras- und wasserdurchlässiger Stellplätze von der Anrechnung auf die zulässige Grundflächenzahl kann zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1:

Gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Mitzurechnende Anlagen für die hier geplante Freizeit- und Erlebnisanlage sind alle Zufahrten, befestigte Plätze, Abstellmöglichkeit, Werbeanlagen und Ähnliches, die nicht festgesetzt werden und daher als Nebenanlagen gemäß § 14 der BauNVO zu berücksichtigen sind. Damit ist unter Berücksichtigung dieser Nebenanlagen insgesamt eine GRZ von 0,45 (= rd. 15.700 m²) möglich.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 wird um einen Ausnahmetatbestand ergänzt, der sich auf gras- und wasserdurchlässige Stellplätze bezieht. Hierdurch soll ein zusätzliches, d. h. über die regulären Parkplatzflächen hinausgehendes, flexibles Stellplatzangebot auf den Freiflächen südlich des „Rundlings“ ermöglicht werden, ohne dabei an die GRZ von 0,45 gebunden zu sein. Diese Zusatzkapazitäten sind insbesondere im Rahmen von Einzel- und Großveranstaltungen erforderlich, die ein hohes Besucheraufkommen erwarten lassen.

5.3.2 Höhe der baulichen Anlage

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (als Oberkante OK) erfolgt in der Planzeichnung mit 15,0 m.

Begründung der Höhenfestsetzung:

Für das sonstige Sondergebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer Gebäudeoberkante von 15 m bestimmt, mit der bis zu drei Normalgeschosse realisierbar sind. Die Festsetzung der Gebäudeoberkante erlaubt einen flexiblen Umgang mit der Geschossigkeit bzw. die Unterbringung überhoher Geschosse, da aufgrund unterschiedlicher Nutzungsanforderung der Freizeit- und Erlebnisanlage „Elbtaler Biohof“ auch Geschoss- bzw. Raumhöhen erforderlich sein können, die deutlich über die Höhe von „Normalgeschossen“ hinausgehen. Die Höhenfestsetzung dient außerdem der Berücksichtigung umgebungs- und landschaftsbezogener Belange und stellt sicher, dass die baulichen Anlagen sowohl mit der Stadtrandlage als auch mit der ebenen Topographie des umgebenen Landschaftsraums korrespondieren bzw. eine unerwünschte Fernwirkung vermieden wird. Dazu trägt auch bei, dass die Oberkante von 15 m für bauliche Anlagen unterhalb der üblichen Höhe der Krone ausgewachsener Laubbäume liegt und damit die südlich angrenzenden Baumbestände an der Landesstraße L 06 berücksichtigt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2:

Im sonstigen Sondergebiet kann die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten (wie Lüftungsanlagen, Schornsteine sowie Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

Begründung zur textlichen Festsetzung 2.2:

Die Überschreitungsmöglichkeit der textlichen Festsetzung 2.1 wird getroffen, um die Errichtung technisch erforderlicher Dachaufbauten und Zubehöranlagen, die für die Funktionsfähigkeiten der jeweiligen Gebäude erforderlich sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen etwa Lüftungsanlagen, Schornsteine und Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3 Höhenbezugspunkt:

Für das sonstige Sondergebiet dient als Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) [wird fortgeschrieben]. Höhenbezugssystem ist das Deutsche Höhennetz (DHHN) 2016.

(Rechtsgrundlage: § 9 abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 2.3

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des unteren Bezugspunktes erforderlich.

Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher wird mit der Entwurfsplanung für die förmliche Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB nachgetragen.

5.4 Bauweise

Festsetzungen zur Bauweise werden nicht getroffen. Sie sind angesichts der festgesetzten Nutzungen nicht erforderlich.

Mit der Festsetzung zur Bauweise kann die Anordnung der Gebäude auf einem Baugrundstück im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken und dabei insbesondere zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gesteuert werden; das wesentliche Merkmal der Bauweise ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude. In dicht bebauten Siedlungsbereichen kann damit Einfluss auf eine bestimmte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes genommen werden (z. B. Ausschluss von Reihenhauszeilen mit mehr als 50 m Länge oder Vorgabe einer geschlossenen Straßenfront in Gründerzeitquartieren mit Blockrandbebauung). In gewerblichen Bauflächen oder Industriegebieten besteht hingegen oftmals kein städtebauliches Erfordernis für Festsetzungen zur Bauweise. Gewerbebauten müssen oftmals nach den betrieblichen Anforderungen gebaut werden, bei großen Industriegrundstücken spielt die Frage des Abstandes zu den Nachbargrenzen für das städtebauliche Erscheinungsbild zudem eine untergeordnete Rolle. So ist es auch hier: Die hier festgesetzten Baufenster liegen in Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betriebsflächen. Die nächstgelegene benachbarte Bebauung ist mehr als 150 m entfernt. Somit besteht für eine Vorgabe zur Bauweise im vorliegenden Planfall kein städtebauliches Erfordernis.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Touristischer Erlebnishof“ werden die dauerhaft überbaubaren Grundstücksflächen durch die planzeichnerische Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Begründung zur überbaubaren Grundstücksfläche:

Mit Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird geregelt, auf welchen Teilen des Grundstücks bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die Festsetzung beruht auf § 23 BauNVO und erfolgt zeichnerisch mittels Baugrenzen. Die festgesetzten Baugrenzen bilden ein zusammenhängendes Baufeld ab, das im Grundsatz der angedachten halbkreisförmigen Gebäudeanordnung in Form einer Rundlingsstruktur entspricht. Die Baugrenzen orientiert sich dabei jedoch nicht exakt am städtebaulichen Konzept und dessen Gebäudeformen i. S. von baukörperbezogenen Baugrenzen. Sie sind weiter gefasst, um einen ausreichenden architektonischen Spielraum für den späteren Gebäudeentwurf einzuräumen und eine flexible Anordnung der Gebäude zu ermöglichen.

Eine exakte Bindung der überbaubaren Grundstücksfläche an das städtebauliche Konzept ist nicht erforderlich. Mit den festgesetzten Nutzungsmaßen (GRZ, Gebäudeoberkante) wird in ausreichender Weise gewährleistet, dass die Bebauung einen städtebaulich verträglichen Umfang behält und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Der Abstand der Baugrenze im sonstigen Sondergebiet zur Grenze des Straßenflurstücks der L 06 beträgt rd. 52 m. Damit wird den rechtlichen Anforderungen von § 31 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) entsprochen, welches einen Mindestabstand baulicher Anlagen (Hochbauten) von 20 m zur Fahrbahnkante von Landesstraßen vorschreibt.

5.6 Nebenanlagen

Textliche Festsetzung Nr. 3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen:

- (1) Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen, sind im sonstigen Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- (2) Im sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 der BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen sind oberirdische Stellplätze für die Fahrzeuge von Menschen mit Behinderung, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie temporäre Stellplätze.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. mit § 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 3

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Entsprechend gilt dies für bauliche Anlagen, soweit diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO legt die Entscheidung über die Zulässigkeit in das Ermessen der Baugenehmigungsbehörde (können zugelassen werden). Die überbaubaren Flächen wurden großzügig festgesetzt. Dennoch verbleiben größere Teile des Baugebiets außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Das städtebauliche Konzept sieht für diese Bereiche insbesondere Betriebs- und Wartungswege vor, deren Anordnung an betrieblichen Anforderungen geknüpft ist. Daher soll eindeutig geregelt werden, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig sind, damit keine Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde erforderlich wird. Dies gilt auch für Werbeanlagen; auch diese sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen angeordnet werden können. Aufgrund der Funktion des „Elbtaler Biohofes“ als touristisches Ziel kommt dem Bedürfnis des Betriebs, durch Werbung auf sein Angebot aufmerksam zu machen, ein besonderes Gewicht zu.

Stellplätze werden dagegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Durch diese Begrenzung soll sichergestellt werden, dass die zusammenhängenden Grünbereiche nicht durch die Bebauung und Versiegelung mit Stellplätzen gestalterisch und ökologisch entwertet werden. Davon ausgenommen sind Stellplätze für die Fahrzeuge von Menschen mit Behinderung, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie temporär nutzbare.

Um ausreichend Stellplätze für den Besucherverkehr sowie für die Beschäftigten der Freizeit- und Erlebnisanlage „Elbtaler Biohof“ vorzuhalten und diese zugleich räumlich zu steuern, wird sowohl östlich des „Rundlings“ vorgelagert als auch entlang der Zufahrtsstraße jeweils eine Stellplatzanlage angelegt. Diese werden jeweils als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt (s. Kap. 5.7.2).

Hinweis:

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen gilt nur insoweit, wie sie nicht in Konflikt zur Regelung des § 31 Abs. 1 StrWG - MV steht.

5.7 Verkehrsflächen und Parkplätze

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen setzen sich zum einen aus einer neu herzustellenden Zu- und Abfahrtsstraße am nördlichen Rand des Plangebietes, zwei Stellplatzflächen und einer Umfahrung des „Rundlings“ zusammen.

5.7.1 Private Straßenverkehrsfläche

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird zeichnerisch eine in Ost-West-Richtung verlaufende private Verkehrsfläche festgesetzt. Eine weitere private Verkehrsfläche wird als Umfahrung des „Rundlings“ festgesetzt.

Begründung zur zeichnerischen Festsetzung:

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Freizeit- und Erlebnisanlage soll über eine Zufahrtsstraße erfolgen, die von der Landesstraße 06 abzweigt und weiter auf das Betriebsgelände der landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlage führt. Die Straße erfüllt entsprechend eine Doppelfunktion, d. h. sie soll sowohl den An- und Abfahrtsverkehr des „Elbtaler Biohofes“ als auch den Landwirtschafts- und Betriebsverkehr wie Futter-, Dung- und Tiertransporte aufnehmen.

Die Funktion der Straße steht im direkten Zusammenhang mit den Betriebsabläufen der Freizeit- und Erlebnisanlage sowie der landwirtschaftlichen Tierhaltung und soll auch nicht an die Stadt Lübtheen übertragen werden. Vor diesem Hintergrund wird die Erschließungsstraße als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Eine weitere Verkehrsfläche wird zu Zwecken der Umfahrung des „Rundlings“ festgesetzt. Die Umfahrung ist aufgrund betrieblicher Abläufe erforderlich und soll in erster Linie der Abwicklung von An- und Ablieferverkehren, der Müllentsorgung und der Gewährleistungen des Brandschutzes dienen.

Hinweis zur Einteilung der Verkehrsfläche:

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Es ist allein erforderlich, die erforderliche Verkehrsraumbreite festzusetzen.

Hinweis zur inneren verkehrlichen Erschließung des Plangebietes:

Die innere Erschließung des sonstigen Sondergebietes erfolgt über Betriebswege und Zufahrten, deren Anordnung an betrieblichen Anforderungen geknüpft ist. Eine Erforderlichkeit zur Festsetzung dieser Wege als Verkehrsflächen besteht nicht, da sich diese der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes zuordnen lassen bzw. gemäß der

textlichen Festsetzung Nr. 3 sowohl im Bereich der überbaubaren als auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A bis B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11)

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 3.1:

Da die Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche für die Zu- und Abfahrt mit der Geltungsbereichsgrenze identisch und daher zeichnerisch nicht darstellbar ist, wird zur planungsrechtlichen Sicherung der Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB textlich festgesetzt, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A bis B zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

5.7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zwei Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ zeichnerisch festgesetzt.

Begründung zur zeichnerischen Festsetzung:

Entlang der Zufahrtsstraße und östlich des Rundlings vorgelagert erfolgt jeweils die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. Die Zweckbestimmung „Parkplatz“ soll einen nutzbaren Parkplatz ermöglichen, welcher sowohl der Unterbringung des ruhenden Besucherverkehrs des Elbtaler Biohofes als auch für Stellplätze der Beschäftigten des „Elbtaler Biohofes“ vorgehalten werden soll.

Der planungsrechtliche Gehalt der Festsetzung „Verkehrsfläche“ ist rein bodenrechtlicher Natur. Die Festsetzung normiert eine Fläche, die nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans für die konkrete Straßenplanung planungsrechtlich zur Verfügung steht. Der Bebauungsplan trifft keine näheren Festsetzungen zur inneren Einteilung der Stellplatzflächen. Festgesetzt werden lediglich die Außenkanten sowie die Abgrenzung zwischen privater Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“.

