



2021/BV/083

Beschlussvorlage
öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Wohnen am Postweg" im Ortsteil
Langenheide

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 02.08.2021
<i>Bearbeitung:</i> Frank Wein	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	17.08.2021	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Entscheidung)	24.08.2021	N
Stadtvertretung Lübtheen (Entscheidung)	07.09.2021	Ö

Beschlussvorschlag:

Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ sowie Beschluss über die Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1. Für das Gebiet in der Gemarkung Langenheide, Flur 3, Flurstück 29 (Teilfläche), beschließt die Stadtvertretung der Stadt Lübtheen nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) i. V.m. § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ aufzustellen.
2. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Langenheide der Stadt Lübtheen. Es grenzt an der Gemeindestraße „Postweg“ an und umfasst eine Fläche von ca. 2200 m².
3. Die Stadtvertretung der Stadt Lübtheen beschließt, dass zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zweck der Planung aufgrund des § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Auslegung für den Zeitraum von einem Monat durchgeführt wird. In dieser Zeit wird der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zu der Planung zu äußern. Parallel dazu wird die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1

BauGB durchgeführt. Die berührten Behörden und Träger sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme - auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung - aufgefordert.

4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Lübtheen bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Durch Herrn Rene Brandt wurde mit Schreiben vom 10.06.2020 ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für das Grundstück in Langenheide gestellt. Er beabsichtigt neben seinem Elternhaus, ein Eigenheim zu errichten.

Der Ortsteil Langenheide ist laut F-Plan der Stadt Lübtheen eine Splittersiedlung. Eine Bebauung ist deshalb nur über ein B-Plan möglich.

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden durch den Eigentümer der B-Planfläche getragen. Die Kostenübernahme wird vor Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Finanzielle Auswirkungen:

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH

VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN

Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €	Über/außerplanm. Auf./Aus.	Ja / Nein
Erträge	00,00 €	Genehmigung	Ja / Nein
Beiträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00

Anlage/n

1	2021-07-29_Begründung_Vorentwurf_vB-Pl_Nr19_Langenheide
2	2021-07-29_Legende_Vorentwurf_vB-Plan_Nr19_Langenheide
3	2021-07-29_PlanA3_Vorentwurf_vB-Plan_Nr19_Langenheide
4	2021-07-29_Teil B-TEXT_Vorentwurf_vB-Pl_Nr19_Langenheide
5	2021-07-29_Umweltbericht_Vorentwurf_vB-Plan_Nr19_Langenheide

STADT LÜBTHEEN

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 19 “Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

29. JULI 2021

**Stadt Lübtheen
Landkreis Ludwigslust-Parchim**

Begründung zur Satzung

der Stadt Lübtheen
über den

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil
Langenheide**

Gemarkung Langenheide
Flur 3
Teilfläche des Flurstücks 29

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	4
2. Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1. Rechtsgrundlagen	6
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2.1 Raumordnung und Landesplanung	6
2.3. Kommunale Planungen	8
2.3.1 Flächennutzungsplan	8
3. Plangebiet	9
3.1. Lage und Geltungsbereich	9
3.2. Bestand	10
4. Vorhaben	11
5. Planinhalt	11
5.1. Art der baulichen Nutzung	11
5.2. Maß der baulichen Nutzung	11
5.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4. Erschließung	13
6. Umweltbelange	13
6.1. Einleitung	13
6.2. Unterschreitung Waldabstand	14
6.3. Schutzgebiete	14
6.4. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	15
6.5. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	15
6.6. Baumschutz / Baumersatz nach Baumschutzkompensationserlass	19
6.7. Maßnahmenbeschreibung	20
7. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung	21
7.1. Auswirkungen	21
7.2. Einwirkungen	21
8. Flächenbilanz	22

besonderer Teil: Umweltbericht

Rote Textteile kennzeichnen Klärungs- bzw. Präzisierungsbedarf

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der Eigentümer des Flurstückes 29, Flur 3, Gemarkung Langenheide plant die Errichtung eines Eigenheims zur privaten Wohnnutzung. Die zu bebauende Teilfläche des genannten Flurstücks befindet sich am Postweg im Ortsteil Langenheide der Stadt Lübtheen. Langenheide besteht aus mehreren Siedlungssplittern und weist nicht die Eigenschaften eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB auf. Daher ist das Vorhabengebiet dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen. Entsprechendes Baurecht kann bei Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die kommunale Bauleitplanung geschaffen werden. Unter Darlegung des geplanten Vorhabens hat der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Lübtheen die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt. Aus diesem Anlass hat die Stadtvertretung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 beschlossen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 (vB-Plan Nr. 19) soll das Vorhabengebiet einer Nutzung zugeführt werden, die sich nach Art und Maß in die bestehende örtliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur einfügt. Ziel der Planung ist, auf der betreffenden Fläche ein Wohnbaugrundstück zu entwickeln und damit die aufgrund ihrer Lage und topografischen Abgrenzung den typischen bzw. privilegierten Außenbereichsnutzungen weitgehend entzogene Fläche städtebaulich sinnvoll zu entwickeln.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 macht sich erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen und unter Berücksichtigung berührter öffentlicher Belange eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein mit der Stadt abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Gemäß § 12 BauGB können Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von konkreten Vorhaben steuern. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Realisierung eines konkret geplanten Vorhabens, dessen Umsetzung und Ausgestaltung dem Investor vorbehalten bleibt. Genauere Maßgaben zur Realisierung des zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens werden in einem Durchführungsvertrag geregelt, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer festzulegenden Frist und ggf. auch zur Tragung von Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Zentraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer städtebaulich relevanten Parameter festlegt. Er wird mit bindendem Normcharakter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am __.__.2021 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am __.__.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Elbe Express“ Nr. __ und auf der Website der Stadt Lübtheen unter <https://www.luebtheen.de/bekanntmachungen>.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide mit Schreiben vom __.__.2021 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom __.__.2021 bis zum __.__.2021 im Rathaus der Stadt Lübtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübtheen, Bauamt erfolgt. Zusätzlich war der Vorentwurf während des o.g. Auslegungszeitraums auf dem Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <http://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs erfolgte am __.__.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Elbe Express“ Nr. __ und auf der Website der Stadt Lübtheen unter <https://www.luebtheen.de/>.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.2021 frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am __.__.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurde vom __.__.2021 bis zum __.__.2021 im Rathaus der Stadt Lübtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübtheen, Bauamt öffentlich ausgelegt und war zusätzlich während des o.g. Auslegungszeitraums auf dem Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <http://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am __.__.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Elbe-Express“ Nr. __ und auf der Website der Stadt Lübtheen unter <https://www.luebtheen.de/> mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.2021 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am __.__.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am __.__.2021 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte

- Katasterbestätigung
- Ausfertigungsvermerk
- Vermerk über die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

sind auf der Planurkunde vermerkt. Weitere Verfahrensschritte sind auf der Planurkunde nicht erforderlich. In Verbindung mit der Beschreibung des Verfahrensablaufes in der Begründung sowie insbesondere durch die Verfahrensakte, in der sämtliche Verfahrensschritte und Beschlüsse dokumentiert werden, ist das Planverfahren vollumfänglich nachvollziehbar.

Als Kartengrundlage dienen ALKIS-Datensätze als Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte sowie der Lage- und Höhenplan (Stand: Juni 2021) des Vermessungsbüros Richers und Müller. Die

Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- c) die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm. Dies gilt nicht für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. LEP M-V und RREP WM sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Lübtheen ist als Grundzentrum eingestuft und liegt im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen

Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Aufgrund der günstigen Standortbedingungen ist Lübtheen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln, um einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region Westmecklenburg zu leisten. Durch die Lage in der der Metropolregion Hamburg soll die Stadt in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnen und Gewerbe aufnehmen. Hierfür sind die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gelten als zu beachtende Ziele der Raumordnung unter anderem, dass die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist, da die Ausnutzung der vorhandenen technischen, kulturellen, sozialen und Bildungsinfrastruktur von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und die Attraktivität des Wohnumfeldes ist. In den Orten ohne zentralörtliche Funktion ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung zu beschränken. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

- ⇒ Die vorliegende Planung zielt auf die Baurechtsschaffung für ein Wohnhaus zur Nutzung durch den Grundstückseigentümer ab und dient damit dem Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung.

Für das Gebiet von Lübtheen sind in der Karte des LEP M-V sich teilweise überlagernde Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und Tourismus dargestellt. Vorbehaltsgebiete haben den Charakter von Grundsätzen der Raumordnung. Der jeweils festgelegten Nutzung ist bei Abwägungsentscheidungen mit anderen Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen. Ergänzend zum LEP M-V stuft das RREP WM das Gebiet um Lübtheen als Tourismusentwicklungsraum ein (entspricht einem Vorbehaltsgebiet). Die Festlegung beruht auf der Lage innerhalb des Biosphärenreservates *Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern*, welches ein besonderes Potenzial für die landschaftsgebundene Erholung darstellt.

- ⇒ Da das Plangebiet keine landwirtschaftlich oder touristisch genutzten Flächen beansprucht, werden weder die Belange der Landwirtschaft noch des Tourismus nachteilig berührt.

Weiterhin werden für das Hoheitsgebiet der Stadt Lübtheen raumordnerische Festlegungen in Form von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege getroffen. Die Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege entsprechen hier den Pflegezonen des Biosphärenreservats Flusslandschaft Elbe. Die Vorbehaltsgebiete setzen sich aus den Gebietskulissen der NATURA 2000-Gebiete zusammen.

- ⇒ Vorranggebiete werden durch die Planung nicht berührt, die Ortslage Langenheide wird aber vom Europäischen Vogelschutzgebiet Mecklenburgisches Elbetal umfasst, welches in diesem Bereich zur Festlegung des Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege im LEP M-V bzw. im RREP WM führte.

