



Öffentliche Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Bauausschusses am Donnerstag, **17.11.2022** um 18:00 Uhr, in Lübtheen, Sitzungszimmer Rathaus, Salzstraße 17 statt.

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1. Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
2. Bekanntgabe und Bestätigung der Tagesordnung
3. Entwurf des Protokolls der Sitzung vom 01.09.2022
4. Einwohnerfragestunde
5. Vorlagen
 - 5.1. Beschlussvorlage 2022/BV/143
2. Änderung zur Satzung der Stadt Lübtheen über die Erhebung von Gebühren zur Deckung der Verbandsbeiträge des Wasser- und Bodenverbandes "Boize-Sude-Schaale" (Anpassung des Gebührenmaßstabs)
 - 5.2. Beschlussvorlage 2022/BV/144
2. Änderung zur Satzung der Stadt Lübtheen über die Erhebung von Gebühren zur Deckung der Verbandsbeiträge des Wasser- und Bodenverbandes "Untere Elde" (Anpassung des Gebührenmaßstabs)
 - 5.3. Beschlussvorlage 2022/BV/145
Vorhabenbezogener Bebauungsplan VE-Plan Nr. 21
"Photovoltaikanlage in Lübbendorf"
Aufstellungsbeschluss
 - 5.4. Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8
"Betriebserweiterung der Firma Brügggen Fahrzeugwerk & Service GmbH" gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf) 2022/BV/14
9
 - 5.5. Beschluss zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule" (Vorentwurf). 2022/BV/15
0

- | | | |
|------|--|-----------------|
| 5.6. | Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule" gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf) | 2022/BV/15
1 |
| 5.7. | Beschluss über die frühzeitige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan Nr. 20 „Wassermühle Brömsenberg“ gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf) | 2022/BV/15
3 |
| 6. | Informationen zu Bauanträgen und Bauvorhaben | |
| 7. | Anfragen und Mitteilungen | |
| 8. | Schließen der öffentlichen Sitzung | |

Nichtöffentliche Sitzung:

9. Anfragen und Mitteilungen
10. nichtöffentliche Vorlagen
11. Schließen der nichtöffentlichen Sitzung

gez. Rüdiger Metelmann
Vorsitz



2022/BV/149

Beschlussvorlage
öffentlich

Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Betriebserweiterung der Firma Brügggen Fahrzeugwerk & Service GmbH" gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 06.10.2022
<i>Bearbeitung:</i> Marion Roßdeutscher	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	17.11.2022	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Entscheidung)	22.11.2022	N
Stadtvertretung Lübtheen (Entscheidung)	06.12.2022	Ö

Beschlussvorschlag:

Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Betriebserweiterung der Firma Brügggen Fahrzeugwerk & Service GmbH“ gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)

Gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind der Planentwurf mit Begründung öffentlich auszulegen sowie die von der Planung berührten Behörden zu beteiligen. Stellungnahmen zum Entwurf können bis zum Ende der Auslegung abgegeben werden.

Verspätet abgegebene Stellungnahmen nach § 4 a Abs. 6 Bau GB können bei der Beschlussfassung über den B-Plan unberücksichtigt bleiben.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden über die Auslegung zu benachrichtigen.

Sachverhalt:

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzung der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 wurden dem Bebauungsplan entsprechende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Mit der 3. Änderung des B-Plans Nr. 8

soll eine dieser zugeordneten Maßnahmen angepasst werden. Bereits im Jahr 2020 wurde durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe ein Flächentausch angeregt, um innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Rögnitzniederung“ Acker in Grünlandflächen umzuwandeln. Entsprechend des angedachten Flächentausches, von dem eine Ausgleichsfläche der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 betroffen ist, soll eine Flächen- bzw. Maßnahmenneuordnung erfolgen. Die betreffende, in der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plan Nr. 8 zugeordnete, Ausgleichsfläche soll somit nicht mehr Bestandteil des B-Plan Nr. 8 sein und zugunsten des Bewirtschafters wieder als Acker genutzt werden. Die Neuordnung der Kompensationsmaßnahme erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. die Änderung des B-Planes Nr. 8. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die 3. Änderung des B-Plans Nr. 8 im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB vollzogen.

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

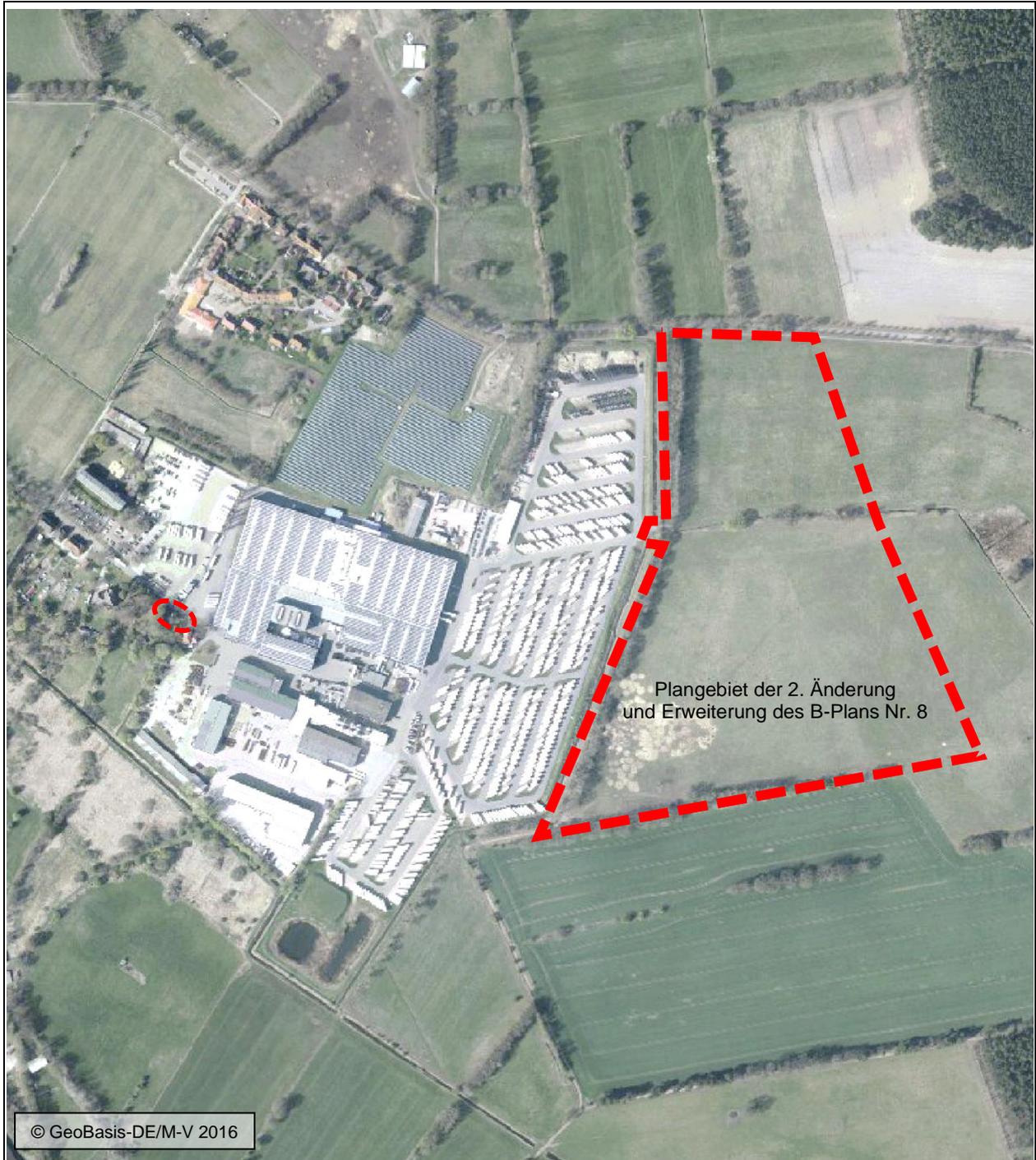
Anlage/n

1	2022-08_Begründung_Entwurf_B-PI_Nr8_3te Änd_Lübtheen
2	2022-08_Teil B-Text_Entwurf_B-PI_Nr8_3te Änd_Lübtheen

STADT LÜBTHEEN



LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



© GeoBasis-DE/M-V 2016

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8

“Betriebserweiterung der Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH*“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

AUGUST 2022

Stadt Lübtheen Landkreis Ludwigslust-Parchim

Begründung zur Satzung

der Stadt Lübtheen
über die

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Betriebsenerweiterung der Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH*“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderung	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	7
2.3.1 Flächennutzungsplan.....	7
3. Plangebiet	8
3.1. Lage und Geltungsbereich	8
3.2. Bestand.....	8
4. Planinhalt / Änderungen	8
4.1. Zuordnungsfestsetzungen	8
5. Umweltbelange	9
6. Auswirkungen der Änderung	13

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Lübtheen ist seit dem 29.06.2007 rechtsverbindlich. Im Jahr 2008 wurde die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 beschlossen, die seit dem 18.06.2015 rechtsverbindlich ist. Am 27.09.2016 fassten die Stadtvertreter in ihrer Sitzung den Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8. Diese wurde am 12.07.2018 rechtsverbindlich. Mit der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 sollte die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Betriebsgeländes gelegt werden, um zusätzliche Stellplätze für die durch die Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH* gefertigten Fahrzeugaufbauten (Trailer) zu schaffen.

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 wurden dem Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Mit der 3. Änderung des B-Plans Nr. 8 soll eine dieser zugeordneten Kompensationsmaßnahmen angepasst werden. Bereits im Jahr 2020 wurde durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe ein Flächentausch angeregt, um innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Rögnitzniederung“ Acker- in Grünlandflächen umzuwandeln. Entsprechend dem angedachten Flächentausch, von dem eine Ausgleichsfläche der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 betroffen ist, soll eine Flächen- bzw. Maßnahmenneuordnung erfolgen. Die betreffende, in der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 zugeordnete, Ausgleichsfläche soll somit nicht mehr Bestandteil des B-Plans Nr. 8 sein und zugunsten des Bewirtschafters wieder als Acker genutzt werden.

Die Neuordnung der Kompensationsmaßnahme erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. die Änderung des B-Plans Nr. 8. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vollzogen.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB findet Anwendung, wenn gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderung der Zuordnungsfestsetzung führt nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das Plangebiet. Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Des Weiteren sind die Kriterien des § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB erfüllt:

- Mit der vorliegenden Planung ergeben sich keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu den Merkmalen des vereinfachten Verfahrens gehört nach §13 Abs. 2 und 3 BauGB, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden kann. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Betriebsenerweiterung der Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH*“ mit Schreiben vom _____.2022 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am __.__.2022 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Betriebserweiterung der Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH*“ genehmigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Betriebserweiterung der Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH*“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung wurde vom __.__.2022 bis zum __.__.2022 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 __.__.2022 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 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 __.__.2022 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 __.__.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Betriebserweiterung der Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH*“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am __.__.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde genehmigt.

Die weiteren Verfahrensschritte

- Katasterbestätigung
- Satzungsbeschluss
- 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.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Betriebserweiterung der Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH*“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der 3. Änderung zum B-Plan Nr. 8 wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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

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. Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) sowie dem für die Planungsregion Westmecklenburg maßgeblichen Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten.

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 Tourismusedwicklungsraum 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.

- ⇒ Touristische Belange werden durch die Änderungsplanung nicht berührt. Landwirtschaftliche Belange sind betroffen, werden aber nicht beeinträchtigt. Durch die Umwandlung von Acker in Grünland bleibt die neu festgesetzte Ausgleichsfläche grundsätzlich für eine landwirtschaftliche Nutzung verfügbar. Die ursprüngliche Ausgleichsfläche wird wieder in Acker umgewandelt.

Weiterhin werden für das Hoheitsgebiet der Stadt Lübtheen raumordnerische Festlegungen in Form von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege sowie von Vorbehalts- und Vorranggebieten Küsten- und Hochwasserschutz 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.

- ⇒ Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes Naturschutz und Landschaftspflege (Pflegezone Biosphärenreservat) sowie in einem Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz. Die jeweiligen Belange sind demnach betroffen, werden aber nicht nachteilig berührt. Die mit der vorliegenden Änderungsplanung festgesetzte Kompensationsmaßnahme (Acker in Grünland) entspricht den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege. Die Belange des Hochwasserschutzes werden nicht beeinträchtigt.

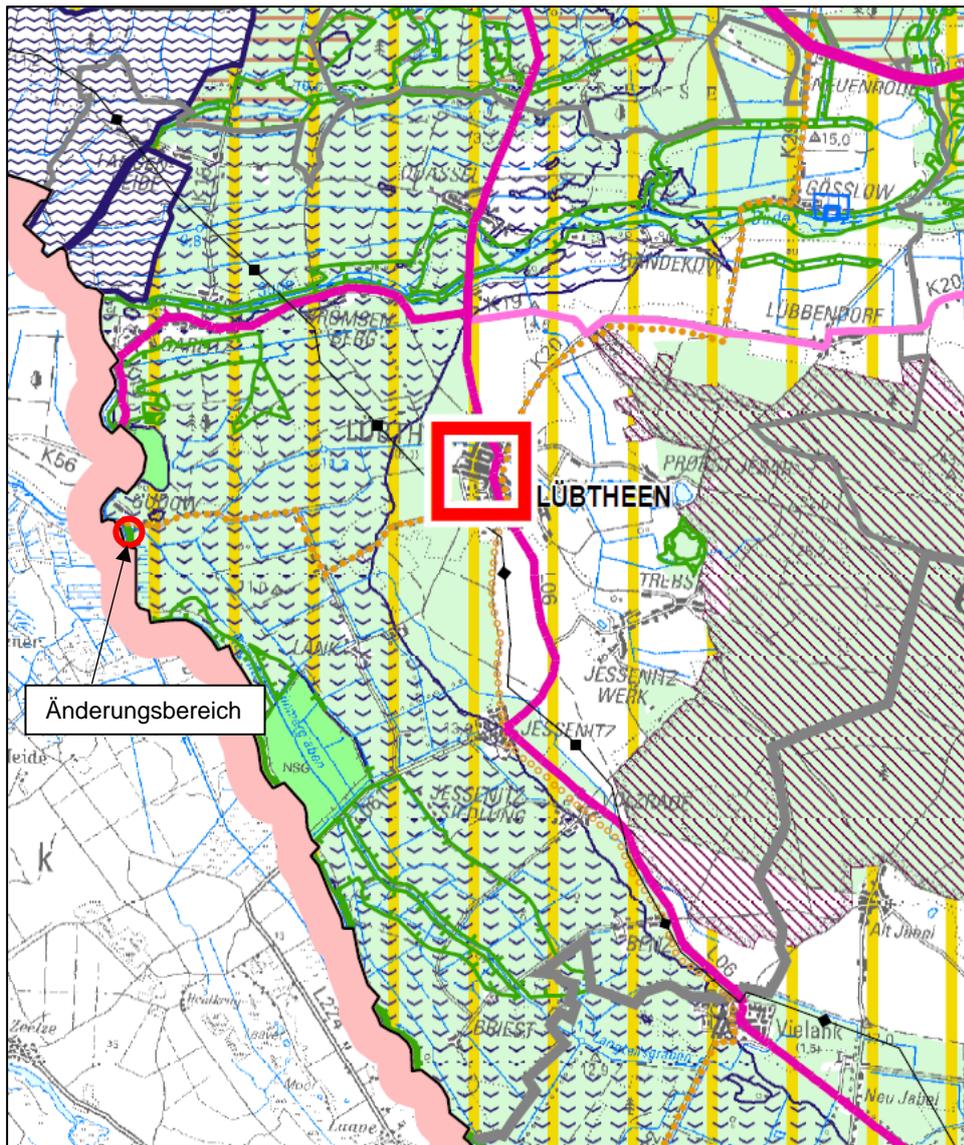


Abbildung 1: Ausschnitt RREP WM

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. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, das heißt, dass die im F-Plan dargestellte Grundkonzeption im B-Plan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist.

Der seit 2014 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen weist für den Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Da mit der neufestgesetzten Kompensationsmaßnahme Acker in Grünland umgewandelt werden soll, bleibt die betreffende Fläche weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Somit entspricht die 3. Änderung des B-Plans Nr. 8 dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

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).

Naturräumlich ist das Gebiet um Lübtheen dem *Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte* zuzuordnen, wird aber auch deutlich durch das Mecklenburgische Elbetal bestimmt. Die Stadt und ihre Ortsteile befinden sich innerhalb des Biosphärenreservates *Flusslandschaft Elbe – Mecklenburg-Vorpommern*.

Das Plangebiet der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 liegt östlich des bestehenden Industriegebietes zwischen den Ortslagen Lübtheen und Probst Jesar. Die dem Plangebiet neu zuzuordnende Ausgleichsflächen befinden sich an der westlichen Grenze des Gemeindegebietes, in unmittelbarer Nähe zur Rögnitz (Flurstücke 1/1, 2, 4/1, 6/8 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 11/1, Flur 11, Gemarkung Lübtheen).

3.2. Bestand

Die Beschreibung der Bestandssituation beschränkt sich auf den von der Änderung betroffenen Bereich der Ausgleichsfläche. Diese ist Teil einer größeren Ackerfläche, die im Feldblockkataster unter der Bezeichnung DEMVLI107AA30003 erfasst ist. Im Norden grenzt eine kleine Waldfläche an, im Westen verläuft die Rögnitz mit Uferrandstreifen.

4. Planinhalt / Änderungen

Zum Ausgleich der durch die 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 vorbereiteten Eingriffe wurde dem Bebauungsplan Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll eine der für den Ausgleich bestimmten Flächen geändert bzw. neu zugeordnet werden. Daher beschränken sich die Ausführungen zum Planinhalt ausschließlich auf die zu ändernde Festsetzung. Alle weiteren Festsetzungen der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 bleiben unverändert bestehen.

4.1. Zuordnungsfestsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt und den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 wurden aufgrund der durch diese Planung vorbereiteten Eingriffe die Ausgleichsmaßnahmen 3.1 bis 3.8 festgesetzt. Da sich die hierfür bestimmten Flächen außerhalb des eigentlichen Plangebietes befinden, wurden sie gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

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

Mit der 3. Änderung des B-Plans Nr. 8 soll eine dieser zugeordneten Kompensationsmaßnahmen angepasst werden. Weitere Ausführungen hierzu können dem nachfolgenden Kapitel Umweltbelange entnommen werden.

5. Umweltbelange

Bereits im Jahr 2020 wurde durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe ein Flächentausch angeregt, um innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Rögnitzniederung“ Acker- in Grünlandflächen umzuwandeln. Entsprechend dem angedachten Flächentausch, von dem das Flurstück 120/2, Flur 1, Gemarkung Lübtheen betroffen ist, soll die Zuordnungsfestsetzung 3.6 geändert werden. Die hierin benannte Teilfläche des Flurstücks 120/2 (141.113 m²) soll somit nicht mehr Bestandteil des B-Plans Nr. 8 sein und zugunsten des Bewirtschafters wieder als Acker genutzt werden. Als neue Flächen zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme werden die Flurstücke 1/1, 2, 4/1, 6/8 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 11/1, Flur 11, Gemarkung Lübtheen mit insgesamt 141.113 m² bestimmt. Die Zuordnungsfestsetzung 3.6 wird entsprechend angepasst und ersetzt die alte Festsetzung der 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 8.

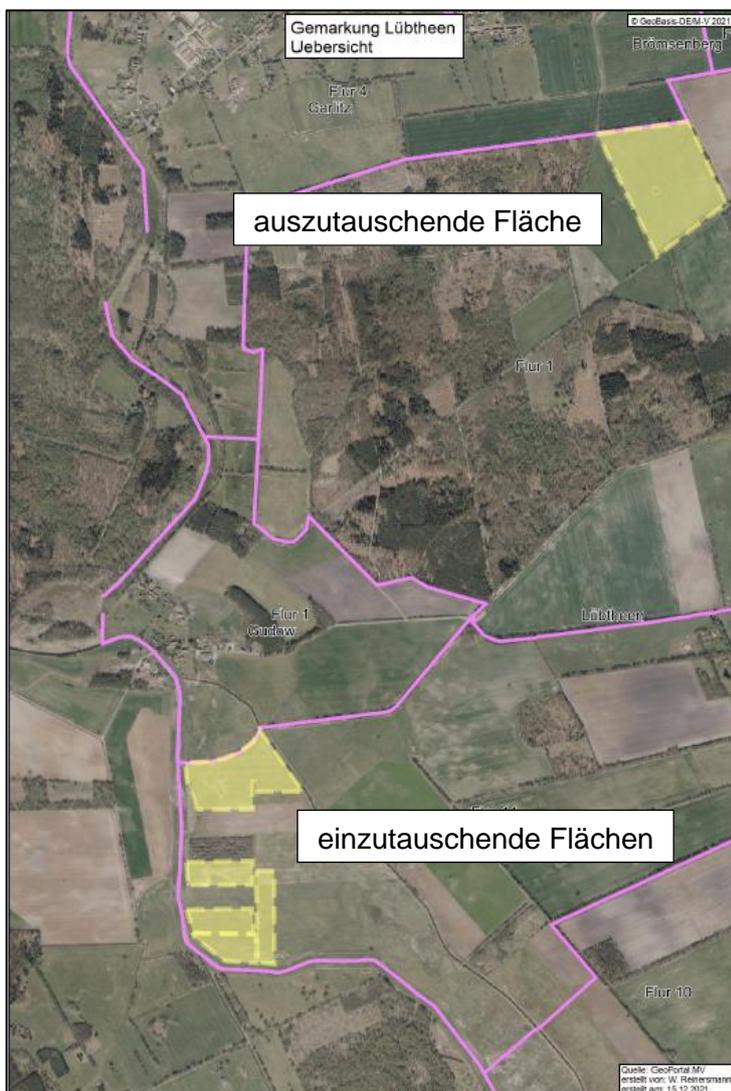


Abbildung 2: Übersicht der Tauschflächen

Einzutauschende Flächen



Abbildung 3: Gemarkung Lütheen, Flur 11, Flurstücke 1/1; 2; 4/1; 6/8; 11/1; 14/1; 15/1

Flächenbilanz der Austauschflächen

Flurstück	Fläche in m ²
1/1	30.969,00
2	32.356,00
4/1	30.826,00
6/8	29.312,00
11/1	28.933,00
14/1	27.798,00
15/1	23.613,00
Gesamt	203.807,00

Auszutauschende Fläche



Abbildung 4: Gemarkung Lübtheen, Flur 1, Flurstück 120/2 anteilig mit 17,6421 ha

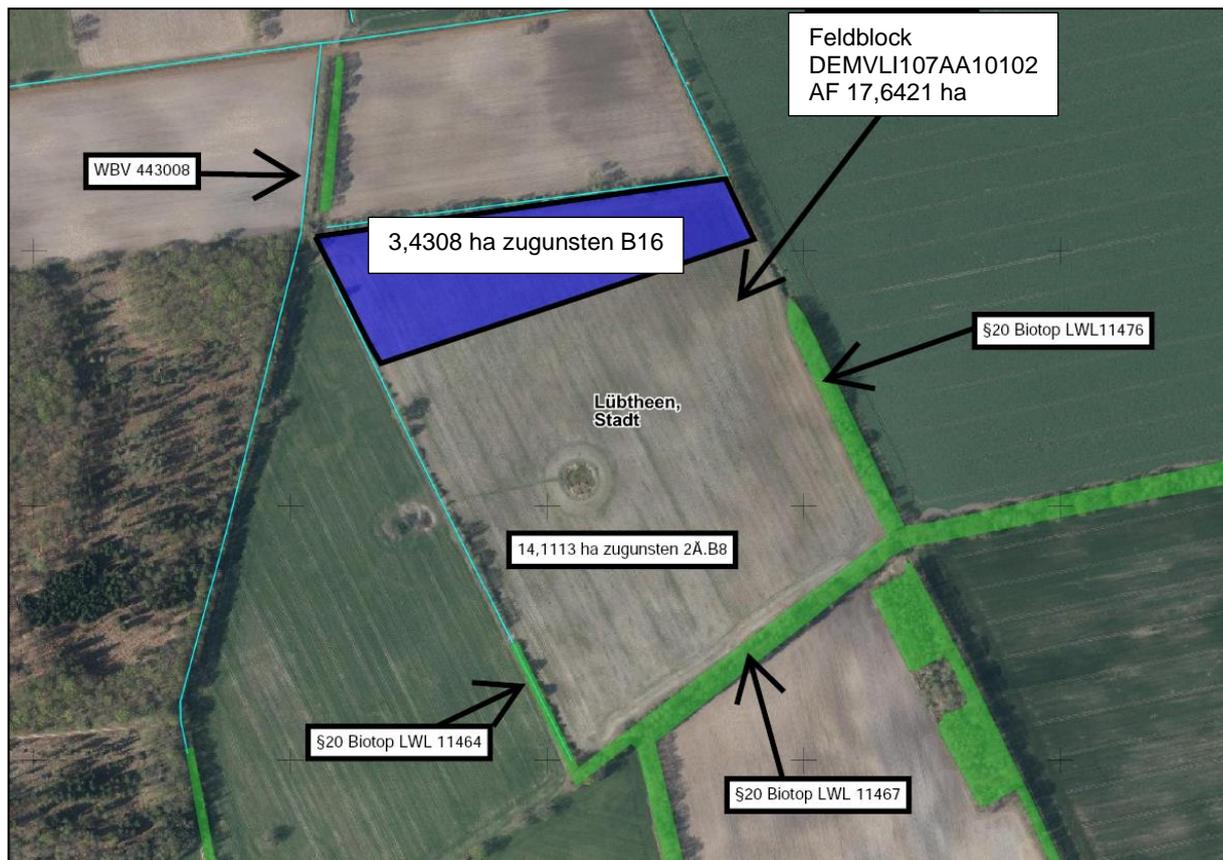


Abbildung 5: Bisherige Fläche für Zuordnungsfestsetzung 3.6 der 2. Änd. B-Plan Nr. 8 (Kartengrundlage: Gaia MV)

Im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 8 „Betriebsenerweiterung der Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH*“ wurde für den Ausgleich von Eingriffen nach HzE 1999 ein Flächenbedarf von 141.113 m² berechnet.

Zuordnungsfestsetzung der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 8 (alt)

3.6 Als Artenschutzmaßnahme und Ausgleich für die Bebauung des Grünlandflurstücks 114/1 ist die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **5A_{CEF}(KS)** Gemarkung Lübtheen, Flur 1, Flurstück 120/2 mit einer Teilfläche von 141.113 m² Acker in Extensivgrünland umzuwandeln, zu mähen und auf Dauer zu erhalten. Die Ansaat hat mit Regiosaatgut (kräuterreiche Regiosaatgutmischung), Ursprungsgebiet 3, Nordostdeutschen Tieflandes, mit ca. 10-15 g/m² zu erfolgen. Das aktuell verfüllte Soll ist wieder herzustellen. Das Kleingewässerkonzept von Amphi Consult Germany vom 19.03.2018 (Anlage 9) ist bindend. Die Maßnahme ist gleichzeitig Ersatz für die Umwandlung von 46.168 m² Grünland in eine andere Nutzungsform gemäß §7 Abs. 1 Nr.6 BREIbeG M-V.

Zuordnungsfestsetzung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 8 (neu)

3.6 Als Artenschutzmaßnahme, Ausgleich für die Bebauung des Grünlandflurstücks 114/1 und zugunsten der Befreiung von den Verboten des § 7 BREIbeG M-V ist in der Gemarkung Lübtheen, Flur 11, auf den Flurstücken 1/1; 2; 4/1; 6/8 und dem Flurstück 11/1 eine Teilfläche von 17.650,00 m² (insgesamt 141.113,00 m²) Acker in Extensivgrünland umzuwandeln. Die Fläche ist zu mähen und auf Dauer zu erhalten.

Folgendes ist dabei zu beachten:

- Ansaat mit einer Regiosaatgutmischung UG 4, Gräser-Kräuter-Verhältnis 60:40
- Bewirtschaftung durch zweischürige Mahd unter vollständigem Entfernen des Mahdgutes von der Fläche, Schnitttermine Mitte Juni und Mitte August mit einem mind. 6-wöchigen Zeitraum zwischen den Schnitten
- Belassen (Überwintern) von überständigen Saumstrukturen auf etwa 20 % der Fläche und jahresweise alternierender Zyklus Mahd - Belassen (Überwintern)

- Verbot des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art
- Verbot von Grünlandumbruch, keine Nach- oder Einsaat außerhalb der grünlandinitiierenden Maßnahmen
- Verbot von über das bisherige Maß hinausgehenden Entwässerungsmaßnahmen sowie der Durchführung mechanischer Pflegemaßnahmen (Walzen, Schleppen, etc.) zwischen dem 01.03. und dem zweiten Mahdtermin.

Flächenbilanz des Gesamttausches unter Beachtung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 8

Flurstück	Fläche in m ²	2.Ä B8
1/1	30.969,00	30.969,00
2	32.356,00	32.356,00
4/1	30.826,00	30.826,00
6/8	29.312,00	29.312,00
11/1	28.933,00	17.650,00
14/1	27.798,00	
15/1	23.613,00	
Gesamt	203.807,00	141.113,00

6. Auswirkungen der Änderung

Durch die 3. Änderung des B-Plans Nr. 8 sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es wird lediglich ein Flächentausch für die Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme (Acker in Grünland) vorgenommen.

Durch den Flächentausch in das FFH(GGB)-Gebiet DE 2732-371 Rögnitzniederung werden ca. 20 ha Ackerfläche in Grünland umgewandelt und können somit das Schutzziel innerhalb der Rögnitzniederung stärken. Entsprechend Managementplan für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie DE 2732-371 Rögnitzniederung (Flächenagentur M-V GmbH Schwerin Stand Zarrentin, im Dezember 2018) wird für die Rögnitzniederung formuliert: Wünschenswert ist es, die ackerbauliche Nutzung ganz aus der Rögnitzniederung herauszunehmen (Maßnahme Nr. 037-1 bis 039-1).

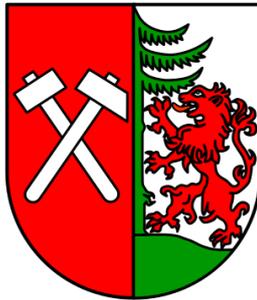
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

“Betriebserweiterung der Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH*“

der
Stadt Lübtheen



ENTWURF

AUGUST 2022

Teil B – TEXT –

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

3. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.6 Als Artenschutzmaßnahme, Ausgleich für die Bebauung des Grünlandflurstücks 114/1 und zugunsten der Befreiung von den Verboten des § 7 BRElbeG M-V ist in der Gemarkung Lübtheen, Flur 11, auf den Flurstücken 1/1; 2; 4/1; 6/8 und dem Flurstück 11/1 eine Teilfläche von 17.650,00 m² (insgesamt 141.113,00 m²) Acker in Extensivgrünland umzuwandeln. Die Fläche ist zu mähen und auf Dauer zu erhalten.

Folgendes ist dabei zu beachten:

- Ansaat mit einer Regiosaatgutmischung UG 4, Gräser-Kräuter-Verhältnis 60:40
- Bewirtschaftung durch zweischürige Mahd unter vollständigem Entfernen des Mahdgutes von der Fläche, Schnitttermine Mitte Juni und Mitte August mit einem mind. 6-wöchigen Zeitraum zwischen den Schnitten
- Belassen (Überwintern) von überständigen Saumstrukturen auf etwa 20 % der Fläche und jahresweise alternierender Zyklus Mahd - Belassen (Überwintern)
- Verbot des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art
- Verbot von Grünlandumbruch, keine Nach- oder Einsaat außerhalb der grünlandinitierenden Maßnahmen
- Verbot von über das bisherige Maß hinausgehenden Entwässerungsmaßnahmen sowie der Durchführung mechanischer Pflegemaßnahmen (Walzen, Schleppen, etc.) zwischen dem 01.03. und dem zweiten Mahdtermin.





2022/BV/150

Beschlussvorlage
öffentlich

Beschluss zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule" (Vorentwurf).

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 06.10.2022
<i>Bearbeitung:</i> Marion Roßdeutscher	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	17.11.2022	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Entscheidung)	22.11.2022	N
Stadtvertretung Lübtheen (Entscheidung)	06.12.2022	Ö

Beschlussvorschlag:

Beschluss zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule" (Vorentwurf).

