

# GEMEINDE LÜTZOW

## LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8**  
**„Errichtung eines Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße**  
**im Ortsteil Lützow“**

**Begründung**

**Endfassung**

**November 2021**

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Errichtung eines Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße im Ortsteil Lützwow“  
für das Gebiet der Gemarkung Lützwow, Flur 1, teilweise die Flurstücke 108/6 und 107/2 und  
für die Anbindung an die Bundesstraße 104 Flur 1, teilweise die Flurstücke 105/1, 107/1  
und 108/5**

**Begründung zur Satzung**

**Inhaltsverzeichnis**

|            |                                                                                                 |           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Planungsziel und Standortwahl .....</b>                                                      | <b>4</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Allgemeines .....</b>                                                                        | <b>6</b>  |
| 2.1        | Territoriale Einordnung .....                                                                   | 6         |
| 2.2        | Verfahren, Plangrundlagen .....                                                                 | 7         |
| 2.3        | Rechtsgrundlagen .....                                                                          | 7         |
| <b>3</b>   | <b>Vorgaben übergeordneter Planungen .....</b>                                                  | <b>8</b>  |
| 3.1        | Landesraumentwicklungsprogramm M-V .....                                                        | 8         |
| 3.2        | Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg .....                                       | 8         |
| 3.3        | Kommunale Planungen .....                                                                       | 9         |
| <b>4</b>   | <b>Plangebiet .....</b>                                                                         | <b>10</b> |
| 4.1        | Lage und Geltungsbereich .....                                                                  | 10        |
| 4.2        | Eigentumsverhältnisse .....                                                                     | 10        |
| 4.3        | Verkehrerschließung und technische Infrastruktur .....                                          | 11        |
| 4.4        | Topografie und Bodenverhältnisse .....                                                          | 11        |
| 4.5        | Nutzung .....                                                                                   | 12        |
| <b>5</b>   | <b>Planinhalt .....</b>                                                                         | <b>12</b> |
| 5.1        | Vorhabenplanung .....                                                                           | 12        |
| 5.2        | Art der baulichen Nutzung .....                                                                 | 13        |
| 5.3        | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                 | 13        |
| 5.4        | überbaubare Grundstücksfläche .....                                                             | 13        |
| 5.5        | Verkehrerschließung / Stellplätze .....                                                         | 13        |
| 5.6        | Grünflächen und Anpflanzflächen .....                                                           | 14        |
| 5.7        | Technische Ver- und Entsorgung .....                                                            | 14        |
| 5.8        | Leitungsrecht .....                                                                             | 15        |
| <b>6</b>   | <b>Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.A. § 86 Blau M-V .....</b>                             | <b>15</b> |
| <b>7</b>   | <b>Umweltbelange .....</b>                                                                      | <b>17</b> |
| 7.1        | Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes .....                                         | 17        |
| 7.2        | Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen .....                                | 17        |
| 7.3        | Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation .....                                     | 18        |
| 7.4        | Baumersatz nach Baumkompensationserlass .....                                                   | 24        |
| 7.5        | Ausnahmeantrag §20 Biotop .....                                                                 | 29        |
| <b>8</b>   | <b>Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/<br/>Immissionsschutz .....</b> | <b>30</b> |
| 8.1.       | Auswirkungen .....                                                                              | 30        |
| 8.2.       | Einwirkungen .....                                                                              | 31        |
| <b>9.</b>  | <b>Klimaschutz .....</b>                                                                        | <b>31</b> |
| <b>10.</b> | <b>Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung .....</b>                                   | <b>31</b> |
| <b>11.</b> | <b>Städtebauliche Daten .....</b>                                                               | <b>32</b> |

### **Anlagen:**

1. verkehrstechnische Untersuchung - Planungsbüro Merkel Ingenieur Consult aus Bad Doberan von August 2017
2. Orientierende Untersuchung des Untergrundes – KRAUSS & Coll. Geoconsulting GmbH & Co.KG Oldenburg von September 2016
3. Immissionsprognose Lärm von Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse aus Schwerin von Mai 2020
4. Vorhaben- und Erschließungsplan, Architekturbüro Kausch aus Groß Brütz von November 2021

### **gesonderter Teil: Umweltbericht**

## **1. Planungsziel und Standortwahl**

In Lützwow befindet sich auf der westlichen Seite der Bundesstraße 104 am Nordrand der Ortslage ein Penny- Markt mit ca. 630 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. Backshop. Die nächsten Einkaufsmärkte sind in den Städten Schwerin und Gadebusch.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens, die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Lützwow selbst und für die benachbarten Orte langfristig zu sichern.

Mit der bestehenden Verkaufseinrichtung in Lützwow kann von der Größe und dem baulichen Zustand sowie der Bewirtschaftung her die Versorgungssituation für die Zukunft dauerhaft nicht abgesichert werden. Die Erweiterung der Verkaufsraumfläche begründet sich aus der Ausrichtung auf eine kundenfreundlichere Einkaufsatmosphäre (breitere Gänge, niedrigere Regale) sowie besseren Arbeitsmöglichkeiten für die Mitarbeiter (z. B. Nutzung Hubwagen). Seit 2008 erfolgten mehrfach Anfragen an den Grundstückseigentümer hinsichtlich Erweiterungsmöglichkeiten bzw. zum Ankauf der Immobilie, die jedoch nicht zum Erfolg führten. Ergeben sich keine Möglichkeiten für eine Erweiterung der 630 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, würde es seitens der Rewe-Group zur Aufgabe des Standortes Lützwow führen. Durch das Amt Lützwow-Lübstorf erfolgte 2017/2018 eine Alternativstandortuntersuchung für den Neubau eines Penny-Marktes, die in die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen wurde.

Es wurden folgende Standorte innerhalb der Ortslage/Ortsdurchfahrt geprüft

- 1 Gewerbegebiet an der Gadebuscher Straße
- 2 hinterer Bereich Gewerbegebiet Gadebuscher Straße
- 3 Innenkurve zwischen Bahnlinie und Gadebuscher Straße
- 4 Ecke Schweriner Straße/Rosenower Straße
- 5 Schweriner Straße
- 6 Pokrenter Straße am Sportplatz
- 7 Gadebuscher Straße gegenüber Gewerbegebiet
- 8 Nordöstlich der Bahnstrecke

Die geprüften Standorte für die Verlagerung des Penny – Marktes sind von der Verfügbarkeit, den umgebenden Nutzungen und unter Berücksichtigung der Entwicklung der Ortslage entsprechend Flächennutzungsplan nicht geeignet und die flächenmäßigen und verkehrsmäßigen Standortanforderungen nur an dem gewählten Standort 7 an der Gadebuscher Straße gegeben.

Der favorisierte Standort 7 liegt innerhalb der geplanten Trasse für die Umgehungsstraße der B 104. Mit dem geplanten Standort 7 steht ein verkehrlich gut erreichbarer Standort von der Bundesstraße 104 (Richtung Schwerin und Gadebusch) und von der Landesstraße L 05 (Richtung Wittenburg) mit einem ausreichenden Flächenangebot zur Verfügung, der in anderen Bereichen der Ortslage Lützwow nicht angeboten werden kann.

Geplant war, mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Verlagerung des Standortes für einen neuen Penny – Markt mit max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Backshop) auf die gegenüberliegende Straßenseite der Gadebuscher Straße (B 104) zu ermöglichen. Dazu wurde im Januar 2019 durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg eine Auswirkungsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung des Penny Lebensmittelmarktes erstellt. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollte ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden, da die Schwelle zur Großflächigkeit (größer 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschritten wäre. Im Zuge der Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung Landesplanung Westmecklenburg wurde festgestellt, dass die Gemeinde Lützwow keinen raumordnerischen „Versorgungsauftrag“ für die umliegenden Gemeinden hat und daher nur eine max. Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Der geplante Verbrauchermarkt soll daher eine Verkaufsfläche von kleiner 800 m<sup>2</sup> zuzüglich Lagerfläche von max. 450 m<sup>2</sup> umfassen. Für den Backshop/Café ist eine max. Verkaufs- und Nutzfläche von 131 m<sup>2</sup> Fläche (davon max. 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vorgesehen. Damit liegt die Geschossfläche insgesamt über 1.200 m<sup>2</sup>.

Im § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind die Kriterien für die Beurteilung zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben aufgeführt. Dabei ist voranstellend zu prüfen, ob es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt bzw. die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt wird. Da dies in i.d.R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> der Fall ist, ist der geplante Penny-Markt mit kleiner 800 m<sup>2</sup> nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen.

Auswirkungen sind jedoch gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in der Regel ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> anzunehmen (Regelvermutung). Auswirkungen sind insbesondere:

- a. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
- b. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- c. auf den Verkehr,
- d. auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe),
- e. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden,
- f. auf das Orts- und Landschaftsbild und
- g. auf den Naturhaushalt.

Die Regelvermutung des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die vorher genannten Auswirkungen insbesondere

- die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Zur Gemeinde Lützow mit ca. 1.500 Einwohner zählen der Hauptort Lützow mit über 1.000 Einwohnern sowie die Ortsteile Bendhof, Kaeselow und Rosenow. In Lützow befindet sich der Sitz des Amtes Lützow-Lübstorf, das ca. 13.500 Einwohner umfasst. Die Gemeinde liegt zwischen dem Oberzentrum Schwerin (ca. 13 km entfernt) und dem Grundzentrum Gadebusch (ca. 7 km entfernt). Zum Grundzentrum Wittenburg sind es etwa 20 km.