Bezüglich des Hochwasserschutzes sind in den Karten des LEP M-V sowie des RREP WM ebenfalls Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt. Als Vorranggebiet Küsten- und Hochwasserschutz sind Teilgebiete des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Elbe (§ 136 Landeswassergesetz) ausgewiesen, die als Flutpolder eine zentrale Entlastungsfunktion bei Rückstaugefährdung besitzen. Hier sind alle Planungen und Maßnahmen auszuschließen, die nicht mit den Anforderungen des Küsten- und Hochwasserschutzes vereinbar sind (Programmsatz 5.3 (1) RREP WM). Die Vorbehaltsgebiete werden durch die gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiete der Elbe (§ 136 Landeswassergesetz) gebildet, die in Folge des Fehlens (natürliche Überschwemmungsgebiete) oder des Versagens (Sommerpolder, Winterpolder) von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Hier sind die Belange des Hochwasserschutzes mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

- ⇒ Die Polder „Neue Sude Ost“ und „Langenheide“, die als Vorranggebiet festgelegt sind, befinden sich in wenigen 100 m Entfernung westlich und südlich des Plangebietes. Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes.

Die in der Karte des RREP WM festgelegten Vorbehaltsgebiete Kompensation und Entwicklung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

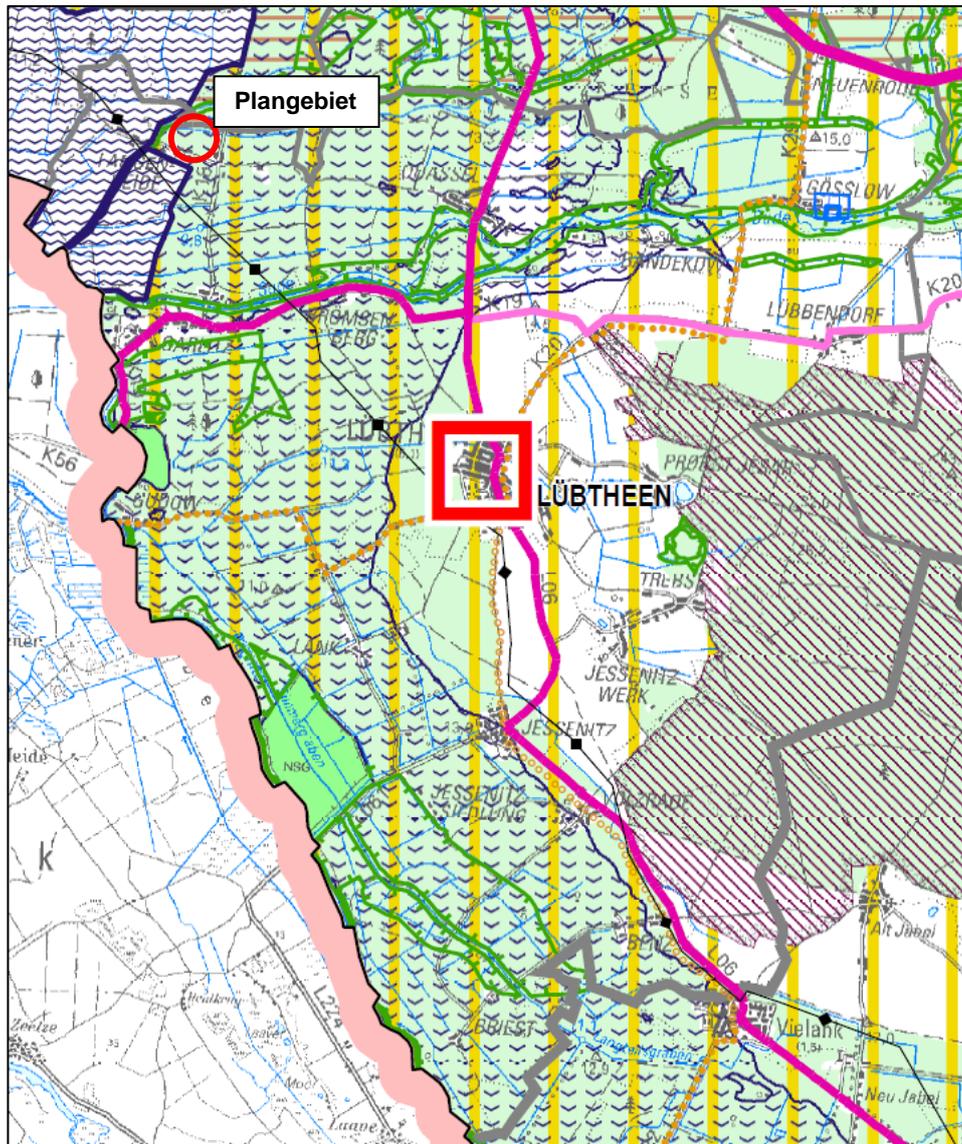


Abbildung 1: Ausschnitt RREP WM

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 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. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, das heißt, dass die im F-Plan dargestellte Grundkonzeption im B-Plan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist.

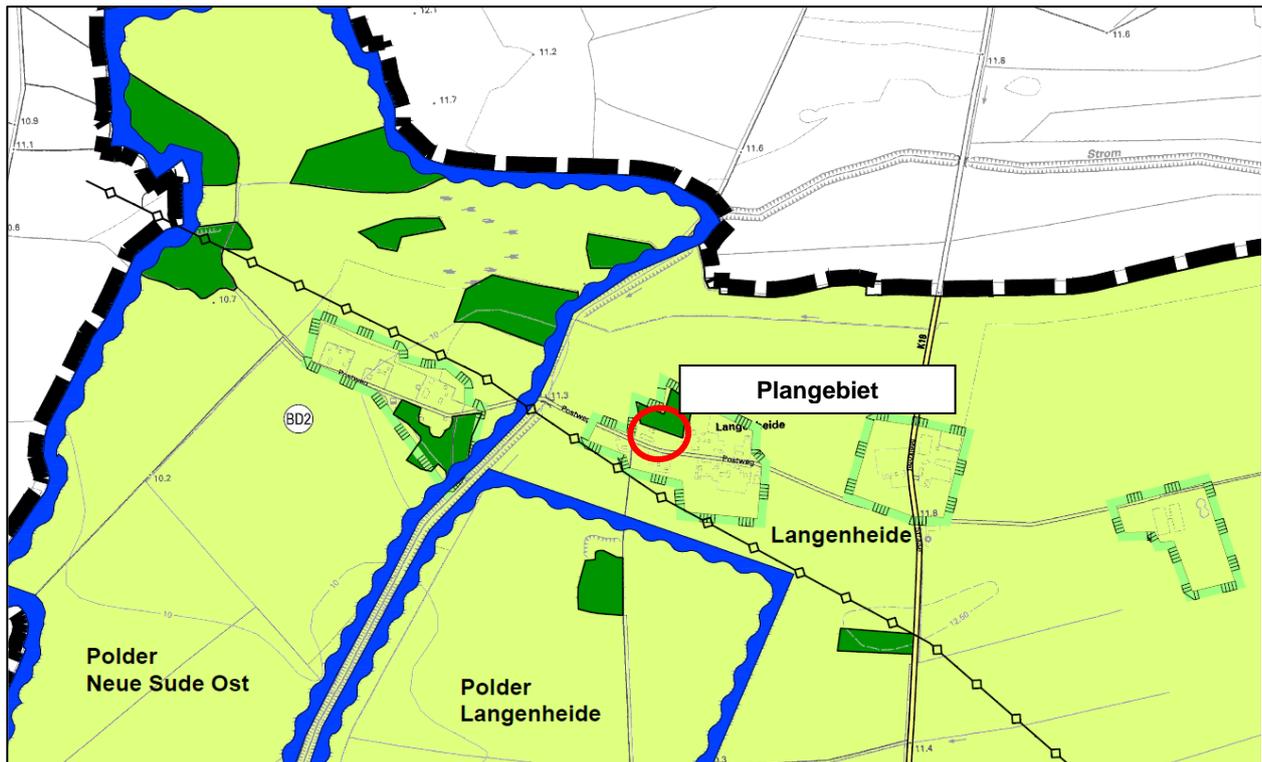


Abbildung 2: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der seit 2014 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen weist für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 Flächen für Wald und die Landwirtschaft aus. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 setzt ein Baugebiet zur Wohnnutzung fest. Dies widerspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Somit ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Gegenwärtig wird das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans durchlaufen. Im Zuge des Änderungsverfahrens werden die Darstellungen für das Plangebiet angepasst.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Lübtheen liegt im Westen des Landkreises Ludwigslust-Parchim und gehört der Metropolregion Hamburg an. Das Gemeindegebiet grenzt unmittelbar an das Amt Neuhaus, das zum Bundesland Niedersachsen gehört. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 119,7 km² leben 4.643 Einwohner (Stand: 31.12.2020¹). Zu den Nachbargemeinden zählen Brahlstorf (Amt Boizenburg-Land), Vellahn (Amt Zarrentin), Pritzier, Warlitz, Redefin, Belsch (alle Amt Hagenow-Land) sowie Vielank (Amt Dömitz-Malliß).

Die Entfernungen zu den benachbarten Städten Hagenow, Dömitz und Boizenburg betragen ca. 20 bis 30 km. Verkehrsmäßig günstig angebunden ist die Stadt über die Landesstraße L06, die von Dömitz nach Pritzier führt und die auf die B5 von Ludwigslust nach Boizenburg mündet. Über die Landesstraße L061 und die Kreisstraße K19 werden die Verbindungen zum Amt Neuhaus hergestellt. Über die Anbindungen nach Pritzier und Hagenow werden das überregionale Straßennetz (BAB 24) und die Bahnstrecke Berlin – Hamburg erreicht.

Naturräumlich ist das Gebiet um Lübtheen dem *Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte* zuzuordnen, wird aber auch deutlich durch das Mecklenburgische Elbetal bestimmt. Die Stadt und

¹ Statistisches Amt, Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 2020

ihre Ortsteile befinden sich innerhalb des Biosphärenreservates *Flusslandschaft Elbe – Mecklenburg-Vorpommern*.

Das Plangebiet liegt im äußersten Nordwesten des Stadtgebietes im Ortsteil Langenheide. Langenheide besteht aus mehreren Siedlungsplittern, die sich ausgehend von der Melkofer Straße (Kreisstraße K18) entlang des Postweges in westlicher Richtung aneinanderreihen. Der Ortsteil ist vom Hauptort Lübtheen über die Landesstraße L06, weiter über die Kreisstraße K19 bis Garlitz und ab hier über die K18 zu erreichen. Das Plangebiet liegt östlich des Langenheider Bauerngrabens unmittelbar am Postweg an und stellt sich als Baulücke zwischen bestehenden Wohngrundstücken dar.

