



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
18439 Stralsund, Fährstraße 7
Tel. 03831 3093636
info@gruenblau-landschaftsarchitektur.de

Gemeinde Löbnitz

**B-Plan Nr. 4 „Gewerbestandort am östlichen Ortsausgang
von Löbnitz, nördlich der Bundesstraße 105“**

Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Bauherr / Antragsteller
Amt Barth für die Gemeinde Löbnitz
Teergang 2
18256 Barth

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1.	Anlass und Aufgabenstellung	4
2	Beschreibung der Planung	6
2.1.	Untersuchungsraum	6
2.2.	Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs	6
3	Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen	7
3.1.	Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	7
3.2.	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	9
3.3.	Schutzgebiete	10
4	Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung	11
4.1.	Naturraum/ Relief	11
4.2.	Boden	11
4.3.	Fläche	12
4.4.	Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ WRRL	12
4.4.1.	Grundwasser	12
4.4.2.	Oberflächenwasser	12
4.4.3.	Küstengewässer	13
4.4.4.	WRRL	13
4.4.5.	Hochwassergefährdung	13
4.5.	Klima/ Klimawandel/ Luftqualität	14
4.6.	Vegetation/ Biotope/ Baumbestand	14
4.7.	Fauna	18
4.8.	Landschaftsbild	20
4.9.	Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung	20
4.10.	Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	21
4.11.	Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe	21
5.	Eingriffe in Natur und Landschaft	22
5.1.	Eingriffsermittlung	22
5.2.	Kompensation der Eingriffe	25
5.3.	Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs	27
5.4.	Gesamtbilanz	27
6.	Zusätzliche Angaben	28
6.1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	28
6.2.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	28
6.3.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
6.4.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	29

6.5.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....	29
6.6.	Grünordnerische Festsetzungen/ Hinweise.....	30
7.	Zusammenfassung	31
8.	Quellenverzeichnis	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan nach STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS, Schwerin vom Januar 2026 (unmaßstäblich dargestellt).....	5
Abbildung 2: Blick von Osten über das Plangebiet mit geschotterter Fläche (mit mobilem Eisverkauf, Spielplatz) und der Bundesstraße 105. Im Hintergrund sind das Intensivgrünland und die Feldgehölzstrukturen zu sehen, im Zentrum steht die zur Fällung vorgesehene Gemeine Esche. (Quelle: eigene Aufnahme vom 26.05.2026)	16
Abbildung 3: Baumbestand hinter Bürocontainer im Nordwesten des Plangebiets mit jenseits des Zauns liegenden Feldgehölzen und Zierpflanzungen des Siedlungsbereichs. (Quelle: eigene Aufnahme vom 26.05.2026)	17
Abbildung 4: Zur Fällung vorgesehene Gemeine Esche (im nördlichen Zentrum des Plangebiets) und dem Bürocontainer (linke Bildhälfte). (Quelle: eigene Aufnahme vom 26.05.2026)	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vorhabenrelevanter Baumbestand innerhalb des Plangebiets und dessen Umgebung	15
Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	24
Tabelle 3: Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs	27
Tabelle 4: Zusammenfassende Beurteilung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	31

Anhänge

- Anhang 1 – Kartierbericht – Dokumentation der Begehung und Potenzialanalyse für den Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbstandort am östlichen Ortsausgang von Löbnitz, nördlich der Bundesstraße 105“, Gemeinde Löbnitz, vom 13.05.2026 vom Büro Biologische Studien Thomas Frase, Rostock
- Anhang 2: Artenschutzfachbeitrag – Artenschutzfachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbstandort am östlichen Ortsausgang von Löbnitz, nördlich der Bundesstraße 105“, Gemeinde Löbnitz, vom 13.05.2026 vom Büro Biologische Studien Thomas Frase, Rostock
- Anhang 3: Baumgutachten – Begutachtung einer Gemeinden Esche (*Fraxinus excelsior*) auf dem öffentlich zugänglichen Parkplatz am Eisverkaufsstand der Hauptstraße 7 in Löbnitz nach der „Visual Tree Assessment-Methode“ nach C. Mattheck sowie der Feldanleitung für Baumkontrollen im Zuge der Verkehrssicherungspflicht im Wald der Landesforst M-V, vom 06.05.2024, Diplomforstingenieur (FH) René Gedde, Velgast
- Anhang 4: Lageplan – Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbstandort am östlichen Ortsausgang von Löbnitz, nördlich der Bundesstraße 105“, Gemeinde Löbnitz, Baumbestand und Biotoptypenkartierung, vom 02.07.2026

1 Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Der vorliegende Umweltbericht gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 4 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sind. Die Umweltprüfung wird gemäß den Hinweisen der Fachbehörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

Ziel der Planung ist eine planungsrechtlich zulässige Entwicklung einer gewerblichen Baufläche an einem bereits anteilig gewerblich vorgeprägten Standort am östlichen Ortsrand der Ortslage Löbnitz in der Gemeinde Löbnitz. Dies soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Rahmen des raumordnerisch vorgegebenen Eigenbedarfs ermöglichen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung wird nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Dadurch werden unzumutbare, gewerbebedingte Immissionen für die anliegende Dauerwohnnutzung ausgeschlossen.

Zulässig im Sinne des eingeschränkten Gewerbegebiets sind nach § 1 Abs. 4-6 und Abs. 9 BauNVO:

- Gewerbebetriebe einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Schank- und Speisewirtschaften
- Gebäude und Räume für freie Berufe i.S. d. § 13 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze
- Einzelhandelsbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,6 ausgegeben, die – unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO) – auf bis zu 0,8 erweitert werden kann. Die im Bebauungsplan festgesetzte Oberkante von 12,0 m berücksichtigt dabei die vorhandenen Gebäudestrukturen im Umfeld des Plangebiets. Die Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 2,00 m ist gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO für untergeordnete Bauteile (z.B. Aufbauten für Aufzugsanlagen, Telekommunikationsanlagen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlage etc.) zulässig. Zudem wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der zulässigen Hausformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppen) darf höchstens 50,0 m betragen. Es wurde ein Baufenster ausgewiesen, dass einen Abstand von 3,00 m zur Grenze des Geltungsbereichs einhält.

Das Plangebiet ist über die unmittelbare Lage an der B 105 bestens an das Verkehrsnetz angeschlossen. Zudem bestehen Anschlussmöglichkeiten an das in der Ortslage vorhandene Medien- und Leitungsnetz (Ver- und Entsorgung).

Das Plangebiet umfasst dabei die unter Punkt 2.1 *Untersuchungsraum* des Umweltberichts aufgeführten Flurstücke innerhalb der Flur 11 der Gemarkung Löbnitz bzw. der Flur 1 der Gemarkung Redebas in der Gemeinde Löbnitz.

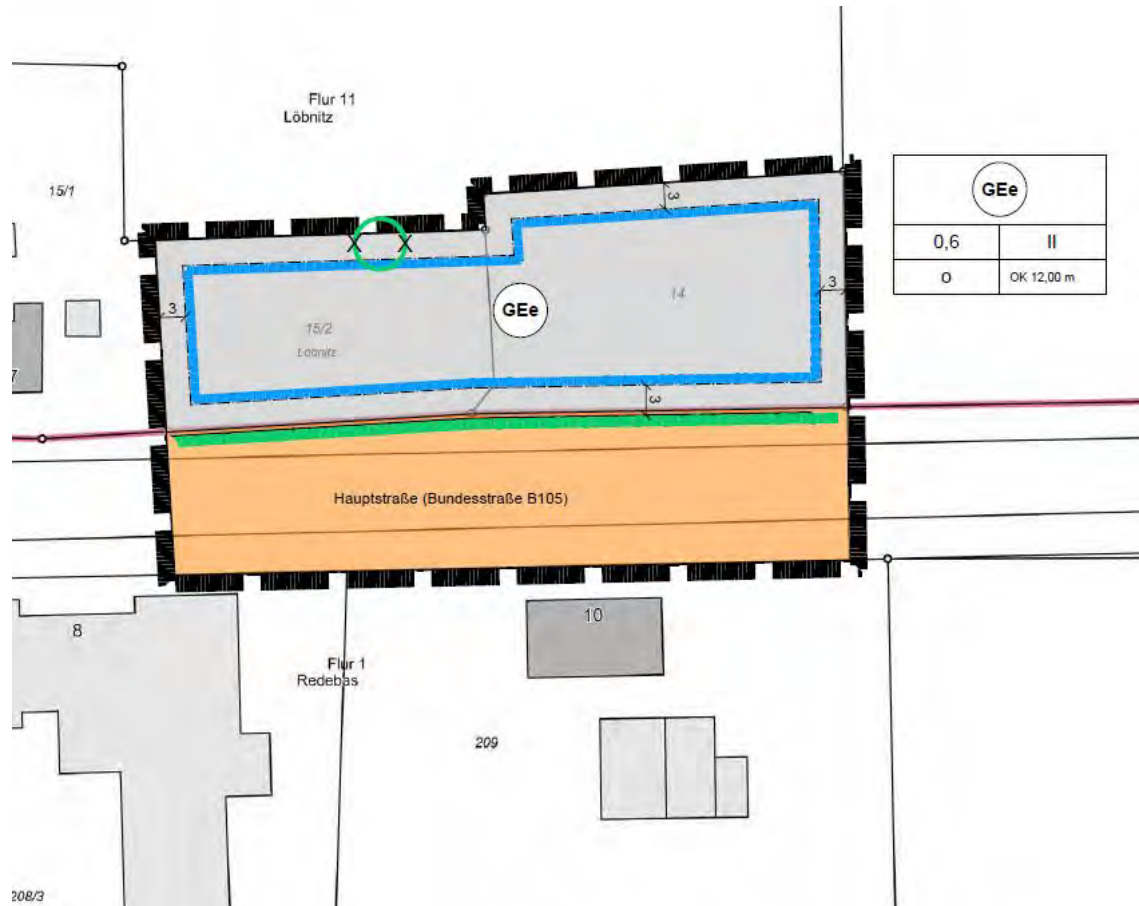


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan nach STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS, Schwerin vom Januar 2026 (unmaßstäblich dargestellt)