Die Gemeinde Lützow ist gemäß RREP M-V von 2011 als Siedlungsschwerpunkt eingestuft und übernimmt damit u. a. die ortsnahe Grundversorgung der Bevölkerung in Ergänzung zu den zentralen Orten (hier insbesondere der Stadt Schwerin). Daher wird seitens der Gemeinde die Sicherung der Nahversorgung als wichtiger Faktor für die Siedlungsentwicklung gesehen. Mit dem zwischen Schwerin und Gadebusch liegenden Standort Lützow kann der Nahbereich ausreichend versorgt werden. Zudem ist der Standort attraktiv für Pendler zwischen Schwerin und Gadebusch sowie Richtung Wittenburg, um hier den Einkauf zu erledigen. Die Ortslage Lützow ist von den umliegenden Gemeinden verkehrlich gut über die Bundesstraße 104 und die Landesstraße L 05 angebunden. Ebenfalls besteht durch den geplanten ampelgeregelten Kreuzungsausbau eine sichere fußläufige Erreichbarkeit aus der Ortslage, ebenfalls über den bestehenden Radweg. In unmittelbarer Nähe befindet sich ebenfalls die Bushaltestelle. Durch die Kindertagesstätte und

die Regionale Schule mit Grundschule verfügt Lützw über wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen. Es bestehen aufgrund der Gebäudegröße und der Stellplatzanlage des jetzigen Penny-Standortes Nachfragen zur Nachnutzung, so dass davon ausgegangen wird, dass zeitnah eine Nachnutzung erfolgen wird. Nachfragen bestehen u. a. für einen Getränkemarkt, und von Betrieben aus dem Gewerbestandort, ~~xxxxxxxxxx~~

Der Penny – Markt sichert mit dem Warenangebot die Grundversorgung. Es ist keine Ausweitung des Warenangebotes geplant. Der Backshop/Café ergänzt den Standort sinnvoll. Dieser wird auch separat von den Öffnungszeiten des Marktes betrieben.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass auch bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche keine negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO entstehen.

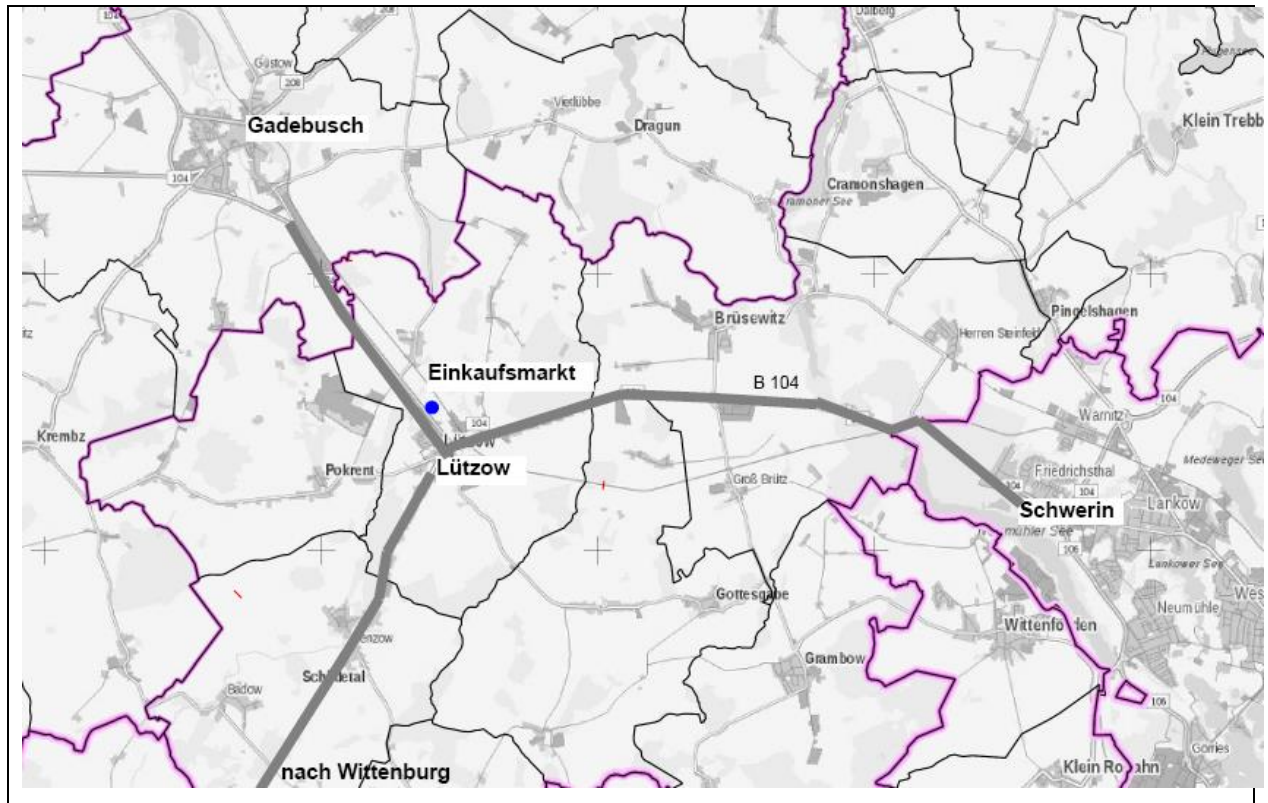


Abbildung 1 – räumliche Einordnung Einkaufsmarkt

GeoBasis-DE/M-V 2019

## 2. Allgemeines

### 2.1 Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Lützw mit den Ortsteilen Bendhof, Kaeselow, Lützw und Rosenow liegt im Süden des Landkreises Nordwestmecklenburg, ca. 15 km von der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 30 km von der Kreisstadt Grevesmühlen entfernt. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 24,83 km<sup>2</sup>. In der Gemeinde leben 1.523 Einwohner (Stand 30.06.2020).

Verwaltungsmäßig ist die Gemeinde dem Amt Lützw-Lübstorf zugeordnet. Der Sitz des Amtes befindet sich in Lützw. Im Norden grenzen die Stadt Gadebusch und die Gemeinde Dragun vom Amt Gadebusch, aus dem Amt Lützw-Lübstorf im Osten die Gemeinden Brüsewitz und Gottesgabe, im Süden die Gemeinde Schildetal und im Westen die Gemeinde Pokrent an.

Das Gemeindegebiet ist über die Bundesstraße 104 (Schwerin-Gadebusch-Lübeck) und die Landesstraße 05 (nach Wittenburg) gut an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.



## 2.2 Verfahren, Plangrundlagen

Gemeinden können gemäß § 12 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von konkreten Planungen eines Vorhabenträgers steuern. Die Gemeindevertreter der Gemeinde Lützow haben auf ihrer Sitzung vom 30.05.2017 auf Antrag des Investors, der HABAU Handels- und Bau GmbH Schwerin, den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet für die Errichtung eines Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße im Ortsteil Lützow“ gefasst. Da die Verkaufsraumfläche auf kleiner 800 m<sup>2</sup> beschränkt wurde, entfällt die Einstufung/Bezeichnung „Sondergebiet“. Im weiteren Verfahren erfolgt daher die Bezeichnung „Errichtung eines Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße im Ortsteil Lützow“.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Genauere Maßgaben zur Realisierung des zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens werden im Durchführungsvertrag geregelt, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer festzulegenden Frist und ggf. auch zum Tragen von Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Natalia Brim aus Pampow von Februar 2017 – Höhenbezug DHHN 92, ergänzt für die angrenzenden Flächen aus Kartenunterlagen von [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de). Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Nutzungen, den Gebäude- und Gehölzbestand, Straßen und Wege nach.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:750 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan,
- Verfahrensübersicht,
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Architekturbüro Kausch, Groß Brütz, November 2021.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

## 2.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015 S. 344; 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221),

- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

### **3 Vorgaben übergeordneter Planungen**

#### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V**

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten.

Die Gemeinde Lützow liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, in dem gemäß Programmsatz 4.5 (3) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Als Ziel der Raumordnung ist gemäß 4.5 (2) festgelegt, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten.

Für die Ortslage Lützow ist eine geplante nördliche Umgehung der B 104 ausgewiesen.

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Penny – Marktes auf max. 800 m<sup>2</sup> wird die Grenze der Großflächigkeit i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten. Damit werden die Ziele gem. Kapitel 4.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte“ nicht berührt, wonach u. a. Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Orten zulässig sind.

Das LEP ist sowohl für Behörden und Kommunen verbindlich als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen.

#### **3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Die Gemeinde Lützow liegt in einem ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Hier gilt gemäß Programmsatz 3.4 (1) ebenso der Programmsatz 4.5 (2) aus dem LEP M-V. In der zentralörtlichen Gliederung ist Lützow als Siedlungsschwerpunkt eingestuft worden. Die Siedlungsschwerpunkte sollen die ortsnahe Grundversorgung der Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Entwicklung beitragen. Für die Ortslage Lützow ist eine geplante nördliche Umgehung der B 104 ausgewiesen.

Die Siedlungsflächenentwicklung soll sich vorrangig an innerhalb der bebauten Ortslage liegenden Standorten durch Umnutzung und Verdichtung orientieren. Neue Standorte außerhalb der bebauten Ortslage sind nur dann auszuweisen, wenn nachweislich die innerörtlichen Standortreserven ausgeschöpft sind. Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll sich in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen ausrichten.

Bei der Abdeckung des Siedlungsbedarfs ist die Innen- vor der Außenentwicklung anzustreben sowie auf ein flächensparendes Bauen zu achten.

Da Lützow nicht als zentraler Ort in der zentralörtlichen Gliederung gemäß Abschnitt 3.2 eingestuft ist, fällt Lützow im Rahmen des großflächigen Einzelhandels auch kein raumordnerischer Versorgungsauftrag für die umliegenden Gemeinden zu.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 folgt den Zielen der Landesplanung und Raumordnung:



- Die in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesene gewerbliche Baufläche beschränkt sich auf den Eigenbedarf eines ortsansässigen Unternehmens (Verlagerung mit Erweiterung des Penny-Marktes).
- Durch die Verlagerung und die damit verbundene Erweiterung des Penny-Marktes kann die Grundversorgung weiterhin gesichert werden.
- Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche auf kleiner 800 m<sup>2</sup> wird die Großflächigkeit i.S. des § 11 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten.
- Die Ackerzahl liegt bei 49.
- Eine Erweiterung/Neubau am bestehenden Standort ist nicht möglich. Die seit 2008 erfolgten Anfragen an den Grundstückseigentümer zur Erweiterung bzw. Kauf des Penny – Marktes am bestehenden Standort waren nicht erfolgreich.
- Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren zum vB-Plan Nr. 8) erfolgte eine Standortuntersuchung für die Verlagerung und den Neubau eines Penny-Marktes. Es wurden mehrere Standorte innerhalb der Ortslage untersucht. Die geprüften Standorte sind von der Verfügbarkeit, den umgebenden Nutzungen und unter Berücksichtigung der Entwicklung der Ortslage entsprechend Flächennutzungsplan nicht geeignet und die flächenmäßigen und verkehrsmäßigen Standortanforderungen nur an dem gewählten Standort an der Gadebuscher Straße gegeben.
- Der neue Standort liegt innerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche (Änderung gewerbliche Baufläche in 2. Änderung F-Plan mit geringer Erweiterung) in der Innenkurve und an die Bundesstraße 104. Er befindet sich südlich der geplanten Führung der B 104, zur Ortslage orientiert.

Gemäß Stellungnahme des AfRL Westmecklenburg vom 13.01.2020 stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Es erfolgten Abstimmungen zwischen der obersten Landesplanungsbehörde und dem Investor.

### **3.3 Kommunale Planungen**

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 in Lützwitz ist im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und ein schmaler Streifen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Gemeindevertretersitzung vom 30.05.2017 gefasst. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Der Standort liegt südlich der geplanten Umgehung der B 104. Ausschließlich für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die Änderung in gewerbliche Baufläche G<sub>Ee</sub> (eingeschränkt). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. In dieser befindet sich der jetzige Standort des Penny – Marktes mit ca. 630 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

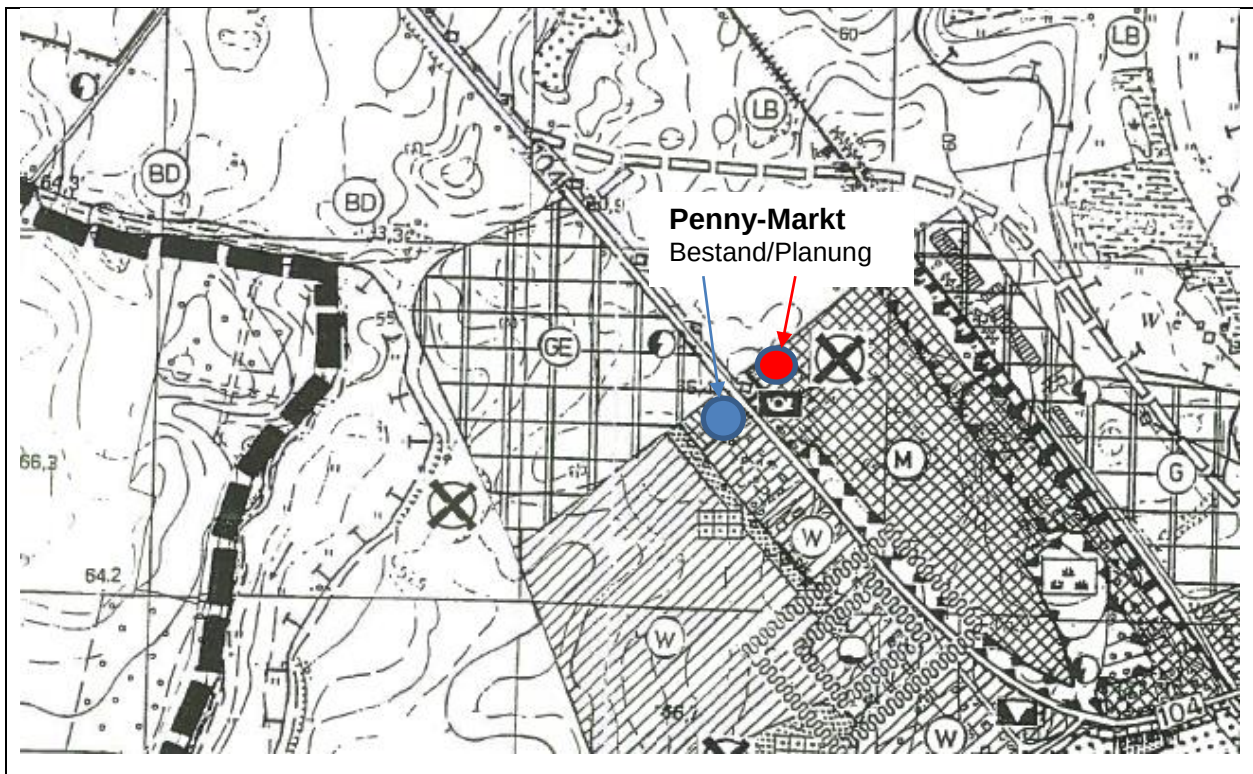


Abbildung 2 Auszug Flächennutzungsplan

## 4 Plangebiet

### 4.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Lützow, auf der nordöstlichen Seite der Gadebuscher Straße (Bundesstraße 104) gegenüber dem jetzigen Standort des Penny – Marktes. Der Standort liegt zwischen der Bundesstraße 104 und der Bahnstrecke.

Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten an die Bundesstraße 104 (Gadebuscher Straße), im Südosten an das Wohngrundstück Gadebuscher Straße Nr. 19, das Wegeflurstück 114, das Flurstück 108/4 (Telekom) und 108/2 (Grünland). Die nordwestliche Ausdehnung wird durch die geplante Erschließungsstraße (Kreuzung Am Kiebitzberg) begrenzt. Nach Nordosten hat das Plangebiet in Richtung Bahnstrecke eine Tiefe von ca. 90,00 m. Das Plangebiet ist ca. 1,04 ha groß.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden. Der Geltungsbereich endet für die verkehrliche Anbindung an dem Straßenkörper der B 104 (befestigte Fahrbahn). Die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Maßnahmen an der Bundesstraße B 104 selbst (Ausbau Knotenpunkt, Ummarkierung für die Linksabbiegespur und Ampeln) wurden nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Maßnahmen sind im weiteren Verfahren mit dem Straßenbauamt Schwerin zu regeln und in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

### 4.2 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst in der Gemarkung Lützow, Flur 1, für den Markt einschließlich Straßen, Stellplätze und Grünflächen teilweise die gemeindeeigenen Flurstücke 108/6 und 107/2 und für die Anbindung an die Bundesstraße 104 teilweise die bundeseigenen Flurstücke 108/5, 107/1 und 105/1.

Die in den Flurstücken 108/6 und 107/2 parallel zur Gadebuscher Straße verlaufende Gashochdruckleitung der Hanse Gas GmbH ist durch eine eingetragene Grunddienstbarkeit gesichert.

Ein Kaufvertrag mit der HABAU Handels- und Bau GmbH Schwerin zum Erwerb der Flächen aus den Flurstücken 108/6 und 107/2 wurde abgeschlossen.

#### **4.3 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur**

Die verkehrliche öffentliche Anbindung des Plangebietes erfolgt zur Zeit über eine unbefestigte Zufahrt von der B 104 innerhalb der Ortsdurchfahrt am südöstlichen Rand. Diese wird durch die landwirtschaftlichen Fahrzeuge zur Bewirtschaftung der Flächen und als Zufahrt für das bebaute Flurstück 108/4 (Telekom) genutzt.

Entlang der B 104 führt auf der nordöstlichen Seite ein befestigter Radweg entlang. Fahrbahn und Radweg werden durch einen Grünstreifen getrennt, in dem sich Einzelbäume befinden. Aus Richtung Südosten kommend ist eine Linksabbiegespur für die Zufahrt in den Kiebitzberg vorhanden.

Der Standort ist mit Medien der technischen Ver- und Entsorgung nicht erschlossen.

Auf der westlichen Seite der Gadebuscher Straße verlaufen 0,4 kV- und 20 kV-Kabel der WEMAG AG. Im südöstlich angrenzenden Wegeflurstück 114 verlaufen bis etwa Mitte des Flurstücks 115/4 Niederspannungskabel (0,4 kV) der WEMAG AG.

Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom verlaufen auf der östlichen Seite der Gadebuscher Straße und im Wegeflurstück 114 bis zum Verteilergebäude. Bei Baumaßnahmen sind Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien zu vermeiden und der Zugang jederzeit zu ermöglichen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Informationen zu vorhandenen Telekommunikationslinien und ein Schachtschein einzuholen.

Auf der östlichen Seite der Gadebuscher Straße verlaufen in den Flurstücken 108/6 und 107/1 eine 200er-Gashochdruckleitung der HanseGas GmbH (Schutzstreifen nach dem jeweils gültigen Regelwerk) bis zur Station auf dem Flurstück 108/4. Der Schutzstreifen ist stets freizuhalten. Um die Sicherheit der Gashochdruckgasleitung nicht zu gefährden, sind beim Überfahren mit Schwerlastfahrzeugen oder –geräten besondere Vorkehrungen zu treffen. Spätestens 10 Tage vor Baubeginn sind die Planunterlagen zur Bauausführung bei der HanseGas GmbH anzufordern. Parallel führt zur Gashochdruckleitung eine Mitteldruckgasleitung, die dann auf die westliche Seite der Gadebuscher Straße wechselt. Eine Niederdruckgasleitung verläuft ebenfalls im angrenzenden Wegeflurstück 114, die auf die andere Seite der Gadebuscher Straße wechselt.

Die Ortslage Lützwitz selbst ist an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen.

#### **4.4 Topografie und Bodenverhältnisse**

Entlang des Radweges fällt das Gelände in Richtung Plangebiet um ca. 1,30 m ab. Vom südöstlichen unbefestigten Weg fällt das Gelände nach Nordwesten ebenfalls. Die Höhen liegen zwischen 62,05 m im Südwesten und 66,91 m im Südosten. Entsprechend Vermessung ist der Höhenbezug DHHN 92. Das Gelände ist sehr ungleichmäßig, so dass Anschüttungen und Profilierungen erforderlich sind. Im August 2016 erfolgten elf Kleinrammbohrungen bis zu einer Tiefe von max. 6,00m. Es stehen nach oberflächlich humosem Mutterboden gemischtkörnige Sande mit einer überwiegend mitteldichten Lagerung an, die als gut tragfähig und wasserdurchlässig eingestuft werden können. Der Boden ist zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Grundwasser wurde bis zur Sondiertiefe nicht angetroffen.

In dem Plangebiet besteht im nordwestlichen Randbereich (ca. 410 m<sup>2</sup>) eine Altablagerung AA\_Z\_74\_0087 (vor 1991 verfüllte Sandgrube einer Hausmüll-Deponie). Mit der Bohrung KRB 11 wurde der Deponiekörper bis zu einer Tiefe von ca. 4,70 m ermittelt (Feinsand, humos, kiesig, Kunststoffreste). Die Analysebefunde ergaben, dass keine Gefährdungen durch erhöhte Schwermetallgehalte gemäß BBodSchV und Gefährdungen des Grundwassers und des Menschen durch

erhöhte PAK-Gehalte (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) bestehen. Weiterführende Maßnahmen bzw. Sanierungen sind nach Ansicht des mit der Untersuchung beauftragten Ingenieurbüros nicht erforderlich.

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

#### **4.5 Nutzung**

Gemäß Einstufung des StALU Westmecklenburg befinden sich die Flächen im Feldblock DEMVLI095AB10076 und werden teils als Ackerland aus der Produktion genommen (Parzelle 96 – Ackerbrache) und Ackerland (Parzelle 95) eingestuft. Nach der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Nordwestmecklenburg von 2020 liegt die Ackerzahl für den Bereich Lützow bei 49. Die bis zur Bahnstrecke angrenzenden Flächen werden als Grünland und Ackerflächen genutzt, die nordwestlich angrenzenden Flächen als Ackerflächen. Südöstlich grenzen zwei bebaute Wohngrundstücke an. Die Flächen bis zur Bahn in Richtung Südosten sind Ackerflächen. Es befinden sich keine Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches. Im Bereich der straßenbegleitenden Grünfläche ist in Höhe des Endes der Linksabbiegespur eine Werbetafel vorhanden.

Im nordwestlichen Geltungsbereich ist größerer zusammenhängender Gehölzbestand (Bäume) vorhanden, ebenfalls zwei Bereiche mit Bäumen innerhalb des sonstigen Plangebietes.

Für einen Alleebaum an der B104 wurde aufgrund der notwendigen Kreuzungsausbildung ein Rodungsantrag gestellt.

### **5 Planinhalt**

#### **5.1 Vorhabenplanung**

Die Sicherung eines Verbrauchermarktes in Lützow ist ein wichtiger Standortfaktor für die langfristige Entwicklung des Ortes und der Gemeinde. Lützow verfügt mit der Kindertagesstätte, der regionalen Schule mit Grundschule, der ärztlichen Versorgung, kleinen Verkaufseinrichtungen und dem Sitz des Amtes Lützow-Lübstorf über eine gute Infrastruktureinrichtung. Die Einwohnerzahl hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt.

Da eine Erweiterung/Neubau am jetzigen Standort des Penny – Marktes aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden kann, unterstützt die Gemeinde die Entwicklung eines neuen Standortes auf der gegenüberliegenden Seite der Gadebuscher Straße. Es wird die Notwendigkeit gesehen, den Verbrauchermarkt auf die aktuellen Anforderungen des Einzelhandels und der Kunden auszurichten. Dieser Standort ist nach Prüfung zahlreicher anderer Standorte, die vielleicht mehr zur Dorfmitte gelegen und auch besser integriert gewesen wären, der einzig entwicklungsfähige Standort.

Der neue Standort liegt gegenüber des jetzigen Penny-Marktes. Er liegt verkehrsmäßig gut erreichbar an der Gadebuscher Straße. Ein Radweg ist auf dieser Straßenseite vorhanden, auf der anderen Straßenseite ein Gehweg. Es ist der Ausbau einer ampelgeregelten Kreuzung für den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr erforderlich. Im Zuge der Bundesstraße ist die Schaffung einer Linksabbiegespur aus Richtung Gadebusch kommend ohne größeren Aufwand möglich. Eine Linksabbiegespur aus Richtung Schwerin kommend, ist bereits vorhanden.

Das Gebäude wird längs zur Gadebuscher Straße angeordnet, so dass die Stellplatzanlage und die „Schauseite“ des Marktes zur Bundesstraße orientiert werden können.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht räumlich und inhaltlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Für das geplante Vorhaben wurde im Teil B – TEXT Nr. 1.1 und 1.2 die Art der baulichen Nutzung geregelt. Das Vorhaben umfasst

- einen Lebensmitteldiscounter mit kleiner 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich max. 450 m<sup>2</sup> Lagerfläche,
- einen Backshop mit max. 131 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Nutzfläche (davon 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und
- Flächen für Stellplätze/Anlieferung einschließlich Zufahrten.

Innerhalb der Stellplatzanlage ist an der Zufahrt von der Bundesstraße, unter Berücksichtigung der Anforderungen nach Straßenverkehrsgesetz, die Aufstellung eines Werbepylons geplant.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maßbestimmungsfaktor ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das Baufeld wurde eine max. Eingeschossigkeit bestimmt. Entsprechend Objektplanung variiert die Geschosshöhe. Für den nordwestlichen Bereich des Gebäudes mit Eingangsbereich ist eine Traufhöhe von 8,85 m und für den übrigen Gebäudeabschnitt eine Geschosshöhe von 6,15 m vorgesehen. Die Gebäudeplanung einschließlich verkehrlicher Anbindung und Stellplatzanlage wird als Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4) aufgenommen.

## **5.4 überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Aufgrund der geringen Breite des Grundstückes wird an den Giebelseiten eine Überschreitung der Baugrenze durch Dachüberstände bis max. 0,80 m zugelassen. Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen entstehen nicht, da sich an den Seiten Verkehrsflächen (Zufahrt) und Grünflächen befinden.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

## **5.5 Verkehrserschließung/Stellplätze**

Die verkehrliche Anbindung für den Kunden- und Lieferverkehr erfolgt von der Bundesstraße B 104 (Gadebuscher Straße) gegenüber der Zufahrt in das Gewerbegebiet (Kiebitzberg). Es besteht eine Linksabbiegespur auf der B 104 für die Zufahrt Kiebitzberg aus Richtung Schwerin kommend.

Für die Anbindung zu dem neuen, gegenüberliegenden Standort des Penny – Marktes ist eine neue Linksabbiegespur mit einer vierarmigen Lichtsignalanlage erforderlich, von denen zwei für Fußgänger bedient werden. Gemäß verkehrstechnischer Untersuchung durch das Planungsbüro merkel consult von August 2017 wurde festgestellt, dass der LSA-Knoten (vierarmige Lichtsignalanlage) im Bestandsausbau mit unmarkiertem Linksabbieger unter Zugrundelegung der maßgeblichen Frühspitze 2030 als gut leistungsfähig einzuschätzen ist. Der Stauraumbedarf für den Linksabbieger liegt in der Frühspitze bei 8 m, aus der Gegenrichtung bei 11 m. Für die Mischspuren der Hauptrichtung beträgt die Rückstaulänge 64 m. Die Länge der vorhandenen Linksabbiegespur und der nach Markierung zur Verfügung stehende Stauraum betragen 50 m (Aufstelllänge) und werden nicht überschritten.

Bei der Ausbildung des Einfahrtsbereiches von der Gadebuscher Straße wurden die Schleppkurven der Anlieferungsfahrzeuge berücksichtigt. Die Einmündungslänge beträgt mindestens 16,00 m. Der durch den Ausbau der Zufahrt berührte Bereich des Bundesstraßenflurstücks wurde in den Geltungsbereich einbezogen und verbleibt weiter als öffentliche Verkehrsfläche. Es schließt sich von der Bundesstraße die 6,50 m breite öffentliche asphaltierte Planstraße A an, die bis zu dem Einkaufsmarkt mit Anlieferung und die Zufahrten zu den Stellplätzen führt. Auf der östlichen Seite der Planstraße A führt von dem bestehenden Fuß-/Radweg ein 2,50 m breiter

Fuß-/Radweg ~~in Betonrechteckpflaster~~ bis zur Einmündung zum Parkplatz. ~~Auf der westlichen Seite der Planstraße A wird eine Mulde für das Niederschlagswasser angeordnet.~~

~~Mit dem Bauantrag sind dem Straßenbauamt Schwerin (SBA) Detailplanungen für die geplante Grundstückszufahrt vorzulegen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind mit dem SBA die Detailpläne zur Lichtsignalanlage und zur Ausbildung des Knotens abzustimmen. Das Straßenbauamt Schwerin hat mit Schreiben vom 24. März 2021 die Zustimmung zur Anbindung des Penny-Marktes an die B 104 erteilt. Der Ausbau hat entsprechend den eingereichten Unterlagen des Ingenieurbüros für Umwelttechnik und Straßenbau IBUS Parchim zu erfolgen. Der Beginn und der Abschluss der Arbeiten sind der zuständigen Straßenmeisterei in Gadebusch anzuzeigen.~~

Es sind ~~ca. 86~~ ca. 90 PkW - Stellplätze vorgesehen. Der Stellplatzbereich wurde mit Fahrgassen, Stellplätzen und Randgrünflächen dargestellt. ~~Zur Gadebuscher Straße ist in der letzten Stellplatzreihe ein Zugang zum neu zu schaffenden Gehweg (Zugang von Ampel) berücksichtigt.~~

## 5.6 Grünflächen

Die privaten Grünfläche P1 und P3 sind ~~ist~~ als Versickerungsflächen mit umgebenden Rasenflächen anzulegen und Baumpflanzungen sind statthaft. Die private Grünfläche P2 ist als Rasenfläche anzulegen. Die Gasregelstation einschließlich Leitungen ist eine Bestandsanlage innerhalb der Grünfläche P2.

## Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

## Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Ortslage Lützow ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Der Anschlusspunkt für die Trinkwasserversorgung befindet sich in der Gadebuscher Straße.

Für die Löschwasserbereitstellung sind entsprechend des DVGW-Arbeitsblattes W 405 über 2 Stunden 1600 l/min (96 m³/h) für das geplante Vorhaben bereitzustellen. Aufgrund einer vorhandenen Löschwasserentnahmestelle (Am Kiebitzberg auf Flurstück 88/28, Flur 1, Gemarkung Lützow), welche einen Umkreis von 300 m nicht überschreitet und ca. 100 m³ für 2 Stunden zur Verfügung stellen kann, müssen am Standort des Vorhabens nur 100 m³ Löschwasser vorgehalten werden.

Im Plangebiet wird die Löschwasserversorgung über eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m³ abgesichert. Der Standort im Westen des Plangebietes ist in der Planzeichnung dargestellt.

## Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann über die WEMAG AG gesichert werden.

## Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch die HanseGas GmbH möglich. ~~Die Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.~~

## Fernmeldeversorgung

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG ist möglich. In den Straßen und Gehwegen oder unbefestigten Randstreifen sind ausreichende Trassen mit einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Es ist eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszone und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau vorzunehmen.

Bei Antrag trifft die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftskriterien.



### **Schmutzwasserentsorgung**

Da Lützow an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen ist, ist ein Anschluss an das vorhandene Kanalnetz des Zweckverbandes Radegast möglich. Der Anschlusspunkt für die Schmutzwasserentsorgung befindet sich in der Gadebuscher Straße.

### **Niederschlagswasserentsorgung**

Das Niederschlagswasser von Dächern, Straßen und der Stellplatzanlage ist in Sickerbecken in den Grünflächen 1 und 3 zur Versickerung abzuleiten.

Die Unterlagen für die Inaussichtstellung einer Wasserrechtlichen Einleiterlaubnis wurden im Oktober/September 2021 an den Landkreis NWM verschickt.

Das auf Grün- und unbefestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vor Ort auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verwerten.

### **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen gesammelt.

Hinweise des Abfallwirtschaftsbetriebes:

1. Derzeit werden im LK NWM 3- bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.
2. Die Verkehrsflächen (Stellplätze, Fahr- und Fußwege) sind so anzulegen, dass eine Befahrung des Plangebietes mit den eingesetzten Abfallsammelfahrzeugen gefahrlos möglich ist. Hierzu sind insbesondere auch die Schleppkurven für 3- bis 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge zu berücksichtigen (vgl. RAST 06, Bild Nr. 23, 24). Dies gilt auch bei der Gestaltung der Einmündung in die Bundesstraße.
3. Im Bereich des Bereitstellungsplatzes für die Abfallsammelbehälter ist eine geeignete Wendeanlage (hier Wendemöglichkeit im Bereich der Rampe am Marktgebäude) unter Berücksichtigung der RAST 06 herzurichten. Diese ist frei von Hindernissen (bauliche Anlagen, abgestellten Fahrzeugen) zu halten.
4. Es wird eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gefordert. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.

## **5.7 Leitungsrecht**

Für die über Dienstbarkeit gesicherte Gashochdruckleitung wird ein Leitungsrecht auf dem Flurstück 108/6 festgesetzt, ebenso für die parallel verlaufende und dann abknickende Mitteldruckgasleitung der HanseGas GmbH.

## **6 Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.A. § 86 Blau M-V**

### **Begründung**

Durch die baugestalterischen Vorgaben zur Werbung sollen Beeinträchtigung für die umgebende Bebauung ausgeschlossen werden.

### **Werbeanlagen**

Der Einzelhandel weist durch Werbung auf den Einkaufsmarkt hin. Unter Berücksichtigung der auf der anderen Straßenseite befindlichen Wohnbebauung soll durch den Ausschluss von

Leuchtfarben, Wechselbildern, Laufschriften, Blinklichtern und drehbare Werbeanlagen eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Werbung auf dem Dach ist nicht zulässig. Werbung ist an der Fassade bzw. freistehend mit einem Pylon möglich. Die Höhe des Pylons darf 5,00 m nicht überschreiten.

## **7 Umweltbelange**

Das Plangebiet grenzt

- Westlich an Bundesstraße B104 / Gewerbe
- Südlich an Wohnbebauung
- Östlich an Ackerbrache, Bahnlinie
- Nördlich an Acker

### **7.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes**

Nationale Schutzgebiete

im 500 m Umkreis

keine

Natura 2000-Gebiete

im 1 km Umkreis

keine

gesetzlich geschützte Biotope

im Geltungsbereich

Feldgehölz (nicht kartiert) - Ausnahmeantrag notwendig

im 200 m Wirkradius

keine

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

Baumreihe / Allee an der B104 - Ausnahmeantrag notwendig

### **7.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen**

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

Dazu gehören folgende Maßnahmen:

1. ei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begründenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Ein schonender Umgang mit dem Boden (Schutz der nicht überbaubaren Flächen) erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz
3. Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
4. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
5. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
6. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem ~~UV~~uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

7. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

### **7.3 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation**

Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV

#### 1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (HeE-Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

#### 2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> EFA) angegeben.

#### 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0 ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.



Abbildung 3 Luftbild mit eingetragenen Biotoptypen, Gemarkung Lützow, Flur 1, Flurstücke 108/6 und 107/2 (Quelle Gaia MV)

Tabelle 1 Biotopwert

| Biotop | Name                                        | WS |
|--------|---------------------------------------------|----|
| ACL    | Lehmacker                                   | 1  |
| ABO    | Ackerbrache                                 | 1  |
| BBJ    | jüngerer Einzelbaum                         |    |
| BAB    | jüngerer Alleebaum                          |    |
| BBG    | Baumgruppe                                  |    |
| BFX    | Feldgehölz                                  | 3  |
| RHU    | ruderaler Staudenflur                       | 2  |
| PER    | artenarmer Zierrasen / Verkehrsbegeleitgrün | 0  |
| OVF    | versiegelter Radweg                         | 0  |
| OSS    | Ver,- und Entsorgungsanlage                 | 0  |
| OVU    | Wirtschaftsweg unversiegelt                 | 0  |
| OVL    | Straße                                      | 0  |
| OSX    | Sonstige Deponie, überdeckt                 | 0  |

Tabelle 2 Flächenübersicht

| Biotop | Fläche                            | m <sup>2</sup> | Bemerkung              |
|--------|-----------------------------------|----------------|------------------------|
| ACL    | Lehmacker                         | 1.442,00       | Erschliessung          |
| ACL    | Lehmacker                         | 240,00         | Stellplatz             |
| ACL    | Lehmacker                         | 132,00         | Grünfläche             |
| BFX    | Feldgehölz                        | 264,00         | Versiegelung           |
| BFX    | Feldgehölz                        | 177,00         | Erhalt                 |
| ABO    | Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger | 2.980,00       | Stellplatz             |
| ABO    | Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger | 1.950,00       | Baufläche              |
| ABO    | Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger | 2.161,00       | Grünfläche             |
| ABO    | Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger | 500,00         | Maßnahme-<br>fläche    |
| RHU    | ruderales Staudenflur             | 63,00          | Erschliessung          |
| RHU    | ruderales Staudenflur             | 74,00          | Stellplatz             |
| OVU    | unversiegelter Wirtschaftsweg     | 126,00         | Grünfläche             |
| OVF    | versiegelter Radweg               | 123,00         | Bestands-<br>durchlauf |
|        | Gesamt                            | 10.232,00      |                        |

## 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

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

Lage des Eingriffsvorhabens

Lagefaktor

< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen\* 0,75

/ zwischen Störquellen

\* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

## 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

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.

Tabelle 3



| Lage               | Fläche [m²]<br>des<br>betroffenen<br>Biotoptyps | Biotop-<br>wert | Lage-<br>faktor | Eingriffsflächenäquivalent für<br>Biotopbeseitigung bzw.<br>Biotopveränderung [m² EFÄ] |
|--------------------|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ABO / Versiegelung | 4.930,00                                        | 1,5             | 0,75            | 5.546,25                                                                               |
| ABO / Pflanzgebot  | 500,00                                          | 0,0             | 0,75            | 0,00                                                                                   |
| ABO/Grünfläche     | 1.515,00                                        | 0,0             | 0,75            | 0,00                                                                                   |
| ABO/Versickerung   | 646,00                                          | 1,5             | 0,75            | 726,75                                                                                 |
| BFX / Versiegelung | 264,00                                          | 6,0             | 0,75            | 1.188,00                                                                               |
| BFX / Grünfläche   | 177,00                                          | 0,0             | 0,75            | 0,00                                                                                   |
| OVU/Versickerung   | 126,00                                          | 1,0             | 0,75            | 94,50                                                                                  |
| RHU/Versiegelung   | 137,00                                          | 3,0             | 0,75            | 308,25                                                                                 |
| ACL/Versiegelung   | 1.682,00                                        | 1,5             | 0,75            | 1.892,25                                                                               |
| ACL/Grünfläche     | 132,00                                          | 0,0             | 0,75            | 0,00                                                                                   |
| OVF                | 123,00                                          | 0,0             | 0,75            | 0,00                                                                                   |
| Summe              | 10.232,00                                       |                 |                 | 9.756,00                                                                               |

#### 2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Tabelle 4

| Biotoptyp        | Fläche [m²]<br>des<br>betroffenen<br>Biotoptyps | Biotop-<br>wert | Wirk-<br>faktor | Eingriffsflächenäquivalent<br>für<br>Funktionsbeeinträchtigung<br>[m² EFÄ] |
|------------------|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|
| BFX / Grünfläche | 177,00                                          | 6,0             | 0,5             | 531,00                                                                     |

Da die zu rodenden Bäume bei Bedarf nach dem Baumkompensationserlass bewertet werden, wurde für diese kein Wirkfaktor eingestellt.

#### 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

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

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Tabelle 5

| Lage | überbaute Fläche in m <sup>2</sup> | Zuschlag für Teil- / Vollversiegelung | Eingriffsflächen-äquivalent für Teil- / Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] |
|------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ABO  | 4.930,0                            | 0,5                                   | 2.465,0                                                                                       |
| BFX  | 264,0                              | 0,5                                   | 132,0                                                                                         |
| RHU  | 137,0                              | 0,5                                   | 68,5                                                                                          |
| ACL  | 1.682,0                            | 0,5                                   | 841,0                                                                                         |
| OVF  | 123,0                              | 0                                     | 0,0                                                                                           |
|      | 7.136,0                            |                                       | 3.506,5                                                                                       |

## 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6

| Lage  | Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] | Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ] | Eingriffsflächen-äquivalent für Teil- / Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] | Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ] |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Hecke | 9.756,00                                                                                      | 531,00                                                                          | 3.506,50                                                                                       | 13.793,50                                                  |

## 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt.

Die vorgesehene Ersatzpflanzung für das Biotop erreicht (entsprechend der seltsamen abschließenden Vorgaben des Modells) die Mindestgröße nicht. (Daher kann so aber aus fachlicher Sicht die Qualität der Pflanzen bestimmt werden.)

Tabelle 7

| Fläche der kompensations-mindernden Maßnahme | Wert der kompensations-mindernden Maßnahme | Leistungs-faktor | Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> FÄ] |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 0,00                                         | 0,00                                       | 0,00             | 0,00                                                                       |

## 2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8

| Multifunktionaler<br>Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ] | Flächenäquivalent der<br>kompensations-<br>mindernden<br>Maßnahme [m <sup>2</sup> EFÄ] | Korrigierter<br>multifunktionaler<br>Kompensations-<br>bedarf [m <sup>2</sup> EFÄ] |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 13.793,50                                                     | 0,00                                                                                   | 13.793,50                                                                          |

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

### 3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

### 4. Anforderungen an die Kompensation

#### 4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Tabelle 9

| Lage | Fläche der<br>Maßnahme<br>[m <sup>2</sup> ] | Kompensationswert<br>der Maßnahme<br>incl. Verknüpfung | Leistungs-<br>faktor | Kompensations-<br>flächenäquivalent<br>[m <sup>2</sup> KFÄ] |
|------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|
|------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|

Aufgrund der Anforderungen sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Auch der vorgesehene Ersatz des Feldgehölzes erfüllt nicht den Mindestflächenanspruch des Ausgleichspapieres.

Tabelle 10

| Fläche der<br>Maßnahme<br>[m <sup>2</sup> ] | Kompensations-<br>wert der Maß-<br>nahme (Grundbe-<br>wertung +Zusatz-<br>bewertung +Ent-<br>siegelung +Lage-<br>zuschlag | Kompensations-<br>flächenäquivalent<br>[m <sup>2</sup> KFÄ] |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

## **Ökokonto**

### 5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 11

| EFÄ       | KFÄ | Bilanz     |
|-----------|-----|------------|
| 13.793,50 |     | -13.793,50 |

Großlandschaft Westmecklenburgische Seenlandschaft 40  
 Landschaftszonen Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte 4

Als Ersatzmaßnahme in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ wird in der Gemarkung Schaddingsdorf, Flur 1, Flurstück 11 und Gemarkung Demen, Flur 1, Flurstück 33 die „Renaturierung des Demener Moors mit einem anteiligen Flächenäquivalent von 1,3794 ha KFÄ zugeordnet.

## 7.4 Baumersatz nach Baumkompensationserlass

### Anträge auf Rodung

Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V. [Gesonderter Antrag.](#)

- Die Eschen, Birke und Vogelkirschen im Geltungsbereich unterliegen teilweise dem Schutz des §18 NatSchAG M-V und sollen gefällt werden. (siehe Pkt. 1 Planungsziel und Standortwahl in der Begründung)

Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Alleeebäumen nach § 19 NatSchAG M-V. [Gesonderter Antrag](#)~~Ein gesonderter Antrag wurde gestellt.~~

- Die Linde im Geltungsbereich unterliegt dem Schutz des §19 NatSchAG M-V und soll gefällt werden. (siehe Pkt. 1 Planungsziel und Standortwahl in der Begründung)

Das Straßenbauamt Schwerin forderte in seiner Stellungnahme zur Vorabstimmung<sup>1</sup> des Standortes den Nachweis des auszubildenden Knotens. Die verkehrstechnische Untersuchung<sup>2</sup> hat dazu ergeben, dass am Erschließungsknoten Gadebuscher Str./Am Kiebitzberg im Bestandsausbau mit Linksabbiegespuren in beiden Zufahrten der B104, neuer Zufahrt Penny und LSA-Ausstattung für den Prognosehorizont 2030 die Leistungsfähigkeit mit QSV B nachgewiesen werden kann. Die Umlegung des zu induzierenden Verkehrs inkl. anteiliger Umlegung des Penny-Verkehrs ist unter den vorgenannten Bedingungen prognostisch möglich. Damit verbunden ist die Notwendigkeit der Fällung des gekennzeichneten Alleebaums. Aufgrund der geforderten Kreuzungsausbildung ist die Rodung verkehrstechnisch alternativlos.

### Ersatzberechnung

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet.

---

<sup>1</sup> Straßenbauamt Schwerin Stellungnahme zur Notwendigkeit und Dimensionierung einer Linksabbiegespur für den Neubau eines Discounters in Lützow/B104 -2441-512-00.....-416a vom 15.Sept. 2014

<sup>2</sup> Verkehrstechnische Untersuchung - Planungsbüro Merkel Ingenieur Consult aus Bad Doberan von August 2017

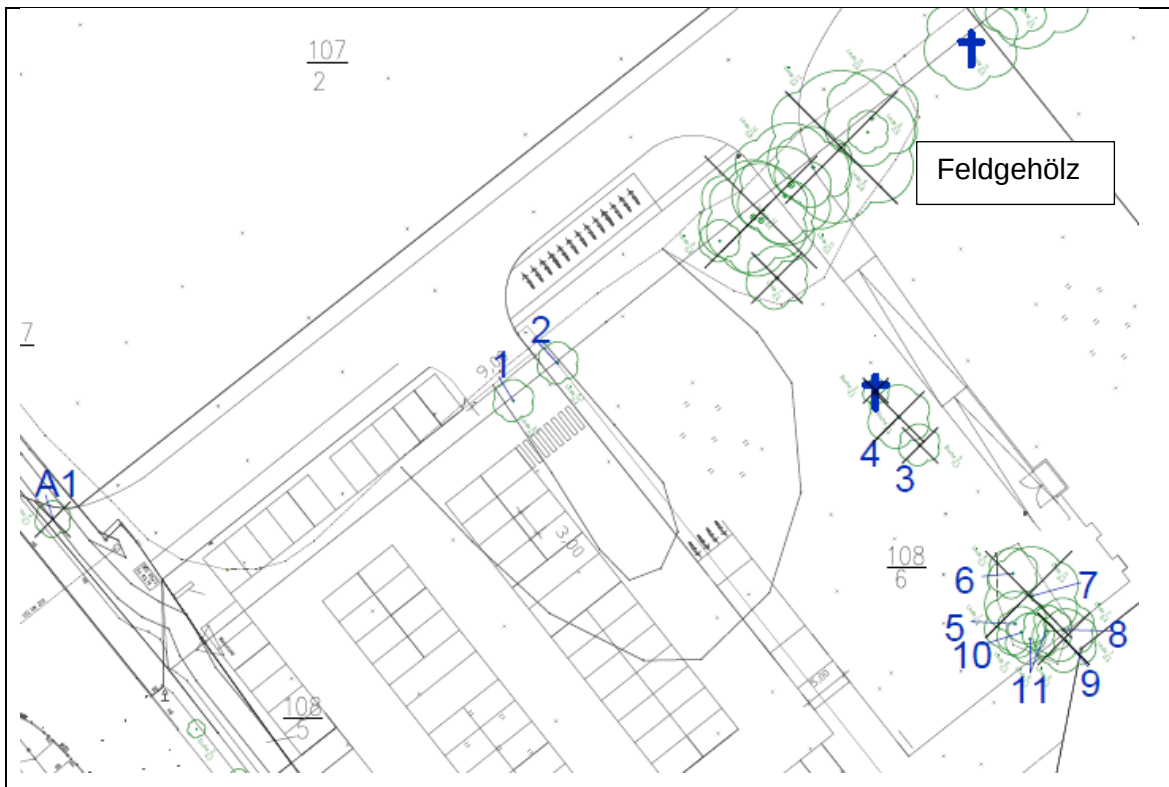


Abbildung 4 Baumnummernplan Gemarkung Lützow, Flur 1, Flurstücke 108/6 und 107/2

Tabelle 12

| Nr. | Nr. / Art    | STU [cm] | KDM [m] | Bemerkungen    | materieller Ersatz | monetärer Ersatz |
|-----|--------------|----------|---------|----------------|--------------------|------------------|
| A1  | Linde        | 104      | 10      | Allee, Zwiesel | 1                  | 2                |
|     | <b>Summe</b> |          |         |                | <b>1</b>           | <b>2</b>         |

Der Ersatz wird entsprechend Alleeerlass<sup>3</sup> berechnet (1:3). Fällungen im Zuge von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (Maßnahmen nach Nummer 4.2) werden im Verhältnis 1:3 kompensiert. Von den drei zu kompensierenden Bäumen soll je gefällttem Baum ein Baum gepflanzt werden. Die für Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (Maßnahmen nach Nummer 4.2) nicht in Natur (durch Pflanzung) kompensierten Bäume werden durch Zahlung von 400 Euro je Baum in den Alleenfonds kompensiert.

<sup>3</sup> Alleenerlass – AlErl M-V) Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Vom 18. Dezember 2015 – VIII 240-1/556-07 – VI 250 - 530-00000-2012/016 –VV Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 - 16

Tabelle 13

| Nr. | Nr. / Art    | STU [cm] | KDM [m] | Bemerkungen         | materieller Ersatz | monetärer Ersatz |
|-----|--------------|----------|---------|---------------------|--------------------|------------------|
| 1   | Esche        | 54/84    | 5       | zweistämmig         | 1                  | 0                |
| 2   | Esche        | 65/61    | 5       | zweistämmig         | 1                  | 0                |
| 3   | Esche        | 85       | 5       |                     | 0                  | 0                |
| 4   | Esche        | 114      | 7       |                     | 1                  | 0                |
| 5   | Vogelkirsche | 65       | 7       | Baumgruppe (BG)     | 1                  | 0                |
| 6   | Vogelkirsche | 58       | 6       | BG,                 | 1                  | 0                |
| 7   | Vogelkirsche | 142      | 11      | BG, Altbaum         | 1                  | 0                |
| 8   | Birke        | 80       | 7       | BG,                 | 1                  | 0                |
| 9   | Vogelkirsche | 47/43/32 | 7       | BG, 3fach Zwiesel   | 1                  | 0                |
| 10  | Vogelkirsche | 76       | 6       | BG                  | 1                  | 0                |
| 11  | Vogelkirsche | -        | 6       | BG, Jungwuchsgruppe | 0                  | 0                |
|     | <b>Summe</b> |          |         |                     | <b>9</b>           |                  |

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3)



Bild 1 - Linde der Allee A1



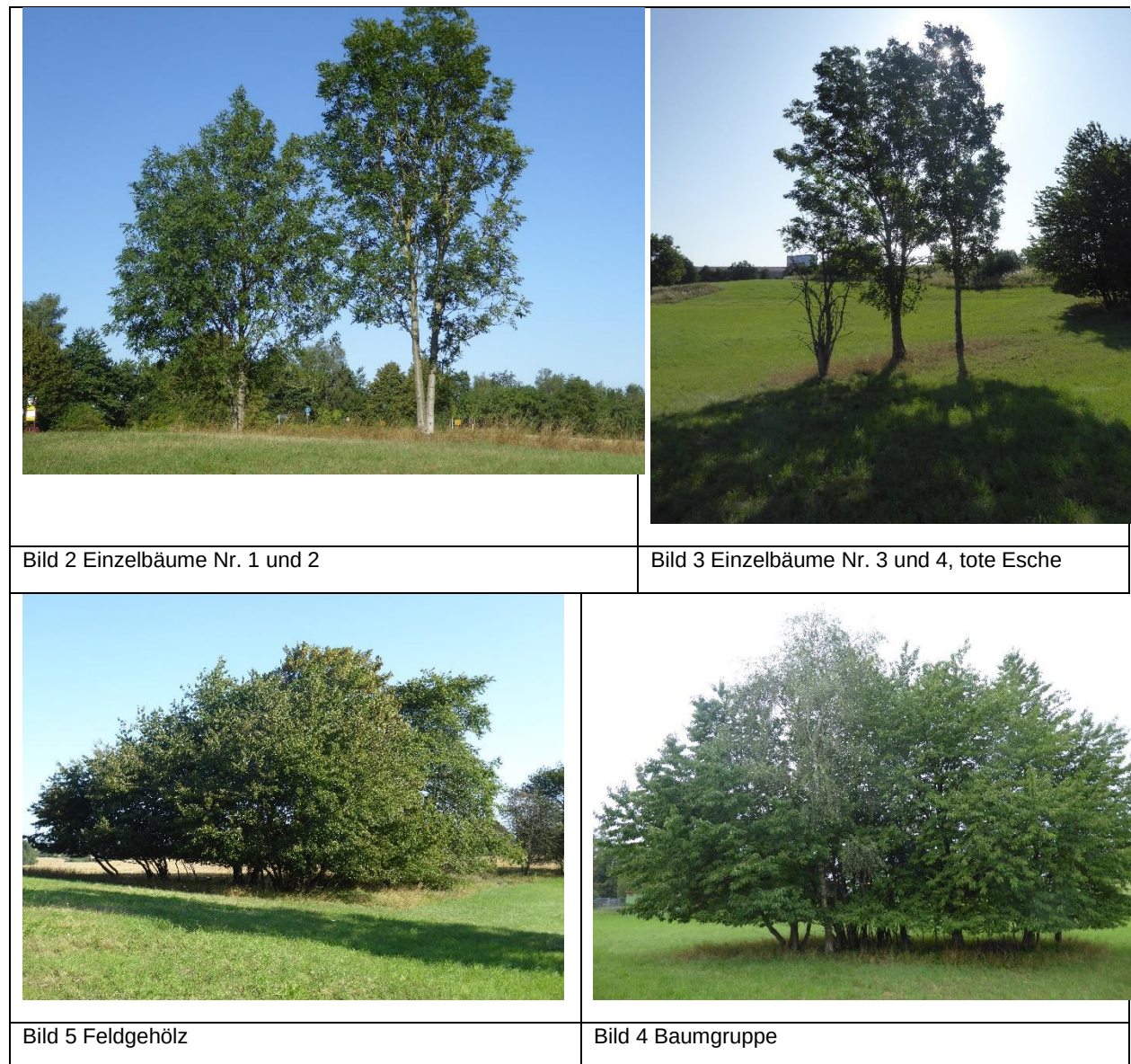


Abbildung 5 Fotos Baumbestand

Es werden für 12 Bäume in der Baumgruppe und nach §18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume und einen Alleebaum die Rodung beantragt. Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz / Alleenerlass berechnet.

Es sind 9 Stk. einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Von den drei zu kompensierenden Bäumen für den Alleebaum soll ein Baum gepflanzt werden (Gemarkung Lützow, Flur 1, Flurstück 105/1). Die für Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (Maßnahmen nach Nummer 4.2 Alleenerlass) nicht in Natur (durch Pflanzung) kompensierten Bäume werden durch Zahlung von 400 Euro je Baum in den Alleenfonds kompensiert.



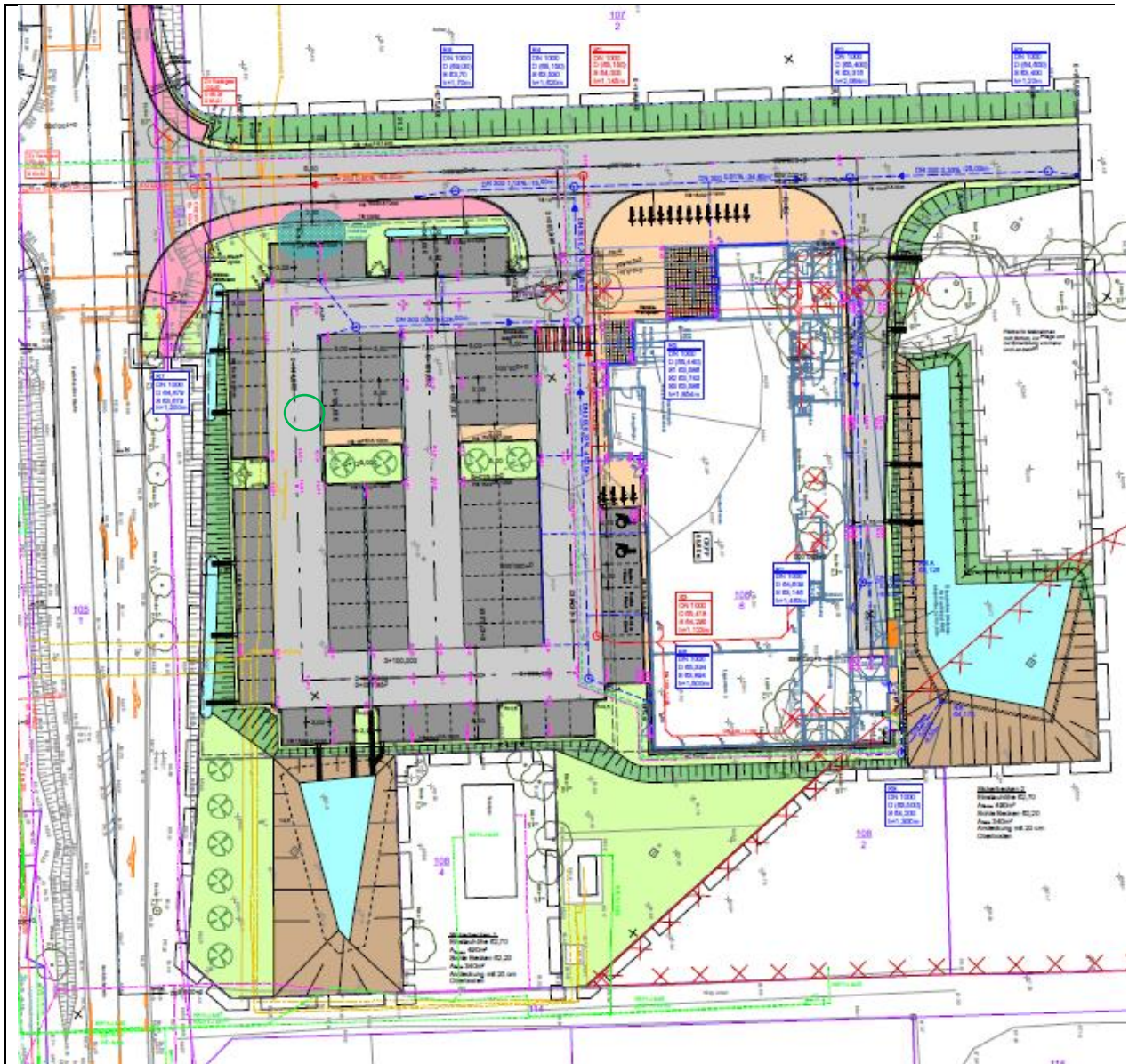


Abbildung 6 Auszug Entwurfsplan Erschließung Stand 12.11.2021

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Die festgesetzte Pflanzmaßnahme ist spätestens in der der Rodung folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.
- Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind nachfolgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten.
  - 1 Das Pflanzgut der Gehölze muss den BdB- Gütebestimmungen entsprechen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis zu pflanzen.
  - 2 Die Kompensationspflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
  - 3 Die Standsicherheit ist durch Setzen von drei Baumpfählen ab Qualität Hst STU 16-18 cm je Baum zu gewährleisten. Die Pflanzscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
  - 4 Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.

## 7.5 Ausnahmeantrag §20 Biotop

### Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Biotopen nach § 20 NatSchAG M-V. [Gesonderter Antrag.](#)



Abbildung 7 Foto Baumbestand

Der Gehölzbestand liegt in einem Feldblock und ist in der Feldblockskizze als Landschaftselemente (Feldgehölz, FH) gekennzeichnet.

Lt. Anlage 2 NatSchAG Pkt. 4.3 sind flächige Baum- und Strauchbestände bis zu einer Größe von 2 ha in der freien Landschaft als Feldgehölz geschützt, wenn sie mindestens 100 qm groß sind, in der Regel an mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben sind und sich aus standortheimischen Baum- und/oder Straucharten zusammensetzen.

Aufgrund der Lage (freie Landschaft, Bestandteil eines Feldblocks), Flächengröße (mit 453 m<sup>2</sup> deutlich größer als 100 qm) und Ausprägung (standortheimische Gehölze) ist der Gehölzbestand ein nach § 20 Abs. 1 NatSchAG geschütztes Feldgehölz.

Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Biotope führen können, unzulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist.

Durch das Amt Lützow-Lübstorf erfolgte 2017 / 2018 eine Standortuntersuchung für den Neubau eines Penny-Marktes. (siehe Pkt. 1 Planungsziel und Standortwahl in der Begründung)

Der Eingriff in den geschützten Gehölzbestand bedarf einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V. Der Antrag wurde gestellt.

Durch den Schutzstatus des Biotops ist unabhängig vom gewählten Planverfahren nach BauGB die Beeinträchtigung auszugleichen. Die Bilanzierung erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 2018) im Planverfahren.

Die Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Biotopen nach § 20 NatSchAG M-V für die Rodung von 264 m<sup>2</sup>, bei Erhalt von 177m<sup>2</sup>, wurde gestellt. Als Ersatz ist die Erweiterung des verbleibenden Biotops um 500 m<sup>2</sup> (55 Stk. Heisterpflanzung) im Anschluss an den verbleibenden Rest des vorhandenen Feldgehölzes vorgesehen.



## **8 Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/Immissionsschutz**

### **8.1. Auswirkungen**

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die geänderte Nutzung auf die benachbarten Nutzungen auswirken können.

Durch den geplanten Einkaufsmarkt sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen zu erwarten. Zur nächsten Wohnbebauung auf der südöstlichen Straßenseite (Gadebuscher Straße Nr. 17 - Außenbereich) ist die Stellplatzanlage ca. 30m entfernt. Die Wohngebäude auf der anderen Straßenseite sind ebenfalls ca. 30m entfernt.

Zur Prüfung wurde eine Immissionsprognose – Lärm durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse erstellt. Betrachtet wurden der Gewerbelärm durch den neuen Discounter einschließlich Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz, die Vorbelastungen durch den ehemaligen Discounter (angenommen Getränkemarkt) und den Gewerbestandort „Am Kiebitzberg“ sowie den Verkehrslärm (Bundesstraße B 104). Für die Anlieferung zum Discounter wurden für werktags max. 3 LKW – Anfahrten (6 Uhr bis 22 Uhr) und eine Nachtfahrt (22 Uhr bis 6 Uhr) angesetzt. Die Betriebszeiten (Kundenverkehr) werden für tags (6 Uhr bis 22 Uhr) angenommen. Für die Nacht wurde die Abfahrt von 2 PKW des Personals in der Zeit von 22 Uhr bis 23 Uhr gewählt.

Für die beiden Wohnhäuser auf der östlichen Seite der Gadebuscher Straße wurde die Einstufung als Mischgebiet angenommen (Immissionsort IO1 und IO2), für die Wohngebäude auf der anderen Straßenseite Wohnnutzung mit Übergang in Richtung Gewerbegebiet als Mischgebiet (Immissionsort IO3).

Nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) dürfen folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) nicht überschritten werden:

|                             |        |                         |
|-----------------------------|--------|-------------------------|
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | tags   | 55 dB(A)                |
|                             | nachts | 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)* |
| Dorfgebiete / Mischgebiet   | tags   | 60 dB(A)                |
|                             | nachts | 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)* |

\*niedrigerer Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

Die ermittelten Beurteilungspegel für den Gewerbelärm (Discounter und Vorbelastung) unterschreiten die zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) an allen gewählten Immissionsorten. Der Einzelhandelsbetrieb hat in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (nachts) nicht geöffnet, so dass die Stellplätze nicht frequentiert werden. Die Anlieferung befindet sich auf der nordöstlichen Seite des Marktes, somit wirkt das Gebäude hier selbst abschirmend.

Für die gewerblichen Nutzungen auf der anderen Seite der Gadebuscher Straße entstehen keine zusätzlichen Immissionsbelastungen (Immissionsort IO4). Stellplatzanlage und Lieferverkehr für den jetzigen Penny-Markt entfallen im Gewerbegebiet durch die Verlagerung auf die andere Straßenseite.

Nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) dürfen folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) nicht überschritten werden:

|                     |        |          |
|---------------------|--------|----------|
| Gewerbegebiete (GE) | tags   | 65 dB(A) |
|                     | nachts | 55 dB(A) |

Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte durch den Verkehrslärm der Bundesstraße sind an allen gewählten Immissionsorten für tags und nachts ermittelt worden. Hier werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV mit bis zu 11,6 dB(A) überschritten, außer am IO1 (hinter dem Wohngebäude liegende Hausgartenfläche).

In der Lärmprognose wurden Lärmpegelbereiche bestimmt. Da diese nur für die Bestimmung des passiven Lärmschutzes der Außenbauteile bei schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Vorhabengebietes gelten, hier jedoch keine schutzbedürftigen Räume vorgesehen sind, entfällt die Übernahme in den vB-Plan.

Durch den neuen Standort des Penny-Marktes sind keine Einschränkungen für die ca. 300 m entfernte Getreideumschlaganlage (genehmigt nach BImSchG) zu erwarten, so dass der Bestandsschutz der Anlage gesichert ist.

## **8.2. Einwirkungen**

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen, da die Umgebung von Gewerbeflächen und Verkehrsflächen geprägt wird. Das Plangebiet ist daher in keiner Weise durch die angrenzenden Nutzungen unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt.

Durch die Verkehrsbelegung auf der Bundesstraße 104 sind Lärmeinwirkungen auf den Standort zu erwarten. Das Straßenbauamt Schwerin hat mitgeteilt, dass Lärmschutzforderungen gegenüber der Straßenbauverwaltung abgelehnt werden. Der Lärmschutz hat durch den Planungsträger zu erfolgen.

Ca. 300 m südöstlich des Plangebietes befindet sich die Getreideumschlaganlage der Mecklenburger Agrarhandel GmbH, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt wurde. Die Fläche liegt an der Speicherstraße, auf der östlichen Seite der Bahnstrecke, und wird durch die Gebäude der Marktfrucht e. G, Lützow in Richtung Plangebiet abgeschirmt. Beeinträchtigungen für den geplanten Penny – Standort sind nicht zu erwarten.

## **9. Klimaschutz**

Das Plangebiet beschränkt sich auf eine für die Errichtung des Vorhabens erforderliche Flächengröße. Im Rahmen der vorgeschalteten Alternativenprüfung konnte kein Standort innerhalb der bebauten Ortslage ermittelt werden, der vom Größenangebot und der verkehrlichen Anbindung her den Anforderungen genüge getan hätte.

Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen, da die energetische Versorgung im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung des Vorhabens geprüft wird. Das Gebäude wird als Nachhaltiges Gebäude mit DGNB Zertifikat Gold geplant (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen – DGNB).

## **10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung**

Die Teilfläche aus den Flurstücken 107/2 und 108/6 werden von der Gemeinde Lützow vor Satzungsbeschluss an den Investor veräußert. Für die Inanspruchnahme der Flächen des Bundes (Teilfläche aus Flurstückes 107/1, 108% und 105/1), die für die Erschließung des Standortes von der B 104 erforderlich sind, sind die Zustimmungen der Eigentümer vorzulegen.

Der Landwirt ist rechtzeitig über das Vorhaben und die zeitliche Umsetzung zu informieren. Die Zu- und Abfahrten auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu sichern bzw. wieder herzustellen. Zerstörte Drainagen sind unverzüglich wiederherzustellen oder umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer ist zu benachrichtigen.

Mit dem Bauantrag sind dem Straßenbauamt Schwerin (SBA) Detailplanungen für die geplante Grundstückszufahrt an die B 104 vorzulegen.

Zur Sicherung der Umsetzung des Vorhabens im Plangebiet, der erschließungs- und grünordnerischen Maßnahmen wird ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Der Umbau des Verkehrsknotens ist mit dem zuständigen Straßenbauamt vertraglich zu regeln und ist Anlage zum Durchführungsvertrag. Der Penny-Markt kann erst die Nutzung aufnehmen, wenn der Ausbau des Knotenpunktes abgeschlossen ist.

## **11. Städtebauliche Daten**

|                                                       |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | 10.850 m <sup>2</sup> |
| Baufeld                                               | 2.455 m <sup>2</sup>  |
| Stellplatzanlage                                      | 3.396 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsfläche                                        | 2.033 m <sup>2</sup>  |
| Grünflächen/Maßnahmefläche                            | 2.966 m <sup>2</sup>  |

Lützow, .....

.....

Bürgermeister