Der Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 19 entspricht räumlich und inhaltlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Er umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 29 der Flur 3, Gemarkung Langenheide und damit eine Fläche von ca. 0,22 ha. Im Norden, Westen und Süden wird er durch die im Bodenordnungsverfahren gebildeten Grenzen beschrieben. Die östliche Grenze wird im Rahmen einer Grundstücksteilung in diesem Jahr neu gebildet. Sie verläuft mit 90° vom Postweg in nördliche Richtung, bezieht den kleinen Schuppen ins Plangebiet mit ein und grenzt das größere Stallgebäude aus. Der Geltungsbereich kennzeichnet damit das geplante Baugrundstück. Er ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2. Bestand

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Rasenfläche dar, die im östlichen Bereich durch einen kleineren Schuppen bebaut ist. Eine Grundstückszufahrt von der Gemeindestraße (Postweg) besteht an der westlichen Grundstücksgrenze. Von hier verläuft eine unbefestigte Zuwegung entlang der Grenze Richtung Norden und dann entlang der Waldkante in Richtung der bestehenden Schuppen bzw. Stallgebäude. ungenutzte Freifläche dar, die zusammen mit dem südlichen gelegenen Bereich des ersten Bauabschnittes ehemals als Kleingartenanlage genutzt wurde. Entlang der nördlichen Grenze ragt der Waldkantenbereich mit einigen Bäumen inkl. deren Kronentraufen in das Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern und ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Die angrenzenden Bereiche sowie das daran anschließende nähere Umfeld lassen sich wie folgt umschreiben:

Norden:

- ⇒ Kleines Waldstück (Wald gemäß § 2 LWaldG M-V und gesetzlich geschütztes Feldgehölzbiotop nach § 20 NatSchAG M-V), dahinter landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland) innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ in 50 bis 80 m Entfernung zum Plangebiet.

Osten:

- ⇒ Bebaute Wohngrundstücke des Siedlungssplitters Langenheide (Außenbereich)

Süden:

- ⇒ Postweg als öffentliche Erschließungsstraße (Gemeindestraße), südlich anliegend bebautes Wohngrundstück des Siedlungssplitters Langenheide (Außenbereich) sowie landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland), dahinter in ca. 70 m Entfernung Europäisches Vogelschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“

Westen:

- ⇒ bebautes Wohngrundstück des Siedlungssplitters Langenheide (Außenbereich), dahinter bis zum Langenheider Bauerngraben Ackerflächen) innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ in ca. 70 m Entfernung.

4. Vorhaben

Vorhabenbeschreibung

5. Planinhalt

Mit der Aufstellung des vB-Plans Nr. 19 soll das Vorhabengebiet zu einem Wohnbaugrundstück entwickelt und damit einer Nutzung zugeführt werden, die sich nach Art und Maß in die bestehende örtliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur einfügt und für die aufgrund ihrer Lage und topografischen Abgrenzung den typischen bzw. privilegierten Außenbereichsnutzungen weitgehend entzogene Fläche eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung darstellt. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der vB-Plan Nr. 19 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Planungsträger dabei gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und die der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (entspricht dem Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 19) vorhabenbezogen durch eine entsprechende textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung definiert.

Zulässig ist ein Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen einschließlich der dieser Nutzung dienenden Stellplätze, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen.

Somit wird kein Baugebiet nach der BauNVO festgesetzt. Die vorgenannte textliche Festsetzung orientiert sich zwar grundsätzlich an der Systematik der BauNVO, setzt aber entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan einen eng begrenzten Zulässigkeitsrahmen (Wohnnutzung mit dazugehörigen Nebenanlagen).

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine an den dörflichen Charakter des Ortsteiles Langenheide angepasste bauliche Nutzung ab, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Vollgeschosse

Das zulässige Höchstmaß der Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe wird die Höhenentwicklung und Gebäudekubatur gesteuert und ein harmonisches Einfügen in die bestehende Bebauungsstruktur gewährleistet.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit bauordnungsrechtlich grundsätzlich zulässig.

Grundfläche

Gemäß § 19 BauNVO wird über die Grundfläche (GR) festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den Hauptgebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten, Nebenanlagen wie auch ggf. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche relevant.

Die Grundfläche wird auf 400 m² festgesetzt.

Dies entspricht bezogen auf das Baugrundstück einem etwa 20%igen Überbauungsgrad, der nicht überschritten werden darf. In der festgesetzten Grundfläche findet sich der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder. Die Bodenversiegelung soll so auf ein für die Gewährleistung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse notwendiges Maß begrenzt werden. Weiterhin wird die lockere Bebauungsstruktur der Umgebung hiermit aufgegriffen.

Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen. Hierfür dienen die Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m im Teil B-Text. Das Höchstmaß bestimmt sich aus der Traufhöhe als Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut eines Gebäudes bzw. der Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches (obere Bezugspunkte) und dem unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 11,0 m über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 92. Der Bereich des Vorhabengebietes (inkl. Fahrbahnoberfläche des Postwegs) weist laut dem als Kartengrundlage dienenden Lage- und Höhenplan Geländehöhen um 11 m über NHN auf. Da keine signifikante Niveauunterschiede der natürlichen Geländeoberfläche bestehen, ist der festgesetzte untere Bezugshöhe geeignet, um mit den genannten Festsetzungen die Höhenentwicklung von Gebäuden wirksam zu begrenzen und die Gebäudekubatur zu steuern. Ein technisch bedingtes Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch Aufbauten wie Schornsteine, Antennen- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Auch können hierüber bestimmte Hausformen festgesetzt werden.

Als Hausform ist nur das Einzelhaus zulässig. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1 sind hierin aber bis zu 2 Wohnungen zulässig. Durch die festgesetzten seitlichen Baugrenzen und die unabhängig davon bestehenden Vorgaben der Landesbauordnung (LBauO M-V) zu Abstandsflächen bedingt sich eine offene Bauweise. Das Wohngebäude ist also freistehend unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Das Konzept einer lockeren, sich in die Umgebung einfügende Bebauungsstruktur wird hierdurch konsequent fortgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt. Innerhalb des so definierten Baufeldes ist das Wohngebäude zu errichten. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen oder untergeordneten Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Zu beachten hierbei ist aber die entsprechende textliche Festsetzung 3.1, die diesbezüglich einschränkend wirkt und die zuvor benannten Anlagen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße (Postweg) und der straßenseitigen Baugrenze sowie zwischen der Waldfläche und der rückwärtigen Baugrenze ausschließt. Damit dient die Festsetzung insbesondere dem Schutz der bestehenden und zum Erhalt festgesetzten Bäume an der Straße sowie der Waldbäume im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Errichtung zwischen seitlichen Baugrenzen und den jeweiligen Grundstücksgrenzen sind aber zulässig, sofern dies nicht den bauordnungsrechtlichen Vorschriften der LBauO M-V zu den Abstandsflächen widerspricht.

5.4 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende Gemeindestraße (Postweg) gesichert. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Postweg an und verfügt über eine bestehende Grundstückszufahrt. Daher besteht in verkehrlicher Hinsicht kein Regelungsbedarf. Die Festsetzung von Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Sude-Schaale.

Wärme

Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH.

Telekommunikation

Regenentwässerung

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim als Eigenbetrieb des Landkreises.

Löschwasserversorgung

Ein Löschwasserbrunnen ist im Umkreis von 300m vorhanden.

6. Umweltbelange

6.1 Einleitung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Das Plangebiet liegt in der Mitte der Ortslage Langenheide. Die Fläche, außer dem Schuppen und dem unbefestigten Hofweg, wird intensiv kurzrasig unterhalten. Entlang der Poststraße sind noch einzelne Reste mit Uralt-Eichen einer früheren Allee vorhanden. Der angrenzende Eichen-

wald (alter Wirtschaftswald des Gehöftes) ist auch als Feldgehölz (LWL09320) kartiert. Die Einstufung des Naturschutzes als Feldgehölz, wird als zurzeit geltend, nachrichtlich übernommen. Die Einstufung sollte durch die Naturschutzbehörde aber korrigiert werden.

