

Stadt Jarmen

Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbepark östlich der L35“



Begründung
Januar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.	VORGABEN ÜBERÖRTLICHER PLANUNGEN	5
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	8
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.4	Örtliche Bauvorschriften	13
6.5	Umweltprüfung	13
6.6	Verkehrskonzept	15
6.7	Immissionsschutz	15
7.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	17
7.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	17
7.2	Gewässer	17
7.3	Telekommunikation	18
7.4	Abfallrecht	18
7.5	Brandschutz	18
8.	DENKMALSCHUTZ	19
8.1	Baudenkmale	19
8.2	Bodendenkmale	19
9.	EINGRIFFSBILANZIERUNG	20
10.	UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der östliche Bereich Jarmens gilt laut des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie. Dieser Standort dient der Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbe- und Industrieunternehmen. Eine zielgerichtete Flächenvorsorge ist dafür erforderlich. **(RREP MS 4.3.1 [2] (Z))**

Entsprechende, bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Jarmen als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und stehen aufgrund eigentumsrechtlicher Vorbehalte derzeit nicht vollumfänglich zur Verfügung.

Die mit der Autobahn A 20, der Bundesstraße B 110 und der Landesstraße L 35 bestehende Verkehrsanbindung der Stadt Jarmen sorgt für eine stetige und anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen durch transportintensive Gewerbebetriebe. Der in Rede stehende Planungsraum östlich der L35 zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage im Knotenpunktbereich der Bundesautobahn A 20 und der Bundesstraße B 110 aus. Die hier geplante Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der dem Plangebiet dienenden Ausweisung eines Sondergebietes Photovoltaik (SO PV) liegt im besonderen Interesse der Stadt Jarmen, denn Bezug nehmend auf die hohe Nachfrage sichert der Standort südlich von Jarmen ab, dass der zu erwartende Transportverkehr keine Auswirkungen auf die schutzwürdigen Wohnnutzungen im Stadtgebiet haben wird.

Die bedarfsgerechte Ausweisung eines Gewerbegebietes auf Stadteigentumsflächen wird ebenfalls für positive Auswirkungen auf dem Arbeitsmarkt sowie die wirtschaftliche Situation in der Stadt Jarmen sorgen. Ebenso ist die Ausweisung eines Sondergebietes Photovoltaik (SO PV) vorgesehen, in dem auch die Voraussetzung geschaffen werden soll, klimafreundliche Energie zur Verfügung zu stellen, um die klar formulierten Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erfüllen.

Die Stadtvertretung der Stadt Jarmen hat in ihrer Sitzung am 28.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Gewerbepark östlich der L35“ der Stadt Jarmen beschlossen. Planungsziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO und die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO PV) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Für die derzeitig vorhandene kleingärtnerische Nutzung auf den stadteigenen Grundstücken liegen im Hoheitsgebiet der Stadt Jarmen in ausreichendem Umfang Alternativflächen vor.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Hauptsatzung** der Stadt Jarmen in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Vorpommern-Greifswald vom Februar 2020

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark östlich der L35“ der Stadt Jarmen ist im Plan im Maßstab 1: 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 4,34 ha. Er erstreckt sich im Außenbereich auf die Flurstücke 438/12, 439/4, 439/5, 440 der Flur 1 in der Gemarkung Jarmen.

4. Vorgaben überörtlicher Planungen

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

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Jarmen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB. Nach § 3 Nr. 6 ROG sind

solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

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

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

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden **(LEP 4.1 (1) und RREP MS 4.1 [5])**. Jarmen gehört zu den Zentralen Orten und übernimmt die Aufgaben eines Grundzentrums. Als Grundzentrum hat Jarmen überörtliche Bedeutung und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen in der Stadt gesichert werden.