Hinweis:

Um aufgrund des Besucheraufkommens die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und den Nachweis eines ungehinderten Verkehrsflusses auf die L 06 zu erbringen, wird im weiteren Bauleitplanverfahren eine Verkehrsuntersuchung erstellt.

5.7.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Längsseite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“, die parallel zur L 06 verläuft, erfolgt die Festsetzungen von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt.

Begründung zur zeichnerischen Festsetzung:

Die Erschließung des Baugebietes und der Stellplatzflächen erfolgt jeweils ausschließlich über die vorgenannte private Straßenverkehrsfläche. Um zusätzliche Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten zu vermeiden, mit denen sowohl Eingriffe in die Baumreihe als auch Verkehrsbehinderungen durch Rückstauung hervorgerufen werden könnten, werden weitere Zufahrten an der L 06 nicht mehr zugelassen. Daher wird im Bebauungsplan die Längsseite der Parkplatzfläche, die parallel zu L 06 verläuft, als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.7.4 Ladeinfrastruktur***Textliche Festsetzung Nr. 4.2 Stellplätze mit Ladeinfrastruktur***

Innerhalb der jeweiligen Stellplatzanlagen ist die Errichtung von E- Ladevorrichtungen für Pkw und Fahrräder zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Zur Förderung eines nachhaltigen und ressourcenschonenden Mobilitätsverhaltens soll innerhalb der Stellplatzflächen die Möglichkeit für die Errichtung von E-Ladestationen für PKW und E-Bikes (Ladesäulen ohne Überdachung) geschaffen werden.

5.8 Natur und Landschaft

5.8.1 Grünordnung

Für die Grünordnung des Plangebiets werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzung 6.1 Verwallung mit Bepflanzung (Pflanzgebot Pfg 1)

Auf der mit dem Pflanzgebot Pfg 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Sichtschutz-Verwallung mit einer Grundfläche von max. 6 m und einer Höhe von max. 2 m anzulegen. Die Verwallung ist vollflächig mit Sträuchern der Mindestpflanzqualität 60/100 cm im Verband 1,0 x 1,5 m zu bepflanzen. Es sind standortheimische Laubholzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung zur textlichen Festsetzung 5.2:

Zur den westlich angrenzenden Tierhaltungsanlagen soll eine Verwallung angelegt werden, um das Baugebiet gegenüber diesen Anlagen visuell abzuschirmen. Dadurch sollen mögliche auf das Baugebiet einwirkende optische Störreize, die durch den Betrieb dieser Tierhaltungsanlagen verursacht werden, minimiert werden. Die vollflächige Bepflanzung der Verwallung mit Sträuchern standortheimischer Laubholzarten dient der landschaftlichen Gestaltung der Verwallung.

Textliche Festsetzung 6.2 Begrünung Sondergebiet

Die nicht überbauten Flächen im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristischer Erlebnishof“ sind zu begrünen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begründung zur textlichen Festsetzung 6.3:

Diese Festsetzung hat einen klarstellenden Charakter und bezieht sich auf die Begrünungspflicht gem. § 8 LBauO M-V. Sie dient der landschaftsästhetischen Gestaltung des Baugebiets und der Sicherstellung einer ökologischen Mindestqualität des Gebietes.

Textliche Festsetzung 6.3 Anpflanzen von Bäumen auf den Parkplatzflächen

Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" sind mindestens 10 standortgerechte, großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 8/10 cm, 2xv, ohne Ballen, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begründung zur textlichen Festsetzung 6.3:

Die Festsetzung der Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen auf den Parkplatzflächen dient der Beschattung der Parkplätze, der landschaftlichen Gestaltung der Parkplatzflächen sowie der Sicherstellung einer ökologischen Mindestqualität der Flächen.

5.8.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Das Vorhaben soll auf bislang intensiv ackerbaulich genutzten Flächen realisiert werden. Durch diese Standortwahl sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erheblich minimiert.

Der Alleebaumbestand an der Landesstraße L 06 ist durch das Vorhaben nicht betroffen. Die Parkplatzflächen werden mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu den Baumstandorten angelegt, so dass erhebliche Eingriffe in den Hauptwurzelraum und eine damit zusammenhängende nachhaltige Schädigung der Bäume vermieden werden.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden weiterhin die folgenden Festsetzungen getroffen:

Zeichnerische Festsetzung eines Erhaltungsgebots

(Rechtgrundlage. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Das zeichnerisch festgesetzte Erhaltungsgebot umschließt eine an der Landesstraße L 06 gelegene Baumgruppe aus mehreren Stieleichen und vereinzelt Ahornbäumen (siehe Umweltbericht, Kap.2.1.2, Tabelle 10, Biotop 25). Mit dem Erhalt der Baumgruppe wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert. Gleichzeitig dient der Erhalt der Baumgruppe der landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung und damit auch der Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Textliche Festsetzung Nr. 7.1 Ausführung befestigter Flächen und Minimierung der Versiegelung:

In der als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzten Flächen sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauart herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig. Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 5.4:

Die Stellplatzflächen können aus zwar ausgebaut werden, jedoch nur mit teilversiegelnden Oberflächenmaterialien. Dies gilt auch für alle weiteren notwendigen Befestigungen von nicht überbauten Flächen im Plangebiet. Damit wird der Eingriff in das Schutzgut Boden als Lebensraum, Filter und Speicher von Grundwasser auf das notwendige Maß reduziert und eine, wenn auch eingeschränkte, Versickerungsfähigkeit und Bodenoffenheit gewährleistet. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt minimiert und dem Grundsatz gem. § 1a Abs. BauGB, schonend mit Grund und Boden umzugehen, gefolgt.

Textliche Festsetzung 7.2 Beleuchtung

Für die Beleuchtung der Verkehrsflächen sind als Leuchtmittel LED-Leuchten mit einem geringen Blau- und Weißlichtanteil zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 5.5:

Die Festsetzung dient der Vermeidung einer Störung nachtaktiver Tiere.

5.8.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Plangebiet bestehen keine Möglichkeiten für die Festsetzung von Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Aus diesem Grund werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets geplant. Die Festlegung der Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen der Ausarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans im Ergebnis der Abhandlung der Eingriffsregelung.

5.9 Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Elbtaler Biohof“ eine Geräuschimmissionsprognose für die zukünftig zu erwartende Lärmbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt worden. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens bilden die Grundlage für die Festsetzung der erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB aus der Sicht des Lärmschutzes ausreichend Rechnung zu tragen.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Geräuschemissionsprognose für die städtebauliche Planung handelt, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Die Orientierungswerte stellen aber keine Grenzwerte dar, die zwingend einzuhalten sind. Bei der Neuplanung von Baugebieten ist ihre Einhaltung oder Unterschreitung jedoch anzustreben, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder mit der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der schutzwürdigen Nutzung bezogen werden.

Für die Geräuschemissionsprognose werden als Orientierungswerte die eines Mischgebietes (M) tags 60 db(A) und nachts 50 bzw. 45 db(A) herangezogen.

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere Wert ist auf Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Verkehrswegen anzuwenden.

Im Falle unvermeidbarer Überschreitungen der Orientierungswerte sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Mögliche Schallschutzmaßnahmen stellen bauliche Vorkehrungen als Abschirmung oder auch die Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden dar (Dimensionierung gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau).

Gemäß vorliegender Geräuschemissionsprognose gehen Geräuschemissionen in Form von Verkehrslärm vom Straßenverkehr der Landesstraße L06 aus. Hinzu kommen Lärmemissionen von benachbarten Betrieben und Einrichtungen, die auf das Plangebiet als Gewerbelärm-Vorbelastung und gewerbliche Zusatzbelastung einwirken. Zu den gewerblichen Vorbelastungen zählen das Gewerbegebiet „Heidekamp“ mit unterschiedlichsten Betrieben, einem Lebensmittel-Discounter sowie einer Tankstelle. Die gewerblichen Zusatzbelastungen werden durch die geplanten landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen, deren Tierbesatz und die mit der Tierhaltung verbundenen Betriebsabläufe hervorgerufen.

Im Plangebiet selbst werden die maßgeblichen Geräusche durch den geplanten Hotelbetrieb einschließlich Parkplatzfrequentierungen, die Außengastronomie und weitere Betriebstätigkeiten emittiert, die in einem engen Zusammenhang mit dem Erlebnishof stehen und eine Gewerbelärm-Zusatzbelastung aus dem B-Plangebiet darstellen.

Ergebnisse und bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen kommen die Berechnungen der Geräuschemissionsprognose zu dem Ergebnis, das durch die Planung in der Umgebung des Vorhabens keine Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für den Tages- und Nachtzeitraum überschritten werden.

Hinsichtlich der zukünftig zu erwartende Lärmbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten und zum Teil deutlich unterschritten. Immissionskonflikte durch gewerbliche Geräusche, insbesondere der landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen, und ausgehend vom Straßenverkehr der östlich tangierenden L06 sind nicht zu erwarten.

Zum weiteren Schutz vor Verkehrslärm werden ableitend aus dem schalltechnischen Gutachten Festsetzungen über Anforderungen an Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen:

Textliche Festsetzung Nr. 5 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen:

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

$R'_{w,ges}$ *gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB*

L_a *maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)*

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ *für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,*

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ *für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,*

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ *für Büroräume und Ähnliches.*

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ *für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien*

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ *für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 5:

Für einen ausreichenden passiven Schallschutz innerhalb der Gebäude sind die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus dem Straßenverkehrslärm. Als Grundlage für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel werden die um 10 dB

erhöhten Nachtwerte verwendet. Außerdem wurde gemäß DIN 4109 die Beurteilungsspiegel der linienhaften Quellen mit 3 dB beaufschlagt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Bereich des B-Planes, der für schutzwürdige Nutzungen vorgesehen ist $La_{res} = 64 \text{ dB(A)}$ bzw. 65 dB(A) . Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gegenüber Außenlärm ergeben sich für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten ges. bew. Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ von bis zu 35 dB(A) .

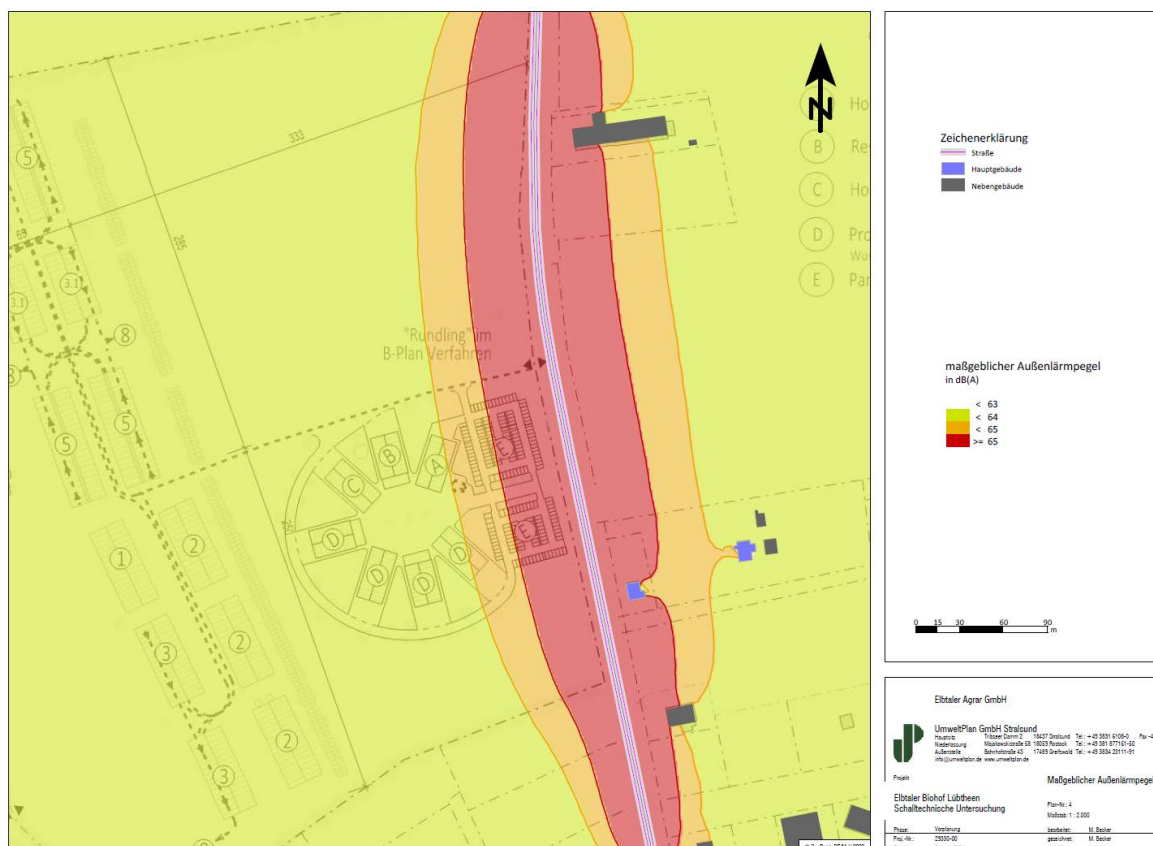


Abbildung 5: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 in 4 m über Gelände, Beurteilungszeitraum 22:00 bis 06:00 Uhr

Damit ergeben sich normale Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile, die mit den üblichen, nach geltenden bauingenieurtechnischen Regeln und Normen ausgeführten Baukonstruktionen ohne Weiteres zu erfüllen sind.

