



2023/BV/166

Beschlussvorlage
öffentlich

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ der Stadt Lübtheen.

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 15.02.2023
<i>Bearbeitung:</i> Marion Roßdeutscher	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	28.03.2023	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Entscheidung)	11.04.2023	Ö
Stadtvertretung Lübtheen (Entscheidung)	25.04.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Lübtheen beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ der Stadt Lübtheen als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Stand März 2023 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Entsprechend § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB tritt die Satzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan, mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung, ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Lübtheen bereitzuhalten.

Sachverhalt:

Im Zuge der vorliegenden Planfassung erfolgt eine Zusammenführung der Planteile A und B des Bebauungsplans Nr. 16 sowie der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16. Der Geltungsbereich wurde entsprechend auf das gesamte Plangebiet ausgeweitet und ein gemeinsames Planwerk erstellt. Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von ca. 4,6 ha. Weiterhin erfolgt mit der 1. Änderung und Erweiterung eine Anpassung der dem B-Plan Nr. 16 zugeordneten Kompensationsmaßnahme.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 03.01.2023 bis zum 03.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und gleichzeitig dazu gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Die Stadtvertreter beschlossen die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen und die sich aus der Abwägung ergebenden Hinweise und Anregungen sind in die

genehmigungsfähige Planfassung, Stand März 2023 eingearbeitet worden.

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	Begründung 1te Änderung B-Plan Nr. 16
2	Planzeichnung Endfassung 1te Änderung B-Plan Nr. 16
3	Teil B-Text 1te Änderung B-Plan Nr. 16
4	Umweltbericht 1te Änderung B-Plan Nr. 16

STADT LÜBTHEEN



LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



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

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

MÄRZ 2023

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung

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, 14/1 und [15/1](#)

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.....	7
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	19
4.9.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	19
5.	Umweltbelange	19
5.1.	Schutzgebiete	20
5.2.	Bestand.....	23
5.3.	Eingriffsbewertung.....	23
5.4.	Beschreibung der Maßnahmen	30
6.	Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung	37
6.1.	Auswirkungen.....	37
6.2.	Einwirkungen.....	37
7.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung.....	38
8.	Flächenbilanz	38
9.	Hinweise.....	38

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 *zwischen der Stadt Lübtheen und dem Evangelisch-Lutherischen Kirchenkreis Mecklenburg befürwortet*, um innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Rögnitzniederung“ Acker- in Grünlandflächen (*Pflegezone*) 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 03.01.2023 bis zum 03.02.2023 im Rathaus der Stadt Lübtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübtheen, Bauamt öffentlich ausgelegt und war zusätzlich während des o.g. Auslegungszeitraums auch auf der Internetseite der Stadt Lübtheen unter www.luebtheen.de sowie auf dem Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <http://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am 21.12.2022 *gemäß Hauptsatzung (Stand: 3. Änderung)* im amtlichen Bekanntmachungsblatt „*Landkreis express – Ausgabe Ludwigslust*“ Nr. 51/28 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 14./20.12.2022 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 **.....2023** 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 **.....2023** 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. 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 (GVObI. 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 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.

- 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.