Die während der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung vom 11.10.2021 bis 11.11.2021 vorgebrachten Stellungnahmen und Hinweise der Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung geprüft und mit folgendem Ergebnis gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen:

Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

- Landkreis Ludwigslust Parchim
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
- WEMAG AG
- Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale
- Abwasserzweckverband Sude-Schaale

Teilweise berücksichtigt:

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
- Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Zur Kenntnis genommen:

- Landesamt für innere Verwaltung
- 50 Hertz Transmission GmbH
- Leitungsbetreiber über BIL eG
- Hansegas GmbH
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Bergamt Stralsund
- Forstamt Kaliß
- Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale

Sachverhalt:

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung sind als Anlage zu diesem Beschluss beigefügt.

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	2022-08_Abwägung_Vorentwurf_1te_Änd_B-Plan_Nr16_Lübtheen
---	--

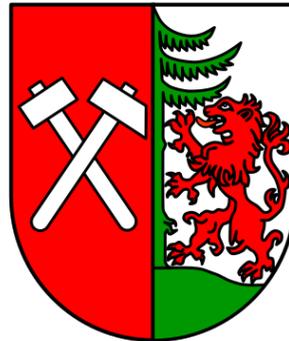
ABWÄGUNG

der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
und
der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

zur

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“

der
Stadt Lübtheen



Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange					
Nummer	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
1.1	Landkreis Ludwigslust-Parchim <u>FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr</u> <u>FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz</u> <u>FD 53 – Gesundheit</u> <u>FD 60 – Regionalmanagement und Europa</u> <u>FD 62 – Vermessung und Geoinformation</u> <u>FD 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau</u> <i>Denkmalschutz</i> <i>Bauplanung / Bauordnung</i> <i>Bauleitplanung</i> <i>Straßen- und Tiefbau</i> <u>FD 67 – Immissionsschutz / Abfall</u> <u>FD 68 – Natur, Wasser, Boden</u> <i>Wasser- und Bodenschutz</i> <u>FD 70 - Abfallwirtschaft</u>	10.11.2021 12.11.2021 10.01.2022	Nein Nein - Nein Nein Nein Nein Nein Nein Nein Nein Nein	Ja Ja - Nein Nein Nein Ja Ja Nein Nein Ja Nein	Zur Kenntnis genommen Berücksichtigt - Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Berücksichtigt Berücksichtigt Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Berücksichtigt Zur Kenntnis genommen ⇒ <i>Behandlung der Stellungnahme</i>
1.2	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	03.11.2021	Nein	Ja	Zur Kenntnis genommen ⇒ <i>Behandlung der Stellungnahme</i>
1.3	Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe	12.11.2021	Nein	Ja	Teilweise berücksichtigt ⇒ <i>Behandlung der Stellungnahme</i>

1.4	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg <u>Landwirtschaft / EU-Förderangelegenheiten</u> <u>Integrierte ländliche Entwicklung</u> <u>Naturschutz, Wasser und Boden</u> <i>Naturschutz</i> <i>Wasser</i> <i>Boden</i> <u>Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</u>	01.11.2021		<p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Berücksichtigt</p> <p>Berücksichtigt</p> <p>⇒ Behandlung der Stellungnahme</p>
1.5	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	28.10.2021	Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 30.09.2021 keine Stellungnahme ab. Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zusendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen.			
1.6	Landesamt für innere Verwaltung	01.10.2021	In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	<p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Landkreis Ludwigslust-Parchim als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde wurde im Planverfahren beteiligt.</p>		
1.7	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	-	-	-	-	
1.8	50 Hertz Transmission GmbH	05.10.2021	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.		Zur Kenntnis genommen	

1.9	Leitungsbetreiber über BIL eG	08.10.2021	Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt. Ihre Anfrage "B-Plan Nr. 16 - 1. Änderung und Erweiterung - Wohngebiet an der Lindenschule" (B-Plan Nr. 16 - 1. Änd. u. Erweiter. : 20211008-0164) wurde an die folgenden Teilnehmer zur Beantwortung übermittelt. Zuständige Teilnehmer : Neptune Energy Deutschland GmbH Tel.: 0591-612-327 oder 0591-612-337 E-Mail: anfrage@neptuneenergy.com		Zur Kenntnis genommen
1.10	WEMAG AG	08.10.2021	Nein	Ja	Berücksichtigt ⇒ Behandlung der Stellungnahme
1.11	WEMACOM Telekommunikation GmbH	-	-	-	-
1.12	HanseGas GmbH	12.10.2021	Nein	Ja	Zur Kenntnis genommen ⇒ Behandlung der Stellungnahme
1.13	Deutsche Telekom Technik GmbH	30.09.2021	Nein	Ja	Teilweise berücksichtigt ⇒ Behandlung der Stellungnahme
1.14	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	02.11.2021	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.		Zur Kenntnis genommen
1.15	Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale	25.10.2021	Nein	Ja	Berücksichtigt ⇒ Behandlung der Stellungnahme
1.16	Abwasserzweckverband Sude-Schaale	25.10.2021	Nein	Ja	Berücksichtigt ⇒ Behandlung der Stellungnahme

1.17	Bergamt Stralsund	01.11.2021	Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ der Stadt Lübtheen berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund. Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.	Zur Kenntnis genommen
1.18	Straßenbauamt Schwerin	-	-	-
1.19	Forstamt Kaliß	08.10.2021	Durch die beabsichtigte Änderung und Erweiterung des Wohngebietes an der Lindenschule auf dem Grundstück in der Gemarkung Lübtheen, Flur 3, Flurstück 122/14 werden keine Waldflächen in Anspruch genommen bzw. betreffen in Ihren Auswirkungen Wald (§ 10 Satz 1 LWaldG).	Zur Kenntnis genommen
1.20	Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale	22.10.2021	Im B-Plan Nr. 16 befinden sich keine Anlagen und Gewässer die nach §§ 39 und 40 WHG vom 31.07.2009 in der Unterhaltungslast des WBV Boize/Sude/Schaale sind. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden durch den WBV bei der Umsetzung des B-Planes Nr. 16 keine öffentlichen Belange vertreten.	Zur Kenntnis genommen

Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Nachbargemeinden

Nummer	Nachbargemeinde	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
2.1	Gemeinde Brahlstorf über Amt Boizenburg-Land	-	-	-	-
2.2	Gemeinde Vellahn über Amt Zarrentin	-	-	-	-
2.3	Gemeinde Vielank über Amt Dömitz-Malliß	-	-	-	-
2.4	Gemeinde Pritzler über Amt Hagenow-Land	-	-	-	-
2.5	Gemeinde Warlitz über Amt Hagenow-Land	-	-	-	-
2.6	Gemeinde Redefin über Amt Hagenow-Land	-	-	-	-
2.7	Gemeinde Belsch über Amt Hagenow-Land	-	-	-	-

Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nummer	Öffentlichkeit*	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 abgegeben.					

Verzeichnis der Stellungnahmen mit ausführlicher Abwägung

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange	8
1.1 Landkreis Ludwigslust-Parchim	8
1.2 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	20
1.3 Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe	22
1.4 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	26
1.10 WEMAG AG	28
1.12 HanseGas GmbH	30
1.13 Deutsche Telekom Technik GmbH	33
1.15 Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale	36
1.16 Abwasserzweckverband Sude-Schaale	37

Für Behörden, TöB und Nachbargemeinden, die keine Bedenken oder abwägungserhebliche Hinweise geäußert haben wurde auf die Aufführung der der Stellungnahmen mit ausführlicher Abwägung verzichtet.

Internes Schreiben

FD 63

Frau Hübnel



Organisationseinheit

– Straßenverkehrsbehörde –
Ansprechpartner

Raack

Telefon
03871 722

Email

Datum
2021-11-04

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16
„Wohngebiet an der Linderenschule“ der Stadt Lübtheen

Sehr geehrte Frau Hübnel,

zu den vorgelegten Unterlagen wird mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen,

Folgendes sollte berücksichtigt werden:

Es ist geplant, die Planfläche C als „Verkehrsunfähigen Bereich“ festzusetzen.
Dies ist aufgrund der Bedeutungslosigkeit der Straße für Durchgangsverkehr grundsätzlich
möglich.
Dabei ist zu beachten, dass die Verkehrsfläche auch als solche hergestellt wird. Die Herstellung
von Gehwegen ist nicht vorzunehmen. Besondere optische Trennungen zur Differenzierung zwischen
Flächen für Fahrzeuge und Fußgänger (z. B. durch Zund- und Treifborde oder andersfarbiges Pflaster)
sind ebenfalls nicht vorzunehmen.
Weiterhin ist zu beachten, dass das Parken in Verkehrsunfähigen Bereichen nur in gekennzeichneten
Bereichen erlaubt ist. Dementsprechend sollte der Bedarf genau geprüft werden und ausreichen
Parkraum geschaffen werden. Diese Flächen sind zu kennzeichnen, was auch durch
Pflasterwechsel erzielt werden kann.
Weiterhin ist die Stellungnahme von Herrn Schaefer zum „Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet
an der Linderenschule“ der Stadt Lübtheen“ zu berücksichtigen (Stellungnahme vom 21.09.20
» Hier wird auch auf die Ausgestaltung der Einmündungsbereiche hinge-
wiesen.

Nötig werdende Verkehrsbeschilderung (Festbeschilderung nach Abschluss der
Bauaufnahme) ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. ein Verkehrs-
zeichenplan ist zur Anerkennung einzureichen.

Abschließend ist zu berücksichtigen: Verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende
Maßnahmen sind gemäß § 45 (6) StVO rechtzeitig vor Baubeginn durch den bauausführenden
Betrieb bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim unter zusätzlicher
Vorlage eines Verkehrszeichenplans für die Bauphase(n) zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen

Raack

Sachbearbeiter

1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 16 der Stadt Lübtheen

8

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Ludwigslust-Parchim

FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Die Hinweise zur Herstellung/Ausgestaltung der Verkehrsflächen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im
Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen bzw. wurden bereits bei der Erschließung des 1.
Baub Abschnitts berücksichtigt.

Die Hinweise zur Verkehrsbeschilderung und verkehrslenkenden Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Sie
sind bei der Erschließung bzw. bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Abwägung zum Vorentwurf

Stand: August 2022

Internes Schreiben

FD 63 Bauordnung
z. Hd. Frau Hübner

ausschließlich online

BP 210035

Organisationseinheit
Fachdienst 38
Brand- und Katastrophenschutz
Vorbeugender Brandschutz (VB)

Dienstgebäude
Ludwigslust – Garnisonsstraße 1
Haus A - Zimmer 320

Auskunft erteilt Ihnen
Herr Matthias Müller-Berthold
Telefon:
03871 – 722-3816

Datum
12. Oktober 2021

FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

FD 53 – Gesundheit

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ der Stadt Lübtheen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen zum genannten Vorhaben seitens des vorbeugenden Brandschutzes unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Einwände:

1. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.
2. Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung für die Erweiterung des Bebauungsplanes ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW für WA mit mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden **konkret und aktuell nachzuweisen**. Die Standorte und die Förderleistungen der Löschwasserentnahmestellen **sind im Plan darzustellen und in die textliche Begründung aufzunehmen**.
Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz ist die **Genehmigung des Wasserversorgungsbetriebes** aktuell einzuholen und dem Fachdienst 38 – Brand- und Katastrophenschutz - Bereich vorbeugender Brandschutz vorzulegen.
3. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Vorsorglich wird hier auf die Pflicht der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen, gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, hingewiesen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Beachtung der genannten Punkte keine Einwände bestehen.

1. Der Hinweis ist im Planvollzug zu beachten. Er wird informativ in die Begründung (Kapitel 9) aufgenommen.
2. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung wird im weiteren Planverfahren geklärt und dann entsprechend im Plan dargestellt bzw. in der Begründung beschrieben.
3. Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Er wird informativ in die Begründung (Kapitel 9) aufgenommen.

Internes Schreiben

- FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr
- FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz
- FD 53 – Gesundheit
- FD 60 – Regionalmanagement u. Europa**
- FD 62 – Vermessung und Geoinformation
- FD 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau
 - Denkmalschutz
 - Bauplanung
 - Bauordnung
 - Straßen- und Tiefbau
 - Bauleitplanung
- FD 67 – Immissionsschutz / Abfall
- FD 68 – Natur, Wasser, Boden
 - Naturschutz
 - Wasser- und Bodenschutz
- FD 70 – Abfallwirtschaft

Organisationseinheit
Fachdienst Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

Ansprechpartner
Frau Hübner

Telefon Fax
03871 722-6312 03871 722-77 6312

E-Mail
gabriele.huebner@kreis-lup.de

Aktenzeichen
BP 210035

Datum
05.10.2021



1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 16 der Stadt Lübtheen

FD 60 – Regionalmanagement und Europa

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule" der Stadt Lübtheen

- hier:
- frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
 - Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
 - erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
 - Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung
 - Mitteilung über öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden bitte ich Sie, Ihre Stellungnahme zum o.g. Vorhaben bis zum **05.11.2021** vorzugsweise **über Outlook** abzugeben. (auch wenn keine Einwände oder Bedenken bestehen)

Die Unterlagen zum o.g. Vorhaben füge ich als Anlage bei und können im FD verbleiben.

Die Unterlagen zum o.g. Vorhaben liegen im Zimmer B 311 zur Einsicht aus.

Die öffentliche Auslegung findet in der Zeit vom 11.10.2021 bis zum 11.11.2021 in der Stadt Lübtheen, Bauamt statt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Im Auftrag
Hübner
Hübner
SB Bauleitplanung

Landkreis Ludwigslust-Parchim
FD Regionalmanagement und Europa
Postfach 1263
19062 Parchim

*Keine Bedenken
11.10.2021
Hübner*



Landkreis Ludwigslust-Parchim | PF 160220 | 19092 Schwerin

Fachdienst 63 – Bauordnung
Bauleitplanung
z. Hd. Frau Hübner
im Hause

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim
als untere Vermessungs- Geoinformationsbehörde
des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landes-
hauptstadt Schwerin

Organisationseinheit
Fachdienst Vermessung und Geoinformation

Ansprechpartner
Silke Ehrlich

Telefon 03871-722-6261 | Fax 03871-722-77-6261
E-Mail katasteruebernahme@kreis-lup.de

Steuer-Nr.: 079/133/81992

FD 62 – Vermessung und Geoinformation

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Unser Zeichen	Ihr Zeichen	Dienstgebäude	Zimmer	Datum
	BP 210035	Ludwigslust	A 211	02.11.2021

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“
der Stadt Lübtheen**
(frühzeitige Behördenbeteiligung)

Sehr geehrte Frau Hübner,

Als Träger öffentlicher Belange bestehen **keine Einwände**.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Hinweis: /

Bei Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Silke Ehrlich
Sachbearbeiterin Liegenschaftskataster

Internes Schreiben

- FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr
- FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz
- FD 53 – Gesundheit
- FD 60 – Regionalmanagement u. Europa
- FD 62 – Vermessung und Geoinformation
- FD 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

Denkmalschutz

- Bauplanung
- Bauordnung
- Straßen- und Tiefbau
- Bauleitplanung

- FD 67 – Immissionsschutz / Abfall
- FD 68 – Natur, Wasser, Boden
 - Naturschutz
 - Wasser- und Bodenschutz
- FD 70 – Abfallwirtschaft

Organisationseinheit
Fachdienst Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

Ansprechpartner
Frau Hübner

Telefon Fax
03871 722-6312 03871 722-77 6312

E-Mail
gabriele.huebner@kreis-lup.de

Aktenzeichen
BP 210035

Datum
05.10.2021

1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 16 der Stadt Lübtheen

FD 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

Denkmalschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Bauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule" der Stadt Lübtheen

- hier:
- frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
 - Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
 - erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
 - Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung
 - Mitteilung über öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden bitte ich Sie, Ihre Stellungnahme zum o.g. Vorhaben bis zum **05.11.2021** vorzugsweise **über Outlook** abzugeben. (auch wenn keine Einwände oder Bedenken bestehen)

Die Unterlagen zum o.g. Vorhaben füge ich als Anlage bei und können im FD verbleiben.

Die Unterlagen zum o.g. Vorhaben liegen im Zimmer B 311 zur Einsicht aus.

Die öffentliche Auslegung findet in der Zeit vom **11.10.2021 bis zum 11.11.2021** in der Stadt Lübtheen, Bauamt statt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Im Auftrag
Hübner
 Hübner
 SB Bauleitplanung

Denkmalschutz keine Bedenken.
J. Panitz
11.11.21



Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 12 63 | 18362 Parchim

FD 63 - Bauordnung
im Hause

Aktenzeichen
BF 210035

Datum
03.11.2021

Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ der Stadt Lübben – 1. Änderung

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht gibt es zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise:

1.
Auf die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß §6 LBauO M-V ist zu achten. Dies betrifft die Hauptnutzung und mögliche Nebengebäude.
2.
Durch die Teilung von Grundstücken dürfen gemäß § 7 LBauO M-V keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes widersprechen.
Die Vorschriften des §7 LBauO M-V gehören im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach §63 LBauO M-V nicht zum Prüfungsumfang.


Jöst
Bezirksingenieurin

Bauordnung
Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden berücksichtigt. Sie sind im Planvollzug bzw. bei der weiteren Nutzungsausübung zu beachten und werden daher informatorisch in die Begründung (Kapitel 9) aufgenommen.



Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 160220 | 19092 Schwerin

FD 63
Frau Hubner

Organisationseinheit
Fachgebiet 6340 - Straßen- und Tiefbau

Ansprechpartner
Herr Zimek

Telefon 03871 722 6614

E-Mail steffen.zimek@kreis-lup.de

Straßen- und Tiefbau

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aktenzeichen	Dienstgebäude	Zimmer	Datum
BP 210035	Parchim	412	04. 11. 2021

Betreff

1. Änderung u. Erweiterung des BP Nr. 16
"Wohngebiet an der Lüdenschule"

Sehr geehrte Frau Hubner,
durch die 1. Änderung u. Erweiterung des
BP Nr. 16 ist keine Kreisstraße betroffen.
Unsererseits bestehen keine Einwände oder
Bedenken.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände oder Bedenken bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

St. Zimek
Zimek
SB Straßenrecht

Landkreis Ludwigslust-Parchim
FD Natur- und Umweltschutz
Immissionsschutz



Datum: 26.10.2021
Bearbeiter: Herr Sander
19421

FD 67 – Immissionsschutz / Abfall

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FD Bauordnung, Straßen- und Tiefbau
z.H. Frau Hübner
- im Hause -

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule der Stadt Lübtheen

Aktenzeichen: BP 210038

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** bestehen keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken zum vorliegenden B-Plan Entwurf.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken bestehen.

Sander
SB Immissionschutz

17. NOV. 2021

Abt. 39

Landkreis Ludwigslust-Parchim
FD 68 – Natur, Wasser und Boden
Fachgebiet Wasser und Boden

Ludwigslust, den 11.10.2021

FD 68 – Natur, Wasser, Boden

Wasser- und Bodenschutz

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Fachdienst 63
Bauleitplanung

Reg.-Nr. 19421

Maßnahme:

1.Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule"
der Stadt Lübtheen, frühzeitige Beteiligung, BP 210035

	Gewässer I. und II. Ordnung	Abwas-ser	Grundwas- serschutz	Boden- schutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hoch- wasser- schutz	Gewässer -ausbau
Keine Einwände	Timpel 07.10.2021	Timpel 07.10.2021					
Bedingungen/ Aufl./ Hinw. laut Anlage			11.10.2021 Thiem	11.10.2021 Thiem			
Ablehnung lt. Anlage							
Nachforderung lt. Anlage							

Grundwasser- und Bodenschutz

Az.: 532,533/68/2.1-01/F-0672/21

Auflagen:

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.
- Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (uBb) des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
- Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
- Die Zwischenlagerung /Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
- Bodenmieten sind nicht zu befahren.

Die Auflagen und Hinweise sind bei Baumaßnahmen zu beachten. Sie werden in den Umweltbericht sowie die Auflagen auch in den Teil B-Text aufgenommen.

- Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0, Z 1.1) unter Beachtung der LAGA¹ zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen. Bei Z 1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.
- 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 Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist bereits vorab, auch zur Festlegung des Analysenspektrums, von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten.
Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

Hinweise:

- Vor Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dazu sind die Antragsunterlagen nach vorhergehender Abstimmung zu deren Umfang der unteren Wasserbehörde des Landkreises zur Prüfung vorzulegen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.
- Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen.

Thiem

Begründung

Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.

¹ Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln (LAGA M 20 nach derzeitigem Stand)

Hübner, Gabriele

Von: Schwanke, Jochen
Gesendet: Donnerstag, 7. Oktober 2021 17:04
An: Hübner, Gabriele
Betreff: 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16
"Wohngebiet an der Lindenschule" der Stadt Lübtheen; BP
210035

Sehr geehrte Frau Hübner,

im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nehme ich als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Einwände oder Bedenken bestehen aus der Sicht der öffentlichen Abfallentsorgung derzeit nicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jochen Schwanke



Landkreis Ludwigslust-Parchim
Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim
Postanschrift: Postfach 1263, 19362 Parchim
Büroanschrift: Garnisonsstraße 1, 19288 Ludwigslust
Tel.: +49 3871 722 – 7002
Fax: +49 3871 722 77 - 7002
Mail: Jochen.schwanke@kreis-lup.de
ALP im Internet
Service im Internet

1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 16 der Stadt Lübtheen
D 70 – Abfallwirtschaft
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

18

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände oder Bedenken bestehen.

Betreff: 1.Änd. B-Plan Nr. 16 Lübtheen

Von: Hübner, Gabriele [<mailto:gabriele.huebner@kreis-lup.de>]

Gesendet: Montag, 10. Januar 2022 10:54

An: Wein, Frank <F.Wein@luebtheen.de>

Betreff: 1.Änd. B-Plan Nr. 16 Lübtheen

Hallo Herr Wein, im Nachgang zu unserer Stellungnahme zur o.g. Planung übergebe ich Ihnen die Stellungnahme des FG Blp zur weiteren Bearbeitung der Planung.

Stellungnahme:

(Planstand: Vorentwurf, Juli 2021) übergebe ich Ihnen die nachfolgende Stellungnahme mit Anregungen zur weiteren Bearbeitung der Planung.

Die Stadt Lübtheen plant die 1.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 durchzuführen, dieses soll im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren) erfolgen.

Seit 2014 verfügt die Stadt Lübtheen über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, dieser weist für den Bereich des o.g. Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Aus diesem Grund bedarf der Bebauungsplan keiner Genehmigung, allein die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses führt zur Rechtskraft. Nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist dieser der Rechtsaufsichtsbehörde FD 30 Recht, Kommunalaufsicht und Ordnung des Landkreises Ludwigslust-Parchim, wie im Verfahrensvermerk Nr. 13 angegeben, anzuzeigen.

Auf der Planzeichnung im Teil A – Planzeichnung ist die Angabe zur Flur und Gemarkung entsprechend Punkt 3.1 der Begründung zu ergänzen.

Die Bemaßung der Baugrenzen ist auf Vollständigkeit zu prüfen und zu ergänzen z. B. WA 4 - Breite des Baufeldes (Angabe fehlt in jedem Baufeld). Ebenso sind die Untergliederungen (Knötchenlinie lt. Planzeichen 15.14 PlanZV) der einzelnen Wohngebiete zur Rechtseindeutigkeit zu bemaßen.

Die vermessungstechnisch angegebene Höhe des Plangeltungsbereiches bezieht sich sicher auf die gewachsene Geländeoberfläche. Als Bezugspunkt für diese sind die ermittelten vermessungstechnischen Höhen im Plangeltungsbereich maßgebend, die sich auf das Höhensystem DHHN92 beziehen.

Diese Höhen ü NHN (hier: 15.5 m ü NHN) müssen in der Planzeichnung dargestellt sein, vergl. dazu auch die Angaben im Teil B-Text Punkt 2.1 und in der Begründung Punkt 4.2.

Die Angaben zu den rechtlichen Grundlagen in der Präambel und im Punkt 2 der Begründung sind zu aktualisieren z.B. Baugesetzbuch.

Mit freundlichen Grüßen

Gabriele Hübner
SB Bauleitplanung
Landkreis Ludwigslust-Parchim
Dienstgebäude Ludwigslust
Fachdienst Bauordnung
Putlitzer Straße 25
19362 Parchim

Tel.: 03871-7226312

Fax : 03871-722 -776312

E-Mail: gabriele.huebner@kreis-lup.de

Bauleitplanung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Hinweise zum F-Plan und zur Anzeige bei der Rechtsaufsichtsbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Ergänzung von Flur und Gemarkung wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.
Dem Hinweis zur Bemaßung von Baugrenzen und Knödellinie wird gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

Der Hinweis zur Darstellung des Bezugspunktes wird zur Kenntnis genommen. Die Geländehöhen sind wie auch der Bezugspunkt bereits dargestellt. Der Bezugspunkt wird jedoch nochmal deutlicher hervorgehoben.

Dem Hinweis zur Aktualisierung der Rechtsgrundlagen wird gefolgt. Die Angaben in Begründung und Planzeichnung werden entsprechend angepasst.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

nachrichtlich: Landkreis LUP (Fachdienst Bauordnung,

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin



Stadt Lübtheen
z.Hd. Herr Wein
Salzstraße 17
19249 Lübtheen

Bearbeiter: Frau Hansen
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: iris.hansen@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-131/21
Datum: 08.11.2021

nachrichtlich: Landkreis LUP (Fachdienst Bauordnung),
EM VIII 360

Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ der Stadt Lübtheen

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 29.09.2021 (Posteingang: 01.10.2021)

Sehr geehrter Herr Wein,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf zu der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ der Stadt Lübtheen bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Juli 2021) vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Lübtheen, nördlich des 1. Bauabschnittes die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des 2. Bauabschnittes mit ca. 15 Baugrundstücken zu schaffen. In zwei von den vier Wohngebieten sieht die Planung Einzel- und Doppelhäuser vor und in den anderen beiden Wohngebieten Einzelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser). Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt zwischen 800 m² und 1.000 m².

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

1.2 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Lübtheen, östlich zur Lindenschule und nördlich der Ulrichstraße. Zurzeit stellt sich das Plangebiet als ungenutzte Brachfläche dar, die ehemals als Kleingartenanlage gedient hat. Der seit 2014 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen weist für den Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 eine Wohnbaufläche aus. Die vorliegende Planung leitet sich aus dem F-Plan ab.

Die Erweiterung hat eine Größe von ca. 1,72 ha, die sich auf 1,53 ha allgemeines Wohngebiet und ca. 0,19 ha Verkehrsfläche aufteilen.

Raumordnerische Bewertung

Die Stadt Lübtheen ist laut 3.2.2 (1) Z RREP WM als Grundzentrum ausgewiesen und liegt im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis.

Gem. den Programmsätzen 4.2 (1) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Als Grundzentrum zählt die Stadt Lübtheen zu den Zentralen Orten und das o. g. Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

Entsprechend den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Das o. g. Vorhaben entspricht diesem Programmsatz.

Weiterhin befindet sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) LEP M-V), im Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V) sowie im Tourismusentwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM). Die genannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

Bewertungsergebnis

Die 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ der Stadt Lübtheen ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Iris Hansen

Raumordnerische Bewertung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Programmsätze sind bereits entsprechend den Ausführungen in der Begründung in der Planung berücksichtigt.

Bewertungsergebnis

Wird zur Kenntnis genommen.

Abschließender Hinweis

Wird zur Kenntnis genommen.

Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe

- Untere Naturschutzbehörde -



1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 16 der Stadt Lübtheen

22

1.3 Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe
Wittenburger Chaussee 13, 19246 Zarrentin am Schaalsee

Stadt Lübtheen
Bauamt
Salzstraße 17
19249 Lübtheen

bearbeitet von: Dirk Steyer
Tel.: 038851 302-65
Fax: 038851 302-20
E-Mail: d.steyer@bra-schelb.mvnet.de

Dienstort: Boizenburg

Az.: BRA SCH-ELB-21-5121.12-E-2018-01
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

12.11.2021

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 der Stadt Lübtheen „Wohngebiet an der Lindenschule Frühzeitige Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB¹

Bezug: Entwurf der Begründung und Planzeichnung, Versendedatum 29.09.2021
hier: Hinweise/ Stellungnahme des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 29.09.2021 wurde das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Grundlage der Stellungnahme bilden die eingereichten Unterlagen zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 der Stadt Lübtheen, bestehend u.a. aus:

- Vorentwurf der Begründung
- Vorentwurf Planzeichnung (Teil A) inkl. textlicher Festsetzungen (Teil B)
- Vorentwurf Umweltbericht.

Nachfolgend nehme ich Stellung zu den durch mich zu vertretenden Belangen der eingereichten Unterlagen.

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)



Hausanschrift:
Biosphärenreservatsamt
Schaalsee-Elbe
Wittenburger Chaussee 13
19246 Zarrentin am Schaalsee

Telefon: 038851 302-0
Fax: 038851 302-20
E-Mail: poststelle@bra-schelb.mvnet.de
Internet: www.schaalsee.de | www.elbetal-mv.de

„Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.schaalsee.de/datenschutz oder www.elbetal-mv.de/datenschutz.

I. Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz

Gemäß § 7 Abs. 1 des Biosphärenreservat-Elbe-Gesetzes M-V² sind im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen, insbesondere 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
6. Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen umzuwandeln.

Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe kann nach § 9 Abs. 1 BRElbeG M-V Ausnahmen von den Verboten des § 7 zulassen, wenn dies nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führt und nicht den Schutzzweck beeinträchtigt. Weiterhin kann gemäß § 9 Abs. 2 BRElbeG M-V eine Ausnahme zugelassen werden:

3. in der Entwicklungszone für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, Vorhaben- und Erschließungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 oder § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereichs, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.

Eine Ausnahme von den Verboten des § 7 Abs. 1 BRElbeG M-V wird im Laufe des weiteren Verfahrens in Aussicht gestellt.

II. NATURA 2000

Die Einschätzung, dass vom Vorhaben keine Wirkungen ausgehen, die in der Lage sind, Schutzzweck und Erhaltungsziele des sich westlich in einer Entfernung von > 300 m befindlichen Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“ erheblich zu beeinträchtigen, wird bestätigt. Auf eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung entsprechend § 34 Abs. 1 BNatSchG³ kann daher verzichtet werden.

III. Zum Umweltbericht

In den aufgeführten Tabellen 2 und 4 des Umweltberichtes sind folgende Aussagen zu den jeweiligen Umweltbelangen zu überprüfen und zu überarbeiten:

- Richtigstellung der Aussagen zum gesetzlichen Biotopschutz der nordöstlich, entlang des Versickerungsbeckens stockenden Birken-Eichen-Baumhecke
- die Aussage zur fehlenden Betroffenheit geschützter Arten unter dem Belang biologische Vielfalt kann nicht bestätigt werden, da keine Kartierungsergebnisse vorliegen.

Im Umweltbericht wird die hohe Bedeutung des Vorhabensgebietes bezogen auf die Naturgüter Boden und Grundwasser hervorgehoben, ohne weitergehende planerische Konsequenzen zur Berücksichtigung des § 1a BauGB „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ zu ziehen. Die steuernde Wirkung der Bebauungsplanung sollte daher im Hinblick auf die Schaffung eines attraktiven, zukunftsfähigen Wohngebietes unter den Gesichtspunkten

² Gesetz über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern (Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz - BRElbeG M-V) vom 15. Januar 2015, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze vom 15. Januar 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 30)

³ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

I. Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) wird ein entsprechender Ausnahmeantrag beigebracht.

II. NATURA 2000

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung entsprechend § 34 Abs. 1 BNatSchG verzichtet werden kann.

III. Zum Umweltbericht

Dem nebenstehenden Hinweis wird gefolgt. In den aufgeführten Tabellen 2 und 4 des Umweltberichtes werden die Aussagen zu den Umweltbelangen überprüft und ggf. überarbeitet.

Dem nebenstehenden Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass die notwendigen planerischen Konsequenzen (Festsetzungen) zum Schutzgut Boden und Grundwasser in den Gemeindegremien diskutiert werden.

