



Gemeinde Löcknitz

17321 Löcknitz – Chausseesstraße 30

Tel. (039 754) 52 440 - Fax (039 754) 52 441

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 12
„Am Wiesengrund II“**

**Begründung
Teil Umweltbericht
– Ergänzung: Kompensationsmaßnahmen –**

Bearbeitung



**Lagerstättengeologie GmbH
Neubrandenburg**

Ihlenfelder Straße 119

17034 Neubrandenburg

Bearbeiter

Andreas Buddenbohm, Diplomgeologe

Neubrandenburg, 11. August 2025

.....
Andreas Buddenbohm
Geschäftsführer

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	3
2. EINGRIFFS-AUSGLEICH-BILANZIERUNG	4
2.1. Ermittlung des Kompensationsbedarfs	4
2.2. Ermittlung des Kompensationsumfangs	6
2.3. Bilanzierung	7
3. RECHTSGRUNDLAGEN UND LITERATUR	8

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 26.04.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ beschlossen [5]. Teil der Bauunterlagen war der Umweltbericht vom 04.03.2024 [6].

In der Stellungnahme des Landkreises vom 29.07.2024 forderte die untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Eingriffsregelung eine Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich für die mit dem Vorhaben verbundene (Teil-)Versiegelung.

Nach den in der Folge geführten Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde wird diese Kompensationsmaßnahme als Ergänzung zum Umweltbericht dargestellt und soll auf dieser Grundlage in die Satzung übernommen werden.

2. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Planfläche ist teilweise bebaut (Vollversiegelung, ca.160 m²) bzw. mit Betonplatten befestigt (Teilversiegelung, ca. 225 m²). Unversiegelte Flächen sind entweder Vegetationsflächen (Siedlungsgrün, hauptsächlich Flurstücke 328/3 und 329/4) oder Teil des vorhandenen Reitplatzes (Flurstücke 487/2, 488/4).

Auf insgesamt 424 m² der Planfläche kommt es zu einer Überbauung und damit zu dauerhafter Versiegelung. Damit wächst die vollversiegelte Fläche um ca. 264 m². Diese Neuversiegelung ist zu kompensieren.

2.1. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotoptypen

Im Plangebiet sind zwei Biotoptypen zu differenzieren (Tabelle 1).

Die Planfläche ist Teil eines *Biotoptinkomplexes der Siedlungsgebiete* (Biotoptypencode O), die gemäß der Kartieranleitung des Landes als „Gebiete mit Bebauung von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern mit Wohnfunktion einschließlich der Verkehrs-, Garten- und Grünflächen“ charakterisiert sind [6].

Aufgrund des Gebietscharakters handelt es sich um den Biotoptyp *Lockeres Einzelhausgebiet* (Biotoptypencode OEL). Vorkommen naturnaher Biotoptypen, darunter Bäume und Gehölzbestände, sind gesondert zu erfassen. In der Planfläche ist auf dem Flurstück 328/3 ein naturnahes Siedlungsgebüsch vorhanden, das von heimischen Baum- bzw. Gehölzarten dominiert wird.

Daneben existieren mehrere kleinflächige Siedlungsgrün-Strukturen mit wechselnder Dominanz heimischer und nicht heimischer Gehölzarten, die wegen der Naturferne nicht ausgewiesen werden.

Tabelle 1 Biotoptypen des Betrachtungsraums

Biotoptypen			Fläche	Wertstufe		Schutzstatus
Nr.	Code	Name	[ha]	Reg.	Gef.	
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	0,20	0	0	-
darin						
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	0,03	1	1	-

Reg. ...Regenerationsfähigkeit

Gef. ...Gefährdung

Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Auch geschützte Einzelbäume sind innerhalb der Planfläche nicht vorhanden.