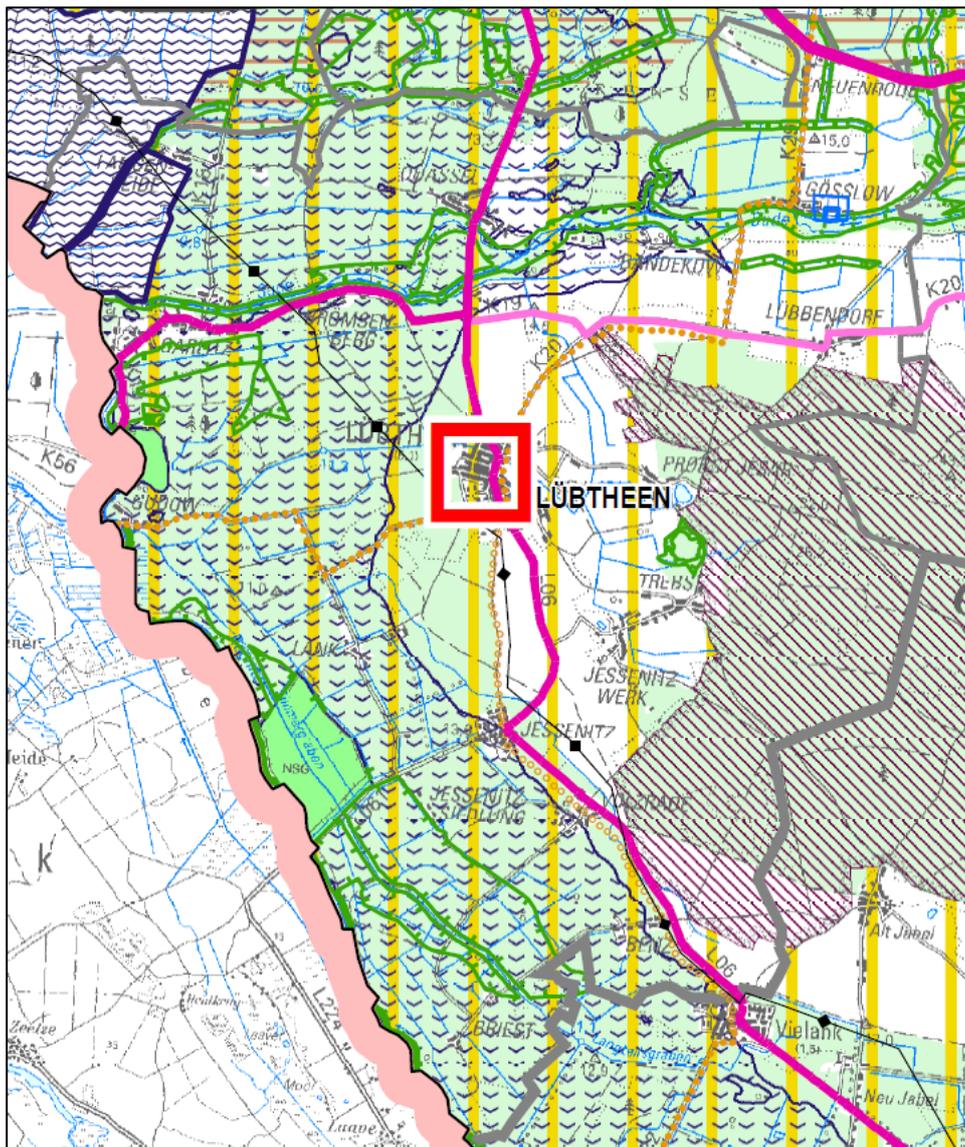


Abbildung 1: Ausschnitt RREP WM

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat der vorliegenden Planung mit landesplanerischer Stellungnahme vom 08.11.2021 zugestimmt.

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.