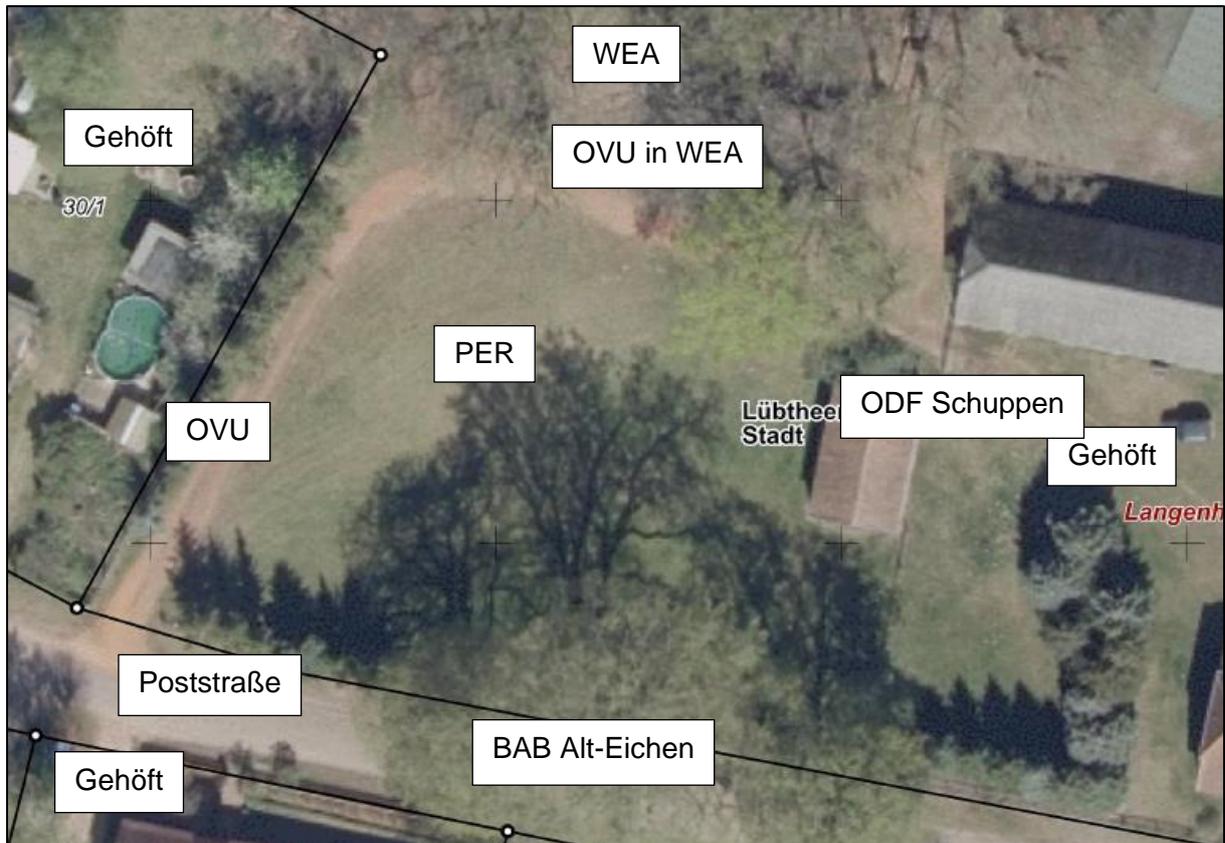


Abbildung 3: Luftbild mit eingetragenen Biotoptypen (Kartengrundlage: Gaia MV)

Das Plangebiet grenzt:

- nördlich an Laubwald (Eiche - Abt.5249)
- westlich und östlich an Wohnbebauung (Bebauung und Hofflächen)
- südlich hinter der Poststraße an Wohnbebauung

6.2 Unterschreitung Waldabstand

Das Baugrundstück befindet ca. 20 m vom angrenzenden Wald und lässt sich somit ausschließlich innerhalb des gesetzlichen Waldabstands (30m zum Wald) realisieren. Grundsätzlich wäre das Bauvorhaben somit abzulehnen. Gemäß § 20 (2) LWaldG M-V können jedoch Ausnahmen zugelassen werden. Gemäß § 3 (1) Satz 3 Waldabstandsverordnung vom 20. April 2005 (WAbstVO M-V) können zur Schließung von Baulücken Ausnahmen zugelassen werden.

In diesem Fall erkennt das Forstamt Schildfeld mit Schreiben vom 25. Mai 2020 Aktenzeichen:7442.34.27_20 das Vorhaben als Baulückenschließung an und genehmigt das Vorhaben vorbehaltlich Rechte Dritter.²

6.3 Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

SPA DE 2732-473; „Mecklenburgisches Elbetal“ Ortsumschließend

² Forstamt Schildfeld an LK LUP untere Bauaufsichtsbehörde, Herstellung des Einvernehmens über eine Ausnahme nach § 20 (2) LWaldG M-V zum Bauvorhaben in 19249 Langenheide (Gern. Langenheide; Flur 3; Flst. 29) Aktenzeichen:7442.34.27_20 Begründung Stand: Vorentwurf/29. Juli 2021

FFH DE 2632-372; FFH DE 2533-301 in Entfernungen über 1600m

Generell wird aber davon ausgegangen, dass aufgrund der sehr engen Grenzziehung um die Bebauung diese die Schutzzwecke der Schutzgebiete nicht beeinträchtigt, so dass als positiver Umkehrschluss kleinteilige Ergänzungen (hier innerörtlich mit abseitig vorhandener Abschirmung) auch keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorrufen.

Nationale Schutzgebiete

BRN 3 Entwicklungszone „Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“ - Lkrs. Ludwigslust-Parchim Ortsübergreifend

§20-Biotope

im / am Geltungsbereich:

LWL09320 Feldgehölz; Eiche Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze (aufgrund der Größe aber Wald!)

Eine Biotopveränderung wird nur im Geltungsbereich eingestellt. Der Wald war schon immer Wirtschaftswald, zum Gesamtflurstück gehörend und auch angrenzend durch Gehöfte mit Bebauung und Bewirtschaftung „beeinflusst“. Die Kronentraufe des jetzigen Bestandes wird incl. des Sandweges als Wald eingestuft, und damit vor Beeinflussung außerhalb der zulässigen Bewirtschaftung geschützt. Daher wird eine zusätzliche Beeinflussung in einer Wirkzone entsprechend Anlage 5 der HzE für eine Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen nicht eingestellt.

50m Wirkzone:

keine

200m Wirkzone:

keine

6.4 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Im Umweltbericht werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

6.5 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Bewertung ist auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV erarbeitet. Die nachfolgende Tabellenummerierung bezieht sich auf den Abschnitt.

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 miterfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (HzE - 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 m² (m² 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.

Für die Hofffläche erfolgt eine Einstufung als artenarmer Zierrasen (PER). Die unbefestigte Wegfläche wird als Wirtschaftsweg eingeordnet (unversiegelt, OVU). Die Gehölzfläche im Osten, vor allem Eiche, ist Wald im Sinne des Waldgesetzes (WEA). Eine Wirkbeeinflussung wird nicht eingestellt.

Tabelle 1: Biotopwert

Biotop	Wertstufe	Biotopwert
PER	0	1,00
WEA	3	6,00
OVU in WEA	0	1,00
OVU	0	1,00
ODF	0	0,00

Tabelle 2: Flächenübersicht

Biotop	Fläche	m²
PER	Zierrasen, artenarm	1.343,00
	<i>davon mit Pflanzbindung</i>	<i>332,00</i>
WEX	Eichenwald, trockene Standorte	158,00
OVU in WEX	Weg unversiegelt, ohne Vegetation	126,00
OVU	Weg unversiegelt, ohne Vegetation	170,00
ODF	Schuppen	70,00
		1.867,00

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).

Tabelle 3

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plan-Gebiete, 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 4

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Bemerkung
PER	1.343,00	1,0	0,75	1.007,25	
WEX	158,00	6,0	0,75	711,00	Bestandserhalt, aber im Plangeltungsbereich mit Wirkeinfluss
OVU in WEX	126,00	1,0	0	0,00	Bestandserhalt, keine Befestigung zulässig
OVU	170,00	1,0	0,75	127,50	
ODF	70,00	0,0	0,75	0,00	
	1.867			1.845,75	

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. Da Bäume nach dem Baumschutzkompensationserlass bewertet werden, und ein Kronenschutz festgesetzt wird, wird für Altbäume kein Wirkfaktor eingestellt. Da für den Wald, der auch als Feldgehölz eingestuft ist, ein Kronenschutz (unter Beachtung des vorhandenen Weges) festgesetzt wird, wird kein Wirkfaktor eingestellt.

Tabelle 5

Lage	Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
		0			

entfällt

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. Es ist für 400 m², entsprechend der festgesetzten GR eine Versiegelung möglich.

Tabelle 6

Lage	überbaute Fläche in m ² hier GR	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
neu zu versiegelnde Flächen	400,00	0,5	200,00
			200,00

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Tabelle 7

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
1.845,75	0,00	200,00	2.045,75

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben wurden häufig auch sogenannte 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 vorgesehen Flächen sind aufgrund der Größenvorgaben der HzE nicht anrechenbar.

Tabelle 8

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² FÄ]
0,00	0,00	0,00	0,00

entfällt

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 9

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
2.045,75	0,00	2.045,75

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

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto?

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 10

EFÄ	KFÄ	Bilanz
2.045,75	0,00	-2.045,75

Damit ist der Eingriff nicht ausgeglichen.

6.6 Baumschutz / Baumersatz nach Baumschutzkompensationserlass

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sind Wald/Feldgehölze vorhanden. Durch die Erhaltung der abstandschaffenden Zierrasenfläche im Bereich der Kronentraufe (unter Beachtung des vorhandenen Sandweges) sind Beeinträchtigungen nicht einzustellen.

Für nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume außerhalb des Geltungsbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Baumaßnahmen mindestens ein Schutz des Wurzelraumes vorzusehen. Die Trauffläche (zzgl. 1,5m Wurzelschutzraum) dient dem Kronenschutz der Bäume und darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden.

6.7 Maßnahmenbeschreibung

Für den Ausgleich der Eingriffe werden folgende Maßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes über städtebaulichen Vertrag gesichert:

Welche Maßnahmen / Ökokonto suchen?

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Als Vorsorge und Vermeidungsmaßnahmen für artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

- 1 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Gehölzschutz

- 2 Bäume dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- 3 Bäume über 1,0 m STU sind nach § 18 NatSchAG MV geschützt. Der Ausgleich wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

Bodenschutz

- 4 Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- 5 Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- 6 Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- 7 Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
- 8 Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.gl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese

gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.

- 9 Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 10 Die Zwischenlagerung, Bewertung und Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
- 11 Beim Einbau mineralischer Abfälle (z.B. Recyclingmaterial) in technische Bauwerke ist nachweislich geeignetes Material (Z0, Z1.1) unter Beachtung der LAGA M20 zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen. Bei Z1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.
- 12 Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- 13 Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.

7. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung

7.1. Auswirkungen

Der Ortsteil Langenheide ist als Gruppierung mehrerer Siedlungssplitter dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die bebauten Bereiche sind durch Wohnnutzung, die die Siedlung umgebenden Bereiche durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker- und Grünlandflächen) geprägt. Da die vorliegende Planung lediglich eine Wohnnutzung im Plangebiet begründet, sind immissionsseitig keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen zu erwarten. Weiterhin werden durch den vB-Plan Nr. 19 keine land- oder forstwirtschaftlichen Flächen in eine andere Nutzung umgewandelt. Aufgrund der Lage innerhalb bereits bebauter Bereiche, der durch Wald und Bebauung abgegrenzten Lage zur Offenlandschaft sowie aufgrund seiner geringen Größe ist das Vorhabengebiet für eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet und weiteren typischen bzw. privilegierten Außenbereichsnutzungen weitgehend entzogen. Daher erscheint die Etablierung einer Wohnnutzung in dem beabsichtigten begrenzten Maß (nur ein Wohngebäude) als städtebaulich vertretbare Entwicklungsmaßnahme, die den Wohnbedürfnissen der ansässigen Bevölkerung dient.