- Begrünung geeigneter Flachdächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen wie z.B. Carports oder Schuppen zum Rückhalt von Niederschlagswasser
- die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen zur energetischen Ausnutzung der Dachflächen
- teildurchlässige Befestigung von Zufahrten und Zuwegungen (siehe Vorschlag Bodenschutz) Beratung über weitere mögliche Festsetzungen:
- In Vorgartenflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Rasen, Gehölzen oder Stauden anzulegen. Eine Vegetationslose Gestaltung ist nicht zulässig. Wege und Erschließungen sind zulässig.
- Die Einfriedungen der Vorgärten mit einheimischen Laubgehölzen (Ausschluss der Pflanzung von Kirschlorbeer und auch Lebensbaum) oder Mauern und Zäune. Höhe / Breite
- Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Nachhaltigkeit, Attraktivität, Emissionsreduzierung und modernes Wohnumfeld unterstützt werden, indem eine Begrünung geeigneter Flachdächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen wie z.B. Carports oder Schuppen zum Rückhalt von Niederschlagswasser, die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen zur energetischen Ausnutzung der Dachflächen (auch in Kombination) sowie die teildurchlässige Befestigung von Zufahrten und Zuwegungen per Festsetzungen verbindlich wird.

zu Kap. 2.6 Schutzgebiete

Die Aussagen zur Unerheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf das Europäische Vogelschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetaal“ ist fachlich und nicht ausschließlich mit der engen Grenzföhrung des SPA zu begründen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die in Abbildung 1 dargestellten Schutzgebiete auch zu beschriften. Die in Abbildung 2 dargestellte Schutzgebietskulisse ist veraltet und gemäß der festgesetzten Ausgrenzungen der Schutzzonenverordnung 2019⁴ insbesondere im Bereich der Lübbtheener Heide (Ausweisung als Kernzone und nicht mehr als Suchraum) zu aktualisieren. Analog dazu sind auch die textlichen Erläuterungen zu korrigieren und insbesondere bei der Zonierung auf die MAB-Kriterien abzustellen. Weiterhin sind Angaben zum Nationalen Naturerbe richtigzustellen bzw. auszuführen. Der Verweis auf ein fehlendes NNE-Gesetz ist dabei falsch und zu entfernen.

Bei den verwendeten Quellen wird im Umweltbericht noch auf die HzE 1999 abgestellt, wengleich die aktuelle Fassung der HzE 2018⁵ Anwendung gefunden hat.

IV. Umweltbelange in der Begründung/ Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Laut der Kriterien der Biotopkartieranleitung des LUNG ist die Fichtenreihe am nördlichen Geltungsbereich besser als Windschutzpflanzung BWW und nicht als Siedlungshecke aus nichtheimischen Baumarten PHW auszuweisen. An dieser Stelle möchte ich auf die Festsetzungen der Satzung des B-Plans Nr. 16 hinweisen, wonach der Umbau dieser Fichtenreihe zu einer naturnahen Feldhecke als eine Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan in der Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss und damit im Winterhalbjahr 2019/ 2020 hätte erfolgen müssen. Die Maßnahme ist umgehend umzusetzen.

Bei der Ermittlung der versiegelten Flächen wird bei der Planstraße C ein Versiegelungsanteil von 90 % angerechnet. Bilanziert man die Pflanzscheiben der 6 festgesetzten Straßenbäume ein, so beläuft sich der Versiegelungsanteil der Planstraße auf etwa 96 %. Mangels detaillierter Darlegungen zur Gestaltung der Verkehrsflächen insbesondere in Bezug auf offenes Straßenbegleitgrün ist demnach ein höherer Versiegelungsanteil in die Bilanzierung einfließen zu lassen.

Im Zuge der Kompensationsbedarfsermittlung (Kap. 5.3, Pkt. 2.4) wird in der Begründung zwar verbal festgelegt, dass die mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Birken-Eichen-Baumhecken im angrenzenden Raum zu berücksichtigen sind, in den Tabellen 5 und 7 fehlen aber diese Funktionsbeeinträchtigungen. Diese Flächenbetroffenheiten sind in

- Das auf den jeweiligen Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entweder in ausreichend großen Speicherbehältern (mind. 1,5 m³ pro 50 m² Dachfläche) zu sammeln und für Beregnungszwecke zu nutzen oder alternativ über nachweislich ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen ins Grundwasser zu versickern. Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser ist vom jeweiligen Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis mit Lageplänen, Berechnungsnachweisen der Versickerungsmenge sowie der ausreichenden Dimensionierung der Versickerungsanlage bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Notwendige Pflasterflächen in den Vorgärten müssen einen Fugenanteil von 25% haben. Für die PKW-Stellplatzflächen sind dabei sog. Versickerungspflaster mit breiten Zwischenfugen oder Rasensteine zu verwenden.
- 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.
- Zur Herstellung der öffentlichen Erschließung dürfen keine privaten Baugrundstücke oder öffentlichen Grünfläche befahren oder als Lager verwendet werden. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der unteren Bodenschutzbehörde.

zu Kap. 2.6 Schutzgebiete

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.

Da die enge Grenzföhrung seitens der Naturschutzbehörden auch nicht fachlich begründet wurde, bleibt diese Aussage erhalten. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die Abbildungen 1 und 2 in größerem Maßstab neu aus dem Kartenwerk des Landes (GAIA.MV) entnommen und dargestellte Schutzgebiete beschriftet.

Die textlichen Erläuterungen sind, soweit wie möglich, zu korrigieren. Von den Kriterien für die Anerkennung und Überprüfung von Biosphärenreservaten der UNESCO in Deutschland ist für das B-Plan-Verfahren innerhalb einer Ortschaft, vor allem der Punkt nachhaltiges Wirtschaften relevant.

Die Angaben zum Nationalen Naturerbe werden geprüft und ggf. überarbeitet. Allerdings sind die Flächenkategorien und die naturschutzfachliche Zielstellungen des Nationalen Naturerbes, für das B-Plan-Verfahren innerhalb einer Ortschaft, nicht wirklich relevant. Der Verweis auf ein fehlendes NNE-Gesetz wird entfernt. Für die Flächenauswahl der Übertragungsliste Nationales Naturerbe wird auf die verwendeten Kategorien und naturschutzfachliche Zielstellungen hingewiesen.

Die Angabe zur HzE wird korrigiert. Bei den verwendeten Quellen wird im Umweltbericht auf die die aktuelle Fassung der HzE 2018 abgestellt, die auch Anwendung gefunden hat.

IV. Umweltbelange

Dem Hinweis zur Fichtenreihe wird gefolgt. Diese wird als Windschutzpflanzung BWW ausgewiesen.

Der Hinweis auf die fehlende Umsetzung wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung ist für den Herbst 2022 in den Haushalt einzustellen. Bei den anstehenden Sandböden ist eine Frühjahrspflanzung abzulehnen.

Dem Hinweis zum Versiegelungsanteil bei der Planstraße C wird gefolgt. Es wird entsprechend dem Hinweis ein Versiegelungsanteil von 96 % in die Bilanzierung eingestellt.

Dem Hinweis zu den Auswirkungen auf die Birken-Eichen-Baumhecken wird gefolgt. Die Funktionsbeeinträchtigungen auf die Birken-Eichen-Baumhecken werden in die Bilanzierung eingestellt.

⁴ Verordnung über die Festsetzung von Kern- und weiteren Pflegezonen im Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern (Biosphärenreservat-Elbe-Schutzzonenverordnung - BRElbeSchuZVO M-V) vom 15. Juli 2019 (GVOBl. M-V 2019, S. 496)

⁵ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. HZE - Hinweise zur Eingriffsregelung. Neufassung 2018. Stand: 01.06.2018, Schwerin

die Bilanzierung einzustellen und das Eingriffsflächenäquivalent ist dementsprechend neu zu berechnen.

Im Vorentwurf sind zahlreiche Textpassagen enthalten, die Klärungs- bzw. Präzisierungsbedarf kennzeichnen. Das Einreichen vorläufiger Planungsstände zieht Unverständnis zum Planungswillen nach sich, v.a. wenn die Planungsinhalte untereinander abweichen bzw. keinen Bezug zum Geltungsbereich aufweisen (z.B. Ausführungen zu Pflanzmaßnahmen oder zum Bau einer Lärmschutzwand). So gibt es unterschiedliche Angaben zur Anzahl der Anpflanzungen im Verkehrsraum, die von 6 Bäumen laut der textlichen Festsetzungen in Teil B über 8 Bäumen laut Kapitel 5.4 bis zu 10 Bäumen laut Ausführungen unter Punkt 2.6 der Begründung reichen.

Bei der als sinnvoll erachteten Straßenraumbepflanzung werden die vorgeschlagenen Arten (Feldahorn, Hainbuche) befürwortet, auf die Verwendung von kegel- oder säulenförmigen Zuchtformen („*Elsrijk*“ oder „*Fastigiata*“) ist aber zu verzichten.

Darüber hinaus ist in den Planungen auch eine Plausibilität zwischen Teil B der Planzeichnung und den Vorgaben des Umweltberichtes bezogen auf die Festsetzungen zum Baumschutz/ Baumfällungen herzustellen. Die Ausführungen können entfallen, da das Plangebiet frei von Gehölzen ist. Die Ausführungen zum Amphibien- und Reptilienschutz sind auf ihre Umsetzbarkeit zu prüfen und festzulegen, wer für die festgesetzte Baufeldkontrolle auf Amphibien- und Reptilienbesiedlung, das Fangen von Exemplaren und das Aufstellen des Schutzzaunes zuständig ist. Hinweis: Für das Fangen streng geschützter Arten ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Die plangebietsexterne Kompensationsmaßnahme Umwandlung von Acker in Grünland ist bereits vorfristig realisiert worden. Hinzuweisen ist an dieser Stelle, dass die Größe des Feldblockes laut Katasterangaben nicht, wie in Abbildung 3 aufgeführt, 18,1932 ha, sondern nur 17,8707 ha beträgt. Diese verringerte Maßnahmenflächengröße ist bei der Festlegung des der Stadt Lübtheen für künftige Eingriffe zur Verfügung stehenden Kompensationsüberschusses zu berücksichtigen.

Für Rückfragen und Erörterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dirk Steyer

Die textlichen Erläuterungen werden geprüft. Auf Baumpflanzungen wird verzichtet. Hingewiesen werden muss aber, dass durch die mit dem Entwurf zusammengeführten Planteile von B-Plan Nr. 16 und der 1. Änderung die benannten Textteile zum Baumschutz, Lärmschutz und Pflegemaßnahmen erhalten bleiben.

Der Hinweis zur Straßenraumbepflanzung wird zur Kenntnis genommen. Der Verzicht auf Zuchtformen wurde in der Gemeinde diskutiert. Es wird auf die Festsetzung von Baumpflanzungen verzichtet.

Der Teil B-Text und der Umweltbericht werden abgeglichen. Hingewiesen werden muss aber, dass durch die mit dem Entwurf zusammengeführten Planteile von B-Plan Nr. 16 und der 1. Änderung die benannten Textteile zum Baumschutz und Pflegemaßnahmen erhalten bleiben.

Die Ausführungen zum Amphibien- und Reptilienschutz werden auf ihre Umsetzbarkeit geprüft und ein Biologe für die Baustellenkontrolle beauftragt (Baufeldkontrolle auf Amphibien- und Reptilienbesiedlung, das Fangen von Exemplaren und das Aufstellen des Schutzzaunes). Der Hinweis, dass für das Fangen streng geschützter Arten die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen. Logisch wäre das mit genehmigender Stellungnahme die Genehmigung impliziert wäre. Es wird davon ausgegangen, dass der beauftragte Biologe mit dem notwendigen Verfahrensweg vertraut ist.

Der Hinweis, dass die plangebietsexterne Kompensationsmaßnahme bereits vorfristig realisiert worden ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Größe des Feldblockes wurde geprüft. Diese verringerte Maßnahmenflächengröße wird bei der Tauschfläche zugunsten des Biosphärenreservatsamtes berücksichtigt (Flächentausch zwischen Elbtaler Agrar GmbH und Biosphärenreservatsamt).



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Stadt Lübbtheen
z. H. Herrn Wein
Salzstraße 17
19249 Lübbtheen



Telefon: 0385 / 59 58 6-151
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-
regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: STALU WM-283-21-5122-76088
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 1. November 2021

1.4 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ in Lübbtheen

Ihr Schreiben vom 15. September 2021

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger
öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die vorliegenden Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Landwirtschaftliche Belange sind durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme
betroffen. Die Umwandlung in extensiv genutztes Dauergrünland wurde im Rahmen der
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 bereits auch für die Erweiterung des Baugebietes
planerisch berücksichtigt. Die Umwandlung von Ackerland in extensiv zu bewirtschaftendes
Dauergrünland führt zu Bewirtschaftungsbeschränkungen und wirtschaftlichen Nachteilen für
den Nutzer. Dies ist auszugleichen.

Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der
Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und
des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur
Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb
nicht geäußert.

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden
(Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Das von Ihnen geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe, das als zuständige untere Naturschutzbehörde zu beteiligen ist.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissions- wie abfallrelevanten Umgebung befinden sich nachfolgende Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden.

- BRÜGGEN Fahrzeugwerk & Service GmbH (PU Schäumungsanlage/ Beschichtungsanlage)
- Schützenzunft von 1899 e.V. Lübtheen (Schießstand)
- Motorsport Lübtheen e.V. (Moto-Cross-Anlage)
- Timmermanns GbR (Anlage zum Halten von Rindern)

Diese Anlagen genießen Bestandschutz und haben bei allen Planungsmaßnahmen Berücksichtigung zu finden.

Im Auftrag


Anne Schwanke

1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 16 der Stadt Lübtheen

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Biosphärenreservatsamt wurde im Planverfahren beteiligt.

3.2 Wasser

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Boden

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Hinweise zu Altlasten/Bodenschutz werden in die Begründung (Kapitel 9) aufgenommen. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim wurde im Planverfahren beteiligt.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Anlagen werden in den Umweltbericht (Tabelle 2) aufgenommen.

Betreff: Stadt Lübtheen - B-Plan Nr. 16 - 1. Änd. u. Erweit. - Vorentwurf - WEMAG - Stellungnahme
Anlagen: B-Plan Nr. 16 - 1. Änd u. Erweit. - Vorentwurf - 01 - Anschreiben TÖB - ...pdf; B-Plan Nr. 16 - 1. Änd u. Erweit. - Vorentwurf - 03 - Plan (2021-07-29).pdf; 01182-1_Lübtheen18.pdf; Legende_2021.pdf

Von: leitungsauskunft@wemag-netz.de [mailto:leitungsauskunft@wemag-netz.de]
Gesendet: Freitag, 8. Oktober 2021 08:48
An: Möller, Martin <M.Moeller@luebtheen.de>
Cc: Thomas.Junghans@wemag-netz.de; leitungsauskunft@wemacom.de
Betreff: Stadt Lübtheen: B-Plan Nr. 16 - 1. Änderung u. Erweiterung - "Wohngebiet an der Lindenschule" - Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Für eine elektrotechnische Erschließung des Plangebietes ist bei der WEMAG Netz GmbH ein separater Antrag zu stellen.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere "Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen" zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

http://www.wemag-netz.de/_einzelseiten/leitungsauskunft/index.html

Dort haben Sie auch Zugriff auf unser Webportal Leitungsauskunft, das Sie bitte für Ihre zukünftigen Anfragen nutzen können.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage einen Bestandsplan mit Lage und Verlauf unserer Versorgungsleitungen/ -anlagen.

Zwecks Terminabstimmung zur örtlichen Einweisung wenden Sie sich bitte rechtzeitig an unseren Netzservice

Netzdienststelle Hagenow Telefon: 0385-755 2641.

Die Ausstellung eines Schachtscheines erfolgt vor Ort durch die Netzdienststelle Hagenow.

Jede Auskunft wird protokolliert und ist 4 Wochen ab Auskunftsdatum gültig. Weitere Informationen zur Gültigkeit finden Sie in der Schutzanweisung..

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass Anlagen anderer Versorgungsträger und Einspeiser von regenerativen Energien vorhanden sein können!

Mit freundlichen Grüßen
Harald Zimmermann
Sachbearbeiter Leitungsdokumentation
WEMAG Netz GmbH

Tel.: +49 385 755-2338
ausadresse: Obotritenring 40, 19053 Schwerin www.wemag-netz.de

1.10 WEMAG AG

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Hinweise zur Erschließung sowie zur Schutzanweisung werden zur Kenntnis genommen.

Der Bestandsplan wurde geprüft. Es befinden sich Leitungen der WEMAG im Bereich des 1. Bauabschnittes. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 16 der Stadt Lübben

Stadt Lübtheen Die Bürgermeisterin
Martin Möller
Salzstraße 17
19249 Lübtheen

HanseGas GmbH

Team Lenzen
Am Bahndamm 1
19309 Lenzen

leitungsauskunft-mv@
hansegas.com
T 038792-5087-1
F 038792-5087-2

12.10.2021

1.12 HanseGas GmbH

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Reg.-Nr.: 451738(bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: 1. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplans Nr. 16 Wohngebiet an der
Lindenschule, frühzeitige Beteiligung der
Behörden sonstiger Träger öffentlicher Belange
Ort: Lübtheen, Hainbuchenring, Ulrichstraße nach
Lageplan

HanseGas GmbH
bei Störungen und Gasgerüchen
0385 - 58 975 075
Tag und Nacht besetzt

Guten Tag,

im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der HanseGas GmbH.

Freundliche Grüße

Team Lenzen

Wird zur Kenntnis genommen.

Geschäftsführung:
Kirsten Fust
Dr. Benjamin Merkt
Stefan Strobl

Sitz Quickborn
Amtsgericht Pinneberg
HR 12571 PI
St.-Nr. 28/297/25914

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke.

Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen.

1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 16 der Stadt Lübtheen 31
Der Bestandsplan wurde geprüft. Demnach befinden sich Leitungen angrenzend, aber nicht im Plangebiet.

Die weiteren Hinweise/Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Anmerkungen:

Achtung!

Bitte informieren Sie sich beim Netzcenter, über den Stand der Verlegung der geplanten Leitungen.
"In dem von Ihnen genannten Bereich befinden sich Niederdruckgasleitungen sowie Hausanschlüsse unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung.

Für die Durchführung von Planungs-/Bauvorhaben sind folgende Forderungen/Hinweise der HanseGas GmbH zu beachten und zu erfüllen:

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.
Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch Baumaßnahmen nicht ändern. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen. Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.

Der Bauausführende hat vor Beginn von Bauarbeiten einen Auftrageschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Wir gehen davon aus, dass dem Weiterbetrieb der Leitungen nichts im Wege steht, insbesondere die erforderlichen Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten an den Leitungen nicht beeinträchtigt sind.

Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger"

"Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich (Fragen hierzu bitte an unsere Abteilung Planung, Herrn Massow, unter Telefon-Nr. 03841-62614423).

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig mit uns in Verbindung."

Anlagen:

Merkblatt

Leitungsanfrage

GAS.pdf



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

01059 Dresden

Stadt Lübben

Salzstraße 17

19249 Lübben

REFERENZEN vom 30. September 2021

ANSPRECHPARTNER PTI 23, Ute Glaesel AZ: 97990267 / Lfd. Nr. 669

TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de

DATUM 16. November 2021

BETRIFFT Stadt Lübben: B-Plan Nr. 16 - 1. Änderung u. Erweiterung - "Wohngebiet an der Lindenschule" - Vorentwurf - frühzeitige Beteiligung TöB und Planungsanzeige

Sehr geehrter Herr Wein,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin

Postanschrift: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin

Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Maria Stettner

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

1.13 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Der Bestandsplan wurde geprüft. Telekomleitungen verlaufen im Bereich des 1. Bauabschnitts. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Bitte wird nicht gefolgt. Die Berücksichtigung der Leitungstrassen ist Aufgabe der Erschließungsplanung. Grundsätzlich wird aber durch die Dimensionierung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ausreichend Verlegungsraum gewährleistet.

DATUM 16.11.2021
EMPFÄNGER Stadt Lübtheen
SEITE 2

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens **6 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse A.Lewerenz@telekom.de zur Verfügung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

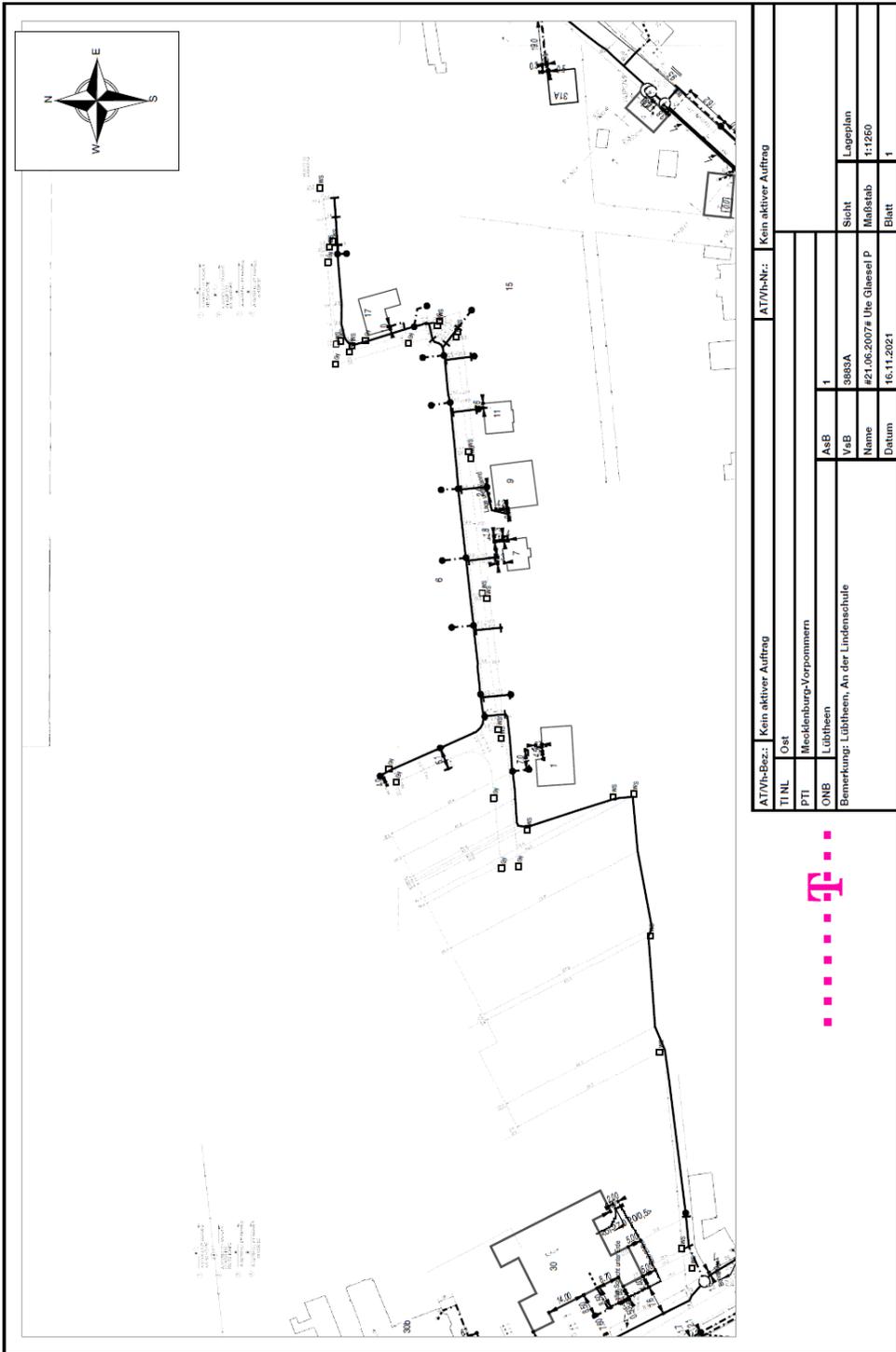
Ute Glaesel

Anlagen

1 Lageplan


Digital
unterscriben
von Ute Glaesel
Datum:
2021.11.16
10:09:33 +01'00'

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.





1.15 Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

WBV Sude-Schaale • Dreilützower Chaussee 4 • 19243 Wittenburg

Stadt Lübtheen
Salzstraße 17
19249 Lübtheen

E-Mail: info@luebtheen.de

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: jo-we
Ansprechpartner/in: Frau Wemmert
Telefonnummer: 038852 621-43
E-Mail: hannelore.wemmert@wbv-sude-schaale.de
Datum: 25.10.2021
Seite: 1 von 1

Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“

Hier: Stellungnahme Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen den Eingang Ihrer Unterlagen am 01.10.2021 in unserem Haus.
Nach Prüfung teilen wir Ihnen mit, dass der Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale (WBV) keine Einwände gegen den Vorentwurf zu o. g. B-Plan hat.
Der Anschluss des 2. Bauabschnittes erfolgt an die in der Stichstraße (Planstraße C) verlegte Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD 110 x 6,6.

Zum Anschlussbeitrag geben wir Ihnen folgenden Hinweis: Sollte für das ausgewiesene B-Plan-Gebiet der 1. Änderung und Erweiterung noch kein Anschlussbeitrag erhoben worden sein, ist ein Anschlussbeitrag gemäß Satzung des WBV zu erheben, sobald dieser rechtskräftig wird.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Johanssen
Geschäftsführender Leiter

Rode
Leiter Ver- und Entsorgung Netze

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Der nebenstehende Hinweis wird berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bereitschaftsdienst: Tel. 0171 770 31 26

Anschrift:
Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale
Dreilützower Chaussee 4
19243 Wittenburg
Homepage: www.wbv-sude-schaale.de

Kontakt:
Telefon: 038852 621-0
Telefax: 038852 621-23
E-Mail: info@wbv-sude-schaale.de
Steuernummer: 079 / 133 / 81615

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
IBAN: DE41 1405 2000 1711 0954 31, BIC: NOLADE21LWL
Raiffeisenbank Südostmarn Mölln eG
IBAN: DE08 2006 9177 0003 4626 41, BIC: GENODEF1GRS

Datenschutz ist uns ein wichtiges Anliegen. Daher nehmen wir die Verantwortung für Ihre personenbezogenen Daten sehr ernst. Unsere Datenschutzerklärung können Sie unter dem folgenden Link abrufen: <http://wbv-sude-schaale.de/wbv/datenschutz>

1.16 Abwasserzweckverband Sude-Schaale

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

AZV Sude-Schaale • Dreilützower Chaussee 4 • 19243 Wittenburg

Stadt Lübtheen
Salzstraße 17
19249 Lübtheen

E-Mail: info@luebtheen.de

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: jo-we
Ansprechpartner/in: Frau Wemmert
Telefonnummer: 038852 621-43
E-Mail: hannelore.wemmert@wbv-sude-schaale.de
Datum: 25.10.2021
Seite: 1 von 1

Vorentwurf zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“

Hier: Stellungnahme Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen den Eingang Ihrer Unterlagen am 01.10.2021 in unserem Haus.
Nach Prüfung teilen wir Ihnen mit, dass der Abwasserzweckverband Sude-Schaale (AZV) keine Einwände gegen den Vorentwurf zu o. g. B-Plan hat.
Der Anschluss des 2. Bauabschnittes erfolgt an die in der Stichstraße (Planstraße C) verlegte Schmutzwasserentsorgungsleitung aus PVC-U-Rohr DN 200.

Zum Anschlussbeitrag geben wir Ihnen folgenden Hinweis: Sollte für das ausgewiesene B-Plan-Gebiet der 1. Änderung und Erweiterung noch kein Anschlussbeitrag erhoben worden sein, ist ein Anschlussbeitrag gemäß Satzung des AZV zu erheben, sobald dieser rechtskräftig wird.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Johanssen
Geschäftsführender Leiter


Rode
Leiter Ver- und Entsorgung Netze

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Der nebenstehende Hinweis wird berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bereitschaftsdienst: Tel. 0171 770 31 26

Anschrift:
Abwasserzweckverband Sude-Schaale
Dreilützower Chaussee 4
19243 Wittenburg
Homepage: www.azv-sude-schaale.de

Kontakt:
Telefon: 038852 621-0
Telefax: 038852 621-23
E-Mail: info@azv-sude-schaale.de
Steuer Nummer: 079 / 133 / 90053

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
IBAN: DE63 1405 2000 1711 0954 23, BIC: NOLADE21LWL
Raiffeisenbank Südostmarn Mölln eG
IBAN: DE74 2006 9177 0003 4626 17, BIC: GENODEF1GRS

Datenschutz ist uns ein wichtiges Anliegen. Daher nehmen wir die Verantwortung für Ihre personenbezogenen Daten sehr ernst. Unsere Datenschutzerklärung können Sie unter dem folgenden Link abrufen: <http://azv-sude-schaale.de/wbvdatschutz>.



2022/BV/151

Beschlussvorlage
öffentlich

Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule" gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 11.10.2022
<i>Bearbeitung:</i> Marion Roßdeutscher	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	17.11.2022	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Entscheidung)	22.11.2022	N
Stadtvertretung Lübtheen (Entscheidung)	06.12.2022	Ö

Beschlussvorschlag:

Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule" gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)

Gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind der Planentwurf mit Begründung öffentlich auszulegen sowie die von der Planung berührten Behörden zu beteiligen. Stellungnahmen zum Entwurf können bis zum Ende der Auslegung abgegeben werden.

Verspätet abgegebene Stellungnahmen nach § 4 a Abs. 6 Bau GB können bei der Beschlussfassung über den B-Plan unberücksichtigt bleiben.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden über die Auslegung zu benachrichtigen.

Sachverhalt:

Durch die vorliegende Bebauungsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Erweiterung des Wohngebietes an der Lindenschule geschaffen und der B-Plan Nr. 16 (1.Bauabschnitt) fortgeführt werden.

Der Geltungsbereich umfasst den durch den B-Plan Nr. 16 überplanten Bereich des Wohnungsbaustandortes, der bereits teilweise mit Eigenheimen bebaut ist (1. Bauabschnitt) sowie die nördlich davon gelegene Erweiterungsfläche (2.

Bauabschnitt) auf einer derzeit ungenutzten Fläche. Die Erweiterungsfläche umfasst eine Fläche von ca. 1,72 ha.

Weiterhin soll mit der 1. Änderung und Erweiterung eine Anpassung der dem B-Plan Nr. 16 zugeordneten Kompensationsmaßnahme erfolgen. Die im Ursrungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen sollen somit nicht mehr Bestandteil des B-Plan Nr. 16 sein. Entsprechend dem angedachten Flächentausch, soll mit den Teilflächen der Flurstücke 11/1 und 14/1 (Flur 22, Gemarkung Lübtheen) mit einer Größe von zusammen ca. 4 ha, eine Neuordnung der Ausgleichsflächen erfolgen.