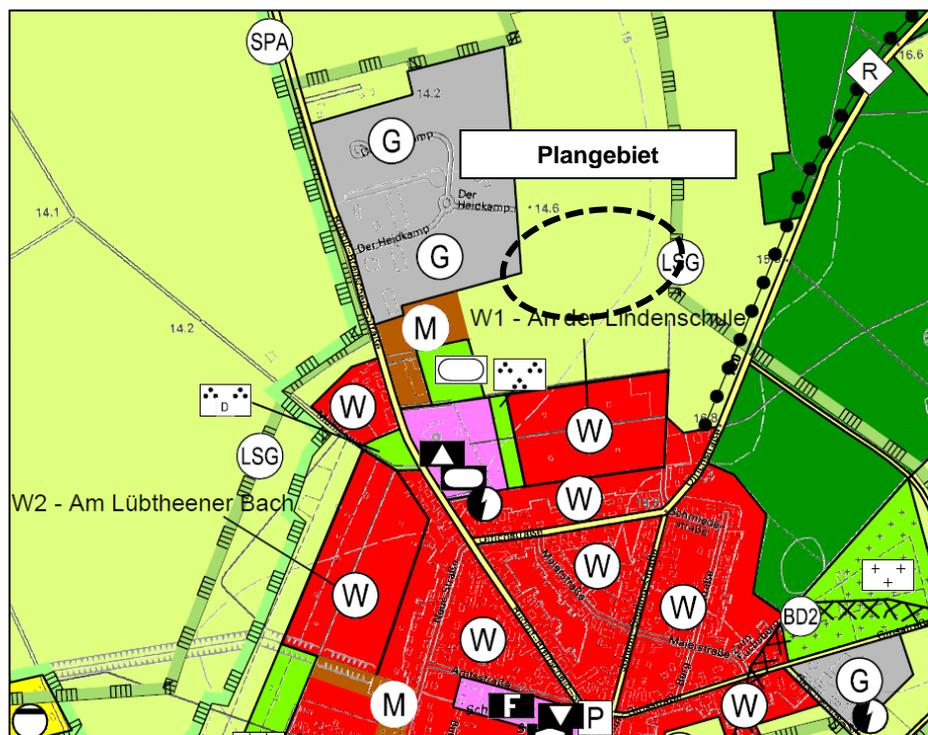


Abbildung 2: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

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 [4.686](#) Einwohner (Stand: 31.12.2021¹). 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 Wohnungsbaustandes, 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 Teilfläche des Flurstücks 122/15 (Flur 3, Gemarkung Lübtheen) sowie auf Teilflächen der Flur-

¹ Statistisches Amt, Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 2021

stücke 11/1, 14/1 und 15/1 (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 *auf der Planurkunde* 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 abgebochten 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 BauNVO 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 Zweigeschossigern 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 zur 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 BauGB 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

Auf den Grundstücken anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Das in den weitgehend versiegelten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Rohrleitungen dem Regenrückhaltebecken nordöstlich des Plangebietes zuzuführen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim als Eigenbetrieb des Landkreises. Das Befahren der Planstraße B durch Müllfahrzeuge ist nicht möglich, da diese nicht für den Durchgangsverkehr vorgesehen ist und auch keine Wendemöglichkeit besteht. Die Abholung der Abfälle kann für die ausschließlich an dieser Straße anliegenden Grundstücke nur von den Planstraße A bzw. C erfolgen. Die Abfallsammelbehälter sind von den Grundstückseigentümern/Nutzern am Tag der Abfuhr dorthin zu bringen.

Löschwasserversorgung

Für die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, dem BrSchG M-V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW in Verbindung mit der DVGW-Information Wasser Nr. 99 (November 2018) sind bei einer mittleren Brandgefährdung in Wohngebieten mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden sicherzustellen. Im Umkreis von 300 m um das Gebiet des ersten Bauabschnitts (B-Plan Nr. 16) sind entsprechend untenstehender Abbildung Bohrbrunnen mit ausreichender Kapazität als Löschwasserentnahmestellen vorhanden. Mit der nördlichen Erweiterung des Wohngebietes (2. Bauabschnitt) wird die Herstellung einer zusätzlichen Löschwasserentnahmestelle erforderlich, um eine vollständige Abdeckung des Plangebietes sicherzustellen. Hierfür ist die Herstellung eines Löschwasserbrunnens an der Planstraße A, im Bereich der Grünfläche Ö2 geplant. Mit einer Fördermenge von mind. 800 l/min ist die Löschwasserversorgung für das gesamte Plangebiet sichergestellt. Die geplante Entnahmestelle ist in der Planzeichnung dargestellt.