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.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(LEP 4.1 (5) (Z))**

Durch die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans am Verkehrsknotenpunkt der A 20, B 110 und L 35 eignet sich der Standort besonders für transportintensives Gewerbe. Die Stadt Jarmen kann innerhalb des Planungsraums der Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht werden, ohne dass negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen entstehen.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte wird der östliche Bereich der Ortslage Jarmen als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie festgelegt. Diese Standorte dienen der Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbe- und Industrieunternehmen. Eine zielgerichtete Flächenvorsorge ist dafür erforderlich. **(RREP MS 4.3.1 [2] (Z))** Die vorliegende Planung soll diesen Zielvorgaben mit der Festsetzung von verfügbaren Gewerbeflächen entsprechen.

Der Planungsraum liegt zusätzlich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft (Landwirtschaftsraum). In diesen Gebieten soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. **(RREP MS 3.1.4 [1])**

Der Planungsraum unterliegt keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Er wird derzeit kleingärtnerisch genutzt. Es findet demnach kein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen statt.

Mit der Stellungnahme vom 30.05.2017 erklärte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, dass der Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbepark östlich der L 35“ mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde oder Stadt. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Jarmen verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dar. Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche ist daraus nicht zu entwickeln. Aus diesem Grund erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Es wird auf die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Jarmen verwiesen.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum grenzt südöstlich an die Ortslage Jarmen und liegt nördlich der Bundesstraße B110, westlich der Autobahn A20 und östlich der Landesstraße L 35. Erschlossen wird der Geltungsbereich von der Anklamer Straße über die Gewerbestraße. Umgeben ist der Planungsraum im Osten, Westen und teilweise im Süden von intensiv genutzten Ackerflächen.

Der Geltungsbereich wird derzeit als Kleingartenanlage genutzt. Jedoch werden nicht alle Parzellen typisch kleingärtnerisch bewirtschaftet. Gut die Hälfte der Parzellen besteht hauptsächlich aus Rasenflächen mit vereinzelt Obstgehölzen und einer Laube. Die anderen Parzellen werden unter anderem auch zum Anbau gärtnerischer Erzeugnisse genutzt.



Abbildung 1: Parzelle innerhalb der Kleingartenanlage
(Foto: Baukonzept Neubrandenburg GmbH, 4. März 2020)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark), 28 (Naturdenkmale) und 32 (Natura 2000) des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht betroffen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbepark östlich der L35“ kann Nachfragen nach gewerblichen Bauflächen in der Stadt Jarmen nachgegangen werden. Durch die Lage des Plangebietes eignet sich der Standort ideal für transportintensives Gewerbe, ohne dass negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen entstehen.

Die Ausweisung von Bauflächen für Gewerbe schaffen ebenfalls Arbeitsplätze im Hoheitsgebiet der Stadt Jarmen und können so dem Abwanderungstrend entgegenwirken.

Des Weiteren soll in einem Teilbereich des Plangebietes ein sonstiges Sondergebiet für eine Freiflächenphotovoltaikanlage (SO PV) ausgewiesen werden, um die Möglichkeit zu schaffen, klimafreundlichen Solarstrom für die übergeordnete gewerbliche Nutzung vor Ort produzieren zu können.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist die Ansiedlung von im Wesentlichen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO vorgesehen.

Zulässig innerhalb des Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Flächen für transportintensives Gewerbe zu vorzuhalten.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Gemäß § 17 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,80 festgesetzt.

Zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird die Höhe der baulichen Anlagen in Meter über DHHN 92 auf OK 22.00 begrenzt.

Überdies ist eine abweichende Bauweise festzusetzen. Einige Gewerbebetriebe haben spezielle Anforderungen an die benötigten Gebäude. Die Länge der Gebäude kann durchaus über 50 m betragen. Es gelten zwar die Regeln der offenen Bauweise, jedoch ist eine abweichende Bauweise festzusetzen, damit auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Stadt Jarmen.

Die Photovoltaikanlagen werden ausschließlich im Bereich der durch die Baugrenze eingefassten Sonstigen Sondergebietsflächen (SO PV) errichtet.