Auf die Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes wird im Umweltbericht eingegangen.

7.2. Einwirkungen

Die bebaute Umgebung des Plangebietes ist durch eine gleichartige Nutzung (Wohnnutzung) geprägt. Darüber hinaus befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen in der Umgebung. Relevante Immissionen oder anderweitige Beeinträchtigungen wirken hiervon nicht auf das Plangebiet ein. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

8. Flächenbilanz

Tabelle 12: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Sonstiges Baugebiet (Wohnnutzung)	ca. 1.583	72,0
Fläche zum Erhalt von Bäumen	ca. 332	15,1
Waldfläche	ca. 284	12,9
Geltungsbereich vB-Plan Nr. 19	ca. 2.199	100

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 400m² Grundfläche als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

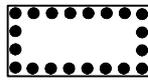


nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und
Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhaltung



Bäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben-
und Erschließungsplanes

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Wald
(§ 2 LWaldG)



Waldabstand 30 m
(§ 20 Abs. 1 S. 1 LWaldG)

Darstellung ohne Normcharakter



Wohn-/Nebengebäude u. Bauwerke



Flurstücksgrenzen

29

Flurstücksnummer



Bemaßung



Grenze aus BOV



Zaun



Bestandsbäume



rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	
Vorentwurf:	29. Juli 2021
Planungsstand	Datum

**Satzung der Stadt Lübbthen über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 19 "Wohnen am Postweg" im Ortsteil Langenheide**

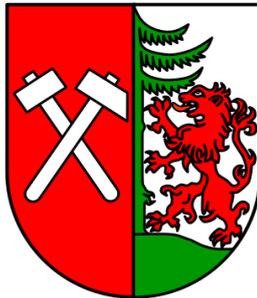
<p>Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan Langenheide Gemarkung Langenheide Flur 3</p>	<p>Vermessungsbüro Richers und Müller Ingenieur- und Katasteringenieur- / Luftbildarchitekten - Dienstleistungen Bauverfahrenstechnik - Grundvermessung und Katasterämter Herrn Ing. Rüdiger Richers Herrmann Ingemert Herrn Prof. Dr. Hans-Joachim Müller Herrmann Ingemert</p>	<p>Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung</p>  <p>Ziegeleiweg 3 19057 Schwerin info@buero-sul.de www.buero-sul.de</p>
<p>Maßstab 1 : 500</p>		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19
“Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide**

der
Stadt Lübtheen



Rote Textteile kennzeichnen Klärungs-/Präzisierungsbedarf

VORENTWURF

29. JULI 2021

Teil B – TEXT –

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

- 1.1 Zulässig ist ein Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen einschließlich der dieser Nutzung dienenden Stellplätze, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,0 m.
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m.
Ein technisch bedingtes Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch Aufbauten wie Schornsteine, Antennen- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- 2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 11 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 92.
Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.
Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Stellplätze, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße (Postweg) und der straßenseitigen Baugrenze sowie zwischen der Waldfläche und der rückwärtigen Baugrenze unzulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b BauGB)

- 4.1 Die Fläche mit Erhaltungsgebot von Bäumen ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu erhalten. Die Fläche dient dem Kronentraufschutz der angrenzenden Bäume und darf nicht umgebrochen werden. Eine Grundstückszufahrt ist nicht zulässig. Zum Schutz vor Verdichtung ist die Fläche in der Bauphase vor Befahren zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel)
- 4.2 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind mind. 1/3 der Fläche der privaten Baugrundstücke vor Befahren zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

Hinweise

Kompensation

Für den Ausgleich des Eingriffs werden folgende Maßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes über städtebaulichen Vertrag gesichert:

Ausgleichsmaßnahme oder Ökokonto

Gehölzschutz

Bäume dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Bäume über 1,0 m STU sind nach § 18 NatSchAG MV geschützt. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen / Beeinträchtigungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V. Der Ausgleich wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien und Amphibien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzende Bereiche (Wald) außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen. Bei Funden ist ein zurückwandern der Individuen in das Plangebiet durch die Errichtung eines reptilensicheren Schutzzaunes im Norden des Geltungsbereiches auszuschließen. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist durchgehend während der Kontrolltätigkeit bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten. Der Schutzzaun hat nachfolgende Anforderungen zu erfüllen. (UV- und Witterungsbeständigkeit, blickdicht, reißfest und formstabil, glatte Oberfläche (kein Monofilamentgewebe), lückenloser Fugen- und Bodenschluss, lichte Zaunhöhe > 60 cm. Folie mind. 10 cm tief in den Boden einbinden, das Gewebe darf nichtig überkletterbar sein bzw. unterwandert werden, Stabilisierung durch Zaunpfosten, Abstand 2 bis 3 m, Anbringen der Folie auf der Außenseite in Bezug auf das Plangebiet (Holzpfosten können Überkletten werden).

Vor Baubeginn müssen aus Gründen der Vermeidung alle Versteckmöglichkeiten für Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten ins angrenzende Versickerungsbecken zurückgesetzt werden.

Als vorbeugende Maßnahme zugunsten von Brutvogelarten ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem 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.

Begründung, gesonderter Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide der Stadt Lübtheen

Stand: **29. Juli 2021**

Inhalt:

1	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.....	5
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet.....	5
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	9
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	13
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
2.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	14
2.6	Schutzgebiete	20
3	Zusätzliche Angaben.....	23
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	23
	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	23
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.....	23
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	23
	Tabelle 1 Kurzübersicht	2
	Tabelle 2 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet	5
	Tabelle 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	9
	Tabelle 4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
	Tabelle 5: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte Pflanzen und Tierarten“	15
	Tabelle 6 Überwachungsmaßnahmen	23
	Abbildung 1 Schutzgebiete – FFH, SPA	20
	Abbildung 2 Schutzgebiete - Zonen Biosphärenreservat	21

Rote Textteile kennzeichnen Klärungs- bzw. Präzisierungsbedarf

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide der Stadt Lübtheen durchgeführten Umweltprüfung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Stadt Lübtheen nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt.

1.1 **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die vorliegende Planung zielt auf die Baurechtsschaffung für ein Wohnhaus zur Nutzung durch den Grundstückseigentümer ab. (detailliert siehe Begründung).

Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Tabelle 1 Kurzübersicht

Kurzbezeichnung	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
WA	Sonstiges Baugebiet (Wohnnutzung)	Ortslage Langenheide	ca. 0,2 ha

1.2 **Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§§ 1, 1a, 2 BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung

von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),

- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässer-eigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind.
- Ziele für das Schutzgut Wasser für oberirdische Gewässer (§27 WHG) sind das Erreichen und Erhalten eines guten ökologischen Zustands, sowie das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands und für das Grundwasser (§47 WHG) das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands und das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands.
- Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Für die Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen ist nach § 8 WHG eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen,
- Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55/2 WHG dort, wo es anfällt, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) dezentral versickert werden,
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung,
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Lübtheen ist als Grundzentrum eingestuft und liegt im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gelten als zu beachtende Ziele der Raumordnung unter anderem, dass die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist, da die Ausnutzung der vorhandenen technischen, kulturellen, sozialen und Bildungsinfrastruktur von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und die Attraktivität des Wohnumfeldes ist. In den Orten ohne zentralörtliche Funktion ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung

zu beschränken. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

- ⇒ Die vorliegende Planung zielt auf die Baurechtsschaffung für ein Wohnhaus zur Nutzung durch den Grundstückseigentümer ab und dient damit dem Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung.

(detailliert siehe Begründung).

Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne¹

In der Karte I Arten und Lebensräume werden keine Aussagen für den Bereich getroffen. Ein V.1 Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung wurde großräumig, auch über den Ort, gelegt. Der Strom westlich / nördlich der Bebauung ist als F.4, Fließgewässerabschnitte mit bedeutenden Vorkommen von Zielarten, eingestuft.

In der Karte II Biotopverbundplanung ist ein Biotopverbund im weiteren Sinne eng um die Ortschaft gezogen. Ein umfangreiches Netz des Biotopverbundes das die Natura 2000-Gebiete (SPA / FFH Gebiete) miteinander verbindet / überspannt, ist großflächig verzeichnet.

Die Karte III Entwicklungsziele weist eng um die Ortschaft gezogen eine, 12.1, Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten aus.

Nördlich ist für das Fließgewässer Strom als Ziel, 4.3, gestörte Fließgewässer mit vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte, ausgewiesen. Auf die angrenzende Polderfläche wird nicht hingewiesen.

Die Karte IV – Raumentwicklung weist einen Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und in etwa 300m Entfernung von Bebauung, diese umgebend, einen Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur – hier hohe Funktionsbewertung- aus.

Die Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft war mit Stand 18.06.2021 immer noch nicht eingestellt.

In der Karte VI Wassererosionsgefährdung werden keine Aussagen für den Bereich getroffen.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Der seit 2014 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen weist die Ortslage Langenheide nicht als Wohnbebauung, sondern eine Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) aus. Somit ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Darstellung der Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele

Gebietsschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzgebiete / Schutzziele notwendig.

Naturschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzziele notwendig (gemäß § 7 Abs. 1 BREIbeG M-V (Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe M-V) ist es verboten, Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen umzuwandeln).

Wasser:

Schutz der natürlichen Wasserressourcen, Erhaltung des lokalen Wasserkreislaufes

Boden:

Prüfen von Schutzauflagen, Sparsamer Umgang mit Boden, Schutz der natürlichen Bodenfunktion, Schutz und Wiederverwendung der Böden.