- *Zwei ursprünglich in der Planfläche vorhandene Eichen wurden im Herbst 2023 nach einem Sturmereignis abgenommen, das zu relevanten Schädigungen der Bäume und durch Astbruch auch des angrenzenden Gebäudes geführt hatte. Die Abnahme erfolgte „aufgrund einer Genehmigung durch das Amt Löcknitz Penkun, Herrn Linse ... bis auf Torso“ [9]. Bei einem folgenden Ortstermin stimmte die untere Naturschutzbehörde, Herr Janzen der Entnahme auch der Reststämme zu, da „Eichen als Torso nicht mehr austreiben und einer der Stämme am Stammfuß bereits Rizomorphen von Hallimasch“ aufwies [9].*

Biotopbewertung

Die Neuversiegelung betrifft Teilflächen des Biotoptyps OEL. Die Biotopwertstufe beträgt 0. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,0 zugrunde gelegt.

Lagefaktor

Aufgrund der Lage in einem Siedlungsgebiet wird der Lagefaktor mit 0,75 in Ansatz gebracht (<100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen).

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung ergibt sich zu

$$\text{Eingriffsfläche } 264 \text{ m}^2 \times \text{Biotopwert } 1,0 \times \text{Lagefaktor } 0,75 = 198 \text{ m}^2 \text{ EFÄ}$$

Für die Vollversiegelung kommt ein Aufschlag von

$$\text{Eingriffsfläche } 264 \text{ m}^2 \times \text{Aufschlag Vollversiegelung } 0,5 = 132 \text{ m}^2 \text{ EFÄ}$$

hinzu.

Funktionsbeeinträchtigungen angrenzender Biotope infolge mittelbarer Wirkungen treten nicht ein.

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Es ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von

$$198 \text{ m}^2 + 132 \text{ m}^2 = 330 \text{ m}^2 \text{ EFÄ.}$$

2.2. Ermittlung des Kompensationsumfangs

Der vorhabensbedingte Kompensationsbedarf ist durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen, die im Maßnahmenkatalog (Anlage 6) der HzE [8] aufgeführt sind. Die einzelnen Maßnahmen sind mit einem Kompensationswert versehen, der mit der Fläche der Maßnahme multipliziert wird, um das Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) zu erhalten.

Eine Kompensation in der Planfläche ist nicht möglich. Als Ersatzmaßnahme ist die Pflanzung einer Baumreihe aus 6 Einzelbäumen im Flurstück 487/3, Flur 1, Gem. Löcknitz vorgesehen. Vorgesehen ist die Pflanzung von einheimischen Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*).

Anforderungen für die Anerkennung [8]:

- Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mind. 16/18 cm, ungeschnittener Leittrieb
- Pflanzabstand mind. 6 m, max. 15 m
- Abstand zu Fahrbahnrandern > 1,5 m und > 2,5 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Dreibockanbindung und Wildverbisschutz
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 5 Jahre.

Der Kompensationswert wird wie folgt berechnet:

Tabelle 2 Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) der Ersatzmaßnahme

Nr.	Maßnahme	Nr. lt. HzE	Flächengröße [m²]	Kompensationswert	KFÄ [m²]
1	Anlage einer Baumreihe aus 6 Bäumen à 25 m² KFÄ	2.12	150	2,5	375

Die Plandarstellung erfolgt in der Satzung.

2.3. Bilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt für das Vorhaben einen Kompensationsüberschuss von 45 m² KFÄ (Tabelle 3).

Tabelle 3 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Bedarf	Kompensation
Kompensationsflächenäquivalent für die Eingriffsauswirkungen (EFÄ)	Kompensationsflächenäquivalent für die geplante Kompensationsmaßnahme (KFÄ)
330 m ² EFÄ	375 m ² KFÄ

Damit sind die gesetzlichen Forderungen des § 19 BNatSchG [2] erfüllt.

3. Rechtsgrundlagen und Literatur

- [1] BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- [2] BNATSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- [3] NATSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 66) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).
- [4] BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPENKARTIERUNG (BNTK), Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. - Güstrow 1991, letzte Änderung 01/2012.
- [5] GEMEINDE LÖCKNITZ: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wiesengrund II“. Entwurf – Löcknitz, Mai 2023
- [6] GEMEINDE LÖCKNITZ: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wiesengrund II“. Umweltbericht – Löcknitz, März 2024
- [7] LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- [8] MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN (HRSG.). Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin : S.N., 2018.
- [9] E-Mail der unteren Naturschutzbehörde (H. Janzen) vom 19.11.2024