Dazu sind im Vorfeld der Installation der Solarmodule keine Erdarbeiten zur Regulierung des Geländes erforderlich.

Mit dem Baubeginn werden die Solarmodule für die Photovoltaikanlage auf in den Boden gerammten Stützen in Reihen mit einem Abstand von etwa drei bis acht Metern aufgestellt. Die Unterkonstruktionen bestehen aus verzinktem Stahl. Die Tische sind geneigt und nach Süden ausgerichtet.

Die Module werden zu Strängen untereinander verkabelt, welche gebündelt an die Wechselrichter angeschlossen werden.

Die Gemeinde nutzt vorliegend die Möglichkeit, sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festzusetzen, deren Zweckbestimmung sich an

der energiepolitischen Zielstellung der Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie orientiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Der erforderliche Flächenanteil des Baugrundstückes, der überbaut wird, richtet sich nach den Abmessungen und der Anzahl der einzelnen Module sowie den nicht überbauten „verschatteten“ Zwischenräumen.

Man kann vorliegend davon ausgehen, dass ca. 75 % der Sondergebietsfläche von den Modultischen überstanden werden und aufgrund der Verschattungswirkung und dem Habitatpotentials für die Flora und Fauna eine Freihaltefläche von 25 % erforderlich ist, um eine optimale Energieausbeute und gleichermaßen die größte naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche erzielen zu können. Entsprechend wurde eine Grundflächenzahl von 0,75 festgesetzt.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass sich die überbaute Fläche nicht mit der geplanten versiegelten Fläche deckt, denn im Sinne des Minimierungsgebotes der erforderlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden ist eine Bauweise zu wählen, die die maßgebenden Bodenfunktionen auch unterhalb der Modultische weitestgehend nicht gefährdet.

Mit Hilfe der Baugrenze wurde innerhalb der Planzeichnung Teil A der Bereich des Sondergebietes (SO PV) festgesetzt, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf.

Zur Zahl der Vollgeschosse (Z) sind keine Festsetzungen erforderlich, weil die Höhe baulicher Anlagen (H) in Metern über dem anstehenden Gelände zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes innerhalb der Planzeichnung Teil B festgesetzt wird.

Für die Modultische und die geplanten Nebenanlagen wird erfahrungsgemäß eine maximale Höhe von 4,0 m über Geländeoberkante nicht überschritten. Als unterer Bezugspunkt dient das anstehende Gelände.

Weitere mögliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Stadt Jarmen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.1.1. Das Gewerbegebiet (GE) dient gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 1.1.2. Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der

Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

- 1.1.3. Die maximale Grundflächenzahl ist für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.
- 1.1.4. Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO PV) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen.
- 1.1.5. Die Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ für den Bau der PV-Module gemäß § 19 BauNVO auf 0,75 begrenzt.
- 1.1.6. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,0 m begrenzt. Nebenanlagen, wie Kameramasten und Blitzschutzanlagen dürfen bis 10,0 m hoch sein. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 als vorhandenes Gelände. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage

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

Entsprechend dem oben beschriebenen städtebaulichen Konzept sollen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten werden. Für potenziell vorgefundene Zauneidechsen sind in der mit A gekennzeichneten Fläche Strukturhaufen herzurichten.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.2.1. Innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Maßnahmen zur Entwicklung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Zauneidechse umzusetzen. Dazu sind in den gekennzeichneten Flächen mindestens zwei locker geschichtete Strukturhaufen mit einer jeweiligen Grundfläche von etwa 20 m² anzuordnen. Die Strukturhaufen und angrenzenden Flächen werden so hergerichtet, dass sie sich auch als Überwinterungsquartier und Eiablagefläche eignen. Vorhandene Gehölze in der mit A gekennzeichneten Fläche sind zu erhalten.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsfestsetzungen im Sinne von § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V sind nicht erforderlich.

6.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht darzustellen.