Immissionsschutz:

Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen

¹ www.umweltkarten.mv-regierung.de

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

- Das vom Bebauungsplan erheblich beeinflusste Gebiet ist der Geltungsbereich. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten aus dem Portal www.umweltkaeten.mv-regierung.de sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Tabelle 2 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich internationale Schutzgebiete. Weitere Schutzgebiete in Entfernungen über 1600m	BNatSchG, NatSchAG M-V, FFH-Erlass MV SPA DE 2732-473; „Mecklenburgisches Elbetal“ Ortsumschließend FFH DE 2632-372; FFH DE 2533-301
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	ja, im Geltungsbereich befinden sich nationale Schutzgebiete.	BRN 3 Entwicklungszone „Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“ - Lkrs. Ludwigslust-Parchim
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein, nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V	Biotope nach § 20 NatSchAG M-V 50m Wirkradius LWL09320 Feldgehölz; Eiche Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze (aufgrund der Größe aber Wald!) 200m Wirkradius keine Uralt-Eichen keine lückige Allee mehr
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Bäume Aber in den Geltungsbereich hineinragend Uralt-Eichen	§ 18 NatSchAG M-V
Gewässerschutzstreifen, Gewässerrandstreifen und Waldabstand	Nein, nicht betroffen Nein, nicht betroffen Ja, betroffen	§ 29 NatSchAG M-V § 38 WHG § 20 LWaldG
Wald	Nein, nicht betroffen Forstamt Schildfeld, Revier Vellahn, Abt.5249	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich, der innerhalb der Ortslage liegt, sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen. Im Geltungsbereich sind <ul style="list-style-type: none"> • Zierrasen 	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<ul style="list-style-type: none"> - geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, Lokale, teilweise temporäre Emissionen von Stäuben resultieren v.a. aus der landwirtschaftlichen Düngung und Bodenbearbeitung. - Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie und die vorhandenen geringen Wald- und Bauflächen lassen Kaltluftströmungen nicht erwarten. - unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 613.0 mm/a - unkorrigierte mittlere Sommerniederschlagssumme Reihe 1971-2001: 328.0 mm/a <p>Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung</p>	
Klimaschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde hat keine eigenen zusätzlichen Anforderungen zur Bekämpfung der Folgen des Klimawandels - Der ÖPNV besitzt keine relevante Bedeutung - 2 Verbindungen morgens nach Lübtheen und 3 nachmittags zurück nur an Schultagen! und teilweise Bedarfshalt 2h vorher melden! 	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	<p>Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss.</p> <p>Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen sind:</p> <p>Zusammenhang von hoher Versickerungsleistung des Bodens im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten.</p> <p>Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.</p>	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	<p>Aufgrund der angrenzend vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen.</p> <p>Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die folgenden Bereich betreffen:</p> <p>Landschaftsraum 7 Ackerlandschaft um Wittenburg (V 2 – 14) Landschaftsbildbewertung: mittel bis hoch</p> <p>Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die teilweise lockere Straßenbegleitende Bebauung inmitten landwirtschaftlicher Flächen</p> <p>Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit insgesamt hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtlich Vorbelastungen durch benachbarte Bebauung / vorhandene gärtnerische Nutzung</p> <p>Landschaftszonen- Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte 5</p>	
Biologische Vielfalt	<p>Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt“ umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).</p> <p>Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt.</p> <p>HPNV-Einheit L16 Drahtschmielen-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Schattenblumen-Buchenwald</p>	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<p>Im 500 m-Untersuchungsraum sind Biotop der Agrarlandschaft (Grünland, Acker) mit langjähriger Nutzungskontinuität sowie Wäldchen prägend. Weiterhin sind teilweise Siedlungsbiotop vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen außerhalb der Ortslage für eine hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.</p> <p>Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Langenheide liegt im Randbereich des Elbetals, in einer Zone A mit hoher bis sehr hoher relativer Dichte des Vogelzugs</p> <p>Südlich von Langenheide: Gebiet mit Rastgebietsfunktion Stufe 3 - stark frequentierte Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendste Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B (hier i.d.R. mit dem Schlafplatz verbunden) - hoch bis sehr hoch</p> <p>Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen bei der Brutvogelfauna durch funktionale Beziehungen zwischen Brutplätzen und Äsungsflächen bzw. Jagdräumen, die sich auch über den Geltungsbereich erstrecken (Überflug).</p>	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Benachbarte Wohnbebauung, entlang der Dorfstraße	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	<p>Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter.</p> <p>Archäologische Fundplätze sind als Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.01.1998 zu betrachten und unterliegen daher dem Schutz dieses Gesetzes.</p> <p>Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung zu organisieren zu können.</p>	
Vermeidung von Emissionen	Ja, durch das Planvorhaben können Auswirkungen durch Emissionen im Rahmen der erweiterten Wohnbaufläche entstehen, deren Auswirkungen aber als unwesentlich einzustufen sind.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an.	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird erhöht.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien.	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereich errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen.
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein, kein Landschaftsplan vorhanden.	
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein	

¹ Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Tabelle 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	keine positiven Auswirkungen, da weiterhin Nutzung innerhalb einer Hoffläche im Siedlungsgebiet
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	keine positiven Auswirkungen, da weiterhin Nutzung innerhalb einer Hoffläche im Siedlungsgebiet
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	keine positiven Auswirkungen, da weiterhin Nutzung innerhalb einer Hoffläche im Siedlungsgebiet
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Baumschutz der Uralt-Eichen nicht festgesetzt, damit keine zusätzliche Information an der Grundstücksbesitzer
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Keine ggf. intensivere Nutzung im Waldabstand
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Weiterhin kontinuierliche Störung
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Erhaltung der Lebensräumen mit kontinuierlicher Störung, keine Erhöhung der Artenvielfalt
Fläche und Boden	Erhaltung offener Böden
Grund- und Oberflächenwasser	Erhaltung offener Böden
Klima und Luft Klimaschutz	Nicht relevant, zu geringe Größe Erhalt lokaler Quell, und Zielverkehre, geringer ÖPNV
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Erhaltung von unbebauter Hofstelle innerhalb der Siedlung
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht relevant für die Natur
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	nicht relevant
Vermeidung von Emissionen	Bau,- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden vermieden
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Abwässer entfallen, kein zusätzlicher Anfall gebündelter Niederschlagswässer

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	vor Ort produzierte Abfälle entfallen

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte bei Nichtnutzung eine Bewaldung einsetzen, aber auch eine Wiederaufnahme einer gärtnerischen Nutzung ist möglich.
 Relevante Umweltbe- und -entlastungen sind nicht zu erwarten.

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebiets entsprechend den geplanten Festsetzungen

Es erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Baukörpern.

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige Befestigung von Flächen.
- Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind ökologisch möglich.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Tabelle 4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäische Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant / beeinträchtigt. Lage innerhalb der Siedlung mit Abschirmung durch Wald bzw. Bebauung Der Naturschutz hat die Grenze so eng um die Siedlung gelegt, dass diese keine Beeinträchtigung darstellen kann. Die zusätzliche Neubebauung einer Hofstelle mit einem Wohngebäude innerhalb dieser Siedlung mit vorhandener Abschirmung kann somit nicht als Beeinträchtigung angesehen werden.	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich nationale Schutzgebiete. Biosphärenreservat	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzobjekte.	Nein
Nach NatSchAG M-V, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzobjekte. Am Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Kronentraufschutzraum erforderlich, dann Nein	Nein
Wald	Es befindet sich Wald am Geltungsbereich.	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und die Lebensräume beeinflusst.	Nein
Boden	Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich der Bauflächen.	Ja

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Fläche	Verdichtungen und damit teilweise Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen Verdichtung einer unversiegelten Siedlungsfläche	
Grund- und Oberflächenwasser	Versiegelte Baufläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höherer Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw., bei gleichzeitiger guter Versickerungsmöglichkeit. Bei ordnungsgemäßem Betrieb, Überwachung geringer Verschmutzung des Oberflächenwassers keine schädliche Verunreinigung des Grundwassers. Vorsorgemaßnahmen notwendig, da Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet der Elbe bei Versagen Polder)	Ja Ja
Klima und Luft Klimaschutz	Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Verdichtung von Siedlungsfläche. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Siehe auch unter Vermeidung von Emissionen. Die Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels ist als gering einzustufen.	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten, wird durch Anlage versiegelter Fläche beeinträchtigt. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Die geplante Bebauung schafft einen neuen Baukörper in der Ortslage. Durch weitere Überbauung geht der bisherige Charakter der Fläche als zurzeit ungenutzter Freiraum zwischen der Bebauung verloren. Die kulturlandschaftlich geprägte Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes wird durch das Baugebiet verändert.	Nein
Biologische Vielfalt	Ortslage geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet. Baubegleitende Beobachtung bei Funden und mögliche Bauverzögerung beachten.	Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das Baugebiet entstehen nur geringe Emissionen von Lärm, Schadstoff und Licht.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	<i>Schmutzabwasser wird dezentral beseitigt.</i> Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass anlagebedingt geringe Emissionen entstehen können.	Nein

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: trotz Umschließung der gesamten Siedlung nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. Es steht eine reine Innenbereichsflächen zur Verfügung.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Es wird eine kontinuierlich in Nutzung befindliche genutzte Hoffläche überplant.

Es liegt keine Baugrunderkundung vor.

Es ist von grundwasserbestimmten Verwitterungsböden, mit überwiegend geringer Mutterbodenaufgabe, auszugehen.

Das Grundwasser steht um ≥ 2 m an - Grundwasserleiter: unbedeckt, gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt.

Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) sind nicht vorhanden.

Altlastverdachtsflächen oder ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Ein analytischer Abgleich mit den Boden hintergrundwerten ist daher nicht erforderlich. Die Fläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht drainiert.

Nachfolgend sind die Wirkfaktoren und Probleme des Bodens / Bodenwasserhaushalt und seine Empfindlichkeiten dargestellt:

Beschreibung und Bewertung Ist Zustand

- Bestand: Dörfliche Nutzung bei umgebendem geringem Ertragspotential (Ackerwertzahlen 14-28)
- Eigenart: Sande grundwasserbestimmt
- Verdichtung: geringe Verdichtungsgefahr, derzeit ohne Flächenversiegelung
- Entwässerung: aufgrund des sandigen Bodens Versickerung möglich
- Erodierbarkeit: geringe Reliefneigung, prinzipiell hohe Gefahr Wind,- und geringe Gefahr Wassererosion, niedrige Gefahr Bodenkontamination, niedrige-mittlere Pufferkapazität

Wirkfaktoren Boden / Bodenwasserhaushalt

- Versiegelung
 - Vollversiegelung im Bereich Verkehrs,-sowie Stellflächen und der Gebäude
 - mäßige mechanische Belastungen
 - Flächenbefestigung mit Erd- bzw. Bodenarbeiten sowie technisch erforderlicher Verdichtung, Befahrungen, Lagerung und Baumaterial etc. auf zur Überbauung vorgesehenen Böden
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial
 - Da Höhenabwicklungen der späteren Flächen fehlen, ist die Prüfung der Verwertung von möglicherweise anfallendem Bodenaushub planerisch im B-Plan nicht zu bewältigen.
- Bodenerosion
 - Aufgrund der Ebenheit und derzeitigen Bedeckung nicht einzustellen
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - lokale Versickerung der befestigten Flächen möglich, ggf. aber nur über Mulden
- Stoffeinträge (hohe Sensibilität der Baufirmen erforderlich)
 - Öl- und Schmiermittel, Kraftstoffe, (Havarie)

Auswirkungen der Bauphase

- Versiegelung führt zum Totalverlust / Teilverlust der Bodenfunktion
- übermäßige mechanische Belastungen führt zu
 - Gefügeschäden (mit Verringerung Versickerungsfähigkeit / Wasserrückhaltung / Verlust von Porenvolumen – Sauerstoffmangel)
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial führt zur
 - Zerstörung des inneren Bodengefüges
 - Vermeidung von planierendem Einbau und in den Randflächen geeignete Zwischenbe-
grünung helfen das Bodengefüge wieder zu stabilisieren.
 - Schutz der Kronentraufen in Randlage (Eichen zzgl. 1,5m / Wald) während der Hoch-,
und Tiefbaumaßnahmen vor Befahren / Lagerung durch ortsfesten Zaun, aber unbefestigten Weg beachten.
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz.

In Bezug auf die Beeinträchtigungen sind 3 Wirkorte einzustellen:

- Wirkort 1 die Flächenbefestigung der Bau- und Verkehrsflächen.
- Wirkort 2. Freiflächen sind als solche teilweise einzustellen, da dieser Bereich teilweise vor befahren bzw. Lagermissbrauch geschützt werden kann.
- Wirkort 3. Kronentraufe, ist als solche nicht einzustellen, da dieser Bereich vor befahren bzw. Lagermissbrauch geschützt werden muss.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für Maßnahmen für die Kompensation werden xxxxxxxxxxxxxx

direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende positive oder negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auch auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landesebene

- nicht relevant, keine grenzüberschreitende Auswirkungen zu erwarten

Auswirkung die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

- nicht relevant, zulässige Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In der Begründung zum B-Plan werden Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

Nachfolgend werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Grünordnerische Maßnahmen im/am Geltungsbereich

- Es erfolgen Festsetzungen zum Schutz der Kronentraufe der Bäume, die aber entsprechend HzE 2018 nicht zur Kompensation angerechnet werden dürfen.

Grünordnerische Maßnahmen im Gemeindegebiet

- *Es erfolgen Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich.*

Um die Entwicklungsziele 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 Krautaufruchst der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung zielt auf die Baurechtsschaffung für ein Wohnhaus zur Nutzung durch den Grundstückseigentümer ab. Aufgrund der Begrenztheit von Boden als Produktionsfaktor für die Landwirtschaft wird mit der Nutzung von Flächen innerhalb der Siedlungsfläche auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen, insbesondere Ackerflächen, verzichtet. Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Durch die Flächenverfügbarkeit kommen alternative Planungsmöglichkeiten in Langenheide nicht in Betracht.

2.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG, entgegenstehen, ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Eine Kontrollbegehung für Amphibien und Reptilien erfolgte am 27.04.2021 bei Sonne, Windstille und 20°C ohne Befund.

Bau-, anlagen-, und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden. Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut.

Bei Baumaßnahmen sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle.

Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Bebauung von überwiegend unversiegelter Freiflächen im Plangebiet.
- Licht- und Lärmemissionen durch die Nutzung und durch Zielverkehre.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Bebauung ist eine Intensivierung der derzeitigen möglichen Nutzung auf der zu überplanenden Fläche. Aufgrund der Lage innerhalb der Siedlung, und der Nutzung der benachbarten Flächen, ist die Nutzung der zu überplanenden Fläche aber nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Eine bau-, anlage- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigung wurde geprüft und ist nicht einzustellen.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

Tabelle 5: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkrout	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch-/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecken/Gebüsche/Waldränder/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis nattereri</i>	<i>Fransenfledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Kulturlandschaft/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus leisleri</i>	<i>Kleiner Abendsegler</i>		<i>IV</i>	<i>Wald</i>
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete
<i>Fledermäuse</i>	<i>Pipistrellus nathusii</i>	<i>Rauhhaufledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald</i>
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	*II	IV	
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Gewässer</i>
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avelanarius</i>	<i>Haselmaus</i>		<i>IV</i>	<i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i>

*prioritäre Art **fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden** *kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 auszulösen.

Säugetiere

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der vorhandenen Störfaktoren ist unwahrscheinlich.

Fischotter

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund der in der Ortslage eingebundenen Lage ist bei Wanderbewegungen eine Störung aus diesem Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen in den Randbereichen besteht potenziell auch eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Die Bedeutung als potenzielles Nahrungshabitat ist gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens schränkt sich bau-, und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse ein.

Habitat relevante Bäume / Höhlenbäume in Ihrer Eignung als Winterquartier bzw. Sommerquartier sind am Plangebiet vorhanden. Der Art der Beleuchtung ist daher erhöhter Aufmerksamkeit zu widmen.

Das vorhandene Gebäude (Schuppen) besitzt keine Eignung als Lebensraum oder Quartier. Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann aber als nicht erheblich eingestuft werden.

Wanderkorridore

Die Lage schließt die Eignung als Wanderkorridor aus.

Amphibien

Es ist von einer sehr geringen Bedeutung des Vorhabengebietes als Wanderkorridor, Landlebensraum und Winterquartier für Amphibien auszugehen, da in der näheren Umgebung keine Laichgewässer vorhanden sind.

Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt aktuell keine Bedeutung als Habitat für Reptilien. Das Vorkommen der Zauneidechse, der Waldeidechse und Blindschleiche als bodenständige Arten ist aber in den Randbereichen nicht auszuschließen.

Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien und Amphibien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzende Bereiche (Wald) außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen. Bei Funden ist ein zurückwandern der Individuen in das Plangebiet durch die Errichtung eines reptiliensicheren Schutzzaunes im Norden des Geltungsbereiches auszuschließen. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist durchgehend während der Kontrolltätigkeit bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten. Der Schutzzaun hat nachfolgende Anforderungen zu erfüllen. (UV- und Witterungsbeständigkeit, blickdicht, reißfest und formstabil, glatte Oberfläche (kein Monofilamentgewebe), lückenloser Fugen- und Bodenschluss, lichte Zaunhöhe > 60 cm. Folie mind. 10 cm tief in den Boden einbinden, das Gewebe darf nichtig überkletterbar sein bzw. unterwandert werden, Stabilisierung durch Zaunpfosten, Abstand 2 bis 3 m, Anbringen der Folie auf der Außenseite in Bezug auf das Plangebiet (Holzpfosten können überkletten werden).

Vor Baubeginn müssen aus Gründen der Vermeidung alle Versteckmöglichkeiten für Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten ins angrenzende Versickerungsbecken zurückgesetzt werden.

Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist weiterhin 1 Lesesteinhaufen in Richtung SPA innerhalb des Waldrandes im Norden anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade² eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung). Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischer Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

•

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“).

² Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Nachfolgend werden die potenziell³ im Untersuchungsgebiet (Vorhabenbereich und 50m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche dort vorkommen.

Da im Nahbereich des Eingriffsraumes Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten (Stare, Drosseln) zu rechnen. Es handelt sich fast ausschließlich um Arten, die außerhalb des zu überbauenden Gebietes vorkommen können. Die Nutzung des eigentlichen Vorhabengebietes ist untergeordnet.

Von den Arten der Gebüsche (vermischter Übergangsbereich der benachbarten Gärten) sind durch das Störpotenzial allenfalls Arten der Gebüsche wie Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke als Nahrungsgast zu erwarten.

Für die Leitarten wie Neuntöter, Ortolan, Turteltaube und Girlitz, aber auch Baumpieper und Goldammer ist der Lebensraum als mit zu hohem Störpotential (Prädatoren) verbunden einzustufen. Dies gilt auch für Bodenbrüter auf der intensiv bewirtschafteten Rasenfläche. Die Nutzung des Vorhabengebietes ist untergeordnet (Nahrungshabitat).

Von den Leitarten der Eichen- (Hainbuchen)wälder sind Kleiber, Gartenbaumläufer und Mittelspecht, als rauhorkige Eichen liebend, einzustellen. Von den steten Begleitern sind die meisten Arten Unterholz/Gebüsch liebende Arten. Dem Baumpieper (Bodenbrüter) fehlen im geplanten Eingriffsgebiet aber die offenen ungestörten Grasflächen.

Durch das Vorhaben werden Flächen in Anspruch genommen, die eine Bedeutung als Nahrungsraum für „Allerweltsarten“ besitzen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden. Für die Artengruppe der Brutvögel besteht bei Beachtung der Bauzeitenregelung keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämuungsmaßnahmen vorzusehen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotenzial (kein relevanter Nahrungsraum Weißstorch, einer schutz- und managementrelevanten Art im SPA „Mecklenburgisches Elbetal“, da viel zu klein, innerhalb der Siedlung, von zu hohen Bäumen gerahmt, freilaufende Hunde).

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

³ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der potenziell betroffenen Vogelarten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs 1 BNatSchG (Zugriffsverbote unter Berücksichtigung Europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Hinweise mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen / Beeinträchtigungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Reptilien:

Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien und Amphibien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzende Bereiche (Wald) außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen. Bei Funden ist ein zurückwandern der Individuen in das Plangebiet durch die Errichtung eines reptiliensicheren Schutzzaunes im Norden des Geltungsbereiches auszuschließen. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist durchgehend während der Kontrolltätigkeit bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten. Der Schutzzaun hat nachfolgende Anforderungen zu erfüllen. (UV- und Witterungsbeständigkeit, blickdicht, reißfest und formstabil, glatte Oberfläche (kein Monofilamentgewebe), lückenloser Fugen- und Bodenschluss, lichte Zaunhöhe > 60 cm. Folie mind. 10 cm tief in den Boden einbinden, das Gewebe darf nichtig überkletterbar sein bzw. unterwandert werden, Stabilisierung durch Zaunpfosten, Abstand 2 bis 3 m, Anbringen der Folie auf der Außenseite in Bezug auf das Plangebiet (Holzpfosten können Überkletten werden).

Vor Baubeginn müssen aus Gründen der Vermeidung alle Versteckmöglichkeiten für Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten ins angrenzende Versickerungsbecken zurückgesetzt werden.

Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist weiterhin 1 Lesesteinhaufen in Richtung SPA innerhalb des Waldrandes im Norden anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Brutvogelarten:

Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämuungsmaßnahmen vorzusehen.

Insekten:

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem 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.

2.6 Schutzgebiete

Bei einem Gemeindegebiet von 11.969 ha sind 95,3% durch Schutzgebiete des Naturschutzes gesichert und 94,5 % als Biosphärenreservat ausgewiesen.

Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen wären somit sowohl bei der Aufstellung als auch Änderung / Ergänzung eines Flächennutzungsplanes durchzuführen, sofern die für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile eines NATURA 2000-Gebietes erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Generell wird aber davon ausgegangen, dass aufgrund der sehr engen Grenzziehung um die Bebauung diese die Schutzzwecke der Schutzgebiete nicht beeinträchtigt, so dass als positiver Umkehrschluss die moderate Erweiterung auch keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorrufen kann.

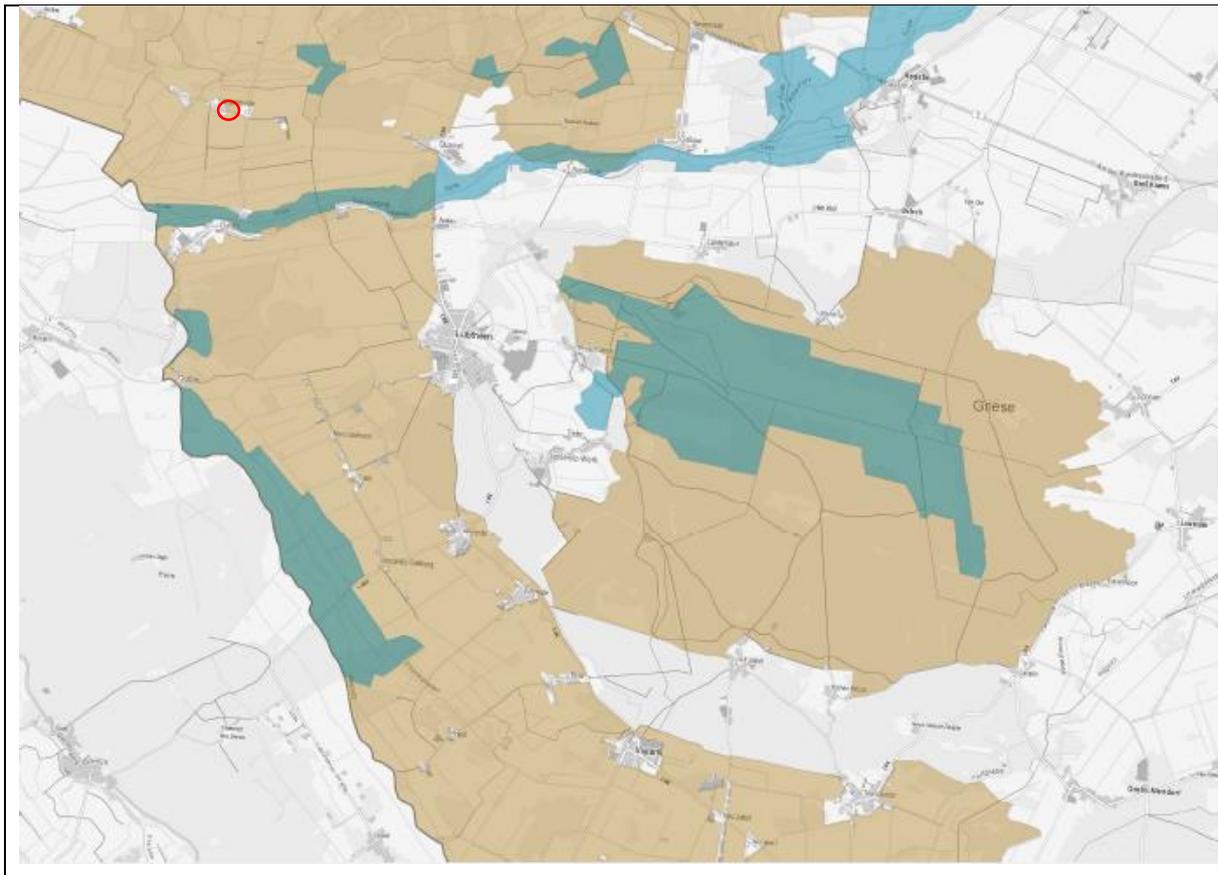


Abbildung 1 Schutzgebiete – FFH, SPA

- FFH-GEBIETE (Flächen) Meldestand: 2015
nunmehr GGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung)
- EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE Meldestand: 2015



Abbildung 2 Schutzgebiete - Zonen Biosphärenreservat

- Pflegezone
- Entwicklungszone

Das Biosphärenreservat -Elbe-Gesetz (BREIbeG M-V)⁴ ist als im Biosphärenreservat zusätzlich geltendes naturschutzfachliches Gesetz zu beachten.

Entsprechend Artikel 7 BREIbeG M-V wurden im Bereich des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe M-V die Rechtsvorschriften über die Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete aufgehoben. Dafür sind gemäß § 6 BREIbeG M-V Pflege- und Entwicklungszonen ausgewiesen. Die festgesetzten Pflegezonen befinden sich überwiegend im Bereich der ehemaligen Naturschutzgebiete und besitzen einen gleichartigen Schutzanspruch.

Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/neu GGB) und Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA)

In der Stadt Lübben befinden sich Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000:

GGB (alt: FHH)

- DE 2533-301 - Sude mit Zuflüssen Entfernung
- DE 2733-301 - Lübbeener Heide und Trebser Moor
- DE 2732-371 – Rögnitzniederung
- DE 2632-372 - Die Rense - (3 Einzelflächen)

VSG (alt SPA)

- DE 2733-401 - Lübbeener Heide

⁴ Gesetz über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern (Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz - BREIbeG M-V) vom 15. Januar 2015, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.791-10, S. 30ff

- DE 2732-473 - Mecklenburgisches Elbetal - Entfernung ca. 100 m

DE 2732-473 - Mecklenburgisches Elbetal - anteilig

Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)

- Nationale Schutzgebiete vorhanden:

BRN 3 Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern - fast flächendeckend im gesamten Gemeindegebiet

Der mecklenburgische Teil des länderübergreifenden UNESCO-Biosphärenreservats umfasst 460 km² und erstreckt sich auf einer Länge von ca. 65 km entlang der niedersächsischen Grenze zwischen Boizenburg und Dömitz.

Das UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe M-V repräsentiert als Landschaftstyp einen naturnahen Niederungsstrom mit großflächiger Flussaue und zahlreichen Nebenflüssen. Typisch für die abwechslungsreiche Kulturlandschaft ist die enge Verzahnung von Feuchtgebieten (Überschwemmungs- und Qualmwasserbereiche, Bracks, Altarme, Niedermoore) mit Trockenbiotopen (Elbuferhänge, Binnendünen) und Resten natürlicher Auen- und Bruchwälder.

Nach den [internationalen Leitlinien für das Weltnetz der Biosphärenreservate](#) erfüllen Biosphärenreservate drei sich ergänzende Funktionen:

- eine Schutzfunktion zum Erhalt der gebietstypischen Arten- und Formenvielfalt sowie der naturnahen Ökosysteme
- eine Entwicklungsfunktion zur Förderung von Modellbeispielen einer ökologisch verträglichen Landnutzung und Regionalentwicklung.
- eine logistische Funktion zur Förderung von Umweltbildung, Monitoring und Forschung im Auftrag der UNESCO

Gemäß **§ 7 Abs. 1 BREibeG M-V** sind im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen; u.a. ist es verboten:

1. im Außenbereich bauliche Anlagen einschließlich Verkehrsanlagen zu errichten, zu erweitern oder zu ändern, auch wenn sie nach der Landesbauordnung genehmigungs- oder verfahrensfrei sind,
2. Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen von mehr als zwei Metern Höhe oder Tiefe oder mit einer Grundfläche von mehr als 300 m² vorzunehmen,
5. Baumreihen, Hecken, Feld- oder Ufergehölze und Röhricht ganz oder teilweise zu beseitigen oder zu beschädigen mit Ausnahme der zu ihrer Erhaltung erforderlichen Pflegemaßnahmen,
6. Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen umzuwandeln.

Geschützte Biotope

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Biotop.

Am Geltungsbereich befindet sich ein geschütztes Biotop (LWL09320 Feldgehölz; Eiche Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze) das aufgrund der Größe von über 2000m² aber Wald ist.

Im Gemeindegebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG zu schützenden Geotope:

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LLUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von MV, LUNG, Güstrow 2005

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Tabelle 6 Überwachungsmaßnahmen

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
<i>Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen</i>	<i>Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre</i>	<i>Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation</i>
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide der Stadt Lübtheen wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden berücksichtigt und der Umweltbericht wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Die Stadt Lübtheen beabsichtigt, den Standort als Wohnbaustandort zu entwickeln. Zurzeit sind ca. 0,2 ha für eine Ausweisung vorgesehen.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (Biosphäre), Natura 2000-Gebiete, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes,

Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen/ Lebensräume sowie Boden als erheblicher einzustufen sind.

Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs / Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Es sind Beeinträchtigungen auf das SPA/ die Arten des SPA auszuschließen und es ist keine FFH-Vorprüfung erforderlich.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind xxxxxxxx vorgesehen.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.