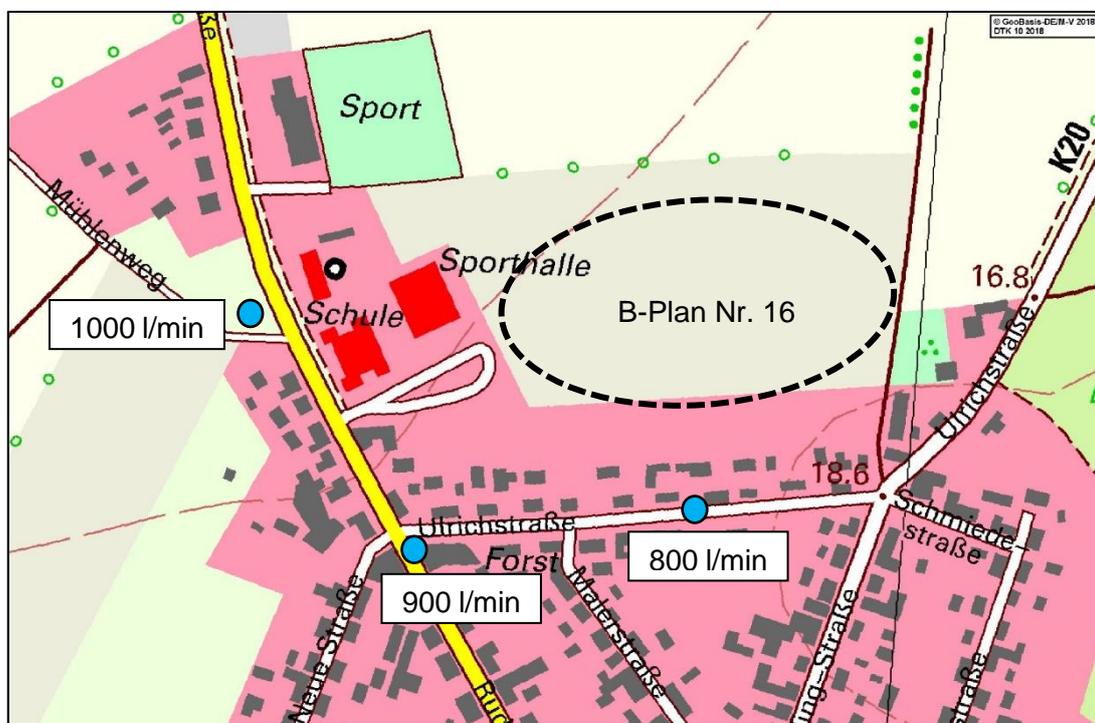


Abbildung 3: *vorhandene* Löschwasserentnahmestellen (Kartengrundlage: DTK 10 © GeoBasis-DE/M-V 2018)

4.8 Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die bestehenden Grünflächen im Westen des Plangebietes sind als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen Ö 1 sind im Bestand als Rasenfläche mit temporärer Nutzung als unbefestigte Parkplatzfläche zu erhalten. Die Grünflächen Ö 2 sind aus dem Bestand als extensive Rasenflächen zu entwickeln. Damit wird die Konzeption des Flächennutzungsplanes aufgegriffen und eine räumliche Trennung zwischen Wohngebiet und dem Komplex der Lindenschule erwirkt. Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ist als Rasenfläche mit Spiel- und Sportgeräten sowie Ausstattungselemente anzulegen und zu erhalten.

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 122/3 besteht eine Fichtenreihe, die zugunsten einer zwei- *bis dreireihigen* 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 BauGB 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 artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer 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. 240 m 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-/Grünlandschutzes des § 7 BREIbeG M-V ist in der Gemarkung Lübtheen, Flur 11, Flurstücke 11/1, 14/1 und 15/1 jeweils teilweise als extensives Grünland anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.



Abbildung 4: Flurstücke 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 *zwischen der Stadt Lübtheen und dem Evangelisch-Lutherischen Kirchenkreis Mecklenburg* befürwortet, um innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Rögnitzniederung“ (*Pflegezone*) 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.