Entsprechend der errechneten Pegelwerte wird die textliche Festsetzung Nr. 5 über Anforderungen an Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn/ Antragsteller/ Antragstellerin als Bestandteil der Bauvorlage ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen.

5.10 Ver- und Entsorgung

Für das gesamte Plangebiet ist eine medientechnische Neuerschließung erforderlich. Daher sind für die Versorgung mit Energie und Wärme, die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, die Schmutzwasserbeseitigung, die Regenentwässerung und das Telekommunikationsnetz die entsprechenden Leitungen neu zu planen.

Die medientechnischen Leitungsnetze sind in der Regel innerhalb der Verkehrsflächen zu verlegen. Darüber hinaus sind Nebenanlagen zur medientechnischen Versorgung nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch in den Baugebieten zulässig.

Im Einzelnen stellen sich die Ver- und Entsorgungssituation sowie das Erfordernis zur Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung wie folgt dar:

Trinkwasserversorgung:

Wird im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fortgeschrieben.

Schmutzwasserentsorgung

Wird im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fortgeschrieben.

Regenwasserabführung

Das Oberflächenwasser soll möglichst innerhalb des Plangebietes versickert werden. Der Anteil an bebauter bzw. versiegelter Fläche ist im Verhältnis zur Gesamtgröße des Plangebiets gering, so dass bei einer lokalen Versickerung keine grundsätzlichen technischen Schwierigkeiten zu erwarten sind.

Wird im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fortgeschrieben.

Löschwasserversorgung / Brandschutz

Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Der Löschwasser-Mengenbedarf und die entsprechenden technischen Vorkehrungen werden

im weiteren Planverfahren rechtzeitig im Einvernehmen mit dem zuständigen Brand-schutzprüfer des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der örtlich zuständigen Feuer-wehr abgestimmt.

Fortschreibung im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Telekommunikation

Die Erschließung des Plangebiets mit Telekommunikation kann über die auszubauenden Netze entsprechenden Anbieters erfolgen.

Fortschreibung im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den zuständigen Entsorgungsträger entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Ludwigslust-Parchim. Eventuell anfallender Sondermüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Die Grundstücke des „Elbtaler Biohofes“ können direkt über die L06 angefahren werden. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht kein Regelungsbedarf.

Fortschreibung im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität soll über die auszubauenden Netze des örtlichen Energieversorgers erfolgen. Die An- und Einbindung an das vorhandene Orts-netz ist außerhalb der Grenzen des Plangebietes erforderlich. Der Bedarf an zusätzlichen Ortsnetzstationen ist zu ermitteln. Die erforderlichen Flächen für die Errichtung von Ka-belverteilerschränken sind zur Verfügung zu stellen. Zur Stromgewinnung aus erneuerba-ren Energien werden Solaranlagen auf Dächern zugelassen.

Wird fortgeschrieben.

Gasversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügt bisher über keine Gasversorgung. Ob ein Anschluss zukünftig hergestellt wird, ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens vor dem Hintergrund der damit verbundenen Kosten zu entscheiden.

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Der Elbtaler Biohof soll als Anlaufpunkt für Besucher und Tagestouristen dienen. Damit ist auch verbunden, dass die dazugehörigen Gebäude ausreichend dimensioniert sind und ggf. einen gewissen Wiedererkennungswert aufweisen. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass die Errichtung von großmaßstäblichen baulichen Anlagen ausgeschlossen wird, die das ländlich geprägte Ortsbild stören würden. Die Stellplatzfläche soll mit Baumpflanzung begrünt werden und sich hierdurch in den Landschaftsraum einfügen. Dazu trägt auch bei, dass die Baumpflanzungen mit der angrenzenden Baumreihe entlang der L06 korrespondieren. Damit ist sichergestellt, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Nachbarschaft zu befürchten sind.

6.2 Arbeitsplatzentwicklung

Der Betrieb des „Elbtaler Biohofes“ wird voraussichtlich zu einem zu einem zusätzlichen Bedarf an Arbeitskräften führen. Die Planung wird sich damit positiv auf die Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt Lübtheen auswirken.

6.3 Bevölkerungsentwicklung

Da mit der Planung kein Wohnraum geschaffen wird, sind Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lübtheen nicht zu erwarten.

6.4 Verkehrsentwicklung

Mit der geplanten Ansiedlung des Erlebnishofes soll ein touristischer Anziehungspunkt entstehen. Dies hat auch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zur Folge, von dem die L 06 (Rudolf-Breitscheid-Straße) betroffen sein wird. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens werden daher im weiteren Planverfahren im Rahmen einer Leistungsfähigkeitsbetrachtung behandelt. Rückstauereignisse und Behinderungen des Verkehrsflusses müssen zwingend vermieden werden. Eine Maßnahme kann die Verlängerung der Orts-

durchfahrt mit entsprechender Geschwindigkeitsbegrenzung in Richtung des geplanten „Elbtaler Biohofes“ sein.

6.5 Gemeindehaushalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Elbtaler Biohof“ soll die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Freizeit- und Erlebnishofes geregelt werden. Nach Umsetzung der Planung generiert dieser zusätzliche Gewerbesteuererträge. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Lübtheen nicht verbunden. Durch die Umsetzung der Planung wird jedoch ein deutlicher Synergieeffekt auf die touristische Entwicklung der Stadt Lübtheen zu erwarten sein.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Flächenbilanz

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanz

	Fläche [m²]	Fläche [ha]	anteilig in %
Sonstiges Sondergebiet "Touristischer Erlebnishof"	34.892	3,49	74,2
Private Straßenverkehrsfläche	4.724	0,47	10,0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche"	7.397	0,74	15,7
Summe	47.013	4,70	100,0

7.2 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 18 „Elbtaler Biohof“ übt die Stadt Lübtheen aus.

Sowohl die Finanzierung für die Aufstellung des Bebauungsplanes als auch für die Umsetzung der Planinhalte obliegt einem Investor. Durch den Bebauungsplan und die Umsetzung der Planinhalte und alle damit in Verbindung stehenden Maßnahmen einschließlich der Erschließung sowie der Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung entstehen der Stadt Lübtheen keine Kosten.

7.3 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Lübtheen übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Trägerin des Bauleitplanverfahrens aus.

Wahl des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird im so genannten „Normalverfahren“ nach den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a sowie 10/10a BauGB durchgeführt. Die §§ 13, 13a BauGB sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht vorzulegen, in dem die Prüfung der Umweltbelange und die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen sind.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Lübtheen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Elbtaler Biohof“ in ihrer Sitzung am 07.09.2021 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt vom __.__.2021 bis einschließlich __.__.2021.

Weitere Verfahrensschritte

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde bzw. werden seit der förmlichen Einleitung des Verfahrens folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Tabelle 2: Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB)

Stand	Verfahrensschritt	Zeitangabe	Gesetzesgrundlage
x	Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung der Stadt Lübtheen, bekannt gemacht durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt vom am __.__.20__	07.09.2021	§ 2 (1) BauGB
	Abfrage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	mit Schreiben vom __.__.2020	§ 17 LPiG M-V
	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen, bekannt im Amtlichen Mitteilungsblatt am __.__.2022	in der Zeit vom __.__.2022 bis einschließlich __.__.2022	§ 3 (1) BauGB i.V.m. § 4a BauGB
	frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	mit Schreiben vom __.__.2022	§ 4 (1) BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB, § 4a BauGB
	Billigung des Planentwurfes durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Görmin und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen	__.__.2022	
	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom __.__.20__ bis einschließlich __.__.20__	in der Zeit vom __.__.2022 bis einschließlich __.__.2022	§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a BauGB
	förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	mit Schreiben vom __.__.2022 Fristablauf: __.__.2022	§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB, § 4a BauGB
	Satzungsbeschluss	__.__.2022	§ 10 Abs. 1 BauGB

7.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

II Umweltbericht

1 Einleitung

Die Stadt Lübtheen stellt den Bebauungsplan Nr. 18 „Elbtaler Biohof“ auf.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Elbtaler Biohof“ als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Umweltprüfung wird auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans durchgeführt. Im Folgenden wird daher lediglich der derzeitige Kenntnisstand zum Umweltzustand des Plangebiets dargelegt. Die nachfolgenden Ausführungen dienen als Grundlage für die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, die im Ergebnis der Beteiligung zum Vorentwurf erfolgt.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

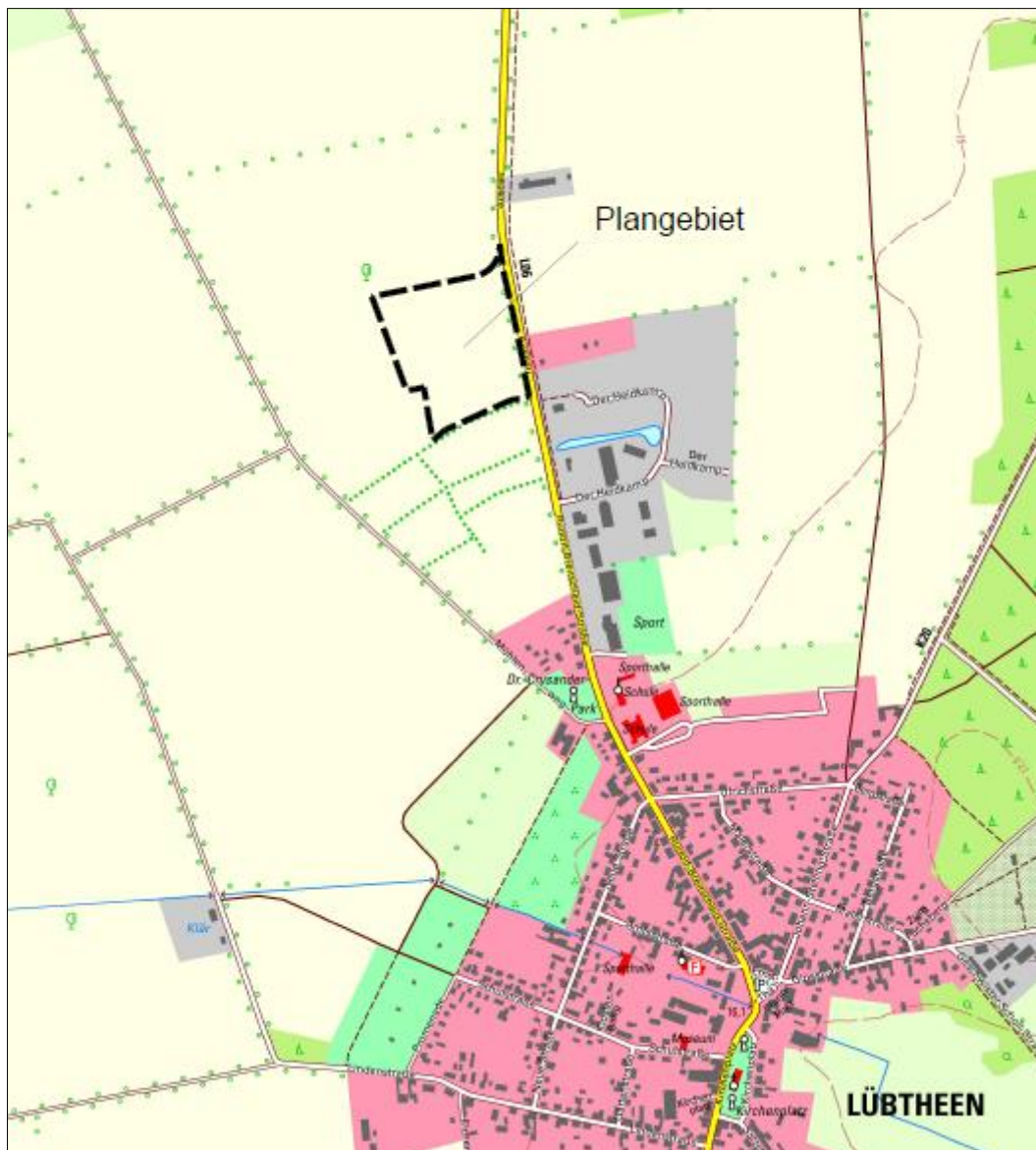
1.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt nördlich der Stadt Lübtheen und hier westlich der Landesstraße L 06 (Rudolf-Breitscheid-Straße) und nordwestlich des Gewerbegebietes „Heidekamp“ (siehe nachfolgende Abbildung 6).

Das rd. 4,7 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Lübtheen Flur 2 die Flurstücke 54, 55 (tlw.), 61 und 63 (tlw.). Es wird im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 61, im Osten durch die Landesstraße L 06 bzw. den straßenbegleitenden, mit Allee-bäumen bestandenen Grünstreifen, im Süden durch eine Baumhecke entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 54 und im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 54 und 61 begrenzt.

Naturräumlich ist das Plangebiet wie folgt einzuordnen:

Landschaftszone:	„Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ (Nr. 5)
Großlandschaft:	„Südwestliche Niederungen“ (Nr. 51)
Landschaftseinheit:	„Südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rögnitz“ (Nr. 510)



©GeoBasis-DE M-V

Abbildung 6: Lage des Plangebiets

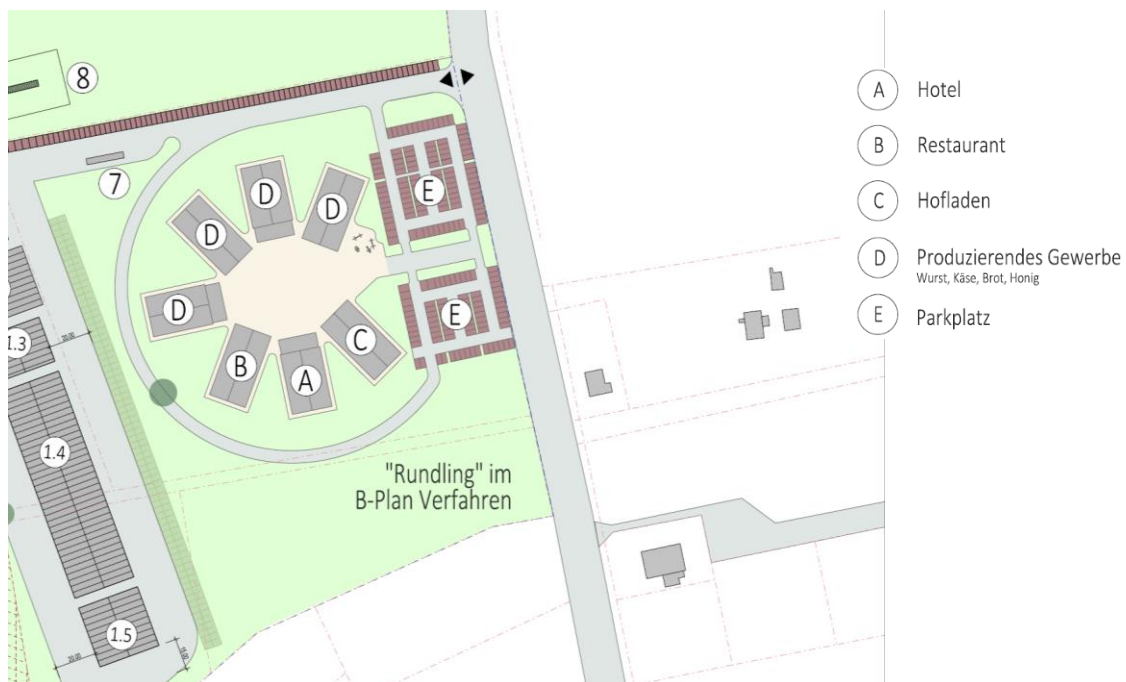
1.1.2 Ziel und Inhalt der Planung

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines touristischen Erlebnishofes unter dem Projekttitel „Elbtaler Biohof Lübtheen“.

Der „Elbtaler Biohof Lübtheen“ soll ein breites Nutzungsspektrum aufweisen, bestehend aus gastronomischen- und Beherbergungsangeboten, einem Hofladen, einer Schaumafabrik (u. a. Wurst-, Käse- und Backwarenherstellung) und ergänzenden Erlebnisangeboten.

Die Entwurfsplanung sieht vor, die Gebäude jeweils giebelständig in Richtung eines zentralen Aufenthalts- und Marktplatzes auszurichten und damit das historische Siedlungsmuster eines regionaltypischen Rundlingsdorfs nachzubilden (siehe nachfolgende Abbildung 7). Der Kreisstruktur ist ein Besucherparkplatz vorgelagert; die verkehrsseitige Erschließung soll über die L 06 erfolgen.

Abbildung 7: Städtebauliches Konzept und Lageplan des „Elbtaler Biohofes“



Quelle: Architekturbüro Hochfeldt und Partner mbB

Bestandteil des Biohofes ist auch eine Tierhaltungsanlage (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** in Kap.4). Diese soll westlich des Plangebiets errichtet werden. Als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich ist für die Errichtung der Stallanlagen jedoch kein Bebauungsplan erforderlich. Die Baurechtsschaffung erfolgt über ein gesondertes immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren.

Sofern der Biohof und die Tierhaltungsanlagen zusammenwirken, werden beide Vorhaben bei der Umweltprüfung betrachtet (Kumulationswirkung).

Die westlich an das Plangebiet angrenzend geplante Tierhaltung ist als eine biologische Tierhaltung in Offenställen mit Auslaufflächen sowie Weideflächen geplant. Die Planung sieht Schweinemast, Rindermast, Ziegenhaltung und in geringem Umfang Hühnerhaltung vor (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: *Geplante Tierzahlen in Stallanlagen westlich an das Plangebiet angrenz-
zend*

Tierart	Tierplätze
Führende Sauen (Abferkelbox)	15
Führende Sauen (Gruppensäugen)	20
Weibliches Zuchtschwein (Wartestall)	80
Männliches Zuchtschwein (Eberbox)	2
Ferkel bis 30 kg (Ferkellaufstall)	240
Ferkel bis zu 50 kg (Maststall)	500
Ferkel bis zu 85 kg (Maststall)	500
Ferkel über 110 kg (Maststall)	500
Summe Schweine	1.857
Rindermast oder Mutterkuh (über 2 Jahre, > 350 kg)	212
Rindermast (weiblich/männlich, 1 bis 2 Jahre, bis 350 kg)	200
Rindermast (weiblich/männlich, 0,5 bis 1 Jahr, bis ca. 250 kg)	200
Summe Rinder	612
Ziegenbock	4
Weibliche Ziegen	448
Jungtiere (bis ca. 12 Monate)	448
Summe Ziegen	900
Legehennen	270
Summe Hühner	270

1.1.3 Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens sind Ausgangspunkt für die Umweltprüfung. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlagen- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die Schutzgüter sowie die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Folgewirkungen untersucht:

Die zu erwartenden umwelterheblichen Wirkungen des Vorhabens sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 4: Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens

baubedingte potenzielle Wirkfaktoren:
- Bauvorbereitung - Baufeldfreimachung - Bodenabtrag, Bodenaufträge und Bodenveränderungen - Baustellenflächen: - Baustellenzufahrten und -einrichtungen, Material- und Lagerflächen (Flächenbeanspruchung und Bodenverdichtung, möglicher (Schad-)Stoffeintrag) - Bautätigkeiten (Verkehr und Transport, menschliche Präsenz): - Befahren mit Baugerät (Bodenverdichtung, Erschütterungen) - Verkehr, menschliche Präsenz (optische/visuelle und akustische Wirkungen (Licht- / Lärmemission), optische Unruhwirkungen) - Schadstoff- und Staubemission in Luft, Boden und Wasser, durch Baustellenverkehr/-betrieb, Betriebsmittel und mögliche Unfälle oder Havarien
<i>Dauer:</i> zeitlich begrenzt auf die Bauzeit
anlagenbedingte potenzielle Wirkfaktoren:
- Flächenbeanspruchungen durch Versiegelung (Gebäude, Verkehrsflächen) und Überbauung (Frei- und Grünflächen) - optische (Raum-)Wirkung, Zerschneidungswirkung/Trennwirkung
<i>Dauer:</i> dauerhaft
betriebsbedingte potenzielle Wirkfaktoren und Folgewirkungen
- betriebsbedingte Wirkungen durch den Anlagenbetrieb (optische/visuelle und akustische Wirkungen , Licht- / Lärmemission), optische Unruhwirkungen durch menschliche Präsenz
<i>Dauer:</i> dauerhaft (zeitlich begrenzt auf die Betriebszeit)

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Eine Übersicht über den Bedarf an Grund und Boden bzw. über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 5: Übersicht über die Flächenfestsetzungen im Plangebiet

	Fläche [m²]	Fläche [ha]	anteilig in %
Sonstiges Sondergebiet "Touristischer Erlebnishof"	26.151	2,62	55,6
Private Straßenverkehrsfläche	2.864	0,29	6,1
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche"	7.397	0,74	15,7
Private Grünfläche	10.602	1,06	22,6
Summe	47.013	4,70	100,0

1.1.5 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Mit den im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden keine Sonderabfallformen erzeugt, die über die üblich zu erwartenden Abfälle hinausgehen. Entstehende Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.

1.1.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzu-
sehen.

Das Risiko für Unfälle oder Katastrophen ist durch Bauvorschriften (u.a. Statik), insbesondere auch durch Vorschriften zum Brandschutz (Bauvorgänge, Auswahl von Baumaterialien, etc.), minimiert.

1.1.7 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht.

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die für das Vorhaben relevanten und in einschlägigen Fachgesetzen sowie Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind in der folgenden Tabelle dargelegt. Außerdem wird in dieser Tabelle die Art und Weise erläutert, wie diese Ziele bei der vorliegenden Planung umgesetzt bzw. beachtet wurden.

Tabelle 6: Darlegung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Umsetzung/Beachtung

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt/beachtet wird
Beachtenspflichtige Ziele des Umweltschutzes	
Ziele der Raumordnung (Z) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016), Programmsatz 4.5 (2) [Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei] <i>„Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in anderen Nutzungen umgewandelt werden“ (Z)</i>	Dem Ziel der Raumordnung wird entsprochen. Die Böden im Plangebiet weisen gem. Bodenschätzung eine Wertzahl von 21 auf und lassen sich daher einer baulichen Nutzung zuführen, ohne im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu stehen.
Räumlich konkretisierte Umweltschutzziele der Raumordnung - Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) (MABL M-V 2016); raumordnerische Festlegungen - Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011); raumordnerische Festlegungen	Das LEP M-V 2016 enthält keine räumlich konkretisierten Zielstellungen des Umweltschutzes für den Bereich des Plangebietes. Es sind keine Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. Das RREP VP 2010 enthält keine räumlich konkretisierten Zielstellungen des Umweltschutzes für den Bereich des Plangebietes. Es sind keine Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt.
Räumlich konkretisierte Umweltschutzziele der vorbereitenden Bauleitplanung	Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Räumlich konkretisierte Umweltschutzziele liegen für das Plangebiet nicht vor.
Gebietsschutz Natura 2000	Das Plangebiet liegt im europäischen Vogelschutzgebiet DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitshauptuntersuchung konnte festgestellt werden, dass das geplante Vorhaben <u>nicht</u> geeignet ist, die für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des EU-Vogelschutzgebietes erheblich zu beeinträchtigen. Nördlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von knapp 1 km das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) DE 2533-301 „Sude mit Zuflüssen“. Da keine räumlich-funktionalen Beziehungen zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet bestehen, kann eine Betroffenheit des GGB von vorneherein ausgeschlossen werden.
Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bebauungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG auszulösen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist aber zu beachten, dass diese Pläne sehr wohl Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Bebauungspläne sind daher vorsorglich so zu gestalten, dass die vorbereiteten Planungen bei ihrer späteren Umsetzung nicht an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG scheitern werden. In diesem

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt/beachtet wird
	Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegen. Die Abprüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erfolgt in einer gesonderten Unterlage, im sog. Artenschutzfachbeitrag, der auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans erstellt wird. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass Belange des Artenschutzes der Realisierung des B-Planvorhabens nicht entgegenstehen. Ein Konfliktpotential besteht lediglich für die Tiergruppe der Brutvögel mit einer möglichen Betroffenheit von Baumpieper, Feldlerche, Ortolan, Star und sog. Allerweltsarten. Einem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen kann mit den folgenden Maßnahmen entgegengewirkt werden: Brutvögel-VM1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar Ortolan-CEF 1: Als Ersatz für die verlorengehende Fortpflanzungsstätte ist im Jahr vor Beginn der Baumaßnahmen ein neuer Blühstreifen entlang einer Gehölzreihe in der näheren Umgebung¹ anzulegen. Die Flächengröße sollte sich an der bestehenden Fläche orientieren, ebenso die Zusammensetzung der Aussaatmischung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahme bereits im Folgejahr wirksam wird, da eine kurze Entwicklungszeit angenommen werden kann. Eine ausreichende Entfernung des Maßnahmenstandorts zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen ist sicherzustellen.
Naturschutzgebiete	Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich keine Naturschutzgebiete.
Biosphärenreservate	Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat „Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“. Die Errichtung des Biohofs stellt eine verbotene Handlung gem. § 7 Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz (BRElbeG M-V) dar. Es ist eine Verbotsbefreiung gem. § 67 Abs. 3 BNatSchG zu beantragen.
Landschaftsschutzgebiete	Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete.
Biotopschutz	Das Plangebiet überlagert sich im Südwesten auf wenigen Quadratmetern mit einer nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Baumhecke (LWL11521, GIS-Code 0604-112B5020). Die Baumhecke bleibt erhalten.

¹ der Ortolan zeigt eine ausgeprägte Reviertreue

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt/beachtet wird
Geschützte Bäume	Im Plangebiet befinden sich keine Einzel- bzw. Alleebäume, die nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V geschützt sind. Die Alleebäume an der L 06 befinden sich außerhalb des Plangebiets.
Landeswaldgesetz	Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen. Auch das Waldabstandsgebot ist durch die Planung nicht berührt.
Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen	
Eingriffsregelung	Die Eingriffsregelung wird im weiteren Planverfahren auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans gem. Methodik HzE 2018 abgehandelt.
Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen	
Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011)	Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als Vorbehaltsgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen ist. Landschaftsstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Natur- und Artenschutz werden nicht überplant, so dass das Vorhaben mit diesem Grundsatz der Raumordnung vereinbar ist. Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in einem Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum. Das Vorhaben dient dem Tourismus und ist somit auch mit diesem Grundsatz der Raumordnung vereinbar.
Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion Westmecklenburg (GLRP WM) (LUNG M-V 2008)	Der GLRP enthält folgende Angaben für das Plangebiet: • Analyse der Arten und Lebensräume (Karte I): das Plangebiet liegt im Randbereich eines Gebiets mit Schwerpunkt vorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung aufgrund seiner Lage in einem EU-Vogelschutzgebiet • Biotopverbund (Karte II): das Plangebiet liegt im Randbereich eines Biotopverbunds im weiteren Sinne aufgrund seiner Lage in einem EU-Vogelschutzgebiet • Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen (Karte III): das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem die besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in europäischen Vogelschutzgebieten zu berücksichtigen sind • Ziele der Raumentwicklung (Karte IV): das Plangebiet liegt in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege) • Anforderungen an die Landwirtschaft (Karte V): das Plangebiet liegt in einem Bereich mit erhöhten Bewirtschaftungsanforderung aufgrund seiner Lage im EU-Vogelschutzgebiet

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt/beachtet wird
	• Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung (Karte VI): Bereich mit geringer Wassererosionsgefährdung Die o.g. raumordnerischen Vorgaben für das Plangebiet ergeben sich im Wesentlichen aufgrund der Lage des Plangebiets im europäischen Vogelschutzgebiet DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“. Da im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitshauptuntersuchung festgestellt wurde, dass das geplante Vorhaben <u>nicht</u> geeignet ist, die für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des EU-Vogelschutzgebietes erheblich zu beeinträchtigen, ist das Vorhaben auch vereinbar mit den o.g. raumordnerischen Vorgaben.
Abwägungsrelevante Umweltbelange aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit e) BauGB)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f) BauGB)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. h) BauGB)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Abwägungsrelevante Umweltbelange aus § 1a BauGB	
Bodenschutzklausel	Es werden keine Flächen mit ungestörten natürlichen Bodenverhältnissen und mit einer hohen Ertragsfähigkeit überplant.
Umwidmungssperrklausel	Für das Vorhaben werden keine Waldflächen in Anspruch genommen. Es werden jedoch Flächen für die Landwirtschaft überplant. Den Belangen der Landwirtschaft wird insofern Rechnung getragen, dass lediglich Flächen mit einer geringen Ertragsfähigkeit (21 Bodenkpunkte) überplant werden und das Vorhaben auch der Stärkung der heimischen Landwirtschaft dient (Vermarktung heimischer Bioprodukte, Schaumanufaktur)
Klimaschutzklausel	Das Vorhaben dient der Stärkung des Inlandstourismus und der heimischen Landwirtschaft und dient damit im Sinne einer Nachhaltigkeit auch dem Klimaschutz (z.B. Beitrag zur Vermeidung von Fernreisen, Förderung der Vermarktung regionaler Produkte durch eine Schaumanufaktur)

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut Menschen, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Bestand

Für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Erholungsfunktionen zu betrachten.

Wohngebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich an der Landesstraße L 06, Rudolf-Breitscheid-Straße, Haus 1a, Haus 1 und Haus 49 sowie am Mühlenweg Haus 1 in einer Entfernung zum Plangebiet von 25 m (unmittelbar gegenüber des Plangebietes) bis 410 m.

Eine ausgeprägte Erholungsnutzung liegt im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vor. Der straßenbegleitende Radweg an der Landesstraße L 06 kann für Radtouren genutzt werden.

Bewertung

Das Plangebiet ist für das Schutzgut Mensch von allgemeiner Bedeutung. Besondere Wohn- und Erholungsfunktionen sind im Plangebiet nicht ausgeprägt.

Die Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets besitzt eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird und damit auch künftig keine besondere Bedeutung für die Wohn- und Erholungsfunktion haben wird.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Bestand

Das Schutzgut Pflanzen bildet sich im Wesentlichen über die im Plangebiet befindlichen Biotopstrukturen ab.

Die Erfassung der Biotopstrukturen erfolgte am 04.01.2021 durch Herrn Hahne als Nachauftragnehmer der UmweltPlan GmbH Stralsund nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013) auf der Grundlage aktueller Luftbilddaufnahmen. Kartiert wurde das Plangebiet und der

Standort der westlich des Plangebiets geplanten Tierhaltungsanlage, zzgl. eines 200 m breiten Puffers. Die Darstellung der im Plangebiet erfassten Biotope erfolgt zzgl. eines 200 m-Puffers im Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan im Maßstab 1:2.500. Eine ausführliche Beschreibung der Biotope ist der Tabelle 10 zu entnehmen. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Biotopkartierung zusammenfassend beschrieben.

Das Plangebiet wird fast ausschließlich (zu rd. 98 %) von Ackerflächen eingenommen (Biotop 7, Biotopcode ACS). Als weitere Biotopstrukturen finden sich im Plangebiet lediglich eine rd. 660 m² große Ruderalflur mit Gehölzaufwuchs (Biotop 14, RHU/BBJ) im westlichen Teil des Plangebiets und eine rd. 300 m² große Baumgruppe (Biotop 25, BBG) an der östlichen Grenze des Plangebiets. Darüber hinaus reicht eine entlang der südlichen Grenze des Plangebiets befindliche Baumhecke (Biotop 20, BHB/BHA) auf wenigen Quadratmetern in das Plangebiet. Der Alleebaumbestand entlang der Landestraße L 06 (Biotop 27, BRG) befindet sich außerhalb des Plangebiets. Die im Unterstand der Allee-bäume befindliche Gras- und Krautflur (Biotop 28, PSJ) reicht randlich in das Plangebiet.

Das westliche und nördliche Umfeld des Plangebiets wird ebenfalls überwiegend von Ackerflächen (Biotop 7, ACS) eingenommen, die durch strukturreiche, ältere Alleen, Baumreihen und Baumhecken gegliedert werden., von denen lediglich die Baumhecken (BHB) Biotop 5 und 19 randlich in den 200 m-Puffer um das Plangebiet reichen. Südlich schließt sich ein mit Baumreihen (Biotope 23, 31 und 32, BRN) und Baumhecken (Biotope 20, 34 und 35, BHB) gegliedertes artenarmes Frischgrünland (Biotope 22 und 37, GMA) an.

Östlich grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L 06 (Biotop 42, OVL) an, die als Allee gestaltet ist. Dieser Alleebaumbestand setzt sich aus mehreren Baumreihen zusammen (Biotope 27, 30, 46, 48, 53 und 54, BRG). Östlich der Landesstraße verläuft ein straßenbegleitender Radweg (Biotop 43, OVF). Darüber hinaus finden sich östlich der Landesstraße einzelne Wohnbebauungen mit größeren Gartengrundstücken (Biotop 49, OEL/PWX, Biotop 52, ODE/PWX/PWY) sowie ein Gewerbegebiet (Biotope 41, 59, 60, OIG).

Bewertung

Zur Bewertung bzw. Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe werden gemäß der aktuellen HzE (MLU M-V 2018, Anlage 3 & 4) in der Regel die Kriterien

- 1.) Regenerationsfähigkeit
- 2.) Gefährdung/Seltenheit nach der Roten Liste Biotoptypen Deutschlands

herangezogen.

Das Kriterium der „typischen Artenausstattung“ wird ausschließlich zur ausführlichen Biotopwertermittlung (s. Anlage 4 der HzE) herangezogen und erst im Rahmen der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung bei Bedarf angewandt.

Die Regenerationsfähigkeit eines Biotops leitet sich vor allem aus dessen zeitlicher Wiederherstellbarkeit ab. In Ableitung von der Roten Liste (BfN 2006) werden gemäß HzE (MLU M-V 2018) folgende Wertstufen unterschieden:

Tabelle 7: Einstufung des Bewertungskriteriums „Regenerationsfähigkeit“

Wertstufe	Regenerationsfähigkeit
0	Einstufung nicht sinnvoll
1	bedingt regenerierbar (bis 15 Jahre)
2	schwer regenerierbar (15 - 150 Jahre)
3	kaum regenerierbar (> 150 Jahre)
4	nicht regenerierbar

Die Seltenheit und Gefährdung eines Biotoptyps für jede Region ergibt sich sowohl aus der Gefährdung durch Flächenverlust als auch aus den qualitativen Veränderungen. Sie dienen der Ermittlung der regionalen Gefährdung (rG). Grundlage für die Beurteilung bildet die „Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands“ (FINCK et al. 2017), deren Bewertungsstufen in die Skala des Kriteriums „Gefährdung/ Seltenheit“ der „HzE“ aktuell zugeordnet ist. Der Gefährdungsstatus der Roten Liste (Kriterium regionale Langfrist-Gefährdung rG) der Biotoptypen betrifft die Region des Nordostdeutschen Tieflandes. Nachstehende Wertstufen werden unterschieden:

Tabelle 8: Einstufung des Bewertungskriteriums „Gefährdung/Seltenheit“

Wertstufe	Gefährdung/Seltenheit
0	Einstufung nicht sinnvoll (rG = #)
1	potenziell gefährdet oder derzeit vermutlich keine Gefährdung (rG = V bzw. *)
2	gefährdeter Biotoptyp (rG = 3)
3	stark gefährdeter Biotoptyp (rG = 2)
4	Biotoptyp vollständig vernichtet, von vollständiger Vernichtung bedroht (rG = 1 oder 0)

Die **naturschutzfachliche** Wertstufe der Biotoptypen (nach Anlage 3 der HzE) erfolgt aufgrund der jeweils höchsten Bewertung der vorher genannten Bewertungskriterien. Dabei ergibt sich folgende Abstufung:

Tabelle 9: *Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Biotope*

Naturschutzfachliche Wertstufe	Bewertungsklasse
0	nachrangig
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Die folgende Tabelle gibt eine vollständige Übersicht über die im Untersuchungsraum verbreiteten Biotope und ihre Bewertung/ Wertstufe.

Gemäß HZE (Anlage 3, LUNG M-V 1999) sind durch Rechtsverordnung geschützte Bereiche, gemäß NatSchAG M-V geschützte Biotope (umfasst auch Einzelbäume oder Baumreihen) sowie gemäß RL der BRD mit der Wertstufe 2, 3 oder 4 eingestufte gefährdete Biotoptypen als Wert- und Funktionselement mit besonderer Bedeutung der Arten- und Lebensgemeinschaften zu berücksichtigen.

Abkürzung	Bedeutung
BHD	Brusthöhendurchmesser
BS	Baumschicht
d	dominant
KGW	Kleingewässer
KS	Krautschicht
StS	Strauchschicht
UG	Untersuchungsgebiet
v	vereinzelt
z	zahlreich

Tabelle 10: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (Plangebiet + 200 m-Puffer)

Nr. ²	HC (%)	NC 1	NC 2	NC 3	§	Kurzbeschreibung	charakteristische Pflanzenarten (d / z / v)	Bewertung ³		
								R	G	GB
4	OVU					ca. 6 m breiter unbefestigter Weg, zum Kartierzeitpunkt frisch abgescho- ben mit seitlich abgelagerten Sandwällen		0	0	0
5	BHB				§20	Baum-Hecke mit Stiel-Eichen sowie vereinzelt Zitter-Pappeln, Erlen und Hainbuchen entlang eines unbefestigten Wogs, z.T. mit Übergängen zu Allen-Charakter, Strauchschicht mit Holunder und Hasel, z.T. Stamm- schäden, z.T. Totholz im Kronenbereich, BHB zumeist 20-80 cm, verein- zelt auch bis 120 cm, z.T. sind zur Fällung vorgesehene Bäume farblich markiert	BS: Stiel-Eiche (d), Zitter-Pappel (v), Hainbuche (v), Schwarz-Erle (v) StS: Hasel (z), Wildrose (v). Schwarzer Holunder (v), Efeu (z) KS: Knaulgras (z), Rispengras (z), Quecke (z), Draht-Schmiele (z)	3	1	3
7	ACS					Intensivacker auf Sandstandort		0	0	0
10	ACS					temporärer Blühstreifen auf Sandstandort (Acker-Feldblock)	KS: Knaulgras (z), Seradella (d)	0	0	0
11	OSS					Strom-Leitung				
12	BBA				§18	Solitärbaum (Stiel-Eiche) mit BHD 90 cm, freigeschnittenes Lichtraumpro- fil, landwirtschaftliche Nutzung bis fast an den Stammbereich	BS: Stiel-Eiche (d)	3	1	3
13	BBA				§18	Solitärbaum (Stiel-Eiche) mit BHD 130 cm, freigeschnittenes Lichtraum- profil, landwirtschaftliche Nutzung bis fast an den Stammbereich	BS: Stiel-Eiche (d)	3	1	3
14	RHU	BBJ				Ruderalflur inmitten eines Ackerschlagel mit alten Mauerwerks- und Betonresten, alter Drainschacht, 1 mehrstämmige Pflaume sowie Pflau- men- und Schlehen-Jungwuchs	BS: Pflaume (v) StS: Schlehe (v), Pflaume (v) KS: Knaulgras (z), Quecke (z), Brenn- nessel (z), Beifuß (z)	1	1	1
15	BBA				§18	Solitärbaum (Stiel-Eiche) mit BHD 70 cm, freigeschnittenes Lichtraumpro- fil, landwirtschaftliche Nutzung bis fast an den Stammbereich	BS: Stiel-Eiche (d)	3	1	3

² Nr. – Nummer; HC (%) – Hauptcode in Prozent, NC – Nebencode, § – Schutzstatus nach NatSchAG M-V

³ R – Regenerationsfähigkeit, G – Gefährdung, A – Artenausstattung, GB - Gesamtbewertung

Nr. ²	HC (%)	NC 1	NC 2	NC 3	§	Kurzbeschreibung	charakteristische Pflanzenarten (d / z / v)	Bewertung ³		
								R	G	GB
19	BHB				§20	Baum-Hecke mit Stiel-Eichen sowie vereinzelt Birken, Haseln, Weißdorn, z.T. stehendes und liegendes Totholz, Lichtraumprofil zum Acker frisch geschnitten, BHB zumeist 15-50 cm, Strauchschicht gut entwickelt	BS: Stiel-Eiche (d), Sand-Birke (v) StS: Stiel-Eiche (z), Hasel (z), Weißdorn (v), Schwarzer Holunder (v), Efeu (z), Brombeere (z) KS: Knaulgras (z), Rispengras (z), Quecke (z), Draht-Schmiele (z), Tüpfelfarn (v), Gundermann (z)	2	3	3
20	BHB	BHA			§20	Baumhecke mit Stiel-Eichen und vereinzelt Linden, Zitter-Pappeln, Birken und Ahorn mit gut entwickelter Strauchschicht, BHB 10-120 cm	BS: Stiel-Eiche (d), Zitter-Pappel (v), Winter-Linde (v), Berg-Ahorn (v), StS: Hasel (z), Wildrose (v), Schwarzer Holunder (v), Efeu (z), Weißdorn (v) KS: Knaulgras (z), Rispengras (z), Quecke (z), Draht-Schmiele (z), Land-Reitgras (z)	3	3	3
21	RHK	RHU				Landreitgras- und Ruderalflur sowie Lagerfläche für Heuballen	StS: Brombeere (v) KS: Land-Reitgras (d), Knaulgras (d), Quecke (v)	1	1	1
22	GMA					mit Rindern beweidetes artenarmes Grünland auf sandigem Mineralbodenstandort	KS: Rot-Straußgras (z), Knaulgras (z), Rispengras (z), Schafgarbe (z), Greiskraut (v), Hornkraut (z), Brennnessel (v)	2	1	2
23	BRN				§18	Baumreihe mit Stiel-Eichen (BHD 30-60 cm) auf einer Rinderweide, ohne Strauchschicht, nicht ausgekoppelt - wird mit beweidet	BS: Stiel-Eiche (d), Zitter-Pappel (v)	2	1	2
24	BBA				§18	Solitärbaum (Winter-Linde) auf Rinderweide (BHD 60 cm)	BS: Winter-Linde	2	1	2
25	BBG					Gehölzgruppe (<100 m²) mit mehreren Stiel-Eichen und vereinzelt Ahorn (BHD 10-25 cm), keine Strauchschicht	BS: Stiel-Eiche (d), Spitz-Ahorn (v) KS: Quecke (d), Knaulgras (d), Rispengras (z)	2	2	2
26	BBA				§18	Solitärbaum (Stiel-Eiche) am Straßenrand (BHD 60 cm)	BS: Stiel-Eiche	3	1	3
27	BRG				§19	Verkehrswege-begleitende Baum-Reihe mit Winter-Linden (BHD 15-20 cm)	BS: Winter-Linde	2	1	2

Nr. ²	HC (%)	NC 1	NC 2	NC 3	§	Kurzbeschreibung	charakteristische Pflanzenarten (d / z / v)	Bewertung ³		
								R	G	GB
28	PSJ					Straßenbegleitgrün, artenarme Gras- und Krautflur		0	1	1
29	BBJ					Solitärbaum (Stiel-Eiche) am Straßenrand (BHD 30 cm)	BS: Stiel-Eiche	2	1	2
30	BRG				§19	Verkehrswege-begleitende Baum-Reihe mit Stiel-Eichen und vereinzelt Zitter-Pappeln, Ahorn und Linden (BHD 20-50 cm), keine Strauchschicht	BS: Stiel-Eiche (d), Zitter-Pappel (z), Berg-Ahorn (v), Winter-Linde (v)	2	1	2
31	BRN				§18	Baumreihe mit Stiel-Eichen und vereinzelt Zitter-Pappeln (BHD 15-60 cm) auf einer Rinderweide, ohne Strauchschicht, nicht ausgekoppelt - wird mit beweidet	BS: Stiel-Eiche (d), Zitter-Pappel (z)	2	1	2
32	BRN				§18	Baumreihe mit Stiel-Eichen (BHD 15-80 cm) auf einer Rinderweide, ohne Strauchschicht, nicht ausgekoppelt - wird mit beweidet	BS: Stiel-Eiche (d)	2	1	2
33	ABO					Ackerbrache (Ruderalflur) auf sandigem Standort (Acker-Feldblock)	KS: Gew. Leimkraut (z), Seradella (v), Hornkraut (z), Borstenhirse (v), Quecke (z), Kanad. Berufkraut (z), Reiher-schnabel (v)	0	1	1
34	BHB				§20	Baumhecke mit Stiel-Eichen (BHD 40-60 cm), Strauchschicht mit viel Eichen-Jungwuchs	BS: Stiel-Eiche (d) StS: Efeu (z), Stiel-Eiche (z), Brombee-re (z) KS: Quecke (d), Knautgras (d), Ris-pengras (z), Schöllkraut (z)	3	3	3
35	BHB				§20	Baumhecke mit alten Stiel-Eichen (BHD 20-80 cm) mit Strauchschicht aus Stiel-Eichen und Faulbaum, ausgekoppelt, nicht beweidet	BS: Stiel-Eiche (d) StS: Efeu (z), Stiel-Eiche (z), Brombee-re (z), Faulbaum (z) KS: Quecke (d), Knautgras (d), Ris-pengras (z), Schöllkraut (z)	3	3	3
36	RHU	BBJ	BAG	RHN		Ruderalfläche mit vereinzelt Gehölzen und Gehölzgruppen sowie mit einem alten Schuppen, stark vermüllt	BS: Stiel-Eichen (v), Eschen-Ahorn (v), Fichte (v) KS: Brennessel (z), Kanad. Goldrute (z), Land-Reitgras (z), Beifuß (z), Quecke (z)	2	1	2

Nr. ²	HC (%)	NC 1	NC 2	NC 3	§	Kurzbeschreibung	charakteristische Pflanzenarten (d / z / v)	Bewertung ³		
								R	G	GB
37	GMA					mit Rindern beweidetes artenarmes Grünland auf sandigem Mineralbodenstandort	KS: Rot-Straußgras (z), Knautgras (z), Rispengras (z), Schafgarbe (z), Greiskraut (v), Hornkraut (z), Brennnessel (v)	2	1	2
38	BRG				§19	Baumreihe zwischen Straße und Rad- und Fußweg mit Winter-Linden (BHD 20-25 cm)	BS: Winter-Linde	2	1	2
39	PSJ					artenarme Rasenfläche mit viel Kleinen Habichtskraut	KS: Kleines Habichtskraut (z), Rot-Straußgras (z), Rispengras (z)	0	1	1
40	SEV	VSX	VRP		§20	eutrophes, permanent wasserführendes Kleingewässer mit umgebenden Gehölzsaum (Erle, Weide) sowie kleinflächigen Schilfröhrichten, keine submersen Makrophyten, Überlauf mit Mönch am Ostrand des Gewässers	BS: Schwarz-Erle (z), Bruchweide (z) KS: Schilf (z), Sumpf-Segge (v)	2	3	3
41	OIG					Gewerbegebiet mit Lagerflächen und Gebäuden		0	0	0
42	OVL					Asphalt-Straße		0	0	0
43	OVF					Fuß- und Radweg (asphaltiert)		0	0	0
44	RHU					Ruderalfläche	KS: Gew. Leimkraut (z), Seradella (v), Hornkraut (z), Borstenhirse (v), Quecke (z), Kanad. Berufkraut (z), Glatthafer (z), Wild Mähre (z), Schafgrabe (z), Beifuß (z), Rainfarn (z), Rot-Straußgras (z), Feld-Klee (v), Reiherschnabel (v)	2	1	2
45	RHU					Ruderalfläche	KS: Gew. Leimkraut (z), Seradella (v), Hornkraut (z), Borstenhirse (v), Quecke (z), Kanad. Berufkraut (z), Glatthafer (z), Wild Mähre (z), Schafgrabe (z), Beifuß (z), Rainfarn (z), Rot-Straußgras (z), Feld-Klee (v), Reiherschnabel (v)	2	1	2
46	BRG				§19	Baumreihe zwischen Straße und Rad- und Fußweg mit Winter-Linden (BHD 20-25 cm)	BS: Winter-Linde	2	1	2

Nr. ²	HC (%)	NC 1	NC 2	NC 3	§	Kurzbeschreibung	charakteristische Pflanzenarten (d / z / v)	Bewertung ³		
								R	G	GB
47	PWY					Baumgruppe mit Robinien (BHD 10-20 cm) zwischen Straße und Rad- und Fußweg	BS: Robinie (d) KS: Quecke (d), Knautgras (d), Rispengras (z), Schöllkraut (z)	1	1	1
48	BRG				§19	Baumreihe zwischen Straße und Rad- und Fußweg mit Winter-Linden (BHD 20-25 cm)	BS: Winter-Linde	2	1	2
49	OEL	PWX				Siedlungsfläche mit lockerem Einzelhaus-Bebauung und Gehölzbestand (Privatgelände, nicht betretbar)	BS: Stiel-Eiche (z), Sand-Birke (v), Fichte (v)	0	0	0
50	ACS					Intensivacker auf Sandstandort		0	0	0
51	GIM					Pferdekoppel, artenarm	KS: Weidelgras (d), Rispengras (z)	0	1	1
52	ODE	PWY	PWX			große Lagerhalle mit Freiflächen und Stallgebäuden (Winterlager Zirkus)	BS: Fichte (z), Sand-Birke (v), Stiel-Eiche (v)	0	0	0
53	BRG				§19	Baumreihe zwischen Straße und Rad- und Fußweg mit Winter-Linden (BHD 20-25 cm)	BS: Winter-Linde	2	1	2
54	BRG				§19	Baumreihe zwischen Rad- und Fußweg und angrenzendem Acker mit Vogel-Kirschen (BHD 5-10 cm)	BS: Vogel-Kirsche	2	1	2
59	OIG					Tankstellen-Gelände		0	0	0
60	OIG					Gewerbegebiet mit Bebauung und artenarmes Rasenflächen		0	0	0

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass das Plangebiet auch weiterhin ackerbaulich genutzt wird. Es ist damit von einem Fortbestand der gegenwärtigen Biotopstrukturen auszugehen.

2.1.3 Schutzgut Fauna

Für die Erfassung der Fauna des Plangebiets wurden die folgenden Tiergruppen kartiert:

- Brutvögel
- Rastvögel

Ein Vorkommen im Plangebiet weiterer planungsrelevanter Arten bzw. Artengruppen, wie z.B. Amphibien oder Reptilien, konnte im Ergebnis einer Begehung am 18. März 2021 auf der Grundlage einer Habitatpotentialabschätzung ausgeschlossen werden.

Im Folgenden werden die für das vorliegende Planungsvorhaben relevanten Ergebnisse der Brut- und Rastvogelkartierung zusammenfassend dargestellt.

2.1.3.1 Brutvögel

Bestand

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte durch Herrn Dr. Zimmermann im Auftrag von ECO-CERT nach den Methodenstandards von SÜDBECK ET AL. (2005) mit sechs Tagesbegehungen im Zeitraum April bis Anfang Juli 2018 (siehe Tabelle 11).

Das Untersuchungsgebiet umfasste den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie westlich und nördlich angrenzende Flächen in einem Umfang von insgesamt rd. 110 ha (siehe Abbildung 8).

Tabelle 11: Begehungstermine und Erfassungsbedingungen

Datum	Zeit	Temperatur	Bewölkung	Wind, Niederschlag
26.04.2018	07:15 bis 10:05	7°C	9/10-10/10	NW 1, z.T. Nieselregen
17.05.2018	06:10 bis 09:45	11-14°C	4/10-0	NE 2-3
27.05.2018	06:05 bis 10:00	16-24°C	0-3/10	NE 2
08.06.2018	07:30 bis 10:40	20-27°C	0	Windstill
22.06.2018	07:25 bis 10:35	12-14°C	8/10-10/10	NW 2-4
06.07.2018	07:05 bis 09:55	17°C	10/10	NW 3



Abbildung 8: Untersuchungsgebiet Brutvogelkartierung (weiße Strichlinie, Plangebiet schwarze Linie)

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 34 Brutvogelarten mit 105 Revieren nachgewiesen werden (siehe Tabelle 12). Darunter wurden zwei Offenlandbrüter mit insgesamt 6 Revieren und 32 Baum- und Gehölzbrüter mit insgesamt 99 Revieren erfasst. Von den kartierten Brutvogelarten sind die folgenden sechs Arten den wertgebenden Arten zuzuordnen: Feldlerche, Baumpieper, Feldsperling, Neuntöter, Ortolan und Star (mit insgesamt 24 Revieren).

Als „wertgebend“ werden Arten betrachtet, die mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllen:

- Einstufung in eine Gefährdungskategorie (1, 2, 3) der Roten Liste Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015) oder Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER et al. 2014) oder extrem selten (R)
- streng geschützte Art nach Bundesnaturschutzgesetz (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG)
- Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie

- Brutbestand der Art in Mecklenburg-Vorpommern kleiner als 1.000 Brutpaare (vgl. VÖKLER et al. 2014)
- besondere Verantwortlichkeit des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern (> 40 % des gesamtdeutschen Brutbestandes in Mecklenburg-Vorpommern; vgl. VÖKLER et al. 2014)
- Koloniebrüter

Im Plangebiet gelangen lediglich zwei Nachweise von Baum- und Gehölzbrütern der folgenden Arten (Brutplatz: Baumhecke an der südlichen Plangebietsgrenze, Biotop 20):

- 1 Revier der Wachholderdrossel
- 1 Revier der Mönchsgrasmücke

Offenlandbrüter konnten im Plangebiet nicht erfasst werden.

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht der insgesamt im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten.

Tabelle 12: Brutvogelnachweise im Untersuchungsgebiet

Nr.	Artname	Brut-status	Anzahl Reviere	RL-D	RL-MV	BN G	VS-RL	RB MV	Bestand MV (<1.000)	Bemerkung
	Offenlandbrüter									
1	Feldlerche	BV	5	3	3					-
2	Wiesenschafstelze	BV	1		V					-
	Baum-/Gehölzbrüter									
1	Amsel	BV	3							
2	Baumpieper	BV	7	3	3					
3	Blaumeise	BV	6							-
4	Buchfink	BV	10							
5	Buntspecht	BV	2							
6	Dorngrasmücke	BV	4							
7	Eichelhäher	BV	1							
8	Feldsperling	BV	1	3	3					
9	Fitis	BV	1							
10	Gartenbaumläufer	BV	1							
11	Gartengrasmücke	BV	3							
12	Gelbspötter	BV	1							
13	Goldammer	BV	8	V	V					-
14	Grauschnäpper	BV	2	V						
15	Grünfink	BV	1							
16	Heckenbraunelle	BV	1							
17	Klappergrasmücke	BV	1							

Nr.	Artname	Brut-status	Anzahl Reviere	RL- D	RL- MV	BN G	VS- RL	RB MV	Bestand MV (<1.000)	Bemerkung
18	Kohlmeise	BV	6							-
19	Mönchsgrasmücke	BV	8							
20	Nachtigall	BV	2							
21	Neuntöter	BV	1	V	*		x			
22	Ortolan	BV	5	3	3		x			
23	Pirol	BV	2	V						
24	Rabenkrähe	BV	2							
25	Rotkehlchen	BV	1							
26	Ringeltaube	BV	2							
27	Star	BV	5	*	3					
28	Stieglitz	BV	2							-
29	Sumpfmehse	BV	1							
30	Wacholderdrossel	BV								
31	Zaunkönig	BV	1							
32	Zilpzalp	BV	5							-

Erläuterungen zur Tabelle:

Wertgebende Arten sind in **Fettdruck** dargestellt.

Brutstatus: BN = Brutnachweis, BV = Brutverdacht, BZF = Brutzeitfeststellung, NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler, Ü = Überflug

RL-D: Rote Liste von Deutschland (Grüneberg et al. 2015)

RL-MV: Rote Liste von Mecklenburg-Vorpommern (Vökler et al. 2014)

Kategorien Rote Liste: 0 = ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Vorwarnliste

BNG: Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG sind alle Vogelarten besonders geschützt. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind Vogelarten zusätzlich streng geschützt (§), die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, oder in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind.

VS-RL: Im Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten enthalten (I)

RB MV: Raumbedeutsamkeit, Brutbestand in MV beträgt mindestens 40 % (!) bzw. 60 % (!!) des deutschen Gesamtbestandes nach Vökler et al. (2014)

Bestand MV: Bestandsgröße in MV nach Vökler et al. (2014): s=selten (100-1.000 Brutpaare), ss=sehr selten (< 100 BP), es= extrem selten, ex=ausgestorben

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet gehört mit 34 erfassten Brutvogelarten und 105 Revieren zu den mittelstark besetzten Lebensräumen. Die großflächigen Ackerschläge sind mit zwei nachgewiesenen Arten und sechs Revieren arten- und individuenarm. Demgegenüber bieten die Alleen, Baumhecken und Baumreihen im Untersuchungsgebiet günstige Nahrungs- und Brutmöglichkeiten insbesondere für Sperlingsvogelarten. Diese Gehölzstrukturen sind damit für die Avifauna von besonderer Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist zu erwarten, dass bei Nichtdurchführung der Planung die ackerbauliche Nutzung fortgeführt wird. Es ist daher von einem Fortbestand des angetroffenen Artenspektrums auszugehen.

2.1.3.2 Rastvögel

Bestand

Die Erfassung der Rastvögel erfolgte durch Herrn Dr. Zimmermann im Auftrag der ÖKO-CERT im Zeitraum November 2017 bis März 2018 mit zwei Begehungen je Monat (siehe Tabelle 13.). Die Begehungen erfolgten ausschließlich entlang der Alleen oder Baumreihen im Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet wurde dabei mit einem Feldstecher mit 10-facher Vergrößerung abgesucht (Swarovski 10x40). Das Untersuchungsgebiet entsprach dem der Brutvogelkartierung (siehe Abbildung 8 in Kap.2.1.3.1).

Tabelle 13: Begehungstermine und Erfassungsbedingungen

Datum	Zeit	Temperatur	Bewölkung	Wind, Niederschlag
09.11.2017	11:20 bis 13:30	8°C	10/10	0
24.11.2017	10:55 bis 13:20	6-7°C	10/10	SW 2; anfangs Regen
07.12.2017	11:05 bis 13:10	6°C	10/10	W 5-6
20.12.2017	11:15 bis 13:25	6°C	10/10	0
09.01.2018	11:15 bis 12:50	3°C	10/10	SE 3-4
24.01.2018	11:30 bis 13:50	10°C	10/10	0-SW 1
09.02.2018	11:00 bis 13:10	-4- -2°C	0	SE 2
26.02.2018	09:10 bis 10:20	-4°C	0-5/10	NE 2-3
09.03.2018	10:15 bis 12:30	6°C	5/10	SW 2-3
21.03.2018	10:05 bis 11:55	0-1°C	0	windstill

Im Zuge der Begehungen waren auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu keinem Zeitpunkt Ansammlungen von Rastvögel festzustellen.

Im Bereich der Gehölzstrukturen wurden als nennenswerte Konzentration jeweils einmalig 16 Gimpel und 110 bis 120 Bergfinken angetroffen.

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet wies während der Kontrollen im Zeitraum 2017 bis März 2018 keine Bedeutung für Rastvögel auf. Dies entsprach auch der Erwartung, da die landwirt-

schaftliche Nutzung mit Wintergetreide und Greening sehr wenig attraktiv für Rastvögel war und zudem die Ortsnähe als Störeffekt wirkt.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund seiner Ortsnähe wird das Plangebiet auch künftig keine besondere Bedeutung als Nahrungsfläche nordischer Zug- und Rastvögel erlangen können.

2.1.4 Schutzgut biologische Vielfalt

Bestand

Die drei Ebenen der biologischen Vielfalt (genetische Vielfalt, Artenvielfalt und Ökosystemvielfalt) werden, soweit sie für das Plangebiet relevant und im Rahmen des vorgegebenen Untersuchungsrahmens erfassbar sind, über die Biotoptypen und über eine Brutvogel- und Rastvogelkartierung sowie über eine Analyse potentieller Habitate ausgewählter Tiergruppen erfasst.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb einer Art (intraspezifische Biodiversität) und wird, soweit für das Plangebiet relevant und im Rahmen des vorgesehenen Untersuchungsrahmens erfassbar, in den Textpassagen zu den Pflanzen und Tieren dargestellt.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Raumes. Es erfolgt eine selektive Darstellung und Bewertung der Artenvielfalt über die Darstellung der Kartierungsergebnisse.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Plangebiet. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung, da Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe die kleinsten Erfassungseinheiten von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere darstellen, in denen jeweils einheitliche standörtliche Bedingungen herrschen, so dass die Biotoptypen auch als kleinste Einheiten der Ökosystemebene aufgefasst werden können (vgl. LAUN M-V 1998, SCHUBERT & WAGNER 1988). Bezüglich der Darstellung der Ökosystemvielfalt wird daher auf die Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen verwiesen.

Bewertung

Aus den erfassten Daten zum Bestand von Fauna und Flora im Plangebiet lässt sich keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt ableiten. Das Plangebiet ist damit von allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auch weiterhin überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Es ist daher zu erwarten, dass sich die biologische Vielfalt im Plangebiet – auch aufgrund seiner Lage an der Landesstraße – nicht erhöhen wird.

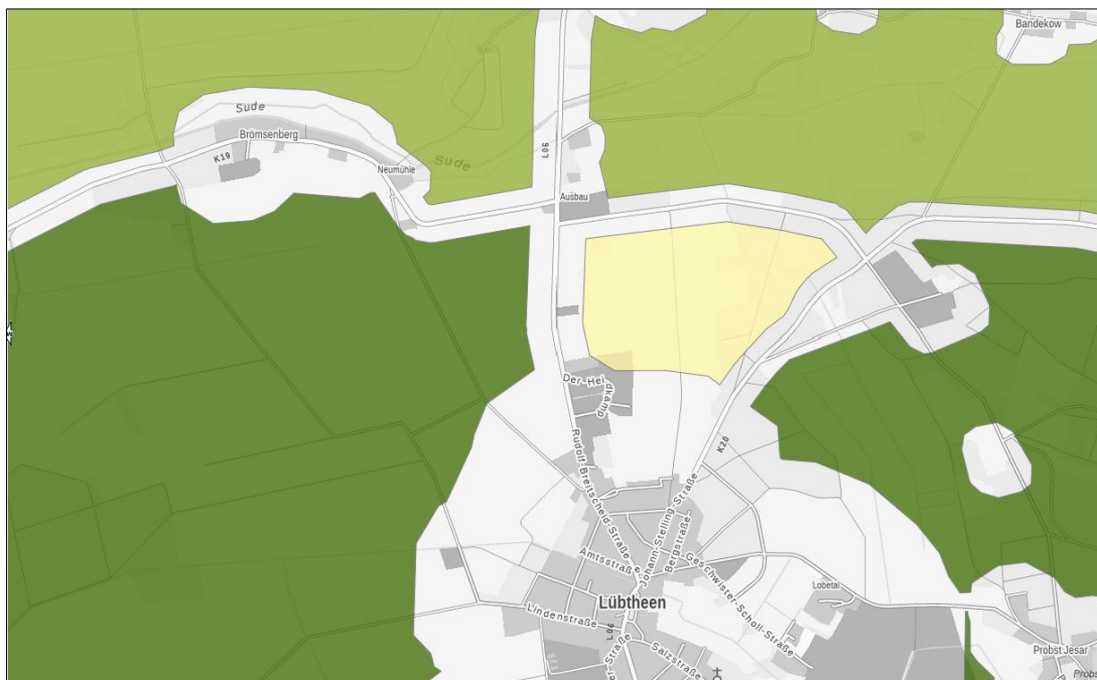
2.1.5 Schutzgut Fläche

Bestand

Das Plangebiet ist rd. 4,7 ha groß und wird überwiegend (zu rd. 98 %) landwirtschaftlich genutzt (Feldfruchtanbau).

Bewertung

Der nordwestliche Teil des Plangebietes reicht gem. der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern in einen unzerschnittenen Freiraum mit einer Größe von > 2.400 ha (Bewertung Stufe 4: sehr hoch, siehe Abbildung 9). Diesem Teil des Plangebiets wird daher eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Fläche zugeordnet (Kriterium der Unzerschnittenheit).



Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

LFR 2001: KERNBEREICH LANDSCHAFTLICHER FREIRÄUME, BEWERTUNG GRÖSSE:

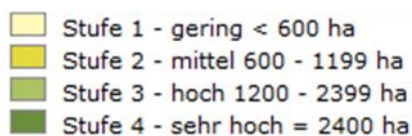


Abbildung 9: Darstellung der qualifizierten landschaftlichen Freiräume im Planbereich

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächennutzung auch weiterhin durch die Landwirtschaft geprägt sein wird.

2.1.6 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum, der durch spätglaziale, feinteilarme und grundwasserbeeinflusste Tal- und Beckensande geprägt ist. Das Relief ist eben bis flachwellig.

Die Bodenverhältnisse sind entsprechend den geologischen Gegebenheiten durch grundwasserbestimmte Sande geprägt. Als Bodenformen sind Sand-Gley und Podsol-Gleye ausgebildet.

Die Bodenwertzahl liegt gem. Bodenschätzung bei 21 Bodenpunkten.

Die Böden im Plangebiet sind durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

Bewertung

Die Böden im Plangebiet sind durch eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung erheblich anthropogen beeinflusst. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind damit nur von allgemeiner Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Böden im Plangebiet auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

2.1.7 Schutzgut Wasser*Grundwasser*

Gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie lassen sich die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet wie folgt charakterisieren:

- Grundwasserneubildung: 258,7 mm/a (mit Berücksichtigung des Direktabflusses)
- Grundwasserflurabstand: $\leq 2,00$ m
- Geschütztheitsgrad: gering geschützt, (Grundwasserflurabstand $\leq 2,00$ m)

Das Grundwasserdargebot ist aufgrund einer oberflächennahen Versalzung nicht nutzbar.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Grundwasser

Das Grundwasserdargebot ist nicht nutzbar und ist damit von allgemeiner Bedeutung.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und ist damit von allgemeiner Bedeutung für den Trinkwasserschutz.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet ist für das Schutzgut Oberflächengewässer damit von allgemeiner Bedeutung

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Grundwasser

Die derzeitigen Grundwasserverhältnisse bleiben bei Nichtdurchführung der Planung bestehen.

Wasserschutzgebiete

Eine Neuausweisung von Schutzzonen ist nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer

Von einer Neuanlage bzw. Neuentstehung von Oberflächengewässern ist nicht auszugehen.

2.1.8 Schutzgut Luft

Bestand

Angaben zur Luftgüte im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund der ländlichen Lage und der guten Durchlüftung ist von keiner erheblichen Vorbelastung der Luftgüte im Plangebiet auszugehen.

Bewertung

Das Plangebiet besitzt keine Funktionsbeziehung zu Gebieten mit einer beeinträchtigten Luftgüte. Dem Plangebiet wird daher diesbezüglich eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Luft zugeordnet.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Hinsichtlich der Luftgüte im Plangebiet sind damit keine Veränderungen zu erwarten.

2.1.9 Schutzgut Klima

Bestand

Klimatisch gehört das Plangebiet zu einer Region, die durch ein atlantisch-maritim beeinflusstes Übergangsklima geprägt ist.

Der mittlere jährliche Niederschlag liegt bei etwa 720 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur bei 10°C (climate-data.org).

Vegetationsausprägung, Wasserverhältnisse, Relief- und Bodenverhältnisse modifizieren diese makroklimatischen Verhältnisse zum örtlich herrschenden Lokal- bzw. Geländeklima. Das intensiv landwirtschaftlich genutzte Plangebiet ist einem Freilandklima zuzuordnen.

Funktionsbeziehungen zu klimatisch belasteten Gebieten bestehen nicht.

Bewertung

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung. Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum für belastete Gebiete, wie z.B. überwärmte Siedlungskerne.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet die landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt wird, so dass sich die bestehenden klimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht ändern werden.

2.1.10 Schutzgut Landschaft***Bestand***

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch intensiv bewirtschaftetes flaches Ackerland, durch Baumhecken, Solitärbäume und den Alleebaumbestand der Landesstraße sowie allgemein durch seine Stadtrandlage geprägt.

Bewertung

Das Plangebiet hat Anteil an dem folgenden im Rahmen der „Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale in Mecklenburg-Vorpommern“ (LAUN M-V 1996) ausgegrenzten Landschaftsbildraum:

- Niederung der Rögnitz (VI 2 - 4), Landschaftsbildbewertung sehr hoch (besondere Bedeutung)

Die Bewertung im Rahmen der landesweiten Analyse erfolgte nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe.

Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden. Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind die Baumhecken, Baumreihen und Solitärbäume im Umfeld des Plangebietes sowie der Alleebaumbestand der Landesstraße.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Struktur des Landschaftsbildes, die durch Ackerland und Baumhecken geprägt ist, nicht ändern wird.

2.1.11 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter***Bestand***

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau-, Kunst- und/oder Bodendenkmale vorhanden bzw. bekannt.

Bewertung

Bau-, Kunst- und/oder Bodendenkmale mit besonderer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet eventuell vorhandene, bislang unbekannte Bodendenkmale würden fortbestehen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt im Ergebnis der Beteiligung zum Vorentwurf auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans.

Hinweis: Eingriffe im Zusammenhang mit der Neuanlage der Straßenverkehrsfläche (Neuversiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen, Fällung von drei Allee-bäume im Zuge der Anbindung der Straße an die Landesstraße L 06) werden im Zuge der Bilanzierung der neugeplanten Tierhaltungsanlagen bilanziert und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

2.3.1 Vermeidung und Minderung

Die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans im Ergebnis der Abhandlung der Eingriffsregelung.

Durch die Standortwahl des Vorhabens auf intensiv ackerbaulich genutzten Flächen im Stadtrandbereich und angrenzend an eine Landesstraße erfolgt bereits eine Vermeidung und wesentliche Minderung von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft.

Der Alleebaumbestand der Landesstraße L 06 wird bei der Anlage der Parkplatzflächen beachtet. Um eine Schädigung der Bäume zu vermeiden, werden die Stellplatzflächen mit einem Mindestabstand von 3,00 zum Standort der Bäume angelegt.

Weitere Minderungen erfolgen durch eine Festsetzung der Flächenbefestigung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise sowie durch eine Vorgabe zur Beleuchtung (siehe Kap. 5.8.3).

2.3.2 Ausgleich

Im Plangebiet bestehen keine Möglichkeiten für die Festsetzung von Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Aus diesem Grund werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets geplant. Die Festlegung der Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen der Ausarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans im Ergebnis der Abhandlung der Eingriffsregelung.