2 Beschreibung der Planung

2.1. Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbestandort am östlichen Ortsausgang von Löbnitz, nördlich der Bundesstraße 105“ befindet sich am östlichen Ortsausgang der Ortslage Löbnitz in der Gemeinde Löbnitz, Gemarkung Löbnitz, Flur 11 sowie Gemarkung Redebas, Flur 1. Er umfasst dabei einen innerörtlichen Abschnitt der B 105 samt Fußweg sowie eine geschotterte Fläche, die anteilig als Parkplatz genutzt wird sowie einen Bürocontainer des ehemaligen Autohandels und einen mobilen Verkaufswagen für Softeis, inklusive eines kleinen Sandspielplatzes, beherbergt. Zuvor wurde die Fläche als Ausstellungsgelände für Fahrzeuge des Autohandels genutzt. Das westliche Flurstück war bis mindestens 1991 Bestandteil des Gartens des weiter westlich angrenzenden Wohnhauses. Ab dem Jahr 2002 fand ein Umbau dieser Fläche statt, der bis zum Jahr 2019 andauerte. Dabei wurde der Grünflächenanteil sukzessive reduziert, bis schließlich die heutige Schotterfläche bestand. Eine rezente bauliche Vorprägung besteht ausschließlich in Form der Verkehrsflächen, des Bürocontainers und des Eiswagens. Feststehende Gebäude sind nicht vorhanden. Die nachfolgenden Flurstücke werden vollständig bzw. anteilig in Anspruch genommen:

- Gemarkung Löbnitz, Flur 11: 14, 15/2 (vollständig)
- Gemarkung Redebas, Flur 1: 5/1 5/2, 5/4 (anteilig – Straßenflurstücke der B 105 sowie die angrenzenden Fußwege)

Die Plangebietsfläche beträgt knapp 3.245 m². Westlich und östlich verläuft die B 105, anteilig mit seitlichen Fußwegen, sowie der Siedlungsbereich der Ortslage Löbnitz. Nordöstlich der B 105 schließt sich ein Sportfeld (Fußballplatz mit Rasen) an. Südöstlich der B 105 befindet sich eine Dauergrünlandfläche, an die sich eine Photovoltaik-Freiflächenanlage anschließt. Südlich der B 105 befinden sich Wohnhäuser, südwestlich befindet sich ein ehemaliger Gasthof des Ortes, der derzeit durch eine Reparaturwerkstatt für Handy und andere Unterhaltungselektronik genutzt wird. Westlich der B 105 liegen weitere Wohngebäude, nördlich befindet sich eine weitere Dauergrünlandfläche. Vereinzelte Gehölze befinden sich im Umfeld des Plangebiets. Der nordöstlich liegende Sportplatz ist durch eine lineare Pflanzung von Bäumen und Ziergehölzen vom nördlich angrenzenden Dauergrünland abgetrennt.

Das Vorhaben entspricht gemäß Anlage 5 der *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2028* (nachfolgend HzE (2018) genannt) einem Industrie- und Gewerbegebiet“. Der Untersuchungsraum für das Vorhaben umfasst daher den Geltungsbereich des Vorhabens (Plangebiet) und dessen gem. HzE (2018) bemessene Wirkbereiche I (50 m) und II (200 m). Ergänzend werden auch die umliegenden Siedlungs-, Verkehrs- und Landwirtschaftsflächen berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb der Landschaftszone *Vorpommersches Flachland*.

2.2. Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs

Mit der Planung soll der Bau von wohnverträglichem Gewerbe vorbereitet werden. Ziel ist die Etablierung und rechtliche Sicherung einer gewerblichen Nutzung an einem gewerblich vorgeprägten Standort, entlang einer stark befahrenen Bundesstraßen mit Pendler- und Touristenverkehr.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine Flächenbilanz, eine entsprechende Bezugnahme entfällt daher. Für das Gewerbegebiet (ca. 1.891 m²) wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die auf bis zu 0,8 (Kappungsgrenze) erhöht werden kann. Die daraus resultierende, maximal zulässige Versiegelung liegt bei ca. 1.513 m². Auf Grund der bestehenden Versiegelung wird es zu keiner Zunahme der Versiegelung kommen. Vielmehr sind Bereiche überschüssiger Versiegelung im Umfang von 378 m² zu entsiegeln, wodurch sich die Bodenfunktionen in diesen Bereichen langfristig regenerieren können.

3 Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen

3.1. Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ zu geben (§ 1a (2) BauGB). Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald sollen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Das Vorhaben soll im östlichen Bereich der Ortslage Löbnitz realisiert werden. Das Plangebiet umfasst das Areal eines bestehenden Parkplatzes mit einem kleinen Eisverkaufsstand und einem Bürocontainer eines ehemaligen Autohandels im Norden sowie die Verkehrsflächen der Bundesstraße 105 im Süden. Westlich und südlich der Straße befinden sich dörfliche Siedlungsflächen mit überwiegender Wohnnutzung, nördlich und östlich befinden sich Wiesenflächen sowie ein Rasensportfeld (Fußball).

Durch die frühere, langjährige Nutzung des Plangebiets als Parkplatz und Ausstellungsbereich eines Autohandels ist die Fläche anthropogen vorgeprägt. Eine bauliche Vorprägung besteht – abgesehen von den Verkehrswegen – lediglich aus den Zaunelementen, dem Bürocontainer und dem mobilen Eisverkaufsstand. Eine Zerschneidung von unberührten, großen, zusammenhängenden Natur- oder Landwirtschaftsflächen ist nicht gegeben. Der Vorgabe der Ressourcenschonung wird entsprochen.

Naturschutz und Landschaftspflege gemäß §§ 1-6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 (1) BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und der Grundlage für Leben und Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Dabei sind speziell die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu erhalten, zu fördern und im Bedarfsfall wieder herzustellen. Mit inbegriffen sind der Schutz der lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, der Ökosysteme und Biotope sowie der darin vorkommenden Lebensgemeinschaften (§ 2). Abschließend sind auch Naturlandschaften sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren (§ 4). Großflächig unzerschnittene Landschaftsräume sind vor Zerschneidung zu bewahren (§ 5), Freiräume in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen sind zu erhalten bzw. im Bedarfsfall neu zu schaffen (§ 6).

Die Planung wird hinsichtlich eventueller erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter im Vergleich zur Bestandssituation geprüft.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate- Richtlinie (FFH-RL) und für die europäischen Vogelarten (nach europäischer Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Im Zuge der Planung wurden ein Kartierbericht und ein Artenschutzfachbeitrag vom Büro *Biologische Studien Thomas Frase*, Rostock, erstellt und am 13.05.2026 vorgelegt. Die Aussagen des Kartierberichts und des darauf aufbauenden Artenschutzfachbeitrags werden im Umweltbericht berücksichtigt. Eine vorhabenbedingt mögliche Beeinträchtigung der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse ist nicht auszuschließen. Die im AFB vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen werden übernommen.

Baum- und Alleenschutz gemäß §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

Entsprechend § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nach § 19 NatSchAG M-V sind alle Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Ergänzend ist die lokale Baumschutzsatzung der Gemeinde Löbnitz zu berücksichtigen. Demnach sind alle Laubbäume (mit Ausnahmen) ab einem Stammumfang von 70 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden, geschützt. Ebenso sind Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 100 cm geschützt. Auch mehrstämmige Bäume, deren Summe aller Stammumfänge mindestens 70 cm beträgt und bei denen mindestens ein Stamm einen Umfang von 30 cm hat, sind geschützt. Abschließend sind alle Bäume geschützt, die auf Grund von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt worden sind, geschützt, auch wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 nicht erfüllt sind. Die Beseitigung oder Schädigung gesetzlich geschützter Bäume oder Alleen ist verboten, lediglich pflegerische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Verhinderung größerer Schäden sind zugelassen. Zudem können die zuständigen Naturschutzbehörden, unter Wahrung bestimmter Voraussetzungen, Ausnahmen der genannten Verbote zulassen. Die Kompensation von Baumverlusten erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern, des Alleenerlasses des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der gemeindlichen Baumschutzsatzung.

Der vorhandene Einzelbaumbestand im Norden des Plangebiets wird gemäß den Vorgaben nach § 18 NatSchAG M-V sowie nach den Aussagen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Löbnitz berücksichtigt. Notwendige Baumfällungen oder -beeinträchtigungen werden bei Bedarf beantragt.

Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

Gemäß § 20 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V sind Zerstörungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (Anhang 2 NatSchAG M-V) und Geotopen verboten. Im Einzelfall kann die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten zulassen.

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine registrierten, gesetzlich geschützten Biotope. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich Gehölzflächen, die gemäß Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern den Schutzstatus eines Biotops besitzen. Das Gehölz befindet sich im Wirkungsbereich von vorhandenen Störquellen (Wohn- und Gewerbenutzung, Bundesstraße). Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung dieses Gehölzbestandes, die über das bestehende Maß hinaus geht, ist nicht ersichtlich.

Insgesamt ist eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von geschützten Biotopen nicht darstellbar.

Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Gemäß §1 (2 und 3) des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG M-V) ist der Wald innerhalb der Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist nicht hinzunehmen.

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von Waldgebieten nach § 2 LWaldG M-V. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Waldflächen ist nicht ersichtlich.

Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Das Plangebiet setzt sich aus einer anteilig gewerblich genutzten Schotterfläche, ausgestattet mit Bürocontainer, Eisverkauf mit Terrasse und Sandspielplatz und einer Verkehrsfläche (Bundesstraße 105 mit seitlichen Fußwegen) zusammen. Die Flächen sind nahezu vollständig versiegelt. Auf Grund der früheren, langjährigen Nutzung ist grundsätzlich von einer nahezu vollflächigen Verdichtung der oberen Bodenhorizonte auszugehen. Innerhalb des Baufensters kann es zu einer Intensivierung der Versiegelung kommen.

Küsten- und Gewässerschutz gemäß § 29 NatSchAG M-V

Zum Schutz von Küstenbereichen und Binnengewässern ist eine ufernahe Bebauung an entsprechenden Wasserkörpern nur bei Einhaltung von Mindestabständen zulässig. Hiervon sind gewässerbezogene Anlagen (z.B. Fischereihäfen, Seerettungsanlagen, Hochwasserschutzbauten) nicht betroffen. Zusätzlich können Ausnahmen für weitere bauliche Anlagen zugelassen werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V einzuhaltenden Abstandes baulicher Anlagen zu Küstengewässern von 150 m. Eine Beeinträchtigung von Küstengewässern besteht nicht.

Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Das Vorhaben betrifft keine berichtspflichtigen Fließ-, Stand- oder Küstengewässer nach EU-Wasserrahmenrichtlinie. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers DE_GB_DEMV_WP_KO_3_16, welcher sich in einem *schlechten mengenmäßigen Zustand* und einem *schlechten chemischen Zustand* befindet.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt bzw. direkt oder indirekt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert bzw. über die lokale Regenwasserleitungen abgeführt. Die Abführung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an das lokale Abwassernetz.

3.2. Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung

Seit 2010 besteht der aktuelle Raumordnungsplan in Form des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* (RREP VP). In den Ausführungen zu den Aspekten *Umwelt- und Naturschutz* in der *Freiraumentwicklung* sowie in den allgemeinen *Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung* sind Zielstellungen zum Umweltschutz enthalten. So sollen u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit

von Natur und Landschaft ebenso erhalten werden wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ihre vielfältig-schöpferische Entwicklung. Gleichzeitig sollen angemessene Pflege- und Schutzmaßnahmen zur Einhaltung und Umsetzung der genannten Leitlinien durchgeführt werden.

Entsprechend des RREP VP wird die Gemeinde Löbnitz dem Grundzentrum Barth zugeordnet. Der nächstdichteste Siedlungsschwerpunkt befindet sich jedoch in Velgast, ca. 6,3 km südöstlich des Plangebiets. Die umgebenden Flächen werden als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich befinden sich Vorbehaltsflächen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, diese sind für das Vorhaben jedoch nicht von Relevanz. Zudem liegt das Vorhabengebiet an einem überregional bedeutsamen Straßennetz und einem regional bedeutsamen Radroutennetz.

Flächennutzungsplan

Ein wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Löbnitz nicht.

Nach Aussage der Begründung zum Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ein Flächennutzungsplan nicht notwendig, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Auf Grund der Bestandsnutzung und der anthropogenen Vorbelastung der Fläche kann dies bestätigt werden. Ordnerische Konflikte zwischen der bestehenden und der geplanten Nutzung (Gewerbstandort) im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung sind nicht ersichtlich.

Landschaftsplan

Ein wirksamer Landschaftsplan besteht für die Gemeinde Löbnitz nicht.

3.3. Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete (GGB, VSG)

Das Plangebiet befindet sich in keinem internationalen Schutzgebiet.

Nordöstlich des Plangebiets, in ca. 630 m Entfernung, befinden sich Flächen des Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG) DE 1542 – 401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*. Auf Grund der Entfernung, der geringen baulichen Ausmaße des Vorhabens und der bestehenden anthropogenen Überprägung, unmittelbar angrenzend an eine Bundesstraße, ist von keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung des Schutzgebietes auszugehen.

Insgesamt sind keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen internationaler Schutzgebiete ersichtlich.

Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal)

Das Plangebiet befindet sich anteilig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) 92 *Barthe*. Dies betrifft den östlichen Teil des Plangebiets, nördlich der B 105, und umfasst ca. 1.418 m².

Das Vorhaben zielt auf die Entwicklung von gewerblicher Nutzung, einschließlich durch gastronomische Betriebe, der Fläche ab. Die bestehenden und vorherigen Nutzungsformen (Stellplatz für Fahrzeuge eines Autohandels) führten zu keiner negativen Beeinträchtigung auf das LSG. Auf Grund der bestehenden Nutzungen und der baulichen Überprägung der Fläche (geschotterter Parkplatz) ist von keiner erheblichen Veränderung der Nutzung hinsichtlich des LSG auszugehen. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des LSG ist somit nicht ersichtlich.

Weitere nationale Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von Wasserschutzgebieten.

4 Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung

4.1. Naturraum/ Relief

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich in der Landschaftseinheit *Lehmplatten nördlich der Peene* in der Großlandschaft *Vorpommersche Lehmplatten* innerhalb der Landschaftszone *Vorpommersches Flachland*.

Das Gelände ist flach, die lokale Geländehöhe liegt bei ca. 5,00 m NHN.

4.2. Boden

Nach Aussage der geologischen Karten des Kartenportals Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen innerhalb des Plangebiets oberflächlich *Schmelzwasserablagerungen im Rückland von Randlagern* (qw3, mS, gf; Pleistozän, Weichsel-Kaltzeit, Mecklenburger Vorstoß (W3)) an. Darunter lagern *Geschiebemergel der Hochflächen* (qw3, Mg-Lg, gm; Pleistozän, Weichsel-Kaltzeit, Mecklenburger Vorstoß (W3)).

Besondere geologische Formationen (z.B. Steilküsten, Osrücken oder sonstige Erhebungen) sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch potenzielle Gefährdungen ausgeschlossen werden können. Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Geotope oder besonders wertgebende Bodentypen sind innerhalb des Plangebiets oder auf daran unmittelbar angrenzenden Flächen nicht bekannt. Ebenfalls sind keine Bodendenkmale auf dieser Fläche bekannt. Auf Grund der langjährigen Nutzung des Areals als Bundesstraße, sowie zunächst als Ausstellungsfläche für Fahrzeuge eines Autohandels, derzeit als Parkplatz für einen gastronomischen Betrieb (Eisladen), sind vollflächig Vorbeeinträchtigungen des Bodens gegeben. Ältere Luftbilder aus dem Jahr 1953 zeigen eine landwirtschaftliche Nutzung, eine Bebauung bestand zu keinem Zeitpunkt. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt, können aber auf Grund der Historie nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet weist – mit Ausnahme der Verkehrsflächen – keine nutzbare Bebauung auf. Der bestehende Eisladen ist auf einem fahrbaren Wagen montiert und nicht fest verbaut. Der Parkplatz sowie die Verkehrsflächen sind – bis auf ihre Randbereiche – vollflächig versiegelt.

Die am nördlichen Rand des Plangebiets bestehenden Gehölze wurzeln unterhalb der aufgetragenen Schottererschicht. Die natürlichen Bodenfunktionen (Standort-, Produktions-, Lebensraum-, Pufferfunktion etc.) sind weitestgehend eingeschränkt, sie stehen dem Naturhaushalt sowie der Flora und Fauna nur stark begrenzt zur Verfügung. Im Bereich der geschotterten Fläche sind die Einschränkungen der Bodenfunktionen geringer als im Bereich der Bundesstraße. Insgesamt ist innerhalb des gesamten Plangebiets von Veränderungen des oberen Bodengefüges auszugehen. Im Bereich der Wege- und Straßenflächen liegen lokale Veränderungen des Sickerungsverhaltens von Niederschlagswasser sowie der Grundwasserneubildung vor.

Im Bereich der geplanten Versiegelungen werden die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens sowie die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt. Für das Gewerbegebiet (ca. 1.891 m²) wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die auf bis zu 0,8 (Kappungsgrenze) erhöht werden kann. Die daraus resultierende, maximal zulässige Versiegelung liegt bei ca. 1.513 m². Auf Grund der bestehenden Versiegelung wird es zu keiner Zunahme der Versiegelung kommen. Vielmehr sind Bereiche überschüssiger Versiegelung im Umfang von 378 m² zu entsiegeln, wodurch sich die Bodenfunktionen in diesen Bereichen langfristig regenerieren können. Durch die Nutzung eines bereits vorbeeinträchtigten Standorts wird der Flächenverbrauch im Verhältnis zu einer gänzlich ungestörten Freifläche reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet.

Ergänzend zur geplanten Nutzung (Gewerbegebiet mit Berücksichtigung des Wohnumfeldes) ist während der Bauzeiten mit baustellentypischen Arbeitsvorgängen (Baustelleneinrichtung, Lagerung von

Material, Ausheben von Erschließungsgräben/ Fundamentflächen, Abtragung von Oberboden, lokale Verdichtungen) zu rechnen. Durch die Wahl eines bereits vorgeprägten und in Nutzung befindlichen Standorts, durch bodenschonende Arbeitsweisen, die anteilige Verwendung wasserdurchlässiger Baumaterialien und die Reduzierung der Gesamtversiegelung auf das zulässige Maximum sind die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen als nicht erheblich einzustufen.

4.3. Fläche

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Löbnitz, direkt an der vielbefahrenen Bundesstraße 105 und ist nahezu vollständig versiegelt. Das Plangebiet stellt keine gänzlich freie und unzerschnittene Fläche dar. Auf Grund der bestehenden und früheren Nutzungen (Ausstellungsfläche für Autohändler, Parkplatz) und der angrenzenden Bebauung kann das Plangebiet allgemein als anthropogen vorgeprägt betrachtet werden.

Durch die Standortwahl wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche dahingehend minimiert, dass bereits baulich vorgeprägte, verkehrstechnisch erschlossene, versiegelte, naturferne Flächen zur Realisierung der Planung verwendet werden. Zudem ist das Vorhaben nicht dazu geeignet, Zerschneidungen ungestörter Freiräume herbeizuführen. Die maximal zulässige Versiegelung in Höhe von ca. 1.515,4 m² wird auf bereits versiegelte Flächen projiziert. Eine vorhabenbedingte Erhöhung der Versiegelung über das bestehende Maß hinaus ist nicht vorgesehen. Durch die Überplanung einer anthropogen vorgeprägten Fläche im Randbereich eines Siedlungsraums ist das Schutzgut Fläche vom Vorhaben nicht im erheblichen Maße betroffen.

4.4. Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ WRRL

4.4.1. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers *Barthe* (DEGB_DEMV_WP_KO_3_16), welcher sich in einem *schlechten mengenmäßigen Zustand* und einem *schlechten chemischen Zustand* befindet. Belastungen des Gewässerkörpers bestehen in Form einer Überschreitung der Schwellenwerte gemäß Anlage 2 Grundwasserverordnung (GrwV) für Nitrat und Dimethachlor. Im Plangebiet besteht keine Grundwasserüberdeckung, den Grundwasserleiter bilden glazifluviatile Sande des Weichsel-Komplexes (NLH2). Der Grundwasserflurabstand liegt bei ≤ 2 m. Es besteht ein *kein nutzbares Dargebot* auf Grund von oberflächennahen Versalzungen. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt bei 140,0 mm/a. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten liegt bei < 5 m, der Grundwasserleiter gilt als *unbedeckt*, die Geschützttheit wird mit *gering* angegeben.

Da das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt ist, ist von einer vollständigen Beeinträchtigung des lokalen Versickerungsverhaltens sowie von Veränderungen/ Einschränkungen der Grundwasserneubildung auszugehen. Die Planung baut auf der bestehenden Versiegelung auf. Eine Überschreitung der bestehenden Beeinträchtigungen über das bestehende Maß hinaus ist nicht ersichtlich. Erhebliche, vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind auf Grund der von Art und Umfang der aus der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgenden Bebauungen sowie auf Grund der bestehenden, langjährigen Nutzung und anteiligen Bebauung nicht abzusehen.

4.4.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließ- oder Standgewässer. In ca. 350 m Entfernung in östlicher bzw. nordöstlicher bis nördlicher Richtung verläuft die *Barthe* (DERW_DEMV_BART-0400 / -0500) in zwei Teilabschnitten. Der ökologische Zustand der Teilabschnitte wird mit *mäßig* bzw. *unbefriedigend* bewertet, der chemische Zustand wird in beiden Teilabschnitten mit *nicht gut* bewertet. Als Ursachen für die Bewertungen werden vor allem *mäßige* bis *unbefriedigende* Werte der biologischen Qualitätskomponenten *Weitere aquatische Flora*, *Benthische wirbellose Fauna (Makrozoobenthos)* und *Fischfauna* angegeben. Zudem kommt es zu Überschreitungen der Umweltqualitätsnormen (UQN) bei den prioritären Stoffen *Bromierte Diphenylether (BDE)* und *Quecksilber und Queck-*

silberverbindungen. In ca. 150 m Entfernung in westlicher Richtung verläuft der *Langenhanshäger Bach* (DERM_DEMV_BART-1400). Der ökologische Zustand wird mit *schlecht* bewertet, der chemische Zustand wird mit *nicht gut* bewertet. Als Ursachen für die Bewertungen werden vor allem *schlechte* Werte der biologischen Qualitätskomponente *Benthische wirbellose Fauna* angegeben. Zudem kommt es zu Überschreitungen der Umweltqualitätsnormen (UQN) bei den prioritären Stoffen *Bromierte Diphenylether (BDE)* und *Quecksilber und Quecksilberverbindungen*. In ca. 120 m in östlicher Richtung befindet sich ein nicht näher bezeichnetes Kleingewässer. Das Plangebiet und das Kleingewässer sind durch die Bundesstraße räumlich voneinander getrennt.

Das Plangebiet steht in keinem direkten Kontakt zu den genannten Fließ- und Standgewässern. Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser versickert innerhalb der Fläche bzw. wird über Regenwasserleitungen vorgereinigt abgeführt.

Weitere Fließ- oder Standgewässer befinden sich nicht im Bereich des Plangebiets. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Fließ- oder Standgewässern sind nicht ableitbar.

4.4.3. Küstengewässer

Das Plangebiet befindet sich in keinem direkten Kontakt zu einem Küstengewässer. In ca. 8 km Entfernung in nordöstlicher Richtung befinden sich Ausläufer des *Barther Boddens, Grabow* (DECW_DEMV_WP_09), welche als Teil der *Barth-Zingster-Boddenkette* zwischen dem vorpommerschen Festland und der Halbinsel *Fischland/ Darß/ Zingst* liegt. Der ökologische Zustand wird mit *schlecht* bewertet, der chemische Zustand wird mit *nicht gut* bewertet. Als Ursachen für die Bewertungen werden vor allem *mäßige bis schlechte* Werte der biologischen Qualitätskomponenten *Weitere aquatische Flora, Benthische wirbellose Fauna (Makrozoobenthos)* und *Fischfauna* angegeben. Zudem kommt es zu Überschreitungen der Umweltqualitätsnormen (UQN) bei den prioritären Stoffen *Bromierte Diphenylether (BDE)* und *Quecksilber und Quecksilberverbindungen*.

Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Küstengewässers ist auf Grund der Entfernung nicht ersichtlich.

4.4.4. WRRL

Innerhalb des Plangebiets befindet sich keine WRRL-berichtspflichtigen Oberflächengewässer.

Die unter 4.4.2 *Oberflächengewässer* benannten Fließgewässerkörper *Barthe* (DERW_DEMV_BART-0400 / -0500) und *Langenhanshäger Bach* (DERM_DEMV_BART-1400) befinden sich in ca. 350 m bzw. ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet und stehen mit diesem in keiner direkten Verbindung.

Der unter 4.4.3 *Küstengewässer* benannte Küstengewässerkörper *Barther Bodden, Grabow* (DE_CW_DEMV_WP_09) befindet sich mit ca. 8 km Entfernung weit abseits des Plangebiets. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Küstengewässerkörpers ist auf Grund dieser Entfernung nicht absehbar.

Der unter 4.4.1 *Grundwasser* aufgeführte Grundwasserkörper DE_GB_DEMV_WP_KO_3_16 befindet sich in einem *guten mengenmäßigen Zustand* und einem *schlechten chemischen Zustand*. Vorhabenbedingte Schädigungen des Grundwasserkörpers sind nicht absehbar.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von berichtspflichtigen Gewässern oder Grundwasserkörpern gemäß der WRRL sind nicht absehbar.

4.4.5. Hochwassergefährdung

Auf Grund der Entfernung zum nächstgelegenen Küstengewässer *Barther Bodden, Grabow* (DE_CW_DEMV_WP_09) von 8 km sowie der Höhenlage des Plangebietes besteht keine Hochwassergefährdung für das Plangebiet.

4.5. Klima/ Klimawandel/ Luftqualität

Das Plangebiet befindet sich ca. 8 km südlich der Darß-Zingster-Boddenkette und der südlich Ostseeküste. Trotz der Entfernung kann das Klima grundsätzlich großräumig dem *Ostseeküstenklima* zugerechnet werden. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang eines Großteils der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einflüssen steht. Das Klima zeichnet sich durch ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern aus. Die Klimadaten für Barth geben für den im Mittel kältesten Monat (Januar) eine Durchschnittstemperatur von 1,4°C an. Für den im Mittel wärmsten Monat (Juli) werden 18,8°C angegeben, die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9,7°C. Auf Grund der küstenbezogenen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine, im überörtlichen Zusammenhang bedeutsame, klimatische Funktion. Die außerhalb des Siedlungsbereichs liegenden Acker- und Grünlandflächen fungieren partiell als lokale Kaltluftentstehungsgebiete.

Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche klimatische Situation hervorrufen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen der klimatischen Situation, wie z.B. durch veränderte Windzirkulation, Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen, sind nicht abzusehen.

Das Plangebiet sowie die derzeitigen Nutzungen sind nicht dazu in der Lage, den Klimawandel aktiv, z.B. durch starke Emissionen oder einen erhöhten Wasserverbrauch, zu befördern und Extremereignisse hervorzurufen.

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Stand nicht anfällig für die Folgen eines Klimawandels. Eine Beeinflussung durch sich wandelnde Parameter des Klimawandels sind jedoch nicht in Gänze auszuschließen.

Die Realisierung des Vorhabens führt zu keinen beträchtlichen Auswirkungen auf das regionale oder überregionale Klima.

In Bezug auf die Luftqualität bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine erhöhten Emissionswerte für Schwefeloxide, Stickstoffoxide, Gesamtstaub, Feinstaub/ PM10, Kohlenstoffdioxid, Kohlenstoffmonoxid, Ammoniak und NMVOC innerhalb des betroffenen Rasterfelds (5x5 km). Mit der Umsetzung des Vorhabens selbst gehen keine erheblichen Verschlechterungen der Luftqualität einher.

4.6. Vegetation/ Biotope/ Baumbestand

HPNV: Gemäß der Karte der Heutigen Potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) Mecklenburg-Vorpommerns [3] wird für das Plangebiet die Einheit ausgewiesen (urbaner raum/ städtisch-baulich überprägt). Für die westlich, östlich und nördlich angrenzenden Flächen wird die Einheit *Geophytenreicher Buchen-Eschen-Mischwald auf feuchten mineralischen Standorten* (E27; Obereinheit: *Auenwälder und Niederungswälder sowie edellaubholzreiche Mischwälder Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte*) ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass sich auch im Plangebiet die entsprechenden Artenbestände einstellen würden, wenn langfristig jegliche menschliche Nutzungsaktivitäten auf den Flächen aufgegeben bzw. ausbleiben würden.

Einzelbaumbestand/ Alleen/ Baumreihen: Die Erfassung des Baumbestandes erfolgte am 26.05.2026. Im Norden des Plangebiets stehen insgesamt 6 Einzelbäume. Alleen oder Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Für die Gemeine Esche (Baum Nr. 1) wurde ein separates Vitalitätsgutachten von Diplomforstingenieur (FH) René Gedde, Velgast, erstellt und zum 06.05.2024 vorgelegt (Anhang 3). Der Esche wird darin ein schlechter Vitalitätszustand mit hoher Bruchgefahr bescheinigt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Schutzes von Mensch und Gut sollte der Baum zeitnah abgenommen werden. Dieser Empfehlung wird gefolgt, sodass der Baum zur Fällung zu beantragen ist. Weiterhin stehen etwas weiter westlich 5 Fichten in geringem Abstand zueinander in einer Reihe. Das

ausgewiesene Baufenster im Norden des Plangebiets befindet sich anteilig innerhalb der Kronentraufe (Kronendurchmesser + 1,5 m) der Fichten. Unter Berücksichtigung eines Arbeitsraums von 3,0 m ist auch von einem Verlust dieser Bäume auszugehen.

Der innerhalb des Plangebiets befindliche bzw. vom Vorhaben potenziell beeinträchtigte Baumbestand wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 1: Vorhabenrelevanter Baumbestand innerhalb des Plangebiets und dessen Umgebung

Nr.	Baumart	StU in cm ^[1]	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Um- gang ^[2]	Schutz- status ^[3]
1	<i>Fraxinus excelsior</i>	175	15	Zwiesel auf ca. 1,7 m, Totholz, Hohlkehle mit Fremdsämling, Grünastabbrüche, vermutlich innerliche Fäulnis	F	§ 18
2	<i>Picea abies</i>	69	5	-	F	-
3	<i>Picea pungens</i>	73	5	-	F	-
4	<i>Picea pungens</i>	70	5	-	F	-
5	<i>Picea abies</i>	82	6	-	F	-
6	<i>Picea abies</i>	75	6	-	F	-

^[1] * = Stammumfang auf Grund von schwerer Zugänglichkeit oder Privatgrundstück geschätzt

^[2] E = Erhalt | F = Fällung | (F) = Fällung ggf. nötig.

^[3] § 18 = gesetzlich geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zur Fällung von allen 6 Einzelbaum innerhalb des Plangebiets. Die Eingriffe in den lokalen Baumbestand werden im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung abgehandelt.

Wald: Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Wald kann ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope: Innerhalb des Plangebiets sowie im Wirkbereich I (50 m) befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Innerhalb des Wirkbereichs II (200 m) befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope:

- NVP06941 – Bach, Gehölz; Naturnahe Bach-, Sumpf- und Auwälder; Gesamtfläche: 0,1080 ha (Entfernung: ca. 185 m)
- NVP06942 – Permanentes Kleingewässer, Gehölz, Hochstaudenflur, undiff. Röhricht; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.; Gesamtfläche: 0,1697 ha (Entfernung: ca. 110 m)

Die im Wirkbereich II liegenden Biotope sind durch die bestehenden Beeinträchtigungen vorgeprägt. Die bestehenden Beeinträchtigungen werden auf Grund der Entfernung und der zwischen dem Plangebiet und den Biotopen liegenden Nutzungen nicht durch Beeinträchtigungen überschritten, die mit der Umsetzung der Planung einhergehen.

Zusammenfassend ist von keinen erheblichen, vorhabenbedingten Auswirkungen auf die umliegenden, gesetzlich schützten Biotope auszugehen.

Biotoptypen: Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Rahmen einer Begehung der Fläche am 26.05.2026 sowie mittels der Auswertung von Luftbildern des Umweltkartenportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Sie wurde unter Zuhilfenahme der Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (2013) durchgeführt.

Das Plangebiet selbst setzt sich aus der Verkehrsfläche der Bundesstraße 105 (OVb) und dem geschotterten Parkplatz (OVP) zusammen. Beide Flächen sind nahezu frei von Vegetation und weisen auf Grund ihrer großflächigen Versiegelung einen geringen ökologischen Wert auf. Südwestlich der Bundesstraße sowie westlich des Plangebiets befinden sich ländlich geprägte Siedlungsflächen (ODf) mit einem typischen Mix aus älteren und jüngeren Einzelbäumen (vor allem Stiel-Eiche und Winter-Linde sowie Obstgehölzen; BBA, BBJ), Zier- und Nutzpflanzungen sowie Erholungs- und Arbeitsflächen (Terrassen mit Sitzgruppen, Garagen, Pool, Grillecke). Südwestlich der Bundesstraße sowie nördlich des Plangebiets liegen artenarme Flächen von landwirtschaftlich genutztem Intensivgrünland (GIM). An das südwestlich liegende Grünland schließt sich eine Teilfläche eines Solarparks (OSS) an. Östlich des Plangebiets besteht ein Fußballplatz mit Rasen (PZO), welcher nach Süden hin durch eine Reihe älterer Kastanien, Linden und Spitz-Ahornen (BBA) zur Bundesstraße abgegrenzt wird. Nord-östlich des Plangebiets, zwischen Grünland und Sportplatz, befindet sich ein durchgewachsenes Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX), das einst zur Abgrenzung des Fußballfeldes zum Intensivgrünland gepflanzt worden ist. Das Gehölz beherbergt u.a. Wild-Apfel (*Malus sylvestris*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra*) und Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*). Nordwestlich des Plangebiets befinden sich Feldgehölze (BFX 1/ BFX 2), welche anteilig durch heimische Baumarten (Berg-Ahorn, Gemeine Esche u.a.) bzw. durch Sträucher (Brombeere) dominiert werden. Der beiliegende Lageplan Biotoptypenkartierung (Anhang 4) verortet die benannten Biotoptypen.



Abbildung 2: Blick von Osten über das Plangebiet mit geschotterter Fläche (mit mobilem Eisverkauf, Spielplatz) und der Bundesstraße 105. Im Hintergrund sind das Intensivgrünland und die Feldgehölzstrukturen zu sehen, im Zentrum steht die zur Fällung vorgesehene Gemeine Esche. (Quelle: eigene Aufnahme vom 26.05.2026)



Abbildung 3: Baumbestand hinter Bürocontainer im Nordwesten des Plangebiets mit jenseits des Zauns liegenden Feldgehölzen und Zierpflanzungen des Siedlungsbereichs. (Quelle: eigene Aufnahme vom 26.05.2026)



Abbildung 4: Zur Fällung vorgesehene Gemeine Esche (im nördlichen Zentrum des Plangebiets) und dem Bürocontainer (linke Bildhälfte). (Quelle: eigene Aufnahme vom 26.05.2026)

In Folge der Umsetzung der Planung kommt es zu einer anteiligen Nutzungsänderung im Bereich des Parkplatzes. Ein ökologischer Verlust im Sinne des Verlustes einer hochwertigen Biotoptypenausstattung besteht nicht. Die außerhalb des Plangebiets liegenden, höherwertigen Flächen anderer Biotoptypen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der flächige Eingriff wird nachfolgend gemäß den *Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern* (HzE 2018) bewertet.

4.7. Fauna

Im Zuge einer früheren Planungsphase wurde ein Kartierbericht zum B-Plan Nr. 4 vom Büro *Biologische Studien Thomas Frase*, Rostock, angefertigt und zum 13.05.2026 vorgelegt (Anhang 1). Auf den Ergebnissen der Kartierung aufbauend wurde ein Artenschutzfachbeitrag nach § 44 BNatSchG vom selben Büro angefertigt und ebenfalls zum 13.05.2026 vorgelegt (Anhang2).

Der Kartierbericht untersuchte – unter Berücksichtigung der lokalen Habitatstruktur – ein siedlungstypisches Artenspektrum:

- Fledermäuse
- Brutvögel
- Zug- und Rastvögel
- Reptilien
- Amphibien

Die Erfassung des Fledermausbestandes erfolgte tagsüber am 23.02.2026 durch eine Begehung des Geländes und einer Untersuchung des Baumbestandes. Dem vorhabenrelevanten Baumbestand wurde kein geeignetes Habitatpotenzial für Fledermäuse attestiert. Auch eine Nutzung des Vorhabengebiets als Jagd- und Nahrungshabitat scheidet auf Grund der nahezu durchgehenden Versiegelung aus. Insgesamt können bis zu 7 verschiedene Fledermausarten im näheren Umfeld des Plangebiets vorkommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Bestandes kann nicht ermittelt werden. Zum Schutz potenzieller Vorkommen wurde eine Vermeidungsmaßnahme (V 1) ausgewiesen, die sich auf die zukünftige Beleuchtung des Areals auswirkt.

Die Erfassung des Brutvogelbestandes erfolgte gemeinsam mit der Erfassung des Fledermausbestandes. Direkte Nutzungen des Plangebiets durch Brutvögel konnten nicht festgestellt werden. Insgesamt können im Umfeld des Vorhabens bis zu 14 Brutvogelarten potenziell vorkommen. Gefährdete oder besonders geschützte Arten sind nicht darunter. Zum Schutz potenzieller Brutvogelpopulationen wurden zwei Vermeidungsmaßnahmen (V 2, V 3) ausgewiesen.

Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Reptilien oder Amphibien sowie von Zug- und Rastvögeln konnte nicht nachgewiesen werden, da die beanspruchten Flächen keine geeigneten Habitate für diese Arten darstellen.

Eine detaillierte Beschreibung der Kartielergebnisse sowie der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Fauna sind dem Kartierbericht bzw. dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung betroffener oder potenziell betroffener Arten sowie ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind an den AFB angelehnt bzw. aus diesem übernommen worden:

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V 1

<u>Maßnahme</u>	Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet: ▪ Die Beleuchtungsstärke darf nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen, ▪ Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten ▪ Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen um 500 nm.
<u>Begründung</u>	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung; Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
<u>Zielarten</u>	Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahme V 2

<u>Maßnahme</u>	Die Baufeldfreimachung und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden.
<u>Begründung</u>	Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population
<u>Zielarten</u>	Brutvögel

Vermeidungsmaßnahme V 3

<u>Maßnahme</u>	Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) einzusetzen.
<u>Begründung</u>	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung
<u>Zielarten</u>	Brutvögel

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen wurden gemäß Artenschutzfachbeitrag nicht ausgewiesen.

Bei Einhaltung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden Beeinträchtigungen der lokalen vorhabenrelevanten Fauna (Brutvögel, Fledermäuse) vermieden bzw. vermindert.

Weitere Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen sind zur Einhaltung des Artenschutzrechts für den Bauungsplan Nr. 4 nicht erforderlich.

4.8. Landschaftsbild

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds nach den Kriterien *Vielfalt*, *Eigenart* und *Schönheit* bewertet. Gemäß der 5-stufigen Bewertungsskala wurde der innerhalb des Untersuchungsgebiets anzusprechende Landschaftsbildraum *Flache Ackerfläche Trinwillershagen-Semlow-Löbnitz* (Nr. III 5-2) der Stufe *gering bis mittel* (Stufe 1) zugeordnet (LAUN 1996). Der Landschaftsbildraum umfasst dabei den Großteil der westvorpommerschen Acker- und Siedlungsflächen zwischen Ribnitz-Damgarten im Westen, Saal im Nordwesten, Löbnitz im Osten und Semlow im Süden. Dabei überwiegt eine großflächige landwirtschaftliche Nutzung (Acker- und Grünlandwirtschaft), ergänzend sind gelegentlich kleinere Waldflächen ausgebildet. Durch Gehölzstrukturen unterschiedlicher Größe, Verkehrsstrassen (B 105, Eisenbahnlinie Stralsund-Rostock) und verstreut liegende Ortschaften wird der Landschaftsbildraum anteilig stark gegliedert. Die kleineren Ortslagen weisen einen überwiegend traditionellen Charakter mit landwirtschaftlicher Prägung auf, anteilig ergänzt durch Ferienwohnungen. Löbnitz ist als Verkehrsknotenpunkt zwischen Ribnitz-Damgarten im Westen und Stralsund im Osten sowie zwischen Barth im Norden und Marlow im Süden anzusehen. Der Siedlungsschwerpunkt konzentriert sich im Bereich der Kreuzung dieser beiden Trassen sowie entlang der jeweiligen Straßen in alle 4 Himmelsrichtungen. Größere Betriebs- oder Verwaltungszentren bestehen in Löbnitz nicht. Abseits der lokalen Versorgung und der Landwirtschaft gewinnt der Tourismus seit einigen Jahren zunehmend an Bedeutung. Entsprechend wandelt sich das Wohnumfeld, der Anteil an Ferienhäusern und -wohnungen nimmt geringfügig zu.

Das lokal bestehende Landschaftsbild wird vor allem durch die B 105 sowie durch den angrenzenden Sportplatz und die ebenfalls angrenzenden bzw. gegenüberliegenden Gebäudestrukturen geprägt. Zudem besteht ein Photovoltaikpark unmittelbar südwestlich des Plangebiets. Die innerhalb des Plangebiets liegenden Schotterflächen sind nicht an der lokalen Landschaftsbildprägung beteiligt.

Das Vorhaben umfasst eine erweiterte gewerbliche Nutzung für den bereits flächig versiegelten Standort. Die zulässigen Gebäude werden sich sowohl in der Art ihrer Nutzung als auch in ihrer Kubatur und Bauart in den vorhandenen Gebäudebestand der Umgebung einfügen. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung, der geringen Baumassen und der kleinen Fläche sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild absehbar.

4.9. Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung

Erholung

Das Plangebiet liegt in einer Region mit einer starken landwirtschaftlichen Prägung und einer mäßigen, aber wachsenden, touristischen Nutzung. Die Ortslage Löbnitz fungiert dahingehend mehr als Transitsiedlung für Reisende und weniger für deren Unterbringung. Die Funktion als Erholungsort ist gering, lediglich die nördlich angrenzende Boddenlandschaft wird von den Menschen als Erholungsraum genutzt. Das Plangebiet selbst beherbergt derzeit eine Verkaufsstelle für Speiseeis, der ein kleiner Sandspielplatz zugeordnet wurde. Beides dient, insbesondere zusammen mit der angrenzenden gemeindlichen Sportstätte, grundsätzlich der menschlichen Erholung. Auf Grund der Ausstattung des Parkplatzes (geschotterte Fläche/ Vollversiegelung) und der nahen B 105 ist die Aufenthalts- und Erholungsqualität gering.

Die Bestandssicherung der Gewerbegebietsstrukturen im Norden des Plangebiets ist hinsichtlich der menschlichen Erholung insofern von Bedeutung, als dass keine neuerlichen Standorte für die Entwicklung von Gewerbeflächen notwendig sind und somit eine Konzentration von potenziellen Störwirkungen (Lärm, Staub, etc.) auf einen bereits vorgeprägten Standort erfolgt.

Negative Auswirkungen auf nahe oder weiter entfernt liegende Erholungsräume sind nicht absehbar.

Gesundheit/ Risikobevölkerungsgruppen für Hitzestress

Von den Auswirkungen von extremer Hitze (Hitzestress) sind vor allem Kleinkinder, Menschen über 75 sowie gesundheitlich vorbelastete Personen betroffen. Hitzestress-Effekte treten vor allem in stark versiegelten und durchlüftungsarmen Regionen auf. Derzeit besteht für das Plangebiet und die Umgebung kein erhöhtes Maß eines Hitzestress-Risikos für die Bevölkerung. Auf Grund der Gefahr des Aufheizens der Verkehrs- und Schotterflächen sind längere Aufenthalte an heißen Sommertagen jedoch nicht zwingend zu empfehlen.

Das Vorhaben führt im mittleren Maße zu einer Erhöhung der lokalen Bebauung. Eine signifikante Zunahme der Versiegelung kann nicht festgestellt werden, da das Plangebiet bereits nahezu ganzflächig vollversiegelt ist. Eine versiegelungsbedingte Verstärkung von Hitzestress-Effekten ist auf Grund der Bestandsbebauung nicht absehbar. Auf Grund der klimatisch begünstigten, gut durchlüfteten und küstennahen Lage ist das Vorhaben nicht dazu geeignet ein erhöhtes Hitzestress-Risiko für die lokale Bevölkerung oder Feriengäste hervorzurufen.

Lärmimmissionen

Auf Grund der Lage des Plangebiets an der vielbefahrenen Bundesstraße 105 besteht ein durchgehender Lärmpegel durch durchfahrende Fahrzeuge, speziell in den Pendlerzeiten sowie in der Touristensaison. Eine vorhabenbedingte Erhöhung des lokalen Lautstärkepegels über das bestehende Maß hinaus ist nicht zu erwarten.

4.10. Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Im näheren Umfeld des Plangebiets sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Vom Plangebiet sowie vom Vorhaben selbst gehen keine relevanten Wirkungen im Hinblick auf einen Störfall aus.

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Zunahme des Risikos eines Störfalls sowie zu keiner Erhöhung der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Maßnahmen zur Verhinderung und Vermeidung derartiger Krisenfälle sind nicht erforderlich.

4.11. Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebiets oder der näheren Umgebung bestehen keine Baudenkmale oder andere Kultur- und Sachgüter von historischer Bedeutung.

Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung bestehen keine Bodendenkmale, dennoch ergeht für den Baustellenbetrieb folgender Hinweis:

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Des Weiteren sind keine besonders schützenswerten historischen Landnutzungsformen (Weinbergterrassen, Streuobstwiesen, Torfstiche etc.) oder ortsbildprägende Strukturen (Altstädte, Plätze, Silhouetten) vom Vorhaben betroffen.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

5.1. Eingriffsermittlung

Eingriffe in den Einzel- und Alleebaumbestand

Gemäß § 19 NatSchAG M-V sind alle Alleen und einseitigen Baumreihen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.U. nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
- Pappeln im Innenbereich.

Ergänzend ist für die Gemeinde Löbnitz die örtliche Baumschutzsatzung zu beachten. Demnach sind alle Laubbäume (mit Ausnahmen) ab einem Stammumfang von 70 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden, geschützt. Ebenso sind Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 100 cm geschützt. Auch mehrstämmige Bäume, deren Summe aller Stammumfänge mindestens 70 cm beträgt und bei denen mindestens ein Stamm einen Umfang von 30 cm hat, sind geschützt. Abschließend sind alle Bäume geschützt, die auf Grund von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt worden sind, geschützt, auch wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 nicht erfüllt sind.

Im Zuge der Kartierung wurde der lokale Einzelbaumbestand erfasst. Alle **6** kartierten, vorhabenrelevanten Einzelbäumen werden zur Fällung beantragt.

Eingriffe in Waldflächen

Das Plangebiet steht in keinem Bezug zu Waldflächen, eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V besteht nicht.

Flächige Eingriffe

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG Artikel 1 G v. 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542, Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechtes vom 23.02.2010, GVOBl. M-V, S. 66) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Die Erfassung der betroffenen Biotoptypen erfolgte auf Basis der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (2013). Die Bewertung des Eingriffs in diese Biotoptypen erfolgt gemäß dem Regelwerk des Landes Mecklenburg-Vorpommern *Hinweise zur Eingriffsregelung* (HZE 2018).

Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	--

Die Flächen der betroffenen Biotoptypen ergeben sich aus dem Umfang des Vorhabens und der Biotoptypenkartierung, welche auf den örtlich festgestellten Gegebenheiten beruht.

Die Biotopwerte ergeben sich nach HZE 2018 aus der naturschutzfachlichen Wertstufe der jeweils betroffenen Biotoptypen, die von den Vorhaben in Anspruch genommen werden. Die naturschutzfachlichen Wertstufen entsprechen dem jeweils höheren Wert der zwei Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ (auf Grundlage der Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands; BfN 2006).

Wertstufe (nach Anlage 3 HZE 2018)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
* Bei Biotoptypen mit der Wertstufe «0» ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad; siehe Anlage 4 HZE 2018).	

Das Vorhaben sieht eine Nutzungsänderung auf der derzeit als Parkplatz genutzten Fläche (OVP) vor. Dem Biotoptyp OVP wird die Wertstufe 0 zugeordnet, was einem durchschnittlichen Biotopwert von 1 – Versiegelungsgrad entspricht. Auf Grund der nahezu vollständigen Versiegelung dieser Fläche wird von einem Biotopwert von 0,1 ausgegangen.

Die Flächen des Biotoptyps OVB (Bundesstraße) werden auch nach Umsetzung des Vorhabens in gleicher bzw. gleichartiger Ausprägung vorliegen, weshalb für diesen Biotoptyp keine Biotopbeseitigungen mit Funktionsverlust festzustellen sind.

Ergänzend zum Biotopwert wird die Lage des Plangebiets selbst sowie dessen nähere Umgebung in Form eines Lagefaktors berücksichtigt. Der Lagefaktor wird aus dem Abstand des Plangebiets zu bereits vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen oder aber der Lage des Plangebiets innerhalb von Schutzgebieten bzw. landschaftlichen Freiräumen abgeleitet. Das Plangebiet befindet sich anteilig innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, sodass zwei Lagefaktoren anzuwenden sind: 1,25 für die Flächen innerhalb des LSG; 1,0 für die Flächen außerhalb des LSG. Auf Grund der Lage des Plangebiets innerhalb der Siedlungsstruktur der Ortslage Löbnitz kann von einer vollständigen Beeinträchtigung des Plangebiets durch bereits vorhandene Störquellen (Abstand zu vorhandenen Störquellen < 100 m) ausgegangen werden. Daher ist der Lagefaktor um 0,25 zu reduzieren und wird mit 1,0 bzw. 0,75 angesetzt.

Die für die Berechnung benötigten Parameter sowie die errechneten Beträge sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gemäß Schlüssel des Lan- des M-V	Fläche [m ²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächen- äquivalent [m ² EFÄ]
Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)	14.7.8	659,28	0	0,1	0,75	49,45
Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)	14.7.8	1.231,63	0	0,1	1,0	123,16
Gesamt		1.890,91				172,61

Das Vorhaben verursacht – als Folge von Biotopbeseitigungen bzw. -veränderungen mit Funktionsverlust – einen rechnerisch ermittelten Eingriff von **172,61 m² EFÄ**.

Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m ²] des beeinträchtigten Biototyps	x	Biotopwert [Ø] des beeinträchtigten Biototyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	---

Zu berücksichtigen sind ausschließlich Biototypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher. Dabei werden Flächen, welche sich im Umkreis von bereits existierenden Störquellen befinden, von der Betrachtung ausgenommen.

Innerhalb der Wirkbereiche I (50 m) und II (200 m) sind keine Flächen von Biototypen mit der Wertstufe 3 vorhanden, die nicht bereits durch die bestehenden Nutzungen beeinträchtigt werden. Somit werden für das Vorhaben keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend gemacht.

Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung und Überbauung nach folgender Formel berechnet:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
--	---	---	---	--

Auf Grund der festgesetzten GRZ von maximal 0,8 ist innerhalb des Gewerbegebiets (1.891 m²) eine maximale Versiegelung von 1.513 m² zulässig. Derzeit ist das zukünftige Gewerbegebiet vollständig versiegelt (Teilversiegelung). Die bestehende Versiegelung übersteigt die zulässige Versiegelung um **378 m²**, welche infolgedessen zu **entsiegeln** sind.

Die bestehende Versiegelung (Schotter) innerhalb des zukünftigen Gewerbegebiets ist als Teilversiegelung anzusehen. Die geplante Nutzung entspricht einer Vollversiegelung. Da die rechnerische Ermittlung der Intensivierung des Versiegelungsgrades von einer teilversiegelten Fläche hin zu einer vollversiegelten Fläche unterschiedlich ausgelegt wird, wird in der nachfolgenden Rechnung von einer

neuen Vollversiegelung ausgegangen. Aus der zusätzlichen Versiegelung ergibt sich folgende Rechnung:

1.513,00 m ²	x	0,5	=	756,50 [m ² EFÄ]
0,0 m ²	x	0,2	=	0,00 [m ² EFÄ]
gesamt:				756,50 [m ² EFÄ]

Das Vorhaben verursacht – als Folge von Versiegelung und Überbauung – einen rechnerisch ermittelten Eingriff von **756,50 m² EFÄ**. Zudem ist eine Fläche von 378 m² zu entsiegeln.

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensations- bedarf [m² EFÄ]
172,61		0,00		756,50		929,11

Das Vorhaben verursacht einen rechnerisch ermittelten und aufgerundeten Eingriff im Sinne des BNatSchG und des NatSchAG M-V im Umfang von **930 Eingriffsflächenäquivalenten (m² EFÄ)**.

5.2. Kompensation der Eingriffe

Kompensation des Eingriffs in den Einzelbaumbestand

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zur Fällung von bis zu **6 Einzelbäumen (Nr. 1-6)**. Dies entspricht dem gesamten Baumbestand innerhalb des Plangebiets. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die zu fällenden Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Löbnitz.

Für den Baum Nr. 1 wird – auf Grund des erstellten Baumgutachtens – von einer Fällung im Zuge der Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit bzw. zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert ausgegangen. Nach Punkt 3.1.1, Satz 1 des Baumschutzkompensationserlasses M-V – in Zusammenspiel mit § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V – entfällt für solche Bäume die Kompensationspflicht.

Für die Bäume Nr. 2-6 besteht kein gesetzlicher Schutz nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V oder der gemeindlichen Baumschutzsatzung von Löbnitz (Nadelbäume sind nach § 3 Abs. 4 der Baumschutzsatzung ab einem Stammumfang von 100 cm geschützt). Für nicht geschützte Bäume besteht keine Kompensationspflicht nach Baumschutzkompensationserlass M-V bzw. nach der lokalen Baumschutzsatzung. Entsprechend sind keine Kompensationen für die Bäume Nr. 2-6 notwendig.

Insgesamt können die 6 Bäume kompensationslos gefällt werden. Die Anträge zur Fällung sind beim Landkreis Vorpommern-Rügen (Baum Nr. 1) bzw. bei der Gemeinde Löbnitz (Bäume Nr. 2-6) zu stellen.

Kompensation des Eingriffs in Waldbestände

Eingriffe in die Waldflächen innerhalb des Plangebiets und in dessen unmittelbarem Umfeld sind nicht vorgesehen. Eine entsprechende Kompensation entfällt daher.

Kompensation des flächigen Eingriffs

Der flächige Eingriff im Umfang von **930 m²** Eingriffsflächenäquivalenten (m² EFÄ) wird in Form einer Einzahlung in ein anerkanntes Ökopunktekonto innerhalb der betroffenen Landschaftszone *Vorpommersches Flachland* erfolgen. Vorgeschlagen wird das Ökokonto VR-065 *Streuobstwiesen mit Hecken und extensiver Mähwiese bei Dorow*, welches nach aktuellem Stand noch über 160.956 m² KFÄ verfügt. Der zu erbringenden Kompensationsbedarf in Höhe von 930 m² KFÄ kann durch das vorgeschlagene Ökokonto vollständig abgedeckt werden.

Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Abprüfen der Betroffenheit von Funktionen von besonderer Bedeutung gem. Anlage 1 HzE 2018:

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Die zur Bebauung vorgesehene, nahezu vollständig versiegelte Parkplatz- und Straßenfläche innerhalb der ländlich geprägten Siedlungsstruktur weist keine wertgebenden faunistischen Funktionen auf. Die vorhandenen Gehölze werden nicht bzw. nur in sehr geringem Maße beansprucht, sodass kein erheblicher Verlust potenzieller Nisthabitate von Brutvögeln oder Sommerhabitate von Fledermäusen entstehen. Durch die Umsetzung der im AFB aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wird das Risiko des Eintretens von Verbotstatbeständen vermieden bzw. erheblich verringert.

– keine additiven Kompensationsbedarfe

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet grenzt vor allem an die stark befahren Bundesstraße 105 sowie an Siedlungsbereiche der Ortschaft Löbnitz an. Der geplante Neubau orientiert sich in Bauhöhe und Kubatur am lokal vorhandenen Gebäudebestand und fügt sich somit nahtlos in das bestehende Landschaftsbild ein. Das Vorhaben hat – im Hinblick auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild – keine nennenswerte Bedeutung.

– keine additiven Kompensationsbedarfe

Schutzgut Boden:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden treten durch die Umsetzung des Vorhabens und die damit verbundene Abänderung der vorhandenen Teilversiegelung (Schotter) hin zu einer Vollversiegelung (Gebäude/ Fundamente/ Zuwegungen) im Umfang von maximal 1.513 m² zu einer geringfügigen Beeinträchtigung. Dem gegenüber steht die anteilige Entsiegelung der Parkplatzfläche im Umfang von 378 m² Vollversiegelung. Die Entsiegelung wird als zusätzlicher Kompensationsbedarf aufgeführt und ist im Zuge der Umsetzung des Vorhabens durchzuführen.

– Entsiegelung von 378 m² innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche

Schutzgut Wasser:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser treten durch die Umsetzung des Vorhabens und die damit verbundene Versiegelung keine darstellbaren Veränderungen ein. Das Regenwasser kann weiterhin vor Ort versickert bzw. über bestehende Regenwasserleitungen abgeführt werden und verbleibt somit im lokalen Wasserkreislauf.

– keine additiven Kompensationsbedarfe

Schutzgut Klima/ Luft:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/ Luft treten durch die Umsetzung des Vorhabens keine darstellbaren Veränderungen ein.

– keine additiven Kompensationsbedarfe

Vorbeeinträchtigungen nach Anlage 5 (HzE 2018) Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen

Dem Vorhabentyp „Industrie- und Gewerbegebiete“ wird gem. HzE 2018 ein Wirkbereich I von 50 m sowie ein Wirkbereich II von 200 m beigemessen. Die betroffenen Flächen werden überwiegend durch die Siedlungsbereiche der Ortslage Löbnitz sowie die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen eingenommen. Zudem befinden sich Gehölze, Straßen und energetische Versorgungsanlagen (PV-Anlage) in den Wirkbereichen. Durch die umgebenden Bestandsnutzungen werden keine mittelbaren Wirkungen geltend gemacht.