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	2022-08_Begründung_Entwurf_1te Änd_B-Pl_Nr16_Lübtheen
2	22-08-_PlanA3_Entwurf_1te Änd_B-Pl_Nr16_Lübtheen
3	22-08-_Legende_Entwurf_1te Änd_B-Pl_Nr16_Lübtheen
4	2022-08_Teil B-TEXT_Entwurf_1te Änd_B-Pl_Nr16_Lübtheen
5	2022-08_Umweltbericht_Entwurf_1te Änd_B-Pl_Nr16_Lübtheen

STADT LÜBTHEEN



LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



1. Änderung und Erweiterung Des Bebauungsplanes Nr. 16 “Wohngebiet an der Lindenschule“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

August 2022

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Vorentwurfsfassung

Stadt Lübtheen Landkreis Ludwigslust-Parchim

Begründung zur Satzung

der Stadt Lübtheen
über die

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“

Gemarkung Lübtheen

Flur 3

Flurstücke 122/14, 122/16, 122/17, 122/18, 122/19, 122/20, 122/21, 122/22, 122/23, 122/24,
122/25, 122/26, 122/27, 122/28, 122/29, 122/30, 122/31, 122/32 und
teilweise Flurstück 122/15

Flur 11

teilweise Flurstücke 11/1 und 14/1

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.....	7
2.3.	Kommunale Planungen	9
2.3.1	Flächennutzungsplan.....	9
2.3.2	Städtebaulicher Entwurf.....	9
3.	Plangebiet	10
3.1.	Lage und Geltungsbereich	10
3.2.	Bestand.....	11
4.	Planinhalt / Änderungen	11
4.1.	Art der baulichen Nutzung	12
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
4.4.	Verkehrsflächen / Anschluss der Grundstücke	15
4.5.	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen.....	16
4.6.	Grundstückszufahrten	17
4.7.	Technische Ver- und Entsorgung	17
4.8.	Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	18
4.9.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	19
5.	Umweltbelange	19
5.1.	Schutzgebiete	19
5.2.	Bestand.....	23
5.3.	Eingriffsbewertung.....	23
5.4.	Beschreibung der Maßnahmen	30
6.	Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung	33
6.1.	Auswirkungen.....	33
6.2.	Einwirkungen.....	33
7.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung.....	34
8.	Flächenbilanz	34
9.	Hinweise.....	34

gesonderter Teil: Umweltbericht

Anlagen:

- TAUBERT und RUHE GmbH: Schalltechnisches Gutachten Projekt-Nr. 2018249 (Nov. 2018)
- Pöyry Deutschland GmbH: Amphibien- und Reptilienkartierung im Rahmen der B-Planverfahren B-Pläne Nr. 16 und 17 in Lübtheen

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Das ehemals stark landwirtschaftlich geprägte Gebiet der Stadt Lübtheen hat sich in der Nachwendezeit zunehmend zu einem Gewerbe- und Industriestandort entwickelt und übernimmt als Grundzentrum (Einstufung gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011) die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Dienstleistungen und Gütern. Durch die Lage in der Metropolregion Hamburg werden zusätzliche Entwicklungsimpulse für Wirtschaft und Wohnen gesetzt. Dadurch ergibt sich in der Tendenz der letzten Jahre eine anhaltende Nachfrage nach Bauflächen in Lübtheen. Hintergrund ist neben der wirtschaftlichen Entwicklung auch die günstige infrastrukturelle Ausstattung der Stadt mit Bildungs-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen bis hin zur medizinischen Versorgung und Altenbetreuung. Mit der Aufstellung des seit 2014 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes hat die Stadt Lübtheen dieser Nachfrage bereits insoweit Rechnung getragen, dass für die mittel- und langfristige Entwicklung von Wohnstandorten Wohnbauflächen dargestellt und somit für eine verbindliche Bebauungsplanung vorbereitet wurden.

Entsprechend des dringlichen Bedarfs sowie der im Flächennutzungsplan dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung soll das Gebiet östlich der Lindenschule durch die verbindliche Bauleitplanung dauerhaft für die Wohnnutzung gesichert werden. Durch den B-Plan Nr. 16, der im April 2019 Rechtskraft erlangte, hat die Stadt Lübtheen bereits den südlichen Teil des betreffenden Gebietes überplant und daraufhin ein Wohngebiet mit 16 Baugrundstücken für ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser in einem ersten Bauabschnitt erschlossen. Gemäß städtebaulichem Konzept sollte nach erfolgreicher Vermarktung der Baugrundstücke des ersten Bauabschnittes die Erweiterung des Wohngebietes auf den nördlichen Teil der Fläche in einem 2. Bauabschnitt erfolgen.

Die Baugrundstücke sind vollständig verkauft und bereits teilweise bebaut. Aufgrund der weiterhin großen und anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaustandorten möchte die Stadt Lübtheen nun auch zeitnah den 2. Bauabschnitt realisieren, um bis zu 15 weitere Baugrundstücke zu entwickeln und damit das städtebauliche Konzept für das Gebiet östlich der Lindenschule in Gänze umzusetzen. *Weiterhin soll mit der 1. Änderung und Erweiterung eine Anpassung der dem B-Plan Nr. 16 zugeordneten Kompensationsmaßnahme erfolgen. Bereits im Jahr 2020 wurde durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe ein Flächentausch angeregt, um innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Rögnitzniederung“ Acker- in Grünlandflächen umzuwandeln. Entsprechend dem angedachten Flächentausch soll eine Neuordnung der Ausgleichsflächen erfolgen. Die im Ursprungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen sollen somit nicht mehr Bestandteil des B-Plans Nr. 16 sein und zugunsten des Bewirtschafters wieder als Acker genutzt werden.* Dies und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohnungsbaustandortes erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. die Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ Ziel der Planung ist die grundlegende Fortführung der mit dem B-Plan Nr. 16 angestoßenen Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung trifft die vorliegende Bebauungsplanung verbindliche Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und trägt damit insbesondere den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ wurde durch die Stadtvertretung von Lübtheen am 26.03.2019 als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 10.04.2019 ist der B-Plan Nr. 16 in Kraft getreten.

In ihrer Sitzung am 07.09.2021 hat die Stadtvertretung den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ gefasst. 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.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ mit Schreiben vom 15.09.2021 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 11.10.2021 bis zum 11.11.2021 im Rathaus der Stadt Lübtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübtheen, Bauamt erfolgt. Zusätzlich war der Vorentwurf während des o.g. Auslegungszeitraums auf der Website der Stadt Lübtheen unter <https://www.luebtheen.de/> einsehbar. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs erfolgte vom 01.10.2021 bis 11.01.2021 durch Aushang an den örtlichen Bekanntmachungstafeln.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.09.2021 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 06.12.2022 den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurde vom __.__.2022 bis zum __.__.2022 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 __.__.2022 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 __.__.2022 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 __.__.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am __.__.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte

- Katasterbestätigung
- Satzungsbeschluss
- 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.

Mit dem Entwurf erfolgte eine Zusammenführung der Planteile A und B des B-Plans Nr. 16 sowie der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16. Während sich der Geltungsbereich und dementsprechend auch die Festsetzungen im Vorentwurf ausschließlich auf die Erweiterungsfläche (2. Bauabschnitt) beschränkte, so wurde der Geltungsbereich mit dem Entwurf auf das gesamte Plangebiet des B-Plans Nr. 16 ausgeweitet und ein gemeinsames Planwerk erstellt, welches alle für den B-Plan Nr. 16 (mit Stand der 1. Änderung und Erweiterung) geltenden Festsetzungen enthält. Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans sind schwarz/weiß, die der 1. Änderung und Erweiterung farbig dargestellt. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans sind in schwarzer Schrift dargestellt. Änderungen bzw. Ergänzungen werden durch rote Textteile gekennzeichnet.

Als Kartengrundlage dient der Lageplan des Vermessungsbüros Urban + Neiseke vom 04.09.2017. Im Lageplan sind vorhandene geografische Objekte und höhenmäßig eingemessene Geländepunkte dargestellt. Die Grundlage für die dargestellten Katastergrenzen bilden die digitalen Daten der amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Verfahrensübersicht.

Dem B-Plan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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 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 Planung entspricht diesen Programmsätzen*

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.

- Das Plangebiet wird von den Vorbehalts- und Vorranggebieten nicht erfasst und grenzt auch nicht an diese an.

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

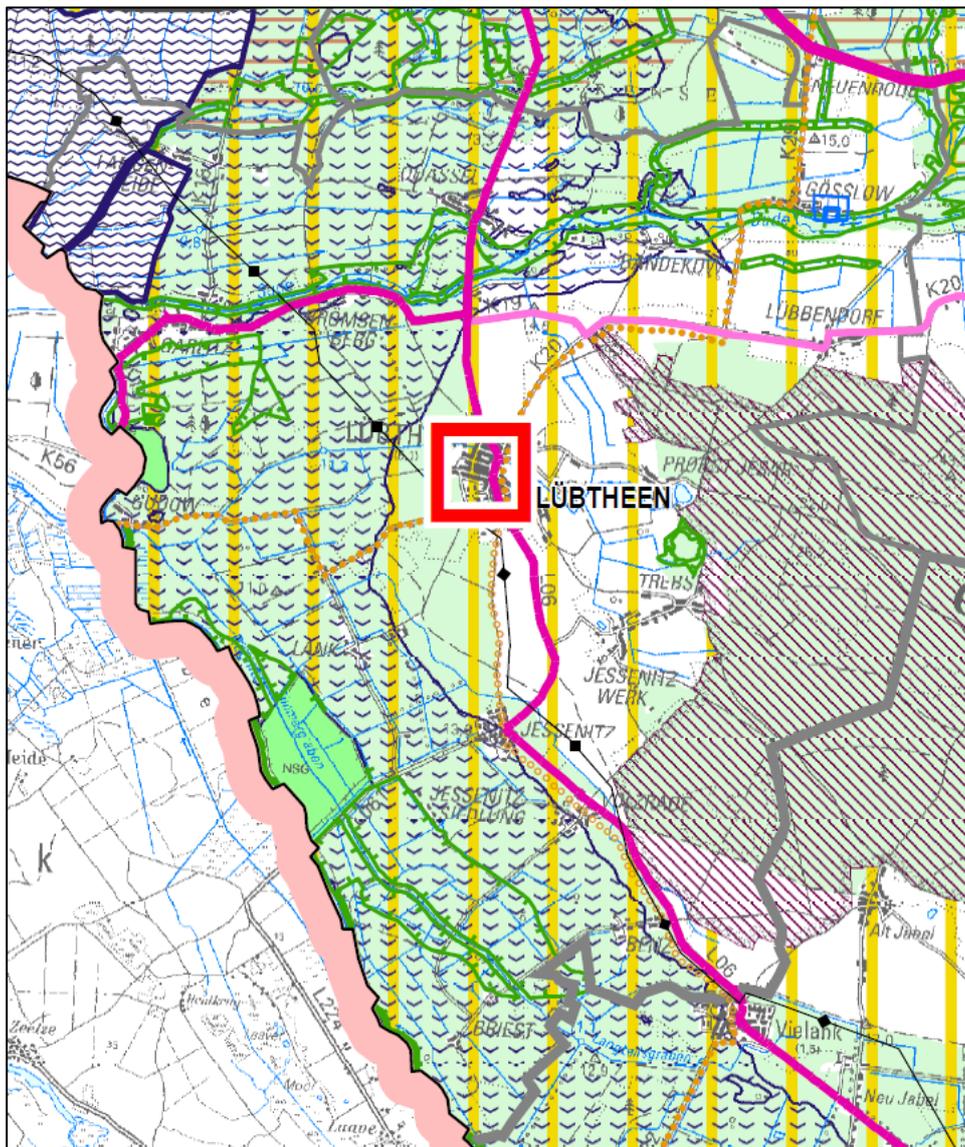


Abbildung 1: Ausschnitt RREP WM

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.

Der seit 2014 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen weist für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 16 eine Wohnbaufläche aus. Die vorliegende Bebauungsplanung konkretisiert diese Darstellungen entsprechend dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Unmittelbar angrenzend zum Plangebiet befinden sich die südlich gelegenen Wohnbauflächen an der Ulrichstraße, die Fläche für Gemeinbedarf im Westen (Areal der Lindenschule, Sporthalle) und im Weiteren Flächen für die Landwirtschaft.

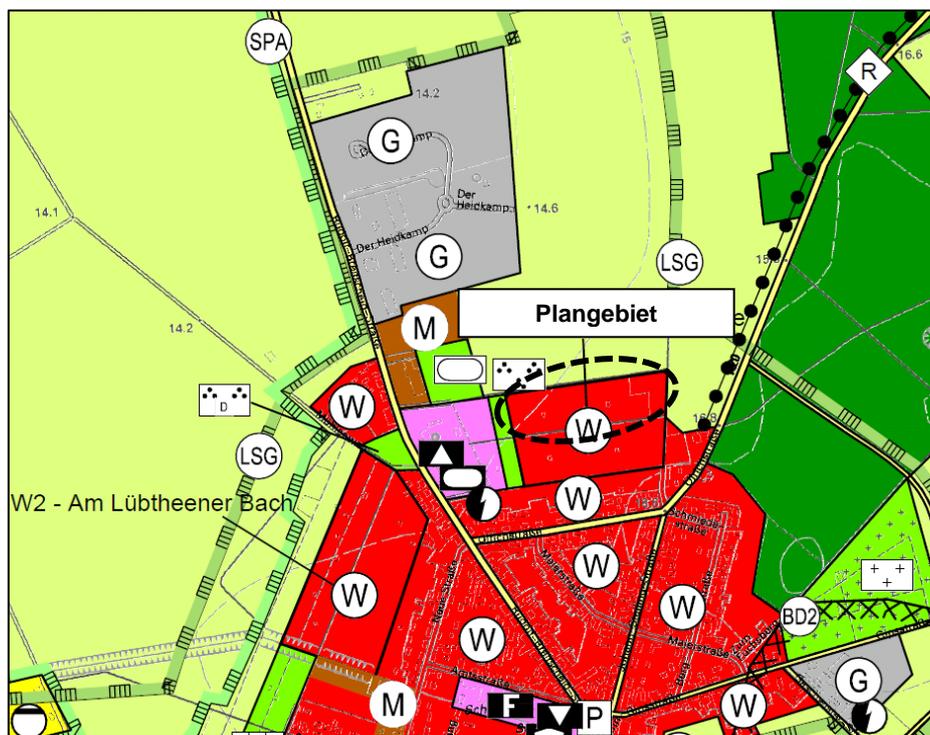


Abbildung 2: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Gegenwärtig wird das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans durchlaufen. Die Änderung betrifft insgesamt 12 Flächen im Stadtgebiet (Stand: Vorentwurf). Das B-Plan-Gebiet selbst bleibt von den Änderungen aber unberührt.

2.3.2 Städtebaulicher Entwurf

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt, der die mögliche Parzellierung sowie die verkehrliche Erschließung und Gestaltung für das geplante Wohngebiet an der Lindenschule aufzeigt. Der städtebauliche Entwurf umfasst dabei das gesamte Gebiet, welches im Flächennutzungsplan (nördlich der bestehenden Bebauung in der Ulrichstraße) als Wohnbaufläche dargestellt ist. Das Konzept zielt auf die Entwicklung eines in sich geschlossenen Wohngebietes ab und beschreibt eine aufgelockerte Bebauungsstruktur, die vornehmlich auf die Errichtung von ca. 30 Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen von im Schnitt 800 m² bis 1.000

m² abzielt. Eine Ringstraße gewährleistet eine effiziente interne Erschließung des Quartiers. Die äußere Erschließung erfolgt von Westen über die bestehende Wendeschleife an der Lindenschule. Die Planstraßen im Wohngebiet sind als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen vorgesehen, wobei eine breite Haupteerschließungsachse (Planstraße A) eine Durchgrünung des Verkehrsraumes ermöglicht und dessen Funktion als öffentlichen Begegnungsraum fördert. Zur Steigerung der Attraktivität des Wohngebietes ist im Westen eine großzügige Grünfläche mit Kinderspielplatz sowie im Osten eine Geh- und Radweganbindung vorgesehen. Durchgangsverkehr für Kfz ist somit ausgeschlossen, für Fußgänger und Radfahrer ergeben sich so aber kurze Wege in die Stadt.

Die Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfs soll in 2 Bauabschnitten erfolgen. Die südliche Teilfläche wurde bereits durch den B-Plan Nr. 16 überplant und in einem ersten Bauabschnitt erschlossen. Die dort entwickelten Baugrundstücke sind bereits vollständig verkauft. Nach erfolgreicher Vermarktung und bei weiterhin bestehender Nachfrage soll mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Ursprungsplans auch die nördliche Teilfläche einer Bebauung zugeführt und der Städtebauliche Entwurf in Gänze umgesetzt werden.

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

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Lübtheen, östlich des Komplexes der Lindenschule sowie nördlich der Wohngrundstücke an der Ulrichstraße. *Der Geltungsbereich wird überwiegend durch die äußeren Grenzen der einbezogenen Flurstücke beschrieben. Im Westen folgt die Geltungsbereichsgrenze geradlinig dem bestehenden Zaun zum Schulgelände und schließt im Scheitelpunkt der Wendeschleife an die bestehende Zufahrt zur Lindenschule an. Der Geltungsbereich umfasst den durch den B-Plan Nr. 16 überplanten Bereich des Wohnungsbaustandortes, der bereits teilweise mit Eigenheimen bebaut ist (1. Bauabschnitt) sowie die nördlich davon gelegene Erweiterungsfläche (2. Bauabschnitt) auf einer derzeit ungenutzten Fläche.*

Bestandteil des Geltungsbereiches sind damit die Flurstücke 122/14, 122/16, 122/17, 122/18, 122/19, 122/20, 122/21, 122/22, 122/23, 122/24, 122/25, 122/26, 122/27, 122/28, 122/29, 122/30, 122/31, 122/32 und teilweise das Flurstück 122/15 (alle Flur 3, Gemarkung Lübtheen). Dies entspricht einer Fläche von ca. 4,7 ha. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt. Zum sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählen die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf einer

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

Teilfläche des Flurstücks 122/15 (Flur 3, Gemarkung Lübtheen) sowie auf Teilflächen der Flurstücke 11/1 und 14/1 (Flur 11, Gemarkung Lübtheen), auf die sich die Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB beziehen. Diese befinden sich außerhalb des Plangebietes. Die Flächen sind ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

3.2. Bestand

Das Plangebiet lässt sich grob in den Bereich des Ursprungsplans (B-Plan Nr. 16) und den Bereich der nördlichen Erweiterungsfläche unterteilen. *Der Bereich des Ursprungsplans umfasst ca. 3 ha. Auf etwa 2 ha wurde auf einer vormals ungenutzten Freifläche (ehemals Kleingärten) der erste Bauabschnitt des Wohngebietes an der Lindenschule entwickelt. Dieser ist technisch und verkehrlich erschlossen und bereits teilweise mit Eigenheimen bebaut. Der westliche Randstreifen stellt sich als Rasenfläche dar, die zur Sporthalle hin durch eine Baumreihe mit Zaun und nach Osten durch einen abgeöschten Erdwall eingefasst wird. Im Rahmen von Sportveranstaltungen in der Hans-Oldag-Halle wird die Rasenfläche im Bedarfsfall als temporäre Stellplatzfläche genutzt. Diese Rasenfläche ist wie auch ein Streifen östlich des Erdwalls durch den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 16 als öffentliche Grünfläche festgelegt.*

Die im nördlichen Teil des Plangebietes gelegene Erweiterungsfläche stellt sich derzeit überwiegend als ungenutzte Brachfläche dar, die zusammen mit dem südlichen gelegenen Bereich des ersten Bauabschnittes ehemals als Kleingartenanlage genutzt wurde. Im südöstlichen Bereich *der Erweiterungsfläche* ist kleinflächig ein geschotterter Wendehammer zur Erschließung des ersten Bauabschnittes angelegt.

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

Norden:

- Fichtenreihe mit dahinterliegender Ackerfläche; nordöstlich Sportanlage des Schulkomplexes, dahinter Einzelhandelsstandort (Netto-Markt) und in ca. 200 m Entfernung das „Gewerbegebiet Rudolf-Breitscheid-Straße“

Osten:

- Etwa 80 m x 20 m großes umzäuntes Regenrückhaltebecken und Feldweg, dahinter Ackerfläche *und Wohngrundstücke*, in mehr als 100 m Entfernung die Kreisstraße K20

Süden:

- *Wohngrundstücke der Ulrichstraße*

Westen:

- *Hans-Oldag-Halle sowie Schulkomplex der Lindenschule an der Rudolf-Breitscheid-Straße*

4. Planinhalt / Änderungen

Durch die vorliegende Bebauungsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Erweiterung des Wohngebietes an der Lindenschule geschaffen und damit die grundlegende städtebauliche Konzeption *des Städtebaulichen Entwurfs bzw. des B-Plans Nr. 16 (1. Bauabschnitt)* fortgeführt werden. Die Erweiterungsfläche soll zeitnah einer dem Wohnen dienenden Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. *Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung soll ebenfalls eine Anpassung der dem B-Plan Nr. 16 zugeordneten Kompensationsmaßnahme (Zuordnungsfestsetzung) erfolgen. Davon abgesehen bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplans grundlegend unverändert bestehen. Änderungen an den zeichnerischen Festsetzungen erfolgen lediglich im Bereich des für den 1. Bauabschnitts angelegten Wendehammers. Die textlichen Festsetzungen bleiben inhaltlich ebenfalls grundsätzlich bestehen, werden aber soweit erforderlich entsprechend dem erweiterten Plangebiet und den*

damit hinzutretenden zeichnerischen Festsetzungen angepasst. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Bereich der Erweiterungsfläche werden allgemeine Wohngebiete (WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7) nach § 4 BauNVO *neu* festgesetzt. *WA 1, WA 2 und WA 3 aus dem Bereich des Ursprungsplans bleiben (inkl. der korrespondierenden textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung) unverändert bestehen.*

Die oben genannten Festsetzungen entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für den Bereich des B-Planes eine Wohnbaufläche ausweist. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teil B – Text) sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, die jeweils bereits ausreichend im Stadtgebiet vorhanden sind. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe haben einen hohen Flächenbedarf, der an diesem Standort zu einer nicht gewollten übermäßigen Einschränkung der Wohnnutzung führen würde. Da sich ca. 400 m weiter nördlich im Gewerbegebiet „Der Heidkamp“ bereits eine Tankstelle befindet und das Plangebiet über keine direkte Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Landesstraße L06, Kreisstraße K20) verfügt, soll mit dieser Festsetzung auch die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen werden. Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO gehören in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 oder zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und können damit ausnahmsweise zugelassen werden.

4.2. 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 möglichst effektive, aber gleichzeitig lockere bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ab. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt die Stadt Lübtheen einen Rahmen, der die bauliche Entwicklung im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung begrenzt, aber die Bedürfnisse der Bevölkerung an zeitgemäßem und individuellem Wohnen berücksichtigt und hierfür einen ausgestaltbaren Planungsspielraum belässt.

Vollgeschosse

Für die Wohngebiete wird eine (differenzierte) Geschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Bauweise soll so einer zu starken Verdichtung des Baugebietes entgegnet werden. *Die Regelungen zur Geschossigkeit für die WA 1 bis WA 3 bleiben unverändert bestehen, die für die WA 4 bis WA 7 treten neu hinzu.*

- *WA 1 – 1 Vollgeschoss*
- *WA 2 – 1 Vollgeschoss*
- *WA 3 – 2 Vollgeschosse*
- *WA 4 – 1 Vollgeschoss*
- *WA 5 – 1 Vollgeschoss*
- *WA 6 – 2 Vollgeschosse*

- WA 7 – 2 Vollgeschosse

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. Zu beachten diesbezüglich sind aber die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (insbesondere bei zweigeschossigen Gebäuden).

Grundfläche/Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird über die Grundflächenzahl (GRZ) 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.

Für die ausgewiesenen Wohngebiete wird die Grundflächenzahl wie folgt festgesetzt:

- WA 1 – GRZ 0,3
- WA 2 – GRZ 0,3
- WA 3 – GRZ 0,3
- WA 4 – GRZ 0,3
- WA 5 – GRZ 0,3
- WA 6 – GRZ 0,4
- WA 7 – GRZ 0,4

Die Festsetzungen der GRZ für die WA 1 bis WA 3 bleiben unverändert bestehen, die für die WA 4 bis WA 7 treten neu hinzu.

Die für allgemeine Wohngebiete in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Orientierungswerte für die Obergrenze der GRZ (0,4) soll dabei nur im WA 6 und WA 7 ausgeschöpft werden, um ausreichend Baufreiheit für Reihenhaus- bzw. Mehrfamilienhausgrundstücke mit erwartbar höherem Bebauungsgrad zu sichern. Für WA 4 und WA 5, für die vornehmlich eine Eigenheimbebauung vorgesehen ist, wird die GRZ auf 0,3 festgelegt, was ausreichende Baufreiheit gewährleistet. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze inkl. Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO aber bis 50 % (WA 4 und WA 5 bis GRZ 0,45; WA 6 und WA 7 bis GRZ 0,6) überschritten werden. In der für die Wohngebiete festgesetzten Grundflächenzahlen findet sich der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder. Die Bodenversiegelung soll so auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, ohne den zulässigen Nutzungen ausreichenden Spielraum für die notwendige bauliche Entwicklung zu nehmen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Firsthöhe ist erforderlich, um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wirksam zu begrenzen. Eine entsprechende textliche Festsetzung (Teil B - Text) differenziert hierbei zwischen ein- und zweigeschossigen Gebäuden (Definition gemäß LBauO M-V). Bei Eingeschossigkeit gilt eine maximale Firsthöhe von 9,5 m. Von dieser Festsetzung werden beispielsweise Gebäude im Bungalowstil als auch sogenannte 1,5-geschossige Gebäude (mit Erdgeschoss und Ober- bzw. Dachgeschoss) erfasst, bei denen das Obergeschoss gemäß LBauO M-V nicht als Vollgeschoss zu werten ist. Für Zweigeschossiger wird die Firsthöhe auf einen Höchstwert von 7,5 m begrenzt. Somit sind zweigeschossige Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigten Dächern auszubilden, wodurch einer zu massiven und überdimensionierten Erscheinungsform von Zweigeschossern entgegengewirkt wird.

Als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Das zulässige Höchstmaß bestimmt sich aus der Differenz zwischen dem oberen und unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt *die Höhenlage der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Wendeschleife/Planstraße A mit einer Höhe* von 15,5 m über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 92. Die Bezugspunkte wurden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im Teil B-Text festgesetzt. Ein Überschreiten der Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Da die zukünftige Geländehöhe nur näherungsweise angenommen werden kann, kann es im Einzelfall zu Ungleichbehandlungen und ungewollten Härtefällen kommen. Um dem entgegenzuwirken wird festgesetzt, dass ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 1 m ausnahmsweise zugelassen werden kann. Diese Ausnahme bezieht sich nur auf die zu errichtenden Hauptgebäude.

4.3 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.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind dabei

- *im WA 1 – Einzel- und Doppelhäuser,*
- *im WA 2 – Einzel- und Doppelhäuser,*
- *im WA 3 – Einzel- und Doppelhäuser,*
- im WA 4 – Einzel- und Doppelhäuser,
- im WA 5 – Einzel- und Doppelhäuser,
- im WA 6 – Einzelhäuser und Hausgruppen,
- im WA 7 – Einzelhäuser und Hausgruppen

zulässig. *Die Festsetzungen zur Bauweise für die WA 1 bis WA 3 bleiben unverändert bestehen, die für die WA 4 bis WA 7 treten neu hinzu.*

In der offenen Bauweise sind Gebäude freistehend unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Doppelhäuser sind an einer seitlichen Nachbargrenze zu einer baulichen Einheit aneinandergelagert, im Übrigen aber freistehend. Hausgruppen werden durch mindestens drei auf benachbarten Grundstücken stehende Häuser gebildet, die in entsprechender Weise aneinandergelagert sind (Reihenhäuser). Die Festsetzungen zu Bauweise und Hausformen zielen auf eine lockere Bebauungsstruktur, vornehmlich durch freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser ab, für die vornehmlich eine Nachfrage besteht. In Teilbereichen des Plangebietes ist jedoch auch die Errichtung von Mehrfamilien- oder Reihenhäusern angedacht, um neben klassischen Eigenheimstandorten auch Bebauung mit alternativen Wohnangeboten (z.B. Mietwohnungen) zu integrieren.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den allgemeinen Wohngebieten durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der so definierten Baufelder sind die Hauptgebäude zu errichten. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports oder anderen Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Die Vorgaben der LBauO M-V zu Abstandsflächen sind hierbei zu beachten.

4.4 Verkehrsflächen / Anschluss der Grundstücke

Die äußere Erschließung des Wohngebietes an der Lindenschule erfolgt über die Anbindung an bestehende öffentliche Straßen und Wege. Ausgehend von der Rudolf-Breitscheid-Straße wird die verkehrliche Erschließung über die Zufahrt südlich von Lindenschule und Sporthalle realisiert. Im Scheitelpunkt der Wendeschleife setzt die Planstraße A an, die von Westen aus als Haupteerschließungsstraße durch den 1. Bauabschnitt des Wohngebietes führt und im Rahmen der Erschließung bereits hergestellt wurde. Eine mögliche Erschließung des Plangebietes über das öffentliche Flurstück 123 (im Osten des Plangebietes) wurde im Vorfeld der Bebauungsplanung zum 1. Bauabschnitt aus verkehrstechnischer Sicht geprüft, aber verworfen, da der hierfür erforderliche Umbau des jetzigen Kreuzungsbereiches K20/Ulrichstraße/Johann-Stelling-Straße/Bergstraße sich als nicht bzw. sehr schwierig umsetzbar erwies. Die Erschließung des Plangebietes soll deshalb ausschließlich über die bestehende Wendeschleife an der Lindenschule und intern über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Im Osten ist das Plangebiet über die Planstraße B zwar an den genannten öffentlichen Weg (Flurstück 123) angebunden, diese Erschließung soll jedoch Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben, um Kfz-Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet zu vermeiden. Für Fußgänger und Radfahrer ergibt sich hierdurch ein zusätzlicher Anschluss an das innerörtliche Verkehrsnetz und dadurch „kurze Wege“ im Stadtgebiet. Die konkrete Ausgestaltung des festgesetzten Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Verkehrsflächenfestsetzungen und erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wurden aber im Rahmen der Bebauungsplanung grundlegend berücksichtigt, so dass ein richtlinienkonformer Ausbau der Straßen erfolgen kann. Da die Planstraßen nicht von Durchgangsverkehr berührt werden und nur der Erschließung des geplanten Wohngebietes dienen, kann auf die bauliche Trennung von Fahrbahn und Gehweg verzichtet werden. Die Mischnutzung führt in Verbindung mit einer Verkehrsberuhigung zur Steigerung der Wohnqualität und stärkt die Aufenthaltsfunktion des öffentlichen Raums.

Planstraße A

Planstraße A dient als Haupteerschließungsstraße, die in östliche Richtung durch das Wohngebiet führt. Entsprechend der geplanten Ausbildung als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 10 m, wird sie als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verkehrsfläche umfasst damit neben der Fahrbahn (verkehrsberuhigter Bereich zur Mischnutzung durch Kfz, Rad und Fußgänger) die seitlich angeordneten Park- bzw. Grün- und Randstreifen). Die Festsetzung der Planstraße A bleibt unverändert bestehen.

Planstraße B

Planstraße B, dient insbesondere der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke. Sie ist wie Planstraße A ebenfalls als Mischverkehrsfläche auszubilden, wobei bei einer geringeren Gesamtbreite von 5 m auf die Anlage von Stellplätzen bzw. Parkstreifen und bepflanzten Grünstreifen zu verzichten ist. Abgehend von Planstraße C wird über Planstraße B zudem eine Verbindung mit dem östlich des Plangebietes verlaufenden öffentlichen Weg hergestellt. Motorisierter Durchgangsverkehr (Kraftfahrzeuge) soll vermieden werden, da dies zu einer dauerhaften Minderung der Wohnqualität führen würde. Lediglich in Ausnahmen soll zur Wahrung öffentlicher Interessen (z. B. Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens) die Durchfahrt für Kfz möglich sein. Die Durchfahrtsbeschränkung sollte durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden. Dabei ist aber die Passierbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu erhalten. Für Fußgänger und Radfahrer ergibt sich durch die Planstraße B ein zusätzlicher Anschluss an das innerörtliche Verkehrsnetz und dadurch „kurze Wege“ im Stadtgebiet. Die Festsetzung der Planstraße A bleibt unverändert bestehen.