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

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgebend für die Prüfung des Vorhabens auf die zu untersuchenden Schutzgüter ist die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes und die damit verbundene Ansiedlung von transportintensiven Gewerbebetrieben.

Diese Prüfung ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die ermittelten Wirkungen des Vorhabens lassen keine nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme ist von keiner Beeinträchtigung der relevanten und untersuchten Brutvogelarten, Fledermäuse und Reptilien auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Durch die gewählte Festsetzung von Emissionskontingenten können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

6.6 Verkehr

Erschlossen wird der Geltungsbereich ausgehend von der L 35 über die Anklamer Str. und Gewerbestraße. Die innere Erschließung erfolgt über eine 10 m breite Straße mit Wendeanlage (Durchmesser 28 m) an der östlichen Plangebietsgrenze. Die Anbauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz wurde berücksichtigt.

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

Die Straßen müssen so angelegt werden, dass

- die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist.
- eine (eventuell geplante) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.

Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.

Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

6.7 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll eine Geräuschkontingentierung erfolgen.

Eine Geräuschkontingentierung soll die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen der geplanten Gewerbeflächen des Bebauungsplanes schützen. Durch Festsetzung von Emissionskontingenten auf der Grundlage der DIN 45961 und Beurteilung auf der Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird der Schutz der Nachbarschaft sichergestellt.

Im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes befinden sich weitere Gewerbeansiedlungen, die als Vorbelastung zu betrachten sind. Die Festlegung der Planwerte für die Geräuschkontingentierung erfolgt unter der Voraussetzung, dass die gesamten Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Irrelevanzkriterium der TA-Lärm erfüllt. Entsprechend der TA-Lärm kann auf die Betrachtung der Vorbelastung im Fall der Irrelevanz verzichtet werden.

Aufgabe dieser Untersuchung war es, das Planvorhaben hinsichtlich des Schallschutzes abzusichern. Das Plangebiet unterteilt und mit Emissionskontingenten versehen, die an den relevanten Immissionsorten keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte verursachen. Unter Zugrundelegung der Vorbelastungen wurden Emissionskontingente ermittelt. Mit einem Zusatzkontingent im östlichen Bereich können innerhalb der Teilflächen höhere Kontingente ausgenutzt werden. Diese Emissionskontingente können mit der entsprechenden Abgrenzung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Weiterhin war die Verkehrsbelastung durch die L 35 auf das Gewerbegebiet zu untersuchen. Für die Berechnungen wurden Verkehrszahlen aus einer automatischen Zählstation verwendet. Die Beurteilungspegel der Verkehrsbelastung unterschreiten die Immissionsgrenzwerte um mehr als 7 dB(A) tags und nachts.¹

Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Folgende Festsetzung wurde getroffen:

Die im Gewerbegebiet zulässigen Anlagen und Nutzungen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen nur dann zulässig, wenn ihre Geräuschemissionen die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	L_{EK} Tag	L_{EK} Nacht
TF 1	65 dB(A)	50 dB(A)
TF 2	66 dB(A)	51 dB(A)
TF 3	66 dB(A)	51 dB(A)
TF 4	67 dB(A)	52 dB(A)

¹ Öko-control GmbH, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbepark östlich der L35“ der Stadt Jarmen, Bericht- Nr.: 1-18-05-108 vom 15.04.2018

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für die im Plan dargestellten Richtungssektor A liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK,i der einzelnen Teil-flächen durch $LEK,i + L_{EK,zus,k}$ ersetzt werden. Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM Koordinaten:

X= 33391386; Y= 5975348

Richtungssektor	Winkel-Anfang	Winkel-Ende	LEK,zus,Tag dBA)	$L_{EK,zus,Tag}$ dB(A)
A	4°	95°	5	5

7. Wirtschaftliche Infrastruktur

7.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen und Anlagen zur Energieversorgung.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Geltungsbereiches soll über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz abgesichert werden.