Zusammenfassend sind die benannten additiven Kompensationsbedarfe für das Schutzgut Boden (Entsiegelung von 378 m² innerhalb des geplanten Gewerbegebiets) zu erbringen.

5.3. Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs

Die folgende Übersicht stellt zusammenfassend die Kompensationsbedarfe für Biotopfunktionen und Funktionen von besonderer Bedeutung dar.

Tabelle 3: Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Schutzgut	Kompensationsbedarf
Biotopfunktion	930 m ² EFÄ, ausgeglichen durch Einzahlung in ein Ökokonto der Landschaftszone <i>Vorpommersches Flachland</i> , z.B. Ökokonto VR-065 <i>Streuobstwiesen mit Hecken und extensiver Mähwiese bei Dorow</i>
Arten und Lebensgemeinschaften	Vermeidungsmaßnahmen V 1 – V 3
Landschaftsbild	kein additiver Kompensationsbedarf
Boden	Entsiegelung von 378 m ² innerhalb des geplanten Gewerbegebiets
Wasser	kein additiver Kompensationsbedarf
Klima/ Luft	kein additiver Kompensationsbedarf
Kompensationspflichtige Bäume nach Baumschutz-kompensationserlass	kein additiver Kompensationsbedarf

5.4. Gesamtbilanz

Mit der Einzahlung in ein Ökokonto, z.B. VR-065 BRASOR-001 *Streuobstwiesen mit Hecken und extensiver Mähwiese bei Dorow* ist der Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 930 m² Eingriffsflächenäquivalenten (m² EFÄ) vollständig kompensiert.

Mit der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 – V 3 sind die artenschutzrechtlichen Belange vollständig kompensiert. Es sind keine darüberhinausgehenden Betroffenheiten nach § 44 NatSchAG M-V absehbar.

6. Zusätzliche Angaben

6.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand (Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad und Einzelbäumen) beibehalten. Schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind von dem gleichbleibenden Zustand nicht zu erwarten.

6.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB praktiziert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Durch die Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung und der bestehenden anthropogenen Überprägung kommt es zu einem Eingriff in eine Fläche von verhältnismäßig geringem ökologischem Wert. Die an das Plangebiet angrenzenden Wiesen- und Gehölzstrukturen werden vom Vorhaben nicht berührt, entsprechend notwendige Abstände von baulichen Anlagen werden eingehalten. Auf die Bebauung von hochwertigen Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs wird verzichtet. Zudem besteht Anschlussmöglichkeit an eine vollständige Erschließung, sodass keine großflächigen Erschließungstrassen notwendig sind.

Gemäß den Aussagen des Artenschutzfachbeitrags sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen (V) – unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten – durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen,
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen um 500 nm.

V 2 Die Baufeldfreimachung und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden.

V 3 Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) einzusetzen.

Durch die Umsetzung der aufgelisteten Maßnahmen lassen sich die faunistisch relevanten Eingriffe vollständig vermeiden bzw. erheblich minimieren.

6.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Löbnitz und beherbergt einen mobilen Eisverkaufswagen mit Terrasse und Sandspielplatz inmitten einer geschotterten Parkplatzfläche sowie einen Abschnitt der B 105 und ihrer Verkehrsflächen. Es grenzen Siedlungs- und Gehölzflächen sowie intensivgenutzte Grünlandbereiche und ein Rasensportfeld an. Die geplante Bebauung fügt sich durch ihre Bauweise in den lokalen Gebäudebestand ein. Durch die Verwendung einer bereits anthropogen vorgeprägten und in Nutzung befindlichen Fläche wird dem Gebot des sparsamen Gebrauchs von Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen.

Durch Umsetzung der Planung soll die bereits intensiv genutzte Fläche für eine Bebauung mit eingeschränkter, gewerblicher Nutzung vorbereitet werden. Die Umsetzung eines vergleichbaren Vorhabens an einem anderen Standort hätte möglicherweise den zusätzlichen Neubau einer entsprechenden Erschließung sowie die Inanspruchnahme von bisher nicht genutzten, naturnahen Flächen zur Folge. Alternative Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets sind – auf Grund der anteilig bestehenden, gewerblichen Nutzung und der Nutzungseinschränkungen durch die umgebende Wohnnutzung – stark eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund bestehen hinsichtlich der Entwicklung des Areals keine wirtschaftlich vertretbaren Alternativen.

6.4. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde als vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung auf Grundlage einer GIS-Bewertung des vorhandenen Kartenmaterials und einer Kartierung vor Ort erstellt. Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte eine flächendeckende Biotoptypenkartierung. Anschließend erfolgte eine naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe. Zudem wurde der vorhabenrelevante Einzelbaumbestand erfasst und dokumentiert. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ.

Ergänzend wurden die im Rahmen der Untersuchung betroffenen Pläne, Programme, Gutachten und Kartierungen (RREP VP; Zustandsberichte der potenziell betroffenen, gesetzlich geschützten Biotope etc.) der Region verwendet.

Im Rahmen des Vorhabens wurden ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) vom Büro *Biologische Studien Thomas Frase*, Rostock erstellt. Der AFB bezieht sich dabei auf einem vom selben Büro angefertigten Kartierbericht vom 13.05.2026. Die sich aus der Kartierung und dem AFB ergebenden Vorkommen von potenziell beeinträchtigten Arten wurden in entsprechenden Artenschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Betrachtet wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe*. Angesichts des prägenden Einflusses der bestehenden Ortslage sind deutlich über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

6.5. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Gemeinde ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind folgende detaillierte Maßnahmen zu treffen:

- stichprobenartige Ortsbesichtigungen während der Bauphase zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (gegebenenfalls inkl. Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. R SBB 23) sowie von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

6.6. Grünordnerische Festsetzungen/ Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Vermeidungsmaßnahmen (in Anlehnung an die im AFB aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen)

- V 1** Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:
- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen,
 - Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten
 - Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen um 500 nm.
- V 2** Die Baufeldfreimachung und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden.
- V 3** Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) einzusetzen.

7. Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbestandort am östlichen Ortsausgang von Löbnitz, nördlich der Bundesstraße 105“ in der Gemeinde Löbnitz, Ortslage Löbnitz, ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotop/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe* als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erkennen.

Das Ausmaß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde rechnerisch ermittelt. Die mit der Planung verbundenen flächigen Eingriffe in Höhe von 930 m² EFÄ können durch die Einzahlung in das Ökopunktekonto VR-065 vollständig ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind bis zu 6 Einzelbäume zu fällen. Auf Grund von Verkehrsgefährdung bzw. eines fehlenden Schutzstatus entstehen durch die Fällungen keine Kompensationsbedarfe. Vorhabenbedingte Neupflanzungen entfallen.

Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Negative Summationswirkungen im Zusammenhang mit anderen Vorhaben oder Planungen entstehen nicht. Die Auswirkungen der mit der Planung verbundenen Baumaßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotop/ Geotope) wird als nicht erheblich eingestuft. Eine erhebliche Betroffenheit von weiteren Schutzgebieten (GGB, VSG, LSG, NSG, Biosphärenreservat) ist ebenfalls nicht ersichtlich.

Tabelle 4: Zusammenfassende Beurteilung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung bzw. Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	neutral/ nicht betroffen	-	-
Pflanzen und Tiere	gering negativ	•	-
Boden	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wasser	gering negativ	•	-
Luft und Klima	neutral/ nicht betroffen	-	-
Landschaftsbild	neutral/ nicht betroffen	-	-
Kultur- und Sachgüter	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wechselwirkungen	neutral/ nicht betroffen	-	-

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Gemeinde Löbnitz, Juli 2026

8. Quellenverzeichnis

Literatur/ Internet

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2018**): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Neufassung 2018

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2013**): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2023**): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Stand: Juni/ Juli 2026
(<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Faunistische Gutachten:

Anhang 1: Baugrunduntersuchung

Anhang 1: Kartierbericht – Dokumentation der Begehung und Potenzialanalyse für den Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbstandort am östlichen Ortsausgang von Löbnitz, nördlich der Bundesstraße 105“, Gemeinde Löbnitz, vom 13.05.2026 vom Büro Biologische Studien Thomas Frase, Rostock

Anhang 2: Artenschutzfachbeitrag – Artenschutzfachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbstandort am östlichen Ortsausgang von Löbnitz, nördlich der Bundesstraße 105“, Gemeinde Löbnitz, vom 13.05.2026 vom Büro Biologische Studien Thomas Frase, Rostock

Floristische Gutachten:

Anhang 3: Baumgutachten – Begutachtung einer Gemeinden Esche (*Fraxinus excelsior*) auf dem öffentlich zugänglichen Parkplatz am Eisverkaufsstand der Hauptstraße 7 in Löbnitz nach der „Visual Tree Assessment-Methode“ nach C. Mattheck sowie der Feldanleitung für Baumkontrollen im Zuge der Verkehrssicherungspflicht im Wald der Landesforst M-V, vom 06.05.2024, Diplomforstingenieur (FH) René Gedde, Velgast

Gesetze/ Verordnungen/ Satzungen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 48) geändert worden ist.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – **NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GVBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVBl. M-V 2023, S. 546) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitate-Richtlinie – **FFH-RL**) (ABl. EU, L 206 vom 22.05.1992), die zuletzt am 20.11.2006 (ABl. EU, L 363 vom 20.12.2006) geändert worden ist.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie – **VS-RL**) (ABl. EU, L 20/7 vom 26.01.2010), die zuletzt am 13.05.2013 (ABl. EU, L 158/193 vom 10.06.2013) geändert worden ist.

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (**Baumschutzkompensationserlass**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007, S. 530)

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Löbnitz, vom 24.04.2003 (https://www.amt-barth.de/fileadmin/alle/pdf/satzungen/loebnitz/andere/Baumschutzsatzung_Loebnitz.pdf)