Planstraße C

In Ergänzung *der bereits im Ursprungsplan* festgesetzten Planstraße A soll die Planstraße C als Ringstraße *die Erweiterungsfläche (2. Bauabschnitt) und damit auch das Plangebiet in Gänze* erschließen. Sie wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt *und tritt zu den bestehenden Verkehrsflächen (Planstraße A und B) hinzu*. Da der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 zunächst nur den südlichen Teilbereich des entsprechend dem Städtebaulichen Entwurf geplanten Wohngebietes umfasste, wurde die Planstraße C im Rahmen des ersten Bauabschnitts nur soweit als Stichstraßen ausgebildet, dass die anliegenden Baugrundstücke erschlossen werden konnten. Am Kopf des östlichen Stichts wurde ein temporärer Wendehammer hergestellt, um für das Gebiet des ersten Bauabschnitts eine Wendemöglichkeit zu gewährleisten. Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 wird die Festsetzung der Verkehrsfläche im Bereich des Wendehammers angepasst. Durch den Zusammenschluss der jetzigen Stiche zu einer Ringstraße kann der Wendehammer entfallen. Als Zweckbestimmung für Planstraße C wird „Verkehrsberuhigter Bereich“ bestimmt. Die Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 8 m soll neben der 5,50 m breiten Fahrbahn (verkehrsberuhigter Bereich zur Mischnutzung durch Kfz, Rad und Fußgänger) die seitlich angeordneten Park- bzw. Grün- und Randstreifen umfassen.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 ermöglicht Festsetzungen über den Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen, um zu regeln, an welche Straßen Zu- und Abfahrten der Grundstücke anzuschließen sind. Ebenso können Zu- und Abfahrten in bestimmten Bereichen ausgeschlossen werden, soweit dies erforderlich ist. An der Ostseite des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist zu diesem Zweck ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Das Wohngebiet liegt hier am öffentlichen Wegeflurstück 123, Flur 3, Gemarkung Lübtheen an, welches seinerseits südlich an die Kreisstraße K20 angebunden ist. Eine mögliche Erschließung des Plangebietes wurde im Vorfeld der Bebauungsplanung aus verkehrstechnischer Sicht geprüft. Eine östliche Erschließung über das öffentliche Flurstück 123 wurde aber verworfen, da der hierfür erforderliche Umbau des jetzigen Kreuzungsbereiches K20/Ulrichstraße/Johann-Stellingstraße/Bergstraße sich als nicht bzw. sehr schwierig umsetzbar erwies. Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes soll deshalb ausschließlich über die bestehende Wendeschleife an der Lindenschule und intern über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Im Anschlussbereich WA 1 und öffentliches Wegeflurstück 123 sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, um hier der Verfestigung eines motorisierten Quell- und Zielverkehrs zu begegnen. *Diese Festsetzung aus dem Ursprungsplan bleibt unverändert bestehen. Weitere Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden mit der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 nicht festgelegt.*

4.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) grundsätzlich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Damit soll die notwendige Flexibilität für die Planung und Aufstellung dieser Anlagen (insbesondere derer zur Nutzung erneuerbarer Energien nach § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO) auf den Grundstücken gewährleistet werden. Die Errichtung von Carports, Garagen oder Nebengebäuden zwischen den Planstraßen *A und C sowie den jeweiligen* straßenseitigen Baugrenzen ist jedoch ausgeschlossen (unüberdachte Stellplätze sind zulässig). Damit soll eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraums durch private bauliche Nutzung minimiert werden. Die Festsetzung zielt auf ein einheitlicheres Straßen- bzw. Ortsbild ab, in dem die Hauptgebäude wie auch die zur Mischnutzung vorgesehenen Planstraßen *A und C* die städtebaulich prägenden Elemente darstellen sollen. *Die entsprechende textliche Festsetzung aus dem Ursprungsplan bleibt inhaltlich bestehen, wird jedoch in ihrer Wirkung auf die mit der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 hinzugetretenen Planstraße C erweitert.*

Ein Teil der für das Wohngebiet als notwendig erachteten Stellplätze wird innerhalb des Verkehrsraumes der Planstraßen A und C angelegt. Dieses Stellplatzangebot richtet sich an den Besucherverkehr. Die Stellplätze für die Anwohner im allgemeinen Wohngebiet sind auf den jeweiligen Grundstücken zu realisieren. Es ist von einem Bedarf von durchschnittlich 1,5 Stellplätzen pro Wohngrundstück auszugehen.

4.6 Grundstückszufahrten

Mittels textlicher Festsetzung wird für die an den *Planstraßen A und C* anliegenden Grundstücke die zulässige Breite der Grundstückszufahrten geregelt und auf maximal 3,50 m begrenzt. *Die entsprechende textliche Festsetzung aus dem Ursprungsplan bleibt inhaltlich bestehen, wird jedoch in ihrer Wirkung auf die mit der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 hinzuge tretene Planstraße C erweitert.* Bei der beabsichtigten Mischnutzung sind die Belange der unterschiedlichen Nutzungsansprüche durch Kfz, Radfahrer und Fußgänger gleichermaßen zu berücksichtigen. Im Sinne der Wohnqualität sowie der Stärkung des öffentlichen Verkehrsraumes als Begegnungsraum und Freifläche im Wohngebiet wird die Flächeninanspruchnahme für die Grundstückszufahrten begrenzt. Damit einhergehend wird eine entsprechend höhere Anzahl der seitlich angeordneten Stellplätze und Grünstreifen beabsichtigt.

4.7 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Die Neuverlegung von Leitungen ist im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale. Die Übernahme der für das Wohngebiet neu zu errichtenden Trinkwasserversorgungsanlagen ist mittels Erschließungsvertrag zu regeln. *Der 1. Bauabschnitt ist bereits erschlossen. Der Anschluss des 2. Bauabschnitts erfolgt an die in der Stichstraße (Planstraße C) verlegte Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD 110 x 6,6.*

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Sude-Schaale. Die Übernahme der für das Wohngebiet neu zu errichtenden Schmutzwasserentsorgungsanlagen ist mittels Erschließungsvertrag zu regeln. *Der 1. Bauabschnitt ist bereits erschlossen. Der Anschluss des 2. Bauabschnitts erfolgt an die in der Stichstraße (Planstraße C) verlegte Schmutzwasserentsorgungsleitung PVC-U-Rohr DN 200.*

Wärme

Die Gasversorgung *kann* zentral über den Anschluss an das Erdgasnetz der HanseGas GmbH erfolgen. *Der 1. Bauabschnitt ist bereits durch eine Gas-Niederdruckleitung erschlossen.*

Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH. *Der 1. Bauabschnitt ist bereits durch 0,4 kV Erdkabel erschlossen.*

Telekommunikation

Eine Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist grundsätzlich möglich. Hierzu ist ein entsprechender Erschließungsvertrag zu schließen. *Der 1. Bauabschnitt ist bereits durch Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen.*

Regenentwässerung

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 122/3 besteht eine Fichtenreihe, die zugunsten einer zweireihigen Hecke zu roden ist. Im Bereich der Grünflächen wird innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans ein Anpflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, welches durch die textliche Festsetzung Nr. 5.5 näher bestimmt wird. Der weitere Verlauf der Fichtenreihe außerhalb des Geltungsbereiches wird von der Zuordnungsfestsetzung Nr. 6.1 erfasst. In östlicher Richtung ist an die Fichtenreihe anschließend gemäß Zuordnungsfestsetzung 6.2 eine zweireihige Hecke zu pflanzen. Die Festsetzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die vorgenannten Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben, außer Anpassungen bei der Fichtenreihe, unverändert bestehen.

4.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können in Bebauungsplänen freizuhaltende Schutzflächen bzw. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt werden. Im vorliegenden B-Plan wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, um die planungsrechtliche Grundlage für gezielte Maßnahmen zum Immissionsschutz zu schaffen. Damit werden vor allem den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 Rechnung getragen. Die betreffenden Flächen befinden sich im Bereich der Krone des bestehenden Walls zwischen Sporthalle und den festgesetzten Wohngebieten. Die Anordnung der Flächen erfolgte unter Berücksichtigung des zum B-Plan Nr. 16 erstellten schalltechnischen Gutachtens der TAUBERT und RUHE GmbH (siehe Anlage), um so in Verbindung mit konkret festgesetzten Maßnahmen den erforderlichen Immissionsschutz für die Wohngebiete zu gewährleisten. Zu den Maßnahmen siehe auch Kapitel 6.2.

Die Festsetzungen des Ursprungsplans zum Schallschutz bleiben unverändert bestehen.

5. Umweltbelange

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

Mit dem Entwurf erfolgte eine Zusammenführung der Planteile A und B des B-Plans Nr. 16 sowie der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16. Während sich der Geltungsbereich und dementsprechend auch die Festsetzungen im Vorentwurf ausschließlich auf die Erweiterungsfläche (2. Bauabschnitt) beschränkte, so wurde der Geltungsbereich mit dem Entwurf auf das gesamte Plangebiet des B-Plans Nr. 16 ausgeweitet und ein gemeinsames Planwerk erstellt, welches alle für den B-Plan Nr. 16 (mit Stand der 1. Änderung und Erweiterung) geltenden Festsetzungen enthält.

5.1. Schutzgebiete

Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete

Die Prüfung von Plänen dient der Feststellung, ob bei dem zu prüfenden Plan die Möglichkeit besteht, dass er im Sinne des § 34 BNatSchG einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dabei ist der Zeitraum der Ausweisung der Schutzgebiete sowie die kumulative Wirkung der Satzung zu beachten, denn andere Vorhaben könnten Beeinträchtigungen des Vorhabens verstärken und so erst erheblich machen.

Das NATURA-2000-Gebiet – SPA DE 2732-473 " Mecklenburgisches Elbetal " (auch LSG / BRN 3 Entwicklungszone „Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“ - Landkreis Ludwigslust-Parchim) grenzt in ca. 240m Entfernung westlich der Landesstraße an die

Bebauung von Lübtheen an. Aufgrund der Lage hinter der vorgelagerten Störung durch die Landesstraße und die vorhandene Bebauung im Westen sind erhebliche Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände nicht einzustellen.

Eine Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Belangen des Natura 2000-Gebietes ist *entsprechend der Stellungnahme des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe vom 12.11.2021* nicht erforderlich (rechtswirksamer Flächennutzungsplan seit dem 23.10.2014).

sonstige Schutzobjekte des Naturschutzes

Biosphärenreservat

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

Gebietsübergreifende Festsetzung des Schutzgebietes (BREIbeG M-V vom 15.01.2015) nach Rechtswirksamkeit des F-Planes (23.10.2014).

Umwandlung von Ödland in eine andere Nutzungsform gemäß § 7 Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz:

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr.6 BREIbeG M-V ist die Umwandlung von Grünland und Ödland in eine andere Nutzungsform verboten. Ausnahmen sind genehmigungspflichtig.

Es wird somit ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 7 BREIbeG M-V auf Basis der Inaussichtstellung gestellt und für das Ödland der mögliche Ausgleich aufgezeigt.

Zugunsten des Ödland-/Grünlandsschutzes des § 7 BREIbeG M-V ist in der Gemarkung Lübtheen, *Flur 11, Flurstücke 11/1; 14/1 jeweils teilweise* als extensives Grünland anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Insgesamt werden für den B-Plan Nr. 16 in der Gemarkung Lübtheen, Flur 11,

- *vom Flurstück 14/1 anteilig die Fläche von 17.680 m² (von 27.798 m²) für den 2. Bauabschnitt (Erweiterungsfläche),*
- *vom Flurstück 14/1 anteilig die Fläche von 8.317,00 m² (von 27.798 m²) für den 1. Bauabschnitt (Ursprungsplan),*
- *vom Flurstück 11/1 anteilig die Fläche von 11.283,00 m² (von 28.933,00 m²) für den 1. Bauabschnitt (Ursprungsplan)*

gesichert und als Ausgleich festgelegt.



Abbildung 4: Flächen für Ausgleichsmaßnahme B-Plan Nr. 16 inkl. 1. Änderung und Erweiterung (Kartengrundlage: Gaia MV)

Weiterhin soll mit der 1. Änderung und Erweiterung eine Anpassung der dem B-Plan Nr. 16 zugeordneten Kompensationsmaßnahme erfolgen. Bereits im Jahr 2020 wurde durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe ein Flächentausch angeregt, um innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Rögnitzniederung“ Acker- in Grünlandflächen umzuwandeln. Entsprechend dem angedachten Flächentausch soll eine Neuordnung der Ausgleichsflächen erfolgen. Die im Ursprungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen sollen somit nicht mehr Bestandteil des B-Plans Nr. 16 sein und zugunsten des Bewirtschafters wieder als Acker genutzt werden.

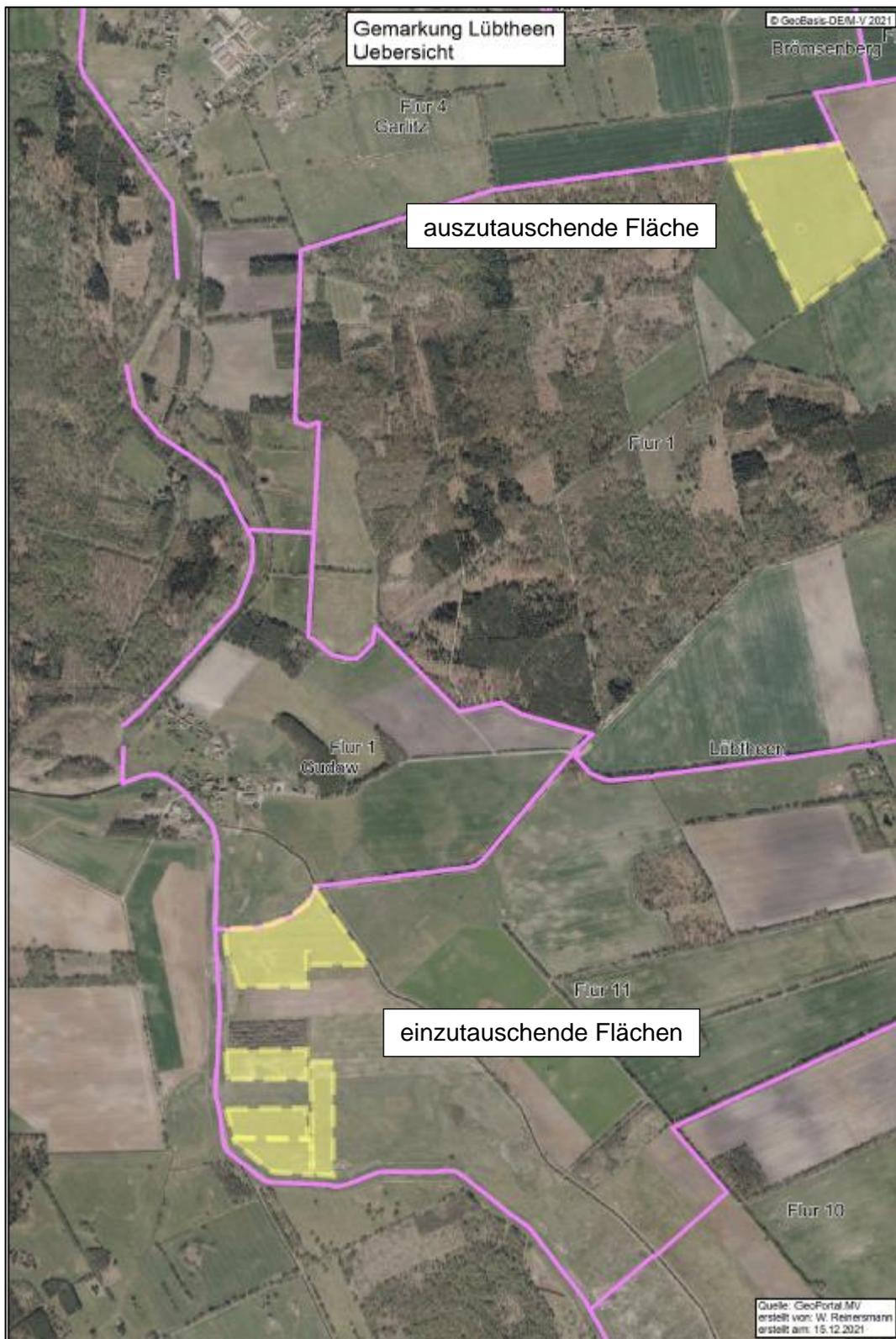


Abbildung 4: Übersicht der Tauschflächen, gesamt 20,38 ha

Wertbiotope (§20)

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Biotope.

Im 50m Wirkraum sind folgende Biotope vorhanden:

- Baumhecke im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes (nicht im Kartenportal verzeichnet)

5.2. Bestand

Der Bereich des Ursprungsplans umfasst ca. 3 ha. Auf etwa 2 ha wurde auf einer vormals ungenutzten Freifläche (ehemals Kleingärten) der erste Bauabschnitt des Wohngebietes an der Lindenschule entwickelt. Dieser ist technisch und verkehrlich erschlossen und bereits teilweise mit Eigenheimen bebaut. Der westliche Randstreifen stellt sich als Rasenfläche dar, die zur Sporthalle hin durch eine Baumreihe mit Zaun und nach Osten durch einen abgeboöschten Erdwall eingefasst wird.

*Die im nördlichen Teil des Plangebietes gelegene Erweiterungsfläche mit ca. 1,7 ha stellt sich derzeit überwiegend als ungenutzte Brachfläche dar, die zusammen mit dem südlichen gelegenen Bereich des ersten Bauabschnittes ehemals als Kleingartenanlage genutzt wurde. Im südöstlichen Bereich *der Erweiterungsfläche* ist kleinflächig ein geschotterter Wendehammer zur Erschließung des ersten Bauabschnittes angelegt.*

Der Geltungsbereich des B-Planes *umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,7 ha*. Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) grenzt im Norden an Ackerflächen vor dem Gewerbegebiet, im Süden *hinter dem B-Plan Nr. 16 Wohnbebauung*, im Westen an den Sportplatz der Lindenschule. Im Osten grenzen hinter einem Feldweg *mit Bäumen* Wohnbebauung und Ackerflächen an.

Prägend für den Bereich ist die ehemalige Kleingartennutzung. Die Fläche wurde von der Stadt beräumt und wird zurzeit sporadisch geschlegelt um Gehölzaufwuchs zu verhindern (Rainfarn/Goldrute/Brennnessel/Landreitgras verzahnt - Brache RHU). Den Acker im Norden begrenzt ein schmaler Saum Fichten (*BWW*) der als Ausgleichsmaßnahme im Zuge des B-Plan Nr. 16 umgewandelt werden soll. Im Osten am Feldweg befindet sich ein Versickerungsbecken, das 2017 gewartet wurde.

Baumbestand nach §18 NatSchAG M-V ist im Geltungsbereich *nicht* vorhanden. Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes befinden sich nicht im Geltungsbereich.

5.3. Eingriffsbewertung

Außer der Amphibien- und Reptilienkartierung von 2018 erfolgten keine weiteren faunistischen Erfassungen. Die angrenzende Agrarlandschaft und die benachbarten Wohnrundstücke, bieten keine weiteren Verdachtsmomente auf besonders geschützte bzw. vom Aussterben bedrohte Arten nach § 44 BNatSchG bzw. für Arten der nach Anhang IV der FFH- Richtlinie streng geschützten Arten (siehe auch Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Umweltbericht).

Vom Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung / Überbauung betroffen:

- Ödland/Brachland
- Wendehammer 1. Bauabschnitt (teilversiegelt Schotter)
Im Bereich des Ursprungsplans (1. Bauabschnitt) zusätzlich
- *Freiflächen / Wall an der Sporthalle*
- *Kleingarten*

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist, unabhängig von der Eingriffsschwere, im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden (siehe Umweltbericht).

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Bilanzierung wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) erarbeitet.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

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

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

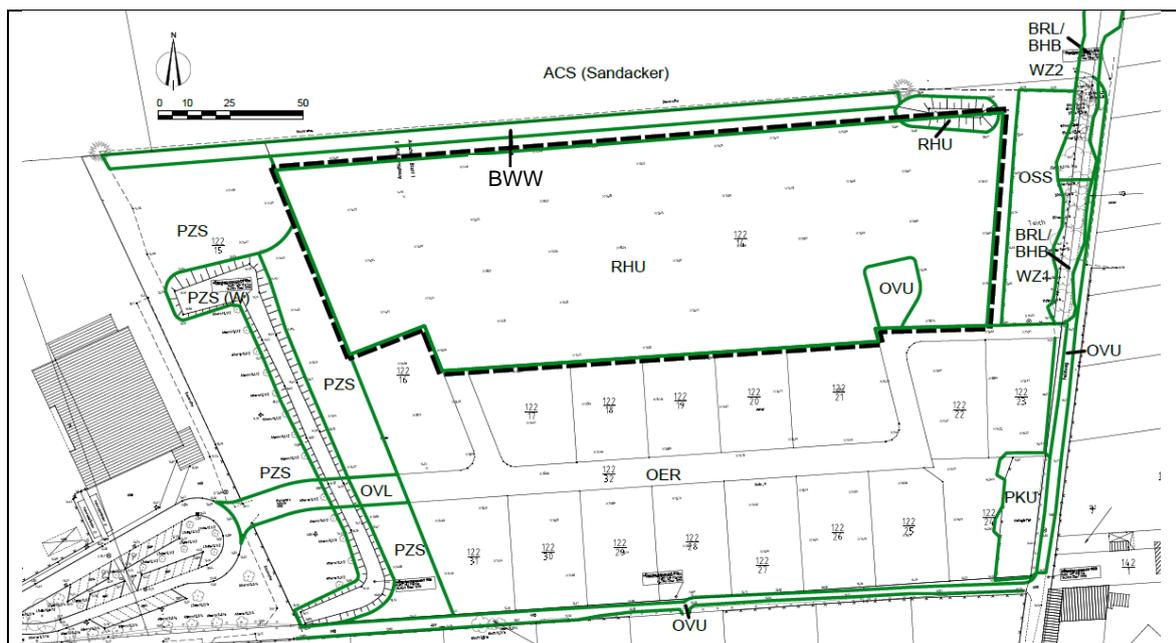


Abbildung 5: Biotoptypen (Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan 2017)

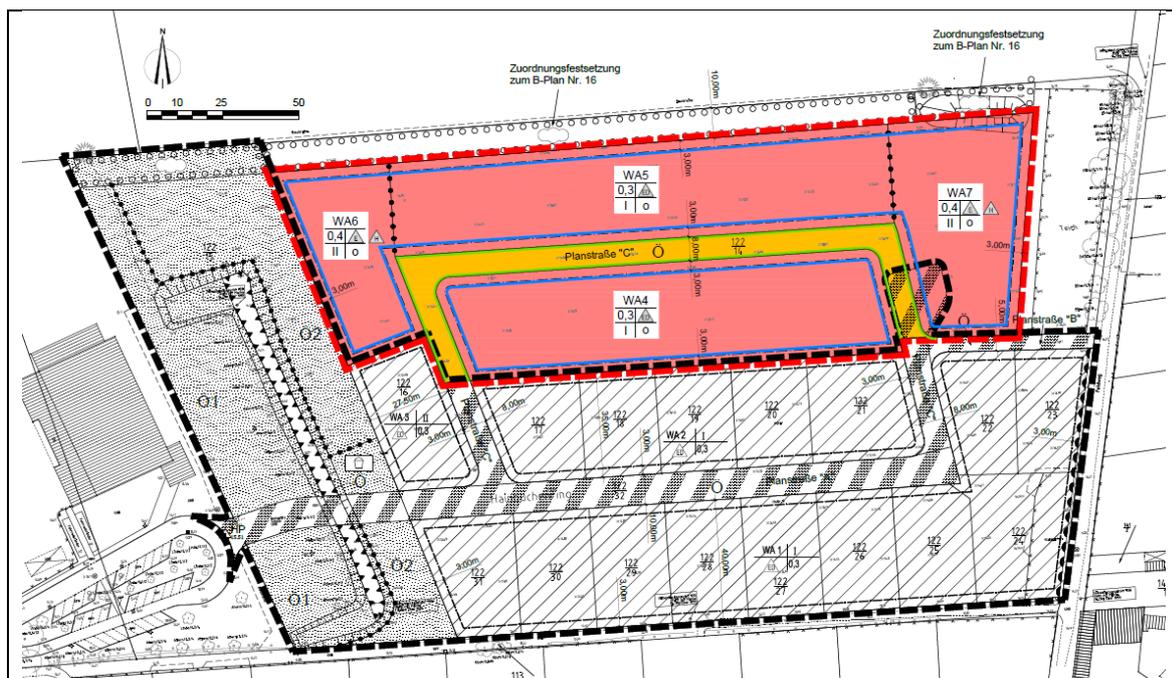


Abbildung 6: Planzeichnung 1te Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16

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.

Tabelle 1: Wertstufenermittlung

Biotoptyp	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationswertzahl
ACS	Sandacker	0	1,0
PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage / artenarmer Zierrasen, intensive Nutzung	0	1,0
PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage / Wall	0	1,0
BWW	Windschutzgehölz aus nichteinheimischen Arten (Fichten verschnitten)	0	1,0
RHU	Ruderales Staudenflur fri-tro Mineralstandorte (Rainfarn/Goldrute/Brennnessel/Landreitgras verzahnt)	2	3,0
OVU	Wirtschaftsweg teilversiegelt (Wendescheife)	0	0,5
OER	Einzelhausgebiet	0	0,0 / 1,0
BRL/BHB	Baumhecke	3	6,0
OSS	Versickerungsbecken	0	1,0

Tabelle 2: Flächenbilanz 1. Änderung und Erweiterung

Biotop	Fläche	m ²	Versiegelung m ²	Bemerkungen
RHU	Wohnen GRZ 0,3	10.360,00	4.662,00	GRZ 0,45
RHU	Wohnen GRZ 0,4	4.733,00	2.839,80	GRZ 0,6
RHU	Verkehrsfläche	1.723,00	1.654,08	0,96
OVU	Wohnen GRZ 0,4	193,00	115,80	GRZ 0,6
OVU	Verkehrsfläche	154,00	147,84	0,96
	Summe	17.163,00	9.419,52	

Info-Tabelle 3: Flächenbilanz B-Plan Nr. 16

Biotop	Fläche	m ²
PHW	Strauchpflanzung	317,00
OVU	Straße	99,00
PKU	Wohnbaufläche	585,00
RHU	Straße	3.264,00
RHU	Wohnbaufläche	16.069,00
RHU	Spiel	374,00
RHU	Bestandserhalt Ö2	1.919,00
PZS	Extensivierung Ö2	1.478,00
PZS-Wall	Bestandserhalt Wall	1.810,00
PZS	Bestandserhalt Ö1	3.069,00
PZS-Wall	Lärmschutzwand auf Krone (114x0,5)	57,00
PZS-Wall	Straße	98,00
PZS	Straße	247,00
PZS	Strauchpflanzung	315,00
	Gesamt	29.701,00
	Wohngebiet	16.654,00
	Verkehrsflächen	3.708,00
	Grünflächen	9.340,00

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

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

Tabelle 4: Lagefaktor

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	
Lage im Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe-Mecklenburg-Vorpommern	1,25
Summe	1,0

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 Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 5: Eingriffsflächenäquivalent

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
RHU	16.816,00	3,0	1	50.448,00
OVU	347,00	0,5	1	173,50
	17.163			50.621,50

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 Biototypen 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. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Hier sind gemäß Anlage 5 der HzE für Wohnbebauung die naturnahen Eichen-(Birken)-Baumhecken nordöstlich des Plangebietes bis in eine Entfernung von 50 m / 200 m zu berücksichtigen.

Auf die Einstellung der Wirkstufe II wird aufgrund der Lage hinter dem Versickerungsbecken und der neuen abschirmenden Hecke verzichtet, da beide Elemente geeignet sind die tatsächliche Funktionsbeeinträchtigung des Biotops zu mildern. Aufgrund der lockeren Ausbildung ohne eine prägende Strauchschicht wird auf den mittleren Biotopwert abgestellt. Die Flächenermittlung erfolgte auf Grundlage Vermessung / Luftbild.

Tabelle 6: Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
BRL/BHB	1.022,00	6,0	0,5	3.066,00

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 biotypunabhängig 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:

Für die Wohnbebauung wird mit einer GRZ von 0,3 / 0,4 + 50%-ige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO = 0,45 / 0,6 gerechnet.

Tabelle 7: Versiegelung

Lage	überbaute Fläche in m ² hier GR	Zuschlag für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
neu zu versiegelnde Flächen	9.155,88	0,5	4.577,94
neu zu versiegelnde Flächen aus teilversiegelter Fläche	263,64	0,3	79,09
	9.419,52		4.657,03

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Tabelle 8: multifunktionale Kompensationsbedarf

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
50.621,50	3.066,00	4.657,03	58.344,53

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden 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 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt

Tabelle 9: kompensationsmindernden Maßnahmen

Es erfolgt keine Maßnahmenfestsetzung / Bewertung.

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 10: korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
58.344,53	0,00	58.344,53

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 werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen.

Bestimmt wurde aus dem Zielbereich 2. Agrarlandschaft

- die Ziffer 2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese mit einem Kompensationswert von 3,0 *und einem Lagefaktor von 1,1*.

In der Gemarkung Lübtheen, *Flur 11, Flurstücke 11/1 und 14/1 teilweise* soll Acker in Extensivgrünland umgewandelt werden. Die Fläche ist zu mähen und auf Dauer zu erhalten.

Information: Im B-Plan Nr. 16 war die Fichtenhecke umzubauen und eine Hecke anzupflanzen.

4.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges

- Es sind *58.224,07 EFÄ 1 Änderung und 67.815,00 EFÄ 1 BA* auszugleichen.

4.4 Entsiegelungszuschlag

- keiner

4.5 Lagezuschlag

Als Lagezuschlag können 10% eingestellt werden, da die Kompensationsmaßnahme in einem Biosphärenreservat liegt (Ziffer 2.3.1 auch Freiraum der Wertstufe 4 / auch innerhalb *FFH / neu GGB*).

Damit ergibt sich nachfolgende Bewertung:

Tabelle 110: Kompensationsflächenäquivalent 1. Änderung und Erweiterung

Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
2.31 Acker in-Mähwiese	Gemarkung Lübtheen, Flur 11, Flurstück 14/1 anteilig	17.680,16	3,00	1,1	58.344,53

Info-Tabelle 120: Kompensationsflächenäquivalent B-Plan Nr. 16

Lage	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese	19.600,00	3,30	1,00	64.680,00
6.31 freiwachsenden Hecken	2.850,00	1,10	1,00	3.135,00
				67.815,00

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Es sind keine Störquellen einzustellen.

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 131: Gesamtbilanzierung 1. Änderung und Erweiterung

EFÄ	KFÄ	Bilanz
58.344,53	58.344,53	0,00

Info-Tabelle 141: Gesamtbilanzierung B-Plan Nr. 16

EFÄ	KFÄ	Bilanz
67.815,00	67.815,00	0,00

Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

5.4. Beschreibung der Maßnahmen

Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote, Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB im Sinne des § 1a BauGB (Informatorische Übernahme aus B-Plan Nr. 16)

*Innerhalb des Straßenraumes der Planstraße A sind 10 kleinkronige Bäume (Feld-Ahorn *A.campestre* `Elsrijk` oder Säulen- Hainbuche *C.betulus* `Fastigiata` in der Qualität Hochstamm 3x verpflanz, STU 18-20 cm, Kronenansatz mind. 2,2 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind mindestens 16 m³ durchwurzelbarer Raum zu gewährleisten (12 m² offene Baumscheibe).*

Die öffentlichen Grünflächen Ö1 sind im Bestand unter Erhalt der Baumreihe als Rasenfläche zu erhalten. Weiterhin zulässig bleibt die temporäre Nutzung als unbefestigte Parkplatzfläche. Beim Bau der Lärmschutzwand ist der Schutz der Kronentraufe zu beachten.

Die öffentlichen Grünflächen Ö 2 sind aus dem Bestand als extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Die Bewirtschaftung hat als zweischürige Mahd unter vollständigem Entfernen des Mahdgutes von der Fläche zu erfolgen. Der früheste Schnitttermin ist Mitte Juni mit einem mindestens 6-wöchigen Zeitraum zwischen den Schnitten.

Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ist als Rasenfläche mit Spiel- und Sportgeräten sowie Ausstattungselementen anzulegen und zu erhalten. Wege und Pflanzungen sind zulässig.

Die Fichtenreihe in der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 ist auf einer Länge von 63 m zu roden. Es ist eine zwei- dreireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit, in der Mittelreihe ca. alle 10 m ein Heister) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, in der Mittelreihe abhängig von den Stubbenstandorten, Verbisschutz ist vorzusehen). Der Brachesaum ist wechselseitig alle 2 Jahre auf 2,0 m Breite zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen. Die Rodung der Fichten ist nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28/29.02. eines Jahres zulässig.

Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (Informatorische Übernahme aus B-Plan Nr. 16)

Die Fichtenreihe in der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (Zuordnungsfestsetzung 6.1) ist auf einer Länge von 222 m zu roden. Es ist eine zwei- dreireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit, in der Mittelreihe ca. alle 10 m ein Heister) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m,

in der Mittelreihe abhängig von den Stubbenstandorten, Verbisschutz ist vorzusehen). Der Brachesaum ist wechselseitig alle 2 Jahre auf 2,0 m Breite zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen. Die Rodung der Fichten ist nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28/29.02. eines Jahres zulässig.