Östlich entlang des Plangeltungsbereich verläuft ein Schmutzwasserkanal des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow. Der Kanal darf nicht überbaut werden und es ist ein 6 m breiter Schutzstreifen vorzusehen. Dieser Schutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten.

Im Norden des Plangebietes ist ein Regenauffangbecken vorgesehen.

7.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

7.3 Telekommunikation

Es sind derzeit keine Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation im Plangebiet vorhanden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma zwei Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

7.4 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Für gewerblich genutzte Grundstücke besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang gegenüber der öffentlichen Abfallversorgung. Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist.

7.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zur Verfügung zu stellen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

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

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung kann über die vorhandenen Löschwasserteiche an der Anklamer Straße sichergestellt werden.

8. Denkmalschutz

8.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

8.2 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine geschützten Bodendenkmale bekannt. Unmittelbar nördlich und südlich des Plangebiets grenzen jedoch bekannte Fundplätze an.

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens Funde möglich, daher sind folgende Festsetzungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBI. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zu-letzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

9. Eingriffsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	43.986 m ²
Gewerbegebiet:	20.430 m ²
Sondergebiet Photovoltaik (SO PV)	16.897 m ²
Wasserfläche:	1.240 m ²
A-Fläche:	1.517 m ²
Vollversiegelung durch Erschließung:	3.902 m ²
Vollversiegelung durch bauliche Anlagen (GE):	16.344 m ²
Vollversiegelung durch bauliche Anlagen (SO PV):	12.673 m ²

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Strukturarme Kleingartenanlage“ (PKA) ist 0 und für ein Siedlungsgehölz heimischer Baumarten (PWX) ist 2. Der Versiegelungsgrad der Fläche ist sehr gering. Demzufolge wird der Biotopwert 1,0 (PKA) bzw. 3,0 (PWX) für die weitere Berechnung zu Grunde gelegt.

Biotopwert PKA: **1,0**

Biotopwert PWX: **3,0**

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen (hier: Bundes- und Landesstraße sowie Gewerbebetriebe) beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall **0,75**.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

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

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
13.3.4 Strukturarme Kleingartenanlage	40.550	1,0	0,75	40.550 * 1,0 * 0,75	30.413
13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	350	3,0	0,75	350*3,0*0,75	788
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					31.201

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Innerhalb des Gewerbegebietes können 80 % der Fläche versiegelt werden. Zusätzlich ist die innere Erschließung über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Es ist biotopunabhängig die voll/teilversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche	Zuschlag für Vollversiegelung	EFÄ= Vollversiegelte Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
3.902 m ² (öffentliche Straßenverkehrsfläche)	0,5	EFÄ = 3.902 * 0,5	1.951
16.344 m ² (Gewerbegebiet bei GRZ 0,8)	0,5	EFÄ = 16.344 * 0,5	8.172
12.673 m ² (Sondergebiet bei GRZ 0,75)	0,5	EFÄ = 12.673 * 0,5	6.336
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			16.459

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

m ² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
31.201		0		2.601 + 13.503	47.305
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs [m² EFÄ]:					47.305

Gehölzbeseitigung

Beseitigung geschützter Bäume im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses vom 15. Oktober 2007 (VI 6 -5322.1-0)

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Ausgenommen davon sind u.a. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts.

Demnach handelt es sich bei den Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht um gesetzlich geschützte Bäume in Sinne des § 18 NatSchAG M-V. Der Beseitigung der Gehölze wird somit im Rahmen der oben aufgeführten Ermittlung des Kompensationsbedarfs mit der Beseitigung des Biototypens Kleingartenanlage hinreichend Beachtung geschenkt.