In der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (Zuordnungsfestsetzung 6.2) ist auf einer Länge von 36 m eine dreireihige Hecke, (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzenabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Verbisschutz ist vorzusehen). Der Brachesaum ist wechselseitig alle 2 Jahre auf 2,0 m Breite zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen.

Pflanzliste Sträucher: Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt

<i>Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Haselnuss</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Weißdorn</i>	<i>Crataegus laevigata</i>
<i>Heckenrose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Gem. Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzliste Heister: Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt

<i>Feld Ahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Birke</i>	<i>Betula pendula</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Wild-Apfel</i>	<i>Malus sylvestris agg.</i>
<i>Wild-Birne</i>	<i>Pyrus communis syn. Pyraea</i>

Weitere Gehölzempfehlungen sind der Pflanzliste des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe zu entnehmen.

Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 16)

Zugunsten der Befreiung von den Verboten des § 7 BREIbeG M-V und als Ausgleichsmaßnahme ist in der Gemarkung Lübtheen, *Flur 11, auf dem Flurstück 14/1 eine Teilfläche von 25.997 m² sowie auf dem Flurstück 11/1 eine Teilfläche von 11.283 m²* Acker in Extensivgrünland umzuwandeln. Die Fläche ist zu mähen und auf Dauer zu erhalten.

Folgendes ist dabei zu beachten:

- *Ansaat mit einer Regiosaatgutmischung UG 4, Gräser-Kräuter-Verhältnis 60:40*
- Bewirtschaftung durch zweischürige Mahd unter vollständigem Entfernen des Mahdgutes von der Fläche, Schnittermine Mitte Juni und Mitte August mit einem mind. 6-wöchigen Zeitraum zwischen den Schnitten
- Belassen (Überwintern) von überständigen Saumstrukturen auf etwa 20 % der Fläche und jahresweise alternierender Zyklus Mahd - Belassen (Überwintern)
- Verbot des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art
- Verbot von Grünlandumbruch, keine Nach- oder Einsaat außerhalb der grünlandinitiierenden Maßnahmen
- Verbot von über das bisherige Maß hinausgehenden Entwässerungsmaßnahmen sowie der Durchführung mechanischer Pflegemaßnahmen (Walzen, Schleppen, etc.) zwischen dem 01.03. und dem zweiten Mahdtermin.
-

Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 (Informatorische Übernahme aus B-Plan Nr. 16)

Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind die Grenzen zwischen den jeweiligen Wohngebiets- / Verkehrsflächen und den im Planteil A als

- ~~— 2. BA~~
- Ö 2

bezeichneten Flächen zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Errichtung der Lärmschutzwand.

Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 (1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 16)

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.

Artenschutzrechtliche Hinweise

- 1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
 - 2 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 Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.
 - 3 Das Vorkommen von Amphibien kann aufgrund von einzelnen Funden im näheren Randbereich nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Es ist als Vermeidungsmaßnahme ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien und Amphibien vorzusehen. Gefundene Tiere sind in angrenzende Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches (Versickerungsbecken) 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 überklettert werden).
- Mit der Durchführung ist eine fachkundige Person zu beauftragen. Für das Fangen streng geschützter Arten ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.*
- 4 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.

Pflanzmaßnahmen (Informatorische Übernahme aus B-Plan Nr. 16)

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

- 1 *Das Pflanzgut der Gehölze muss den BdB- Gütebestimmungen entsprechen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis zu pflanzen.*
- 2 *Die Kompensationspflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.*
- 3 *Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von zwei Baumpfählen je Baum bzw. drei Baumpfählen ab Qualität Hst STU 16-18 cm je Baum / 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Pflanzscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.*
- 4 *Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.*
- 5 *Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.*

6. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung

6.1. Auswirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Durch das Plangebiet gehen daher in keiner Weise unzumutbare Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen aus. Auf die Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes wird im Umweltbericht eingegangen.

6.2. Einwirkungen

Die südliche/südöstliche Umgebung des Plangebietes ist durch eine gleichartige Nutzung (Wohngebiete) geprägt. Im Norden des Plangebietes schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) an. Relevante Immissionen oder anderweitige Beeinträchtigungen wirken hiervon nicht auf das Plangebiet ein. Im Westen grenzen das Gelände der Lindenschule sowie die Hans-Oldag-Halle und die Ringerhalle an. Nordwestlich des Plangebietes und damit nördlich des Schulgeländes befindet sich das Gebäude eines ehemaligen ALDI. Darin ist nur noch im nördlichen Kopfbau ein Getränkeshändler aktiv. Östlich davon liegt ein Sportplatz, der im Wesentlichen für den Schulsport genutzt wird. Nördlich des ALDI-Gebäudes liegt der Geltungsbereich des VE-Planes Nr. 14 mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ auf dem ein Netto-Markt untergebracht ist. Daran schließt weiter nördlich der B-Plan Nr. 2 und der B-Plan Nr. 3 (jeweils „Gewerbegebiet Breitscheid Straße“) mit ausgewiesenen Gewerbegebieten an. Diese sind zum Teil bebaut und werden zurzeit fast alle genutzt.

Im Hinblick auf den vorhandenen Verkehr in der Rudolf-Breitscheid-Straße (einem Teil der Landesstraße L06) und der Ulrichstraße sowie auf gewerbliche Einflüsse der genannten Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte, der Sport- und Freizeitnutzung der Hans-Oldag-Halle sowie der nördlich davon gelegenen Sportanlage wurde im Rahmen des Planverfahrens zum B-Plan Nr. 16 ein schalltechnisches Gutachten² in Auftrag gegeben. Hierin wurden die aus den zuvor genannten Nutzungen resultierenden Geräuschimmissionen im Plangebiet und der Nachbarschaft rechnerisch ermittelt, mit den einschlägigen Anforderungen zum Geräuschimmissionsschutz verglichen und Vorschläge für schalltechnische Maßnahmen und Festsetzungen für den B-Plan erarbeitet.

Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass nur die von der Sportnutzung der Hans-Oldag-Halle (in Verbindung mit der Abfahrt aller Besucher von den temporären Stellplätzen auf der Grünfläche Ö 1) ausgehenden Geräuschimmissionen zu einer Überschreitung der einschlägigen Immissionsrichtwerte (nachts) führen. Unter Berücksichtigung einer teilweisen Erhöhung des vorhandenen Knickwalls auf mindestens 3,0 m über der angrenzenden Grünfläche können in allen Fällen die jeweiligen Orientierungswerte nach Bbl. 1 zur DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm oder 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden. Dies gilt

² TAUBERT und RUHE GmbH: Schalltechnisches Gutachten Projekt-Nr. 2018249 (November 2018)

auch für die vorgehaltene Erweiterungsfläche unmittelbar nördlich des Plangebietes. Im Hinblick auf diese notwendige Mindesthöhe wird vorgeschlagen auf den vorhandenen Wall eine Lärm-schutzwand von ca. 2 m Höhe aufzusetzen.

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde bereits im B-Plan Nr. 16 eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt und in Verbindung hiermit eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen. *Die Erweiterungsfläche (2. Bauabschnitt)* wurde im benannten Schalltechnischen Gutachten und dementsprechend auch in den im *Ursprungsplan* getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz berücksichtigt. *Diese bleiben mit der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 unverändert bestehen.*

7. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das von der *Erweiterung* betroffene Flurstück 122/14 (Flur 3, Gemarkung Lübtheen) befindet sich im Eigentum der Stadt Lübtheen. *Die privaten Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt (Bereich des Ursprungsplans) sind von den Änderungen nicht betroffen.* Die Umsetzung des Planvorhabens ist somit bezogen auf das in Anspruch genommene Grundeigentum sowie auf die verkehrliche und technische Erschließung gesichert.

8. Flächenbilanz

Tabelle 12: Flächenbilanz für das gesamte Plangebiet

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Allgemeines Wohngebiet	31.941	68,7
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5.238	11,2
Grünflächen	9.339	20,1
Geltungsbereich B-Plan	46.518	100

9. Hinweise

Altlasten

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

Bauordnung

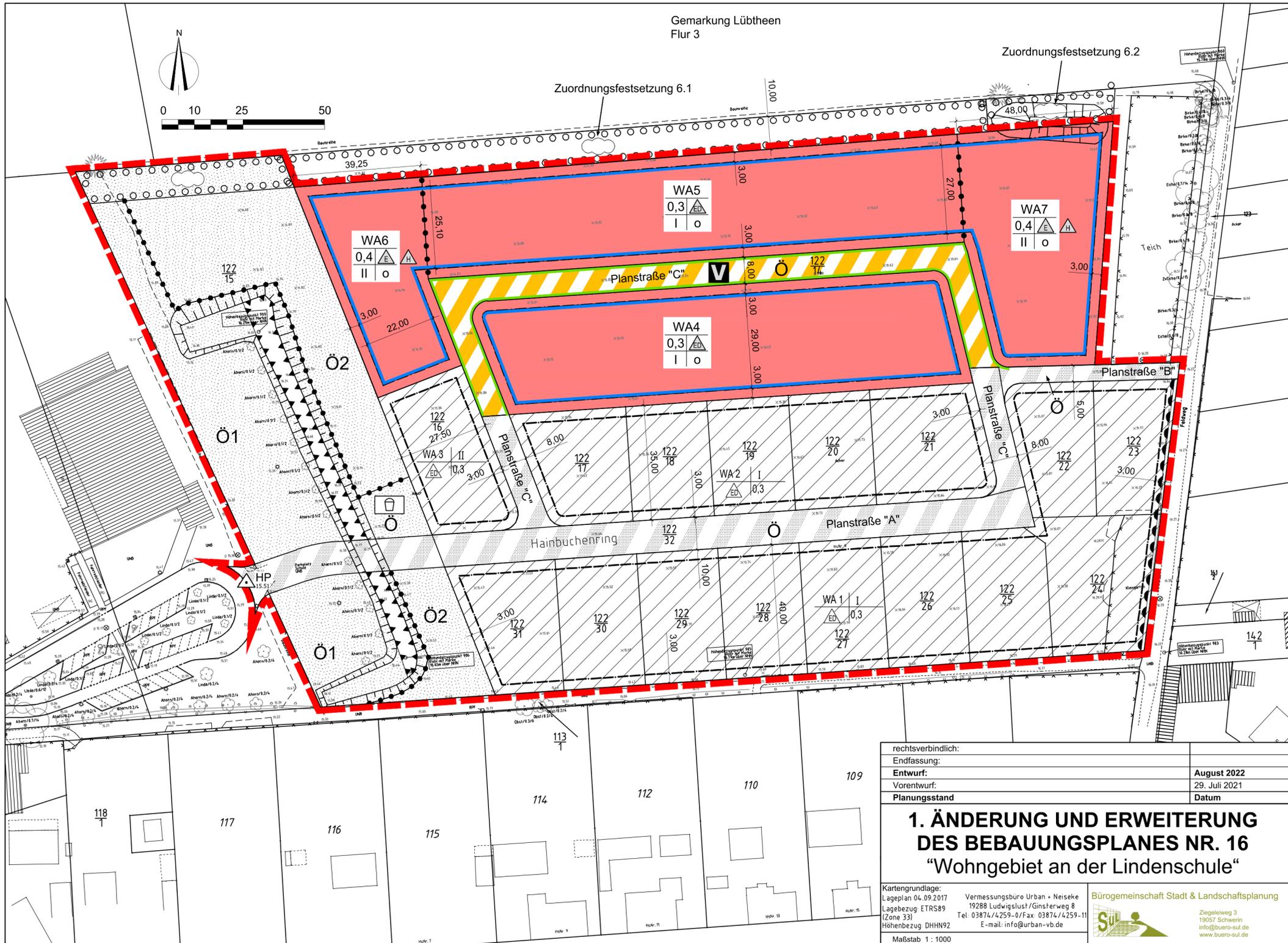
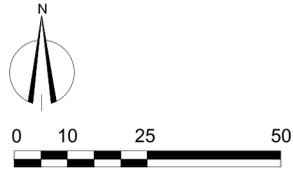
Der Fachdienst FD 63 – Bauordnung des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

- 1. Durch die Teilung eines Grundstücks dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Vorschriften dieses Gesetzes widersprechen. Die Vorschriften des § 7 LBauO M-V gehören im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 LBauO M-V nicht zum Prüfungsumfang.*
- 2. Auf die Einhaltung der Abstandsflächen gem. § 6 LBauO M-V ist zu achten. Dies betrifft die Hauptnutzung und mögliche Nebengebäude.*

Brandschutz

Laut Stellungnahme des Fachdienstes 38 – Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim sind Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.



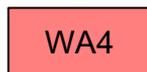
rechtsverbindlich:	
Endfassung:	
Entwurf:	August 2022
Vorentwurf:	29. Juli 2021
Planungsstand	Datum

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule"

Kartgrundlage: Lageplan 04.09.2017 Lagebezug: ETRS89 (Zone 33) Höhenbezug: DHHN92	Vermessungsbüro Urban + Neiseke 19288 Ludwigslust/Ginslerweg 8 Tel. 03874/4259-0/Fax 03874/4259-11 E-mail: info@urban-vb.de	Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung  Ziegelteichweg 3 19057 Schwentin info@buero-sul.de www.buero-sul.de
Maßstab 1 : 1000		

PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Bestand 1. Änderung
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,3
I

GRZ 0,4
II

Grundflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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



Baugrenze

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsberuhigter Bereich

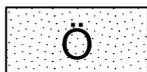


Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünflächen



Spielplatz

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



Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von
Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Anpflanzgebot Sträucher

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und
Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet an der
Lindenschule" (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen
zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne
des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Höhenbezugspunkt

Darstellung ohne Normcharakter



Wohn-/Nebengebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

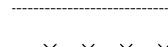
122
14

Flurstücksnummer



Bemaßung

Nutzungsgrenze



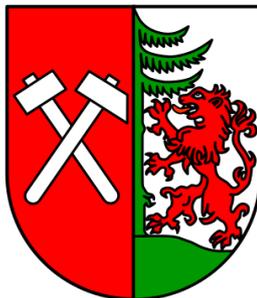
Zaun

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 “Wohngebiet an der Lindenschule“

der
Stadt Lübtheen



ENTWURF

August 2022

Teil B – TEXT –

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

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird die maximal zulässige Firsthöhe für eingeschossige Gebäude auf max. 9,5 m und für zweigeschossige Gebäude auf max. 7,5 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhenlage der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Wendeschleife/Planstraße A mit einer Höhe von 15,5 m über NHN. Oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Ausnahmsweise kann für Hauptgebäude ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 1 m zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen **den Planstraßen A und C sowie den jeweiligen** straßenseitigen Baugrenzen der anliegenden Grundstücke unzulässig. Unüberdachte Stellplätze sind zulässig.

4. Grundstückszufahrten

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist je Grundstück von **den Planstraßen A und C** nur eine Zufahrt bis max. 3,50 m Breite zulässig.

5. Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote, Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB im Sinne des § 1a BauGB

- 5.1 Innerhalb des Straßenraumes der Planstraße A sind 10 kleinkronige Bäume (Feld-Ahorn *A.campestre* `Elsrijk` oder Säulen- Hainbuche *C.betulus* `Fastigiata`) in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, STU 18-20 cm, Kronenansatz mind. 2,2 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind mindestens 16 m³ durchwurzelbarer Raum zu gewährleisten (12 m² offene Baumscheibe).
- 5.2 Die öffentlichen Grünflächen Ö1 sind im Bestand unter Erhalt der Baumreihe als Rasenfläche zu erhalten. Weiterhin zulässig bleibt die temporäre Nutzung als unbefestigte Parkplatzfläche. Beim Bau der Lärmschutzwand ist der Schutz der Kronentraufe zu beachten.
- 5.3 Die öffentlichen Grünflächen Ö 2 sind aus dem Bestand als extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Die Bewirtschaftung hat als zweischürige Mahd unter vollständigem Entfernen

- des Mahdgutes von der Fläche zu erfolgen. Der früheste Schnitttermin ist Mitte Juni mit einem mindestens 6-wöchigen Zeitraum zwischen den Schnitten.
- 5.4 Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ist als Rasenfläche mit Spiel- und Sportgeräten sowie Ausstattungselementen anzulegen und zu erhalten. Wege und Pflanzungen sind zulässig.
- 5.5 Die Fichtenreihe in der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 ist auf einer Länge von 63 m zu roden. Es ist eine zwei- dreireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit, in der Mittelreihe ca. alle 10 m ein Heister) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, in der Mittelreihe abhängig von den Stubbenstandorten, Verbisschutz ist vorzusehen). Der Brachesaum ist wechselseitig alle 2 Jahre auf 2,0 m Breite zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen. Die Rodung der Fichten ist nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28/29.02. eines Jahres zulässig.

6. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- 6.1 Die Fichtenreihe in der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (Zuordnungsfestsetzung 6.1) ist auf einer Länge von 222 m zu roden. Es ist eine zwei- dreireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit, in der Mittelreihe ca. alle 10 m ein Heister) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, in der Mittelreihe abhängig von den Stubbenstandorten, Verbisschutz ist vorzusehen). Der Brachesaum ist wechselseitig alle 2 Jahre auf 2,0 m Breite zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen. Die Rodung der Fichten ist nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28/29.02. eines Jahres zulässig.
- 6.2 In der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (Zuordnungsfestsetzung 6.2) ist auf einer Länge von 36 m eine dreireihige Hecke, (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Verbisschutz ist vorzusehen). Der Brachesaum ist wechselseitig alle 2 Jahre auf 2,0 m Breite zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen.
- 6.3 Pflanzliste Sträucher: Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Heckenrose | Rosa canina |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Gem. Schneeball | Viburnum opulus |
- 6.4 Pflanzliste Heister: Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt
- | | |
|------------|----------------------------|
| Feld Ahorn | Acer campestre |
| Birke | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Wild-Apfel | Malus sylvestris agg. |
| Wild-Birne | Pyrus communis syn. Pyraea |

Weitere Gehölzempfehlungen sind der Pflanzliste des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe zu entnehmen.

- 6.5 Zugunsten der Befreiung von den Verboten des § 7 BREIbeG M-V und als Ausgleichsmaßnahme ist in der Gemarkung Lübben, **Flur 11, auf dem Flurstück 14/1 eine Teilfläche von 25.997 m² sowie auf dem Flurstück 11/1 eine Teilfläche von 11.283 m²** Acker in Extensivgrünland umzuwandeln. Die Fläche ist zu mähen und auf Dauer zu erhalten.

Folgendes ist dabei zu beachten:

- **Ansaat mit einer Regiosaatgutmischung UG 4, Gräser-Kräuter-Verhältnis 60:40**
- Bewirtschaftung durch zweischürige Mahd unter vollständigem Entfernen des Mahdgutes von der Fläche, Schnitttermine Mitte Juni und Mitte August mit einem mind. 6-wöchigen Zeitraum zwischen den Schnitten
- Belassen (Überwintern) von überständigen Saumstrukturen auf etwa 20 % der Fläche und jahresweise alternierender Zyklus Mahd - Belassen (Überwintern)
- Verbot des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art
- Verbot von Grünlandumbruch, keine Nach- oder Einsaat außerhalb der grünlandinitiiierenden Maßnahmen
- Verbot von über das bisherige Maß hinausgehenden Entwässerungsmaßnahmen sowie der Durchführung mechanischer Pflegemaßnahmen (Walzen, Schleppen, etc.) zwischen dem 01.03. und dem zweiten Mahdtermin.



7. Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20

- 7.1 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind die Grenzen zwischen den jeweiligen Wohngebiets-/ Verkehrsflächen und den im Planteil A als

~~2. BA~~
- Ö 2

bezeichneten Flächen zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Errichtung der Lärmschutzwand.

- 7.2 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.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG

- 8.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist auf dem bestehenden Wall im Westen des Plangebietes eine Lärmschutzeinrichtung in Form einer Lärmschutzwand oder einer sonstigen Aufstockung des Walls auf eine Höhe von mindestens 3,0 m über Niveau der Grünfläche westlich des Walls zu errichten. Die Aufstockung muss eine Durchgangsdämmung von mindestens $R'_{w,R} \geq 25$ dB aufweisen. Die zur Planstraße A gelegenen Enden der Lärmschutzwände können auf einer Länge von jeweils 2 m von der Gesamthöhe von 3,0 m auf 1,0 m abgeschrägt oder abgestuft werden. Die Lärmschutzeinrichtung ist vor Aufnahme der Wohnnutzung in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten fertigzustellen.

Hinweise

Artenschutz

1. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
2. 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 Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.
3. Das Vorkommen von Amphibien kann aufgrund von einzelnen Funden im näheren Randbereich nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Es ist als Vermeidungsmaßnahme ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien und Amphibien vorzusehen. Gefundene Tiere sind in angrenzende Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches (Versickerungsbecken) 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 überklettert werden).

Mit der Durchführung ist eine fachkundige Person zu beauftragen. Für das Fangen streng geschützter Arten ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

4. 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.

Baumschutz

1. Beim Bau der Lärmschutzwand ist der Kronentraufraum der Bäume auf der Grünfläche Ö 1 vor Befahren zu sichern (RAS-LP 4 Ausgabe 99 Bild 11) bzw. bei Notwendigkeit der Benutzung Schadensbegrenzung entsprechend (RAS-LP 4 Ausgabe 99 Bild 12) vorzusehen. Die Krone ist bei Bedarf zusätzlich zu sichern.
2. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

Boden- und Grundwasserschutz

Auflagen:

1. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.
2. Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (uBb) des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
3. Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
4. Die Zwischenlagerung /Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
5. Bodenmieten sind nicht zu befahren.
6. Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0, Z 1.1) unter Beachtung der LAGA' zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen. Bei Z 1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.
7. 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 Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist bereits vorab, auch zur Festlegung des Analysenspektrums, von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
8. Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

1. Das Pflanzgut der Gehölze muss den BdB- Gütebestimmungen entsprechen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis zu pflanzen.
2. Die Kompensationspflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
3. Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von zwei Baumpfählen je Baum bzw. drei Baumpfählen ab Qualität Hst STU 16-18 cm je Baum / 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Pflanzscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
4. Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
5. Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.

Sonstiges

Planteil A: Farbige Darstellungen kennzeichnen die Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem Ursprungsplan

Planteil B: Rote Textteile kennzeichnen die Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem Ursprungsplan

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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist*

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“

Stand: Entwurf

August 2022

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.....	14
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
2.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	16
2.6	Schutzgebiete	22
3	Zusätzliche Angaben	28
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	28
	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	28
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.....	28
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	29

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1	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“	17
Tabelle 6	Überwachung der Maßnahmen.....	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Schutzgebiete – FFH, SPA	23
Abbildung 2	Schutzgebiete - Zonen Biosphärenreservat	25

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Vorentwurfsfassung

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule" 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 Stadtvertretung von Lübtheen hat den Beschluss über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule" gefasst. Ziel der Planung ist die weitere Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser (detailliert siehe Begründung).

Mit dem Entwurf erfolgte eine Zusammenführung der Planteile A und B des B-Plans Nr. 16 sowie der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16. Während sich der Geltungsbereich und dementsprechend auch die Festsetzungen im Vorentwurf ausschließlich auf die Erweiterungsfläche (2. Bauabschnitt) beschränkte, so wurde der Geltungsbereich mit dem Entwurf auf das gesamte Plangebiet des B-Plans Nr. 16 ausgeweitet und ein gemeinsames Planwerk erstellt, welches alle für den B-Plan Nr. 16 (mit Stand der 1. Änderung und Erweiterung) geltenden Festsetzungen enthält.

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

Kurzbezeichnung	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
WA	Allgemeines Wohngebiet Baugebiet realisiert	Nördlicher Stadtrand, Ödland (aus aufgelöster Kleingartenanlage), Freiflächen an der Sporthalle	ca. 2,97 ha
WA	Allgemeines Wohngebiet	Nördlicher Stadtrand, Ödland (aus aufgelöster Kleingartenanlage)	ca. 1,7 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, ortsnahe 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 im aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) als Grundzentrum im Ländlichen Raum eingestuft. 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 Metropolregion Hamburg soll die Stadt in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnen und Gewerbe aufnehmen. Hierfür sind die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen (detailliert siehe Begründung).

Nach den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplänen ist weder der Biotopverbund im weiteren Sinne noch im engeren Sinne betroffen, noch sind Maßnahmen der ökologischen Raumentwicklung festgesetzt.

Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne¹

In der Karte I Arten und Lebensräume werden keine Aussagen für den Bereich getroffen. Die Nadelwälder im Osten (W2) sind als Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen eingestuft.

In der Karte II Biotopverbundplanung werden keine Aussagen für den Bereich getroffen. Im Westen ist ein Biotopverbund im weiteren Sinne eng an die Ortschaft gezogen. Ein umfangreiches Netz des Biotopverbundes das die Natura 2000-Gebiete (SPA / FFH Gebiete) miteinander verbindet / überspannt, ist großflächig verzeichnet.

In der Karte III Entwicklungsziele werden keine Aussagen für den Bereich getroffen. Im Westen ist eng an die Ortschaft gezogen ein Bereich (12.1) zur Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten ausgewiesen.

In der Karte IV – Raumentwicklung werden keine Aussagen für den Bereich getroffen. Im Westen ist ein Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen ausgewiesen.

Die Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft war mit Stand 26.07.2021 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 für den überwiegenden Teil des B-Plan-Gebietes eine Wohnbaufläche aus.

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.

¹ www.umweltkarten.mv-regierung.de

Immissionsschutz:

Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen (Lärm), aber besonderer Belang Kinderlärm der benachbarten Schule / Sporthalle.

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.umweltkaten.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 FFH DE 2733-401; FFH DE 2533-301; SPA DE 2733-301,	BNatSchG, NatSchAG M-V, FFH-Erlass MV SPA DE 2732-473; „Mecklenburgisches Elbetal“ in 240m Entfernung
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 200m Wirkradius keine keine
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Bäume	§ 18 NatSchAG M-V
Gewässerschutzstreifen, Gewässerrandstreifen und Waldabstand	Nein, nicht betroffen Nein, nicht betroffen Nein, nicht betroffen	§ 29 NatSchAG M-V § 38 WHG § 20 LWaldG
Wald	Nein, nicht betroffen	§ 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"> • überwiegend Ruderalflur der ehemaligen Kleingartenanlage, sowie 	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	- unkorrigierte mittlere Sommerniederschlagssumme Reihe 1971-2001: 328.0 mm/a Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung	
Klimaschutz	- Die Gemeinde hat keine eigenen zusätzlichen Anforderungen zur Bekämpfung der Folgen des Klimawandels - Der ÖPNV besitzt keine relevante Bedeutung	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	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. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen sind: 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. Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Aufgrund der angrenzend vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen. Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die folgenden Bereich betreffen: Landschaftsraum „Niederung der Rognitz“: (LB 18) Tal mit sehr flach geneigten Hängen, dichtes Netz von Fließgewässern; zahlreiche Alleen, Hecken, Restwaldflächen, welche die intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen gliedern; niederungstypisch ausgeprägte Nutzungsvielfalt; Stadt Lüththeen mit markanter Silhouette und umfangreichem Straßenbaumbestand; in hohem Maße schützenswertes Landschaftsbild. Landschaftsraum mit insgesamt sehr hoher Bedeutung des Landschaftsbildes. Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die Lage am Rand von Lüththeen im Bereich zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung. Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit insgesamt hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtlich hohe Vorbelastungen durch benachbarte / vorhandene Nutzung.	
Biologische Vielfalt	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). 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. HPNV - Bodensaure Buchenwälder L16 Drahtschmielen-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Schattenblumen-Buchenwald Für die Situation im 500 m-Untersuchungsraum sind Biotope der Agrarlandschaft (Grünland, Acker) mit langjähriger Nutzungskontinuität sowie Nadelforste und Flurgehölze prägend. Weiterhin sind vor allem Siedlungsbiotope vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen außerhalb der Ortslage für eine hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		<p>Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Lübtheen liegt im Randbereich des Elbetals als eine Leitlinie für den Vogelzug, außerhalb der Bereiche mit hoher Dichte des Vogelzugs.</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	<p>Ja, Wohnbereiche sind durch Immissionen betroffen: Benachbarte Wohnbebauung, entlang der L06 und südlich liegend, sonst nördlich Gewerbe. Westlich an der L06 Schulstandort</p> <p><i>Im Planungsbereich und seiner immissions- wie abfallrelevanten Umgebung befinden sich nachfolgende Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - BRÜGGEN Fahrzeugwerk & Service GmbH (PU Schäumungsanlage/ Beschichtungsanlage) - Schützenzunft von 1899 e.V. Lübtheen (Schießstand) - Motorsport Lübtheen e.V. (Moto-Cross-Anlage) - Timmermanns GbR (Anlage zum Halten von Rindern) <p><i>Diese Anlagen genießen Bestandschutz und haben bei allen Planungsmaßnahmen Berücksichtigung zu finden.</i></p>	
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 Werkstage 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	<p>Ja, durch das Planvorhaben können Auswirkungen durch Emissionen im Rahmen der erweiterten Wohnbauflächen entstehen, deren Auswirkungen aber als unwesentlich einzustufen sind.</p> <p>Ja, auf das Gebiet wirken Immissionen ein (Schule / Sporthalle)</p>	
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	Siehe unter Emissionen

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 langfristige Entwicklung zu Wald nicht förderlich für die Artenvielfalt, die Zwischenphase der Halboffenlandschaft oder extensives Grünland sind wesentlich artenreicher.
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Ggf. langfristig Nichtnutzung, Ödland wird Wald
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsteile, Geschützte Biotop/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Ggf. langfristig Nichtnutzung, Ödland wird Wald
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	nicht relevant
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	nicht relevant
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Weiterhin sporadische statt kontinuierliche Störung
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Erhaltung der Lebensräumen und sporadische statt kontinuierliche Störung, langfristig Verringerung der Artenvielfalt
Fläche und Boden	Erhaltung offener Böden
Grund- und Oberflächenwasser	Erhaltung offener Böden
Klima und Luft Klimaschutz	nicht relevant, da zu geringe Größe Erhalt lokaler Quell, und Zielverkehre
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Erhaltung von unbebauter Landschaft
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 lagekonkrete Festsetzungen zu Verkehrsflächen aber nicht zu den Baukörpern.

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

- Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige durchlässige Befestigung von Flächen.
- Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrs- und Lagerflächen innerhalb des / am Plangebiet 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.	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich nationale Schutzgebiete. Biosphärenreservat	Ja
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.	Nein
Wald	Es befindet sich kein Wald im / am Geltungsbereich.	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, Tiere und die Lebensräume beeinflusst.	Ja
Boden	Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich der Bauflächen. Verdichtungen und damit teilweise Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen	Ja

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
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. Näheres zum Erfordernis der Klärung und Art der Versickerung der Oberflächenwässer regelt die Erschließungsplanung.	Ja
Klima und Luft	Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Vergrößerung von Siedlungsfläche. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Siehe auch unter Vermeidung von Emissionen.	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 inneren Randbereich 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	Ortsrandlage 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 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	Schmutzabwasser wird dem zentralen Abwassersystem zugeführt. 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

Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Die Fläche liegt derzeit brach (*1. Bauabschnitt bereits bebaut*). Es liegt keine Baugrunderkundung vor.

Es ist von grundwasserbestimmten Sanden mit einer humosen Mutterbodenauflage um 30 cm auszugehen.

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

Festgesetzte Trinkwasserschutz-zonen sind nicht vorhanden.

Altlastverdachtsflächen oder ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Ein analytischer Abgleich mit den Bodenhintergrundwerten 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: anthropogen vorgeprägte Böden (Kleingartennutzung) derzeit keine Nutzung bei geringem Ertragspotential (Ackerwertzahlen 14-28)
- Eigenart: Sand-Gley/ Podsol-Gley,
- Verdichtung: niedrige Verdichtungsgefahr
- Entwässerung: aufgrund des sandigen Bodens gute Durchlässigkeit, damit hohe Versickerungsleistung, ggf. Rigolenversickerung wegen hohem Grundwasserstand aber nicht zulässig!
- Erodierbarkeit: geringe Reliefneigung, keine – mittlere Gefahr Wind,- und geringe Gefahr Wassererosion, niedrige Gefahr Bodenkontamination, niedrige- mittlere Pufferkapazität

Wirkfaktoren Boden / Bodenwasserhaushalt

- Versiegelung
 - Vollversiegelung im Bereich Verkehrs,-sowie Stellflächen, Gebäude und zusätzlich Flächenbefestigungen in den Freianlagen.
 - übermäßige mechanische Belastungen
 - Flächenbefestigung mit Erd- bzw. Bodenarbeiten sowie technisch erforderlicher Verdichtung, Befahrungen, Lagerung und Baumaterial etc. von zur Vegetation vorgesehenen Böden
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial
 - Die Prüfung der Verwertung des überschüssigen Bodenaushubs / Bewirtschaftung je Baugrundstück ist aber planerisch im B-Plan nicht zu bewältigen.
- Bodenerosion
 - Auf vegetationsfreien Bodenflächen während der Bauzeit
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - lokale Versickerung der befestigten Flächen möglich
- Stoffeinträge (hohe Sensibilität der Baufirmen erforderlich)
 - Öl- und Schmiermittel, Kraftstoffe, (Havarie)
 - Pestizide und Fungizide der Grundstücksbesitzer (reduzierter Allgemeingebrauch- nicht der landwirtschaftlichen Intensität gleichzusetzen)

Auswirkungen der Bauphase

- Versiegelung führt zum Totalverlust der Bodenfunktion
- übermäßige mechanische Belastungen führt zu
 - Gefügeschäden (mit Verringerung Versickerungsfähigkeit / Wasserrückhaltung / Verlust von Porenvolumen – Sauerstoffmangel)
 - Für die späteren Freiflächen ist damit auch ein erheblicher Verlust der Vegetationsfähigkeit verbunden!
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial führt zur
 - Zerstörung des inneren Bodengefüges
 - Vermeidung von planierendem Einbau und geeignete Zwischenbegrünung helfen das Bodengefüge wieder zu stabilisieren.
- Bodenerosion führt zum Verlust bzw. Umlagerung des Bodens
- 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 2 Wirkorte einzustellen:

- Wirkort 1 die Flächenbefestigung der Verkehrsflächen. (Baufläche und Zwischenlager, Beschränkung Bau und Zwischenlager regelbar)
- Wirkort 2 private einzelne Baugrundstücke (Baufläche und Zwischenlager auf eigener Fläche / fehlende Sensibilität Baufirmen / Bauherr für das Problem Bodenverdichtung, Gefüge Verletzung).

Entsprechend Stellungnahme des Landkreis Ludwigslust-Parchim FD 68 - Natur, Wasser und Boden Fachgebiet Wasser und Boden Az.: 532,533/68/2.1-01/F-0672/21 vom 17. Nov. 2021 sind nachfolgende Auflagen und Hinweise zu beachten:

Auflagen:

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.

Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (uBb) des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.

Die Zwischenlagerung /Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.

Bodenmieten sind nicht zu befahren. Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0, Z 1.1) unter Beachtung der LAGA' zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen. Bei Z 1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.

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 Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist bereits vorab, auch zur Festlegung des Analysenspektrums, von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

Hinweise:

Vor Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dazu sind die Antragsunterlagen nach vorhergehender Abstimmung zu deren Umfang der unteren Wasserbehörde des Landkreises zur Prüfung vorzulegen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.

Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen

Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Ver-nässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen.

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde weitestgehend berücksichtigt. Es stehen keine reinen 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, wobei die vorgezogenen Maßnahmen des 1 BA. Berücksichtigt wurden.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für Maßnahmen für die Kompensation werden keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen, da eine Umwandlung von Acker in Grünland vorgenommen wird.

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 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

Erläuterungen:

- Befestigte Flächen sollten bei bautechnischer Sinnfälligkeit in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden.
- Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz
- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes auch Bauzeitenregelungen siehe Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.
- 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.
- 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.

- 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.
- 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.
- Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen, etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Die Zwischenlagerung, Bewertung, Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
- 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.
- 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.
- 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.

Maßnahmen die in den Text-Teil B als Hinweis zu übernehmen sind:

1. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
2. 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.

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 Geltungsbereich

- *Im B-Plan Nr. 16 erfolgten Festsetzungen zum Ausgleich (Baumpflanzungen) und zu Heckenpflanzungen (Umbau Fichtenreihe), die auch zum Schutz des Landschaftsbildes wirksam werden.*

Grünordnerische Maßnahmen im Gemeindegebiet

- Es erfolgen Festsetzungen zum Ausgleich, die auch dem Artenschutz und dem notwendigen Ersatz des Ödlandes (Umwandlung von Acker in Grünland) dienen. *Für die realisierte Maßnahme in der Gemarkung Lübtheen, Flur 1 Flurstücke 120/2 anteilig ist zwischen dem Bewirtschafter der Elbtaler Agrar GmbH und dem Biosphärenreservatsamt ein Flächentausch in die Gemarkung Lübtheen, Flur 11 gesamt Flurstücke 1/1; 2; 4/1; 6/8; 11/1; 14/1; 15/1 vorgesehen, der Berücksichtigung in den neuen Festsetzungen findet.*

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

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. Bei der Alternativenprüfung wurde berücksichtigt, dass ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, der für den Geltungsbereich des B-Plans eine Wohnbaufläche darstellt. Insofern ist die Betrachtung von Standortalternativen grundsätzlich bereits erfolgt. Alternative Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht Betracht.

Aufgrund der Begrenztheit von Boden als Produktionsfaktor für die Landwirtschaft ist auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen insbesondere Ackerflächen weitgehend zu verzichten. Eine Kompensation ist aber aufgrund der geltenden Naturschutzgesetze (BNatSchG und BRElbeG M-V) nur unter Inanspruchnahme von Ackerflächen möglich.

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.

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 zurzeit wieder 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 zurzeit wieder unbebautem Ödland (vormals Kleingartenanlage) 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 Ortslage, 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	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	I	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	I	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	I	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanooides</i>	Sand-Silberscharte	*	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	I	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	I		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnsglänzendes Sichelmoos	I		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	I	IV	Sümpfe/ Pflanzenreiche Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	I		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	I		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	I		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	I	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	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	I	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympetma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	I	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	I	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	I V	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*I	I	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries' Laufkäfer	*I		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	I	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	I V	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärme		I	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	I	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alamita</i>	Kreuzkröte		I	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		I	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		I	Hecke/Gebüsch/Waldränder/Feuchtgebiet
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		I	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		I	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		I	Wald/Feuchtgebiete

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		I	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	I	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronela austriaca</i>	Schlingnatter		I	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	I V	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		I	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	I	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II		Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	II		Ostsee
Fledermäuse	Barbastela barbastel-	Mopsfledermaus	II	I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		I	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	I	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		I	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	I	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		I	Wald
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		I	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		I	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		I V	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		I V	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbelfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	*I	I	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	I	Gewässer
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	I	Gewässer / Land
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus		I V	Mischwälder mit Buche /Hasel

*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 hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen.

Fischotter / Biber

Der Fischotter / Biber ist entsprechend Rasterkartierung (FFH- Gebiet DE 2533-301 „Sude mit Zuflüssen“) aufgezeigt. Aufgrund der als Insel eingekapselten Lage ist bei Wanderbewegungen entlang des Lüthteener Baches ein abschnellen von der Ortslage Lüthten (zu lange verrohrte Strecken / Prädatoren / Störungen durch dichte Bebauung) nicht gegeben und damit eine Betroffenheit innerhalb dieser Insel 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.

Höhlenbäume und Gebäude sind nicht vorhanden.

Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann 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 Amphibien und Reptilien. Das Vorkommen der Zauneidechse ist ausgeschlossen.² Innerhalb des Geltungsbereiches sind an allen drei Terminen weder Amphibien noch Reptilien gesichtet worden! Auf den umliegenden Wegen sind keine Totfunde von Reptilien oder Amphibien zu verzeichnen. Im Regenrückhaltebecken im Nordosten außerhalb des Geltungsbereiches wurden bei einem Termin einige Teichfrösche kartiert.³

Da die Kartierung aus dem Jahr 2018 ist, wurde am 18.07.2021 eine Kontrollbegehung, wiederum ohne Funde, vorgenommen.

Das Vorkommen von Amphibien kann aufgrund von einzelnen Funden im näheren Randbereich nicht zweifelsfrei ausgeschlossen 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 sind ins angrenzende Versickerungsbecken zurückzusetzen.

Bei Funden ist ein zurückwandern der Individuen in das Plangebiet durch die Errichtung eines reptiliensicheren Schutzzaunes im Norden und Osten 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 überklettert werden). *Mit der Durchführung ist eine fachkundige Person zu beauftragen. Hinweis: für das Fangen streng geschützter Arten ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.*

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade⁴ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung). Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen 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),

² Amphibien- und Reptilienkartierung im Rahmen der B-Planverfahren B-Pläne Nr. 16 und 17 in Lübtheen am 24.08.2018/ 13.09.2018/ 17.09.2018 durch Pöyry Deutschland GmbH, Ellerried 5, 19061 Schwerin, Betr. 118002301

³ ebenda

⁴ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

- 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“).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Nachfolgend werden die potenziell⁵ 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 (Tendenz Industriegebiete) wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten (Stare, Drosseln) zu rechnen.

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

Für Bodenbrüter ist der Bereich zu stark durch Prädatoren und menschliche Störungen beeinträchtigt.

Es handelt sich fast ausschließlich um Arten, die außerhalb des eigentlichen zu überbauenden Gebietes Ihren Lebensraumschwerpunkt haben. Die Nutzung des eigentlichen Vorhabengebietes ist untergeordnet.

Durch das Vorhaben werden, trotz des hohen Samenpotenzials der Brache, überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine Bedeutung für „Allerweltsarten“ besitzen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden. Zudem kann der Verlust mit der Anlage von Grünland *und dem Umbau der Hecke* kompensiert 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 Lübtheener Weißstorch-Horstpaar -Vorkommen einer schutz- und managementrelevanten Art im SPA „Elbetal“, da viel zu hochgrasig).

⁵ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Mit der Anlage von Grünland im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen wird neuer zusätzlicher Nahrungsraum geschaffen.

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.

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.

Hinweise zum Gehölzschutz

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

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

Artenschutzrechtliche Hinweise mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Reptilien (Amphibien):

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). *Mit der Durchführung ist eine fachkundige Person zu beauftragen. Hinweis: für das Fangen streng geschützter Arten ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.*

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.

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 Vergrämerungsmaßnahmen 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.

Generell wird hier aber davon ausgegangen, dass aufgrund der sehr engen Grenzziehung um die Bebauung diese die Schutzzwecke der Schutzgebiete nicht beeinträchtigt, so dass als positiver Umkehrschluss *eine geringe* Intensivierung der Bebauung innerhalb der Ortslage auch keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorrufen *dürfte*.

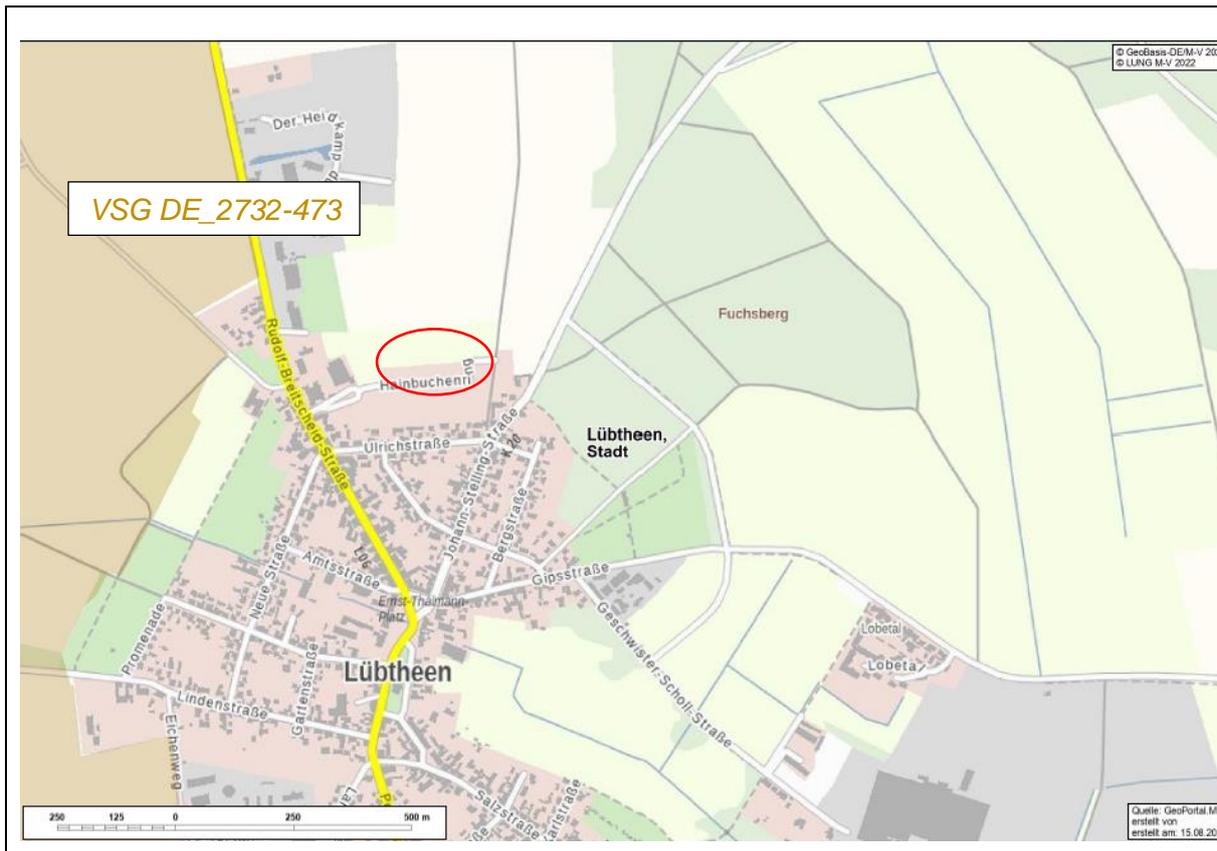


Abbildung 1: Schutzgebiete – SPA (VSG)

■ EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE

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

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

GGB (alt: FHH)

- DE 2533-301 - Sude mit Zuflüssen Entfernung ca. 1750 m
- DE 2733-301 - Lübtheener Heide und Trebser Moor - Entfernung ca. 2200 m
- DE 2732-371 – Rögnitzniederung - Entfernung ca. 4000 m
- DE 2632-372 - Die Rense - (3 Einzelflächen), Entfernung ca. 4000 m

SPA

- DE 2733-401 - Lübtheener Heide - Entfernung ca. 2200 m
- DE 2732-473 - Mecklenburgisches Elbetal - Entfernung ca. 50 -85 m

DE 2732-473 - Mecklenburgisches Elbetal - anteilig

Zielarten:

Arten von Lebensräumen der ausgedehnten Acker- und Grünland-, aber auch Waldflächen der Niederungslandschaften wie Bekassine, Blässgans, Brandgans, Eisvogel, Grauschnäpper, Großer Brachvogel, Heidelerche, Kiebitz, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Ortolan, Reiherente, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Saatgans, Seeadler, Singeschwan, Sperbergrasmücke, Steinschmätzer, Tüpfelsumpfhuhn, Turteltaube, Wachtelkönig, Weißstorch, Wendehals, Wespenbussard, Wiesenweihe, Ziegenmelker, Zwergschwan, wobei der hohe Schwarzstorchbestand im Gebiet und im Umfeld des Gemeindegebietes besonders erwähnenswert ist.

Güte und Bedeutung

Vorkommensschwerpunkt für Anhang I-Brutvogelarten des Offenlandes wie Rotmilan und Wiesenweihe sowie nordische Rastvögel wie Zwerg- und Singschwan, Bläss- und Saatgans sowie Kranich (wichtiger Zugkorridor) Jahrhundertalte Kulturlandschaft Elbaue und Muldentäler der Nebengewässer mit umfangreichen Grabensystemen Norddeutsches Urstromtal (Elbe) mit Talsandflächen und Binnendünen sowie Schmelzwasserabflussbahnen der Nebengewässer (u.a. Elde, Rögnitz, Sude, Schaale, Boize)

Gebietsmerkmale:

Offene bis halboffene Kulturlandschaft der Elbaue mit umfangreichen Grabensystemen und zahlreichen Feldgehölzen

Erhaltungsmaßnahmen

Das SPA-Gebiet DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“ grenzt im Nordwesten in ca. 240 m Entfernung an das Vorhabengebiet an. Damit ist eine Prüfung notwendig, ob eine Vorprüfung notwendig ist.

- Es existiert ein rechtswirksamer F-Plan seit 23.10.2014, der die Fläche bereits als Baufläche ausweist.
- Von der als Baufläche ausgewiesenen Fläche verbleibt hinter der Bebauung und der Landesstraße zum SPA ein weiterhin unbebauter Streifen mit einer Baum-/Strauchhecke.
- Von den aufgezeigten Arten des SPA ist aufgrund der Ausstattung und der Lage der Eingriffsfläche innerhalb der umgebenden Bebauung lediglich für die Arten der Hecke (Neuntöter, Sperbergrasmücke, Grauschnäpper) ein potenzieller Lebensraumverlust gegeben (siehe AFB). Durch die Erhaltung der Hecken ist der potenzielle Lebensraumverlust deutlich vermindert. Für alle anderen Arten wird der Störabstand im SPA nicht verringert und es tritt kein potenzieller Lebensraumverlust auf. Dies gilt auch für den Brutplatz der ziel- und managementrelevanten Art Weißstorch in der Ortslage Lübtheen (ca. 1000 m vom Geltungsbereich entfernt). Essenzieller Nahrungsraum ist nicht betroffen. Gleichzeitig wird essenzieller Nahrungsraum durch die Schaffung von Grünland angeboten (*insgesamt 20 ha im Raum Lübtheen, im FFH-Gebiet, auch wenn die Tauschfläche deutlich außerhalb des 2km Radius liegt*).

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

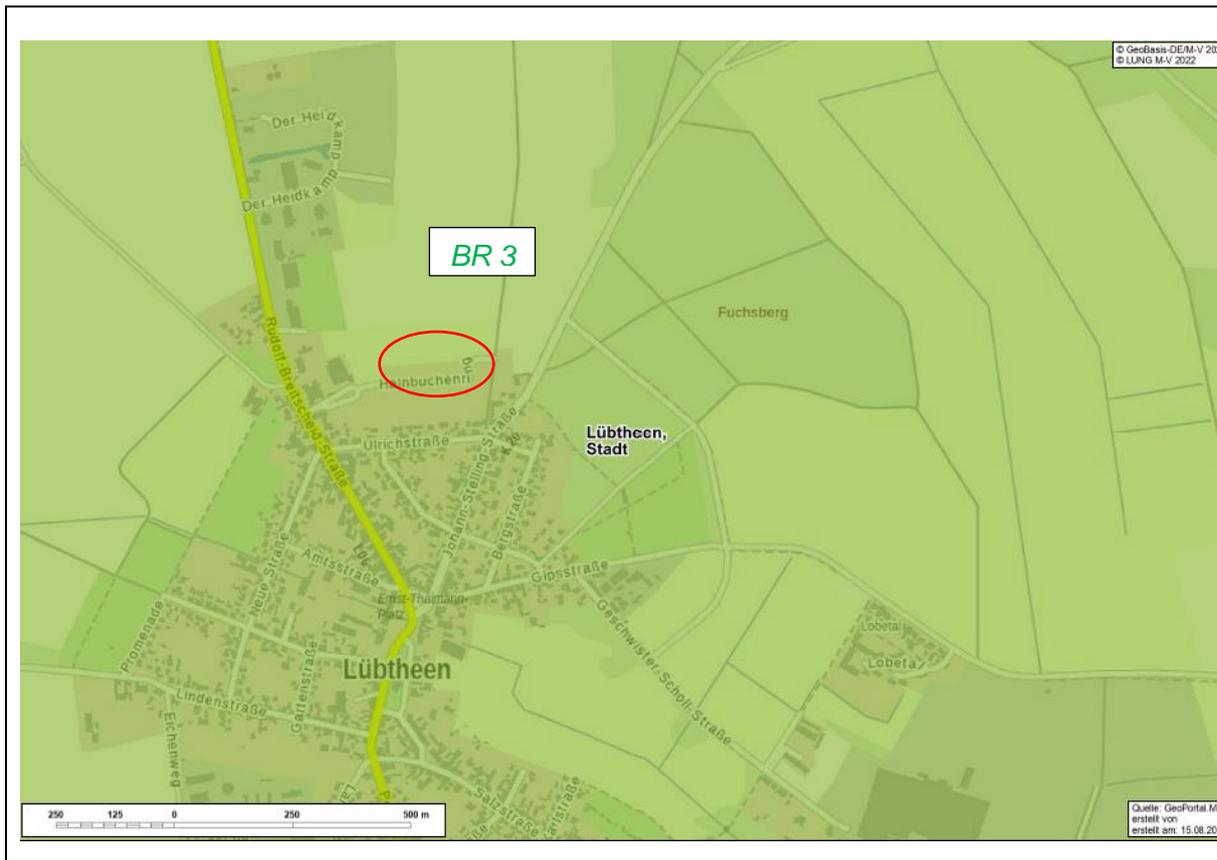


Abbildung 2: Schutzgebiete - Zonen Biosphärenreservat BR 3 Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern

■ Entwicklungszone

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

Von den Kriterien für die Anerkennung und Überprüfung von Biosphärenreservaten der UNESCO in Deutschland ist für das B-Plan-Verfahren innerhalb einer Ortschaft, vor allem der Punkt nachhaltiges Wirtschaften relevant.

- „nachhaltiges Wirtschaften“⁶
- (21) Gestützt auf die regionalen und interregionalen Voraussetzungen und Möglichkeiten sind in allen Wirtschafts- und Lebensbereichen nachhaltige Nutzungen und die tragfähige Entwicklung des Biosphärenreservates und seiner umgebenden Region zu fördern. Administrative, planerische und finanzielle Maßnahmen sind aufzuzeigen und zu benennen. (B)
- (22) Im primären Wirtschaftssektor (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Bergbau) sind dauerhaft-umweltgerechte Landnutzungsweisen zu entwickeln. Die Landnutzung hat insbesondere die Zonierung des Biosphärenreservates zu berücksichtigen. (B)
- (23) Im sekundären Wirtschaftssektor (Handwerk, Industrie) sind insbesondere Energieverbrauch, Rohstoffeinsatz und Abfallwirtschaft am Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung zu orientieren. (B)
- (24) Der tertiäre Wirtschaftssektor (Dienstleistungen u. a. in Handel, Transportwesen und Tourismus) soll dem Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung folgen. Diesem Anspruch müssen sich Biosphärenreservate im Hinblick auf ihre hohe Bedeutung als touristische Zielgebiete in besonderem Maße stellen. (B)
- (25) Die öffentliche Hand ist gefordert, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung vorbildlich zu handeln. (B)

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.

Das Biosphärenreservat -Elbe-Gesetz (BREIbeG M-V)⁷ ist somit im Biosphärenreservat zusätzlich geltendes naturschutzfachliches Gesetz.

Pflegezone (früher NSG deckungsgleich FFH)

In der Pflegezone werden auf mindestens 10 % der Fläche die durch menschliche Nutzung entstandenen und besonders wertvollen Lebensräume erhalten und gepflegt. Die Pflegezonen umgeben als „Pufferzone“ die nur 3 % große und oft aus Teilbereichen bestehende Kernzone (zurzeit keine ausgewiesen). Diese sind besonders sensible und möglichst naturnahe Bereiche und sollen weitgehend unbeeinflusst von menschlicher Tätigkeit sein. Es kann Ausnahmen für z.B. Forschungszwecke geben.

BR ELB PZ Rögnitzniederung, Lage: W Lübtheen

BR ELB PZ Sude mit Zuflüssen Lage: N Lübtheen

BR ELB PZ Lübtheener Heide und Trebser Moor Lage: O Lübtheen

BR ELB PZ Die Rense Lage: N Lübtheen

Entwicklungszone (früher LSG)

Als Wirtschafts- und Erholungsraum schließt die Entwicklungszone die Siedlungsbereiche mit ein. Im Vordergrund stehen hier eine ausgewogene, umweltverträgliche Regionalentwicklung und die Stärkung des ländlichen Raumes.

B 3 EZ Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern - Entwicklungszone

⁶ Aus Kriterienkatalog Herausgeber: Deutsches Nationalkomitee für das UNESCO Programm „Der Mensch und die Biosphäre“ (MAB) Geschäftsstelle Bundesamt für Naturschutz, Konstantinstr. 110, D-53179 Bonn

⁷ 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

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.

Entsprechend Pkt.6 wurde vorrausschauend für den Gesamtausbau ein Ersatz von ca. 4 ha vorgehalten und die Überbauung von Ödland kann ausgeglichen werden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)

- Nationale Schutzgebiete sind vorhanden:

Entsprechend Artikel 7 BREIbeG M-V⁸ 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.

Sonstige Schutzgebietskategorie

- Nationales Naturerbe (NNE) Leussower Heide / Lübtheen - Entfernung ca. 2200 m

*Die Flächen befinden sich innerhalb von Schutzgebieten in der Biosphäre / dem SPA (VSG)
Die Flächen der Übertragungsliste Nationales Naturerbe wurden nach folgenden Kategorien ausgewählt:*

- *Das Grüne Band als größter terrestrischer Biotopverbund in Deutschland*
- *Nationalparke*
- *Die Fördergebiete der abgeschlossenen und laufenden Naturschutzgroßprojekte des Bundes*
- *Die Kernzonen der Biosphärenreservate bzw. die Naturschutz- und FFH-Gebiete in diesen Biosphärenreservaten*
- *Ehemalige militärische Übungsflächen mit einer Größe von mehr als 1.000 Hektar sowie Flächen zwischen 1.000 und 100 Hektar mit mehr als 20 % FFH-, SPA- oder NSG-Anteil.*
- *Naturschutzgebiete, die größer als 50 Hektar sind*
- *Natura-2000-Gebiete (SPA/FFH-Gebiete)*
- *Bergbaufolgelandschaften mit einer Größe von mehr als 100 Hektar*
- *Flächen des Biotopverbundes mit bundes- und landesweiter Bedeutung*
- *Flächen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz*

Naturschutzfachliche Zielstellungen für die Übertragungsflächen des Nationalen Naturerbes sind insbesondere

- *die Erhaltung und Entwicklung von Naturwäldern,*

⁸ 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

- *die Erhaltung und Entwicklung sowie die Pflege und Nutzung wertvoller, geschützter oder gefährdeter Offenlandökosysteme,*
- *die Erhaltung und Entwicklung naturnaher Ufer-, Auen- und Gewässerbereiche (einschließlich Küstenüberflutungsräume) sowie von Mooren.*

Geschützte Biotope

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Biotope.

Im 50m Wirkraum sind folgende Biotope vorhanden:

- Baumhecke im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes (nicht im Kartenportal des LUNG verzeichnet)

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“ (*HZE 2018*),
- 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
- Amphibien- und Reptilienkartierung im Rahmen der B-Planverfahren B-Pläne Nr. 16 und 17 in Lübtheen am 24.08.2018/ 13.09.2018/ 17.09.2018 durch Pöyry Deutschland GmbH, Ellerried 5, 19061 Schwerin, Betr. 118002301

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 Überwachung der Maßnahmen

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Er-langung der Rechts-kraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumen-tation <i>in Zusammenarbeit mit dem Biosphärenre-servatsamt</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

Zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule" 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 Wohnbaustandort zu erweitern. Dies ist auf ca. **4,7 ha** 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 und Grundwasser als erheblicher einzustufen sind.

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

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

Gemäß § 7 Abs. 1 BREIbeG M-V ist im Biosphärenreservat verboten, Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen umzuwandeln. Entsprechend ist als Ersatz Acker in Grünland umzuwandeln. Dies dient gleichzeitig der Verbesserung der Nahrungsbasis der SPA-relevanten Art Weißstorch. Es *wird im Rahmen eines Flächentausches in das FFH(GGB)-Gebiet DE 2732-371 Rögnitzniederung anteilig eine Ackerfläche* von ca. 4 ha *(von insgesamt ca. 20 ha) in Grünland* umgewandelt / ersetzt.

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



2022/BV/153

Beschlussvorlage
öffentlich

Beschluss über die frühzeitige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan Nr. 20 „Wassermühle Brömsenberg“ gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 01.11.2022
<i>Bearbeitung:</i> Marion Roßdeutscher	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	17.11.2022	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Entscheidung)	22.11.2022	N
Stadtvertretung Lübtheen (Entscheidung)	06.12.2022	Ö

Beschlussvorschlag:

Beschluss über die frühzeitige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan Nr. 20 „Wassermühle Brömsenberg“ gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf)

Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind der Vorentwurf öffentlich auszulegen sowie die von der Planung berührten Behörden zu beteiligen. Stellungnahmen zum Vorentwurf können bis zum Ende der Auslegung abgegeben werden.

Verspätet abgegebene Stellungnahmen nach § 4 a Abs. 6 Bau GB können bei der Beschlussfassung über den B-Plan unberücksichtigt bleiben.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden über die Auslegung zu benachrichtigen.

Sachverhalt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 soll die planungsrechtliche Grundlage für den Erhalt und die Umnutzung der denkmalgeschützten Wassermühle sowie der zum Grundstück gehörenden Nebengebäude gelegt werden. Es soll ein gemeinschaftliches Wohnprojekt mit gärtnerischer Nutzung und Kleintierhaltung als Selbstversorgung entstehen. Nachbarschaftliche Angebote z.B. ein Nachbarschaftscafé und Veranstaltungen sollen ebenfalls geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Brömsenberg der Stadt Lübtheen und wird nördlich durch den Fluss „Sude“ und südlich bzw. westlich durch den Bandekower Graben begrenzt.

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	Auslegungsunterlagen - Vorentwurf - Stadt Lübtheen - BP Wassermühle Brömsenberg
---	---



Bebauungsplan Nr. 20

„Wassermühle Brömsenberg“

Stand: Vorentwurf, August 2022

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Inhalt

- Planteil mit textlichen Festsetzungen
- Kurzbegründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Lübtheen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

erg

54

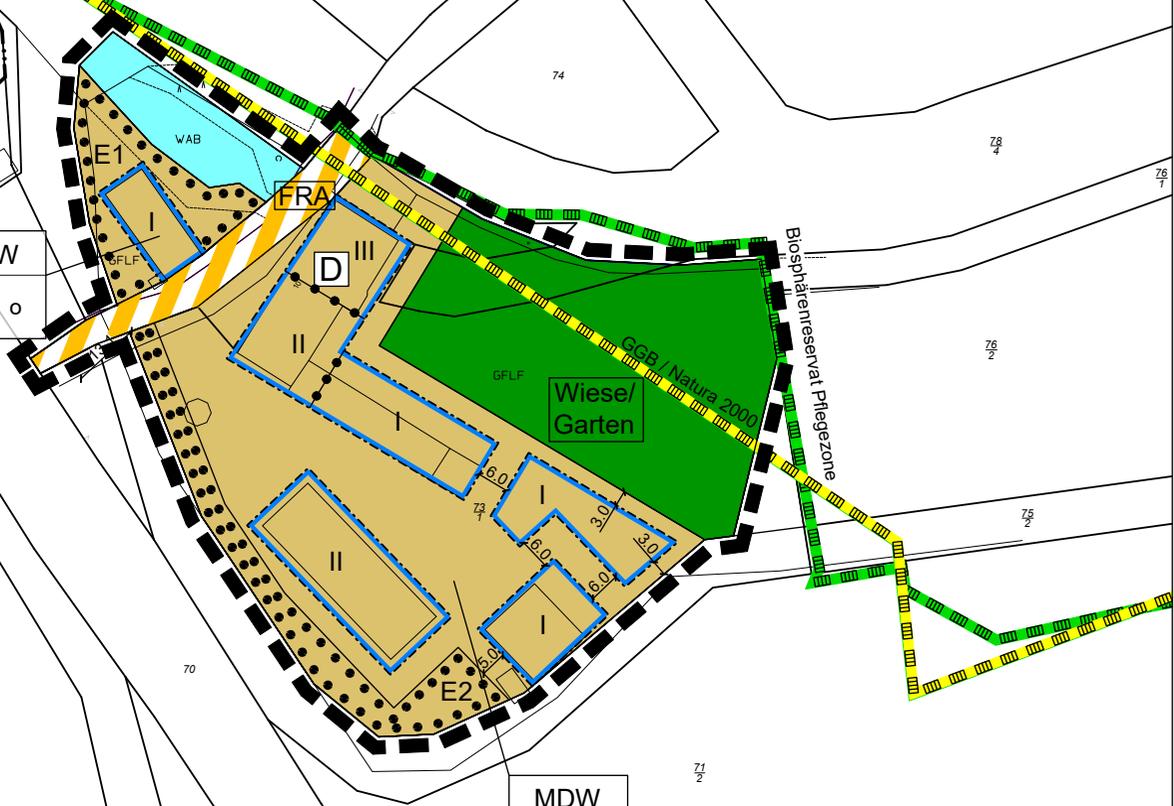


74

Z8
4

Z8
7

MDW	
0,3	o



Z6
2

Z5
2

70

Z1
2

MDW	
0,35	o

Z1
2

Gemarkung Lübtheen
Flur 2

6. Wasserflä
Hochwasser



7. Planunge
für Maßnah
Natur und La



8. Regelung



9. Sonstige



Stadt L
Landkreis

Bebauun
„Wasse

Vorentw

Stand: Apr

Planungsbüro

 Schillerstraße 15
 21333 Lüneburg
 Tel. +49 43122219-0
 www.patt-plan.de

Textliche Festsetzungen

1. Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

- 1.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Terrassen und Balkone bis zu 6 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2. Grünordnung

- 2.1 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E1 und E2 sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze gleicher Art oder durch Gehölze sonstiger heimischer und standortgerechter Arten zu ersetzen. Ausnahmen von diesem Erhaltungsgebot für Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 2.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Wiese / Garten sind eine gärtnerische Gestaltung unter Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze sowie die Kleintierhaltung und die Anlage von Nutzgärten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 9, 15 u.25 BauGB)
- 2.3 Nebengebäude und Einrichtungen, die der Gartennutzung oder Kleintierhaltung dienen (wie z.B. Gerätehäuser, mobile Aufenthaltsräume und -unterstände, Gewächshäuser, Stallgebäude oder Weideunterstände), sind innerhalb der privaten Grünfläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt 100 m² zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 u. 15 BauGB)
- 2.4 Freistehende Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom und Wärme aus Sonnenenergie sind innerhalb der privaten Grünfläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m² zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 u. 15 BauGB)

3. Oberflächenentwässerung

- 3.1 Unbelastete Niederschlagswasser sind, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 16 u. 20 BauGB)

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- **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
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (VOBl. M-V S. 467)

- **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
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)

2. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Genehmigungspflicht gemäß § 7 DSchG M-V ist zu beachten. Dies gilt auch für Maßnahmen in der Umgebung denkmalgeschützter Einzelanlagen (Umgebungsschutz). Auf die Anzeigepflicht gemäß § 11 DSchG M-V wird hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Stadt Lübtheen

Landkreis Ludwigslust-Parchim



Bebauungsplan Nr. 20

„Wassermühle Brömsenberg“

Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf, August 2022

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Lübtheen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass der Planung ist der Wunsch der *Wassermühle Brömsenberg gemeinnützige GmbH* die denkmalgeschützte Wassermühle Brömsenberg aus 1835 zu erhalten und hier Wohnnutzung durch ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, sowie die gärtnerische Nutzung, also Selbstversorgung und Kleintierhaltung zu etablieren. Auf dem Grundstück sollen nachbarschaftliche Angebote, wie beispielsweise ein Nachbarschaftscafé geschaffen werden und Nachbarschaftsveranstaltungen stattfinden. Alles soll unter dem bestmöglichen Erhalt, bzw. der Instandsetzung der denkmalgeschützten Bausubstanz geschehen. So soll ein Raum des umweltbewussten, gemeinschaftlichen Lebens und Arbeitens gestaltet werden.

Das etwa 1,02 ha große wasserumflossene Plangebiet liegt ca. 2,5 km nordwestlich von Lübtheen und soll naturnah und schonend bewirtschaftet und so die Artenvielfalt gefördert werden. Zukünftig sollen in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zwischen 10 und 20 Personen selbstorganisiert zusammen wohnen und leben.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Umnutzung der Wassermühle planungsrechtlich vorbereitet werden, um eine größere Flexibilität hinsichtlich der Umnutzungsmöglichkeiten zu schaffen.

2 LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS



Abb. 2: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 08.08.2022

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Wassermühle Brömsenberg“ liegt am östlichen Rand des Ortsteils Brömsenberg der Stadt Lübtheen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 73/1 und Teile von 81 und 78/4, der Flur 2, Gemarkung Lübtheen.

Nördlich wird das Plangebiet durch den Fluss „Sude“ und südlich, bzw. westlich durch den „Badekower Graben“ begrenzt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans als schwarze unterbrochene Linie dargestellt.

3 DERZEITIGE SITUATION

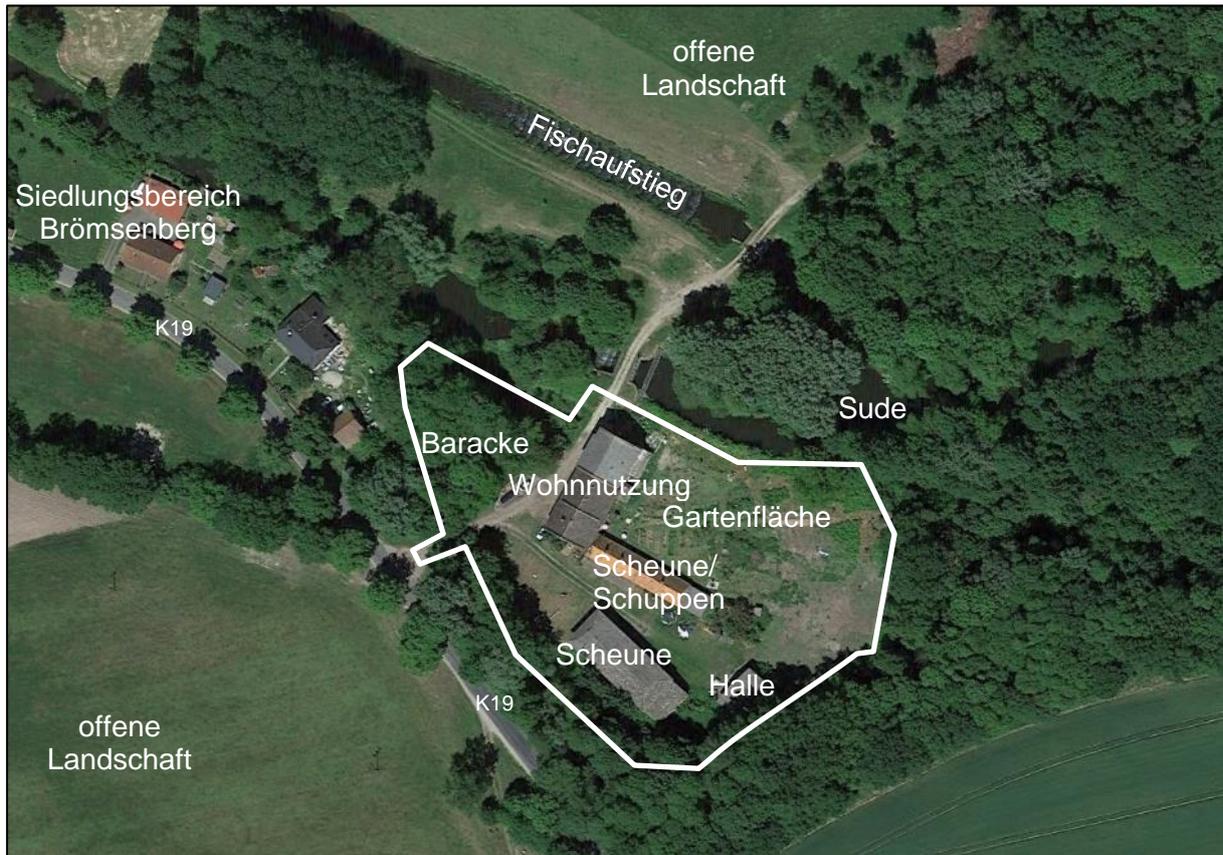


Abb. 3: Luftbild mit grober Verortung der Nutzungen und des Geltungsbereiches (weiße Linie), Quelle: Google Earth, aufgerufen am 08.08.2019

Nordwestlich des Plangebietes beginnt der Siedlungsbereich des Ortsteils Brömsenberg. Südlich und nördlich beginnen durch Gehölzreihen gegliederte, landwirtschaftliche Flächen. Nordöstlich und östlich wird das Grundstück durch Wald begrenzt.

Erschlossen wird die Fläche durch einen Wirtschaftsweg von der südwestlich gelegenen Kreisstraße 19 (K19), über den auch die nördlich gelegenen Landwirtschaftsflächen erreicht werden. Nördlich der Wassermühle verläuft der Fluss *Sude* (Fließrichtung Ost nach West, bzw. Nordwest), südlich und westlich der *Bandekower Graben*. Im Bereich der *Sude* wurde im Jahr 2012 ein Fischaufstieg erbaut. Das gesamte Grundstück wird von Wasser umgeben.

Das Grundstück selbst gliedert sich in den zentral gelegenen, bisher kleinteiligen Wohnbereich mit Wohnnutzung im Hauptgebäude der Wassermühle, eine ungenutzte verfallene Baracke aus Zeiten des zweiten Weltkrieges im nordwestlichen Bereich und eine langgezogene, an das Haupthaus angeschlossene Scheune/ Schuppen im Zentrum des Grundstückes. Südlich und südöstlich des Hauptgebäudes stehen eine freistehende Scheune und eine Halle, welche zurzeit als Lagerschuppen und Maschinenhallen genutzt werden. Der nordöstliche Bereich des Grundstückes wird als Gemüsegarten/ Gartenfläche genutzt.

Wie bereits erwähnt, wird eine Teilfläche der alten Wassermühle zurzeit durch einige wenige Bewohnerinnen und Bewohner bewohnt, die sich zur *Wassermühle Brömsenberg gGmbH* zusammengetan haben und die Instandsetzung, bzw. den Erhalt der Wassermühle und des Grundstückes vorantreiben. Durch bewilligte Fördergelder konnte so bereits das Dach des Hauptgebäudes komplett saniert werden (vgl. Abb. 3 und 4).



Abb. 4: Drohnenaufnahme aus März 2022

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP)

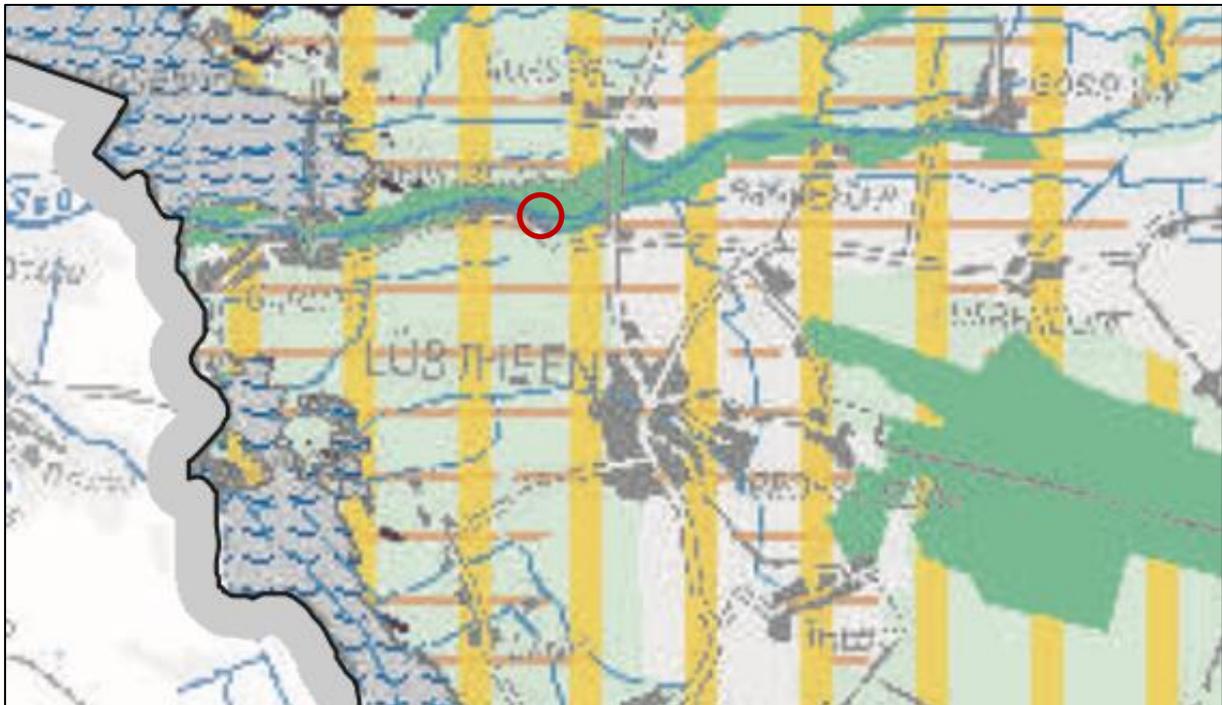


Abb. 5: Ausschnitt aus LEP M-V 2016 mit Verortung des Plangebietes (roter Kreis)

In der zeichnerischen Darstellung des LEP wird für die Fläche als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (grün) dargestellt. Südlich angrenzende werden die Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege (hellgrün), Landwirtschaft (horizontal gestreift) und Tourismus (vertikal gestreift) dargestellt.

Bei der alten Wassermühle handelt es sich um seit fast zwei Jahrhunderten bestehende Gebäude, welche durch diese Bauleitplanung vor dem Verfall gerettet und wieder einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden sollen. Durch die nachhaltige, umweltbewusste Umnutzung des Grundstücks und nachbarschaftliche Angebote wird das Grundstück in seiner Attraktivität für die Naherholung gestärkt. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Naturschutzes wird im Folgenden aufgezeigt. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht behindert. Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird landwirtschaftlicher Durchfahrtsverkehr ermöglicht.

Die Darstellungen des LEP M-V sind mit der Planung vereinbar.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

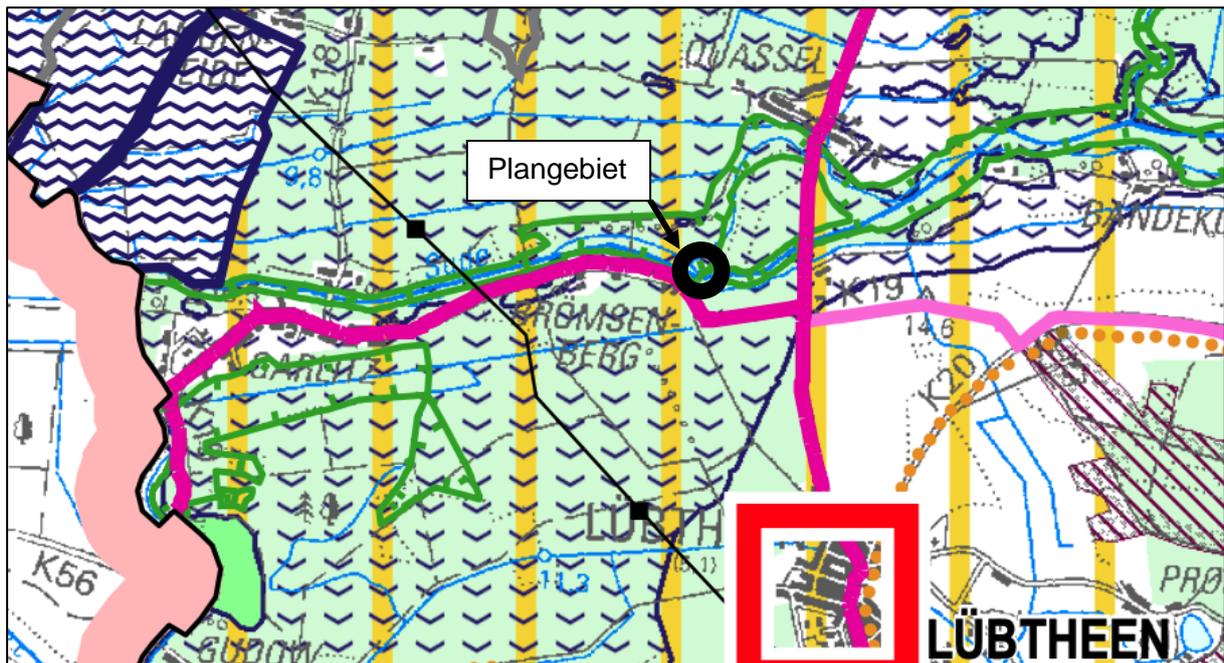


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RREP WM mit grober Verortung des Plangebietes (schwarzer Kreis)

Im RREP WM wird die Stadt Lübtheen als Grundzentrum (roter Kasten) ausgewiesen. Die südlich, bzw. südwestlich des Plangebietes verlaufende K19 wird als regionales Straßennetz dargestellt. Die Wassermühle befindet sich samt Grundstück in den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz, Naturschutz und Landschaftspflege sowie in einem Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum. Der Verlauf der Sude und des Bandekower Grabens sowie deren Ufersäume werden als Vorbehaltsgebiete Kompensation und Entwicklung dargestellt.

Gemäß Abschnitt 3.1.1 Nr. 1 RREP sollen die ländlichen Räume unter Wahrung ihrer landschaftlichen Vielfalt und kulturellen Eigenart als eigenständige und gleichwertige Wirtschafts- und Lebensräume so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann. Gemäß Nr. 6 desselben Abschnitts soll auf die Umnutzung leer stehender Bausubstanz hingewirkt werden, um die Attraktivität der Dörfer im ländlichen Raum zu sichern.

Gemäß Abschnitt 3.1.3 Nr. 3 soll in Tourismusentwicklungsräumen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

Im Grundzentrum Lübtheen, zu dem das Plangebiet zugeordnet werden kann, soll gemäß Abschnitt 3.2.2 Nr. 2 RREP in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen aufgenommen werden.

In Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll gemäß Abschnitt 5.3 Nr. 2 RREP den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft gemäß Abschnitt 5.1 Nr. 5 ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Wie in den vorangegangenen Kapiteln bereits ausgeführt, soll durch diese Planung der Erhalt, bzw. die Instandhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz an der alten Wassermühle gesichert werden. Das Kulturgut soll nachhaltig bewahrt und durch attraktive kulturelle Angebote auch die Naherholung gestärkt werden. Aus den Vorgaben des RREP WM wird ersichtlich, dass die Planung diesen Vorgaben entspricht und dem Vorhaben nicht entgegensteht.

4.3 Flächennutzungsplan



Abb. 5: Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

4.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservates „Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“.

Der Verlauf der Sude sowie vorwiegend nördlich davon gelegene Bereiche sind als FFH-Gebiet DE_2533-301 „Sude mit Zuflüssen“ oder auch als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) dargestellt. Ein kleiner Bereich im Nordosten des Plangebietes ragt in das GGB hinein.

Die an den Siedlungsbereich des Ortsteils Brömsenberg (so auch das Grundstück der Wassermühle) angrenzenden Flächen werden zudem als europäisches Vogelschutzgebiet DE_2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“ ausgewiesen.

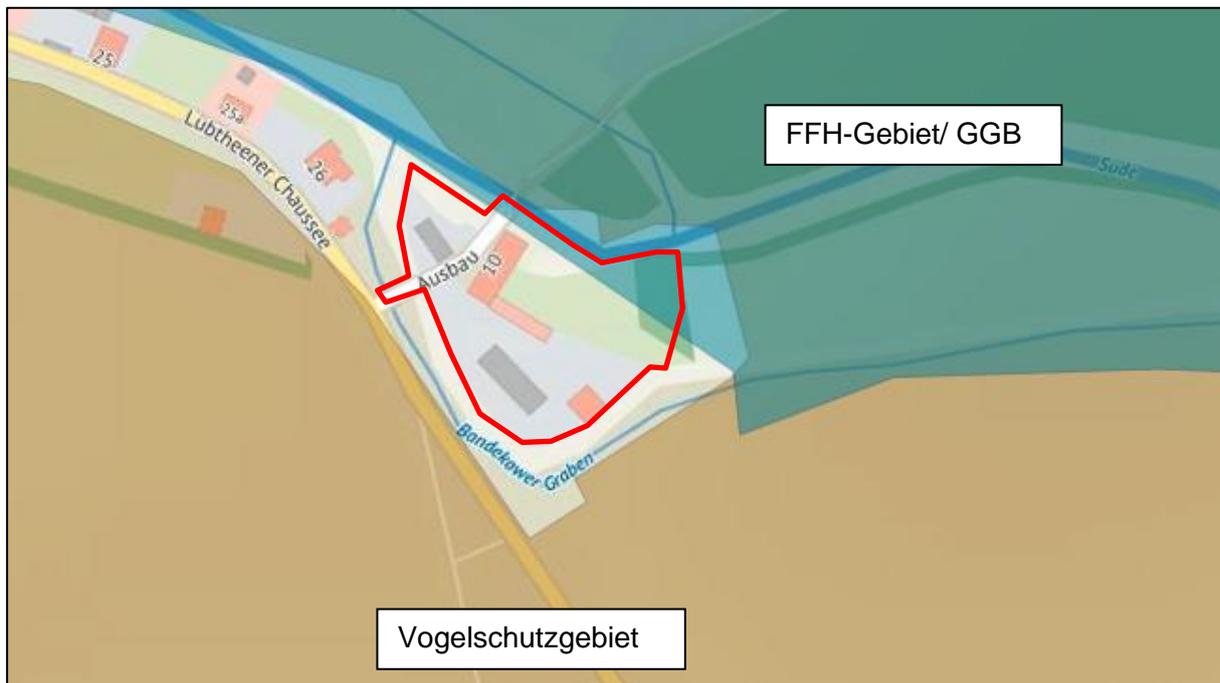


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Geoportal des Kreises Ludwigslust-Parchim für das Plangebiet (rot) mit Darstellung des Vogelschutzgebietes (braun) und des GGB/FFH-Gebietes (blau)

Aus dem Geoportal des LK Ludwigslust-Parchim (Geoportal.kreis-lup.de) wird ersichtlich, dass die Abgrenzung des FFH-Gebietes/ GGB auf einem Maßstab 1:25.000 mit einer Flächengenauigkeit von +/- 50 m gezeichnet wurden. Die Abgrenzung des Vogelschutzgebietes hingegen wurden auf einem Maßstab von 1:10.000 gezeichnet. Hierdurch erklären sich die unterschiedlichen Abgrenzungen im nordöstlichen Plangebiet und auch, weshalb das Grundstück der alten Wassermühle in das GGB hineinragt. Würde der gleiche Maßstab angelegt werden, würden die Abgrenzungen des Vogelschutzgebietes und des FFH-Gebietes/ GGB vermutlich dieselben sein und das Plangebiet nicht innerhalb des GGB liegen.

Um trotzdem eine Betroffenheit des FFH-Gebietes/ GGB durch diese Planung ausschließen zu können, wurde bereits eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse zum nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet werden..

5 FESTSETZUNGEN

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die gewünschten Nutzungen auf dem Grundstück der alten Wassermühle zu ermöglichen, wird der Großteil Teil des Plangebietes als dörfliches Wohngebiet (MDW) ausgewiesen. Gemäß § 5a BauNVO dient das MDW der Wohnnutzung sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichem Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und bietet so eine hohe Nutzungsvielfalt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3, bzw. 0,35 festgesetzt, stellt weitestgehend den aktuellen Bestand dar und sichert darüber hinaus eine gewisse Flexibilität in den Umnutzungsmöglichkeiten. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich ebenso an den vorhandenen Gegebenheiten.

5.2 Baugrenzen

Zur Sicherung des Gebäudebestandes werden innerhalb der als MDW festgesetzten Fläche überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) durch die Definition von Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Terrassen und Balkone um bis zu 6 m überschritten werden.

So wird sichergestellt, dass hauptsächlich der Bestand geschützt wird.

5.3 Verkehrsflächen

Um den Zugang zu den nördlich des Plangebietes gelegenen Landwirtschaftsflächen und Waldflächen sowie zur Sude durch den Wasser- und Bodenverband sicherzustellen, wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einem Geh-, Fahr- und Wegerecht für Land-, Forst- und Wasserwirtschaft belegt.

5.4 Grünordnung

Um den schützenswerten Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes dauerhaft zu erhalten, wurde zum südlich gelegenen Bandekower Graben sowie im Nordwesten des Plangebietes ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Der als private Grünfläche ausgewiesene Bereich soll der Garten- und Freizeitnutzung dienen und einen Beitrag zur geplanten Selbstversorgung der Wohngemeinschaft leisten. Um gerade in Zeiten der Energieknappheit eine gewisse Unabhängigkeit herbeizuführen, soll zudem die kleinteilige Nutzung regenerativer Energien ermöglicht werden.

5.5 Entwässerung

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser soll innerhalb des Grundstückes zur Verdunstung und Versickerung gebracht werden und somit dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Die Brauchwassernutzung von Dachflächenwasser soll ermöglicht werden, um unter anderem die Wässerung des Nutzgartens gewährleisten zu können.

5.6 Örtliche Bauvorschrift

Von einer örtlichen Bauvorschrift wird abgesehen, da durch den Umgebungsschutz der bereits denkmalgeschützten Bausubstanz hinreichende Gestaltungsvorschriften bestehen.

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit. Insbesondere Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen können Einfluss auf das Schutzgut Mensch nehmen.

Durch die Planung wird eine Erhöhung der Bewohnerzahl auf dem Grundstück der alten Wassermühle sowie eine kleinteilige bauliche Entwicklung ermöglicht. Ebenfalls ist das Angebot von Nachbarschaftsveranstaltungen oder etwa die Errichtung eines Cafés angedacht, wodurch sich die Nutzungsintensität auf der Fläche erhöhen wird. Damit kann eine leichte Erhöhung der o.g. Emissionen verbunden sein. Gleichwohl soll ein Raum des umweltbewussten, gemeinschaftlichen Lebens und Arbeitens geschaffen werden.

Die Auswirkungen auf den Menschen werden aufgrund der Art der Umnutzung sowie der angemessenen Größe und baulichen Dichte des Plangebietes als nicht erheblich und somit als vertretbar eingestuft.

Vielmehr noch wird durch die Umnutzung, bzw. Instandhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz ein wertgebendes Naherholungsangebot geschaffen, was den Erholungswert für die umgebende Bevölkerung steigert.

6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Wie in Kapitel 4.2 bereits beschrieben, ist das Plangebiet von einem Vogelschutzgebiet umgeben und grenzt, bzw. überschneidet sich im nordöstlichen Plangebiet mit einem ausgewiesenen FFH-Gebiet/ GGB. Die Fläche liegt außerhalb von Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten, jedoch innerhalb des Biosphärenreservats „Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“. Zur Prüfung, ob die Planung mit der Schutzgebietsverordnung des GGB vereinbar ist, wird zum nächsten Verfahrensschritt eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erarbeitet.

Das Plangebiet ist von alter Bausubstanz geprägt und wird von allen Seiten durch Wasserflächen und hochgewachsene Gehölze umgeben. Die Gehölzreihe zwischen Plangebiet und der südlich befindlichen K19 sowie die Gehölze zur östlichen Plangebietsgrenze werden gemäß Geoportal des LK Ludwigslust-Parchim zudem als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen. Ein Eingriff in diese Gehölze oder Wasserflächen wird durch die Planung nicht vorbereitet.

Das Plangebiet als Ganzes lässt sich darüber hinaus als Hausgarten beschreiben, wobei sich innerhalb des Grundstückes unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte herausgebildet haben.

Durch die Planung wird eine Nutzungsintensivierung auf der Fläche selbst vorbereitet. Hierdurch werden aufgrund der bereits langjährigen Nutzung des Grundstückes jedoch keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Zum Erhalt, bzw. zur Instandhaltung der vorhandenen Bausubstanz werden zudem bauliche Maßnahmen anfallen. Wird hierdurch Boden neu versiegelt, gehen Bodenfunktionen und so auch die Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitestgehend verloren. Dadurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut, die es auszugleichen gilt.

Werden bauliche Maßnahmen an vorhandenen Gebäuden durchgeführt, ist aufgrund des alten Zustandes der Bausubstanz der Artenschutz insbesondere hinsichtlich der Avifauna und der Fledermäuse besonders zu berücksichtigen.

6.3 Schutzgut Boden/ Fläche

Durch die Planung soll die bestehende Bausubstanz vor dem Verfall bewahrt werden. Kleinteilig können jedoch Neuversiegelungen notwendig werden. Auf neuversiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr voll erfüllen. Neuversiegelungen sind als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen.

Freiflächen werden durch die Planung nicht zerschnitten, vielmehr wird die Umnutzung, bzw. dem Erhalt der bestehenden Bausubstanz weiterer Flächenverbrauch vermieden. Hieraus ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

6.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser übernimmt eine Reihe von Regulationsfunktionen und ist in Oberflächen- und Grundwasser zu differenzieren. Oberflächengewässer sorgen u.a. für den Abfluss von Niederschlagswasser, für einen klimatischen Temperatenausgleich oder biologische Abbauprozesse im Rahmen natürlicher Selbstreinigung. Das Grundwasser speichert Niederschläge, dient als kontinuierlicher Wasserspender für die Gewässer der Oberfläche und ist ein wichtiger Faktor bei Bodenbildungsprozessen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Eingriffe in die umgebenden Oberflächengewässer

„Sude“ und „Bandekower Graben“ werden durch die Plaung nicht vorbereitet. Anfallendes Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück selbst zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden. Es ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

6.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Planung wird sich, aufgrund der steigenden Anwohnerzahl Nachbarschaftsangeboten, eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Grundstück selbst ergeben. Damit steigen geringfügig die damit verbundenen Emissionen wie Gerüche, Stäube und CO₂-Emissionen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ werden jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit des Eingriffs als nicht erheblich bewertet.

6.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich umgeben von hochgewachsenen Gehölzstrukturen, sodass das Grundstück und seine Gebäude bereits hinreichend in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

Mit der Planung werden weder ein Eingriff in die Gehölzstrukturen noch eine Veränderung der Landschaft oder des Landschaftsbildes begründet. Vielmehr soll durch die Planung der Erhalt der das Landschaftsbild prägenden Wassermühle vorangetrieben werden. Somit wird durch die Planung ein Beitrag zum Erhalt bzw. der Aufwertung des Landschaftsbildes geleistet. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.

6.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Durch die Planung soll denkmalgeschützte Bausubstanz vor dem Verfall bewahrt und nach den Richtlinien des Denkmalschutzes in eine zeitgemäße Nutzung überführt werden. Somit wird ein Beitrag zum Schutz des kulturellen Erbes, also der Erhalt der seit 1835 bestehenden Wassermühle, geleistet. Erhebliche Beeinträchtigungen werden demnach nicht erwartet.

6.8 Eingriffsregelung

Um die Bedeutung eines Eingriffes für die Schutzgüter abzuschätzen und zu quantifizieren, wird die Leistungsfähigkeit eines Biotoptyps für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild über einen Wertfaktor definiert. Die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) führt zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp.

In einem Vergleich der bestehenden Wertigkeit mit der geplanten Wertigkeit kann ermittelt werden, in welchem Maß Kompensationsmaßnahmen geschaffen werden sollen, um den Naturhaushalt nicht nachhaltig zu schädigen.

Eine Eingriffsbilanzierung wird zum nächsten Verfahrensschritt erarbeitet.

7 STÄDTEBAULICHE WERTE

	Fläche in m ²
Dörfliches Wohngebiet (MWD)	ca. 6.472
<i>davon mögliche Versiegelung (GRZ 0,3)</i>	<i>ca. 217</i>
<i>davon mögliche Versiegelung GRZ 0,35)</i>	<i>ca. 2012</i>
Private Grünfläche	ca. 2.731
Wasserfläche	ca. 506
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 498
Gesamt	ca. 10.207

8 VERFAHRENSVERLAUF

In seiner Sitzung vom ____ hat die Stadt Lübtheen die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die Auslegung in der Zeit vom ____ bis ____ . Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom ____.

In seiner Sitzung vom ____ hat der Rat die Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die Auslegung in der Zeit vom ____ bis ____ . Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom ____.