Zu 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen*Maßnahme 8.30: Anlage von Grünflächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen*

Beschreibung: Die Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen werden der Selbstbegrünung überlassen

Anforderungen:

- keine Bodenbearbeitung nach Fertigstellung des Solarparks
- keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- höchstens zweimal jährlich Mahd, Abtransport des Mähgutes
- Frühster Mahdtermin 1. Juli
- Anstelle der Mahd kann auch eine Schafbeweidung vorgesehen werden mit einem Besatz von max. 1,0 GVE, nicht vor dem 15. Juli
- Festsetzung der Anerkennungsforderungen im Rahmen der Bauleitplanung bzw. der Vorhabengenehmigung

Wert der Zwischenmodulflächen:

SO EBS Zwischenmodulflächen GRZ 0,75 (25%) 0,25 → 0,5

Überschirmten Flächen GRZ 0,75 (75%) 0,75 → 0,2

Kompensationsmindernde Maßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Fläche * Wert d. kompensationsmindernden Maßnahme = m ² FÄ	Flächenäquivalent d. kompens. mindern-den Maßnahme [m ² FÄ]
Anlage von Grünflächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen (überschirmte Fläche)	4.224	0,2	4.224 * 0,2	844,00
Anlage von Grünflächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Zwischenmodulflächen)	12.672	0,5	12.672 * 0,5	6.336
Gesamtumfang als Flächenäquivalent für die kompensationsmindernde Maßnahme:				7.180

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)	Flächenäquivalent d. kompensationsmindernden Maßnahme (m ² EFÄ)	korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
47.305	7.180	40.125
Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf:		40.125

Zu 4. Kompensation des Eingriffes

Kompensation des Eingriffes

Maßnahme 1: Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung

Flächengröße: 22.604 m²

Lage: Flurstück 26/2 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin
Leussin

derzeitige Nutzung: Intensivgrünland

Beschreibung: Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung

Anforderungen:

- Anlage auf Acker oder Intensivgrünland; auf wiedervernässten, eutrophen Moorstandorten nur dann, wenn die Aufforstung mit der selbst durchgeführten Wiedervernässung in unmittelbarem Zusammenhang steht
- auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP), in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4; in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (Karte III Punkt 7.1 GLRP) und auf entwässerten Standorten ist die Maßnahme nicht anerkennungsfähig
- Mindestabstand von 30 m zu wertvollen Biotopstrukturen (Moore, Kleingewässer, Feldgehölze, u.a.)
- Flächenvorbereitung, Durchführung sowie die Sicherung der Flächen gegen Wildverbiss nach forstlichen Vorgaben
- keine künstliche Verjüngung mit Esche
- Pflanzung und Durchführung von Pflegemaßnahmen nach forstlichen Vorgaben
- keine naturschutzrechtliche Sicherung erforderlich (Genehmigung nach Landeswaldgesetz)
- natürliche Sukzession mit horstweiser Initialbepflanzung durch standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften auf ca. 30 % der Fläche
- natürliche Waldbildung nicht auf Flächen mit der Gefahr der Ausbreitung von invasiven Arten
- Mindestflächengröße: 2.000 i. S. d. LWaldG

Kompensationswert: 2,5

Leistungsfaktor: Aufgrund des Abstandes von weniger als 50 m zu einem ländlichen Weg und einem Solarpark wird ein Leistungsfaktor von 0,5 berücksichtigt.

Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
22.604		2,5		0,5	28.255
Kompensationsflächenäquivalent					28.255

Die naturschutzfachliche Aufwertung (Kompensationswert) der Maßnahme beträgt **28.255 m² KFÄ**.

Zu 5. Gesamtbilanzierung

korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Maßnahme 1 (m ² EFÄ)	Gesamtbilanzierung m ² KFÄ
40.125	28.255	11.870
Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf:		11.870

Das verbleibende Kompensationsdefizit im Umfang von 11.870 Flächenäquivalenten wird durch den Erwerb von Ökopunkten eines zertifizierten Ökokontos innerhalb der Landschaftszone 2 – Vorpommersches Flachland ausgeglichen.

Der Eingriff wird somit vollständig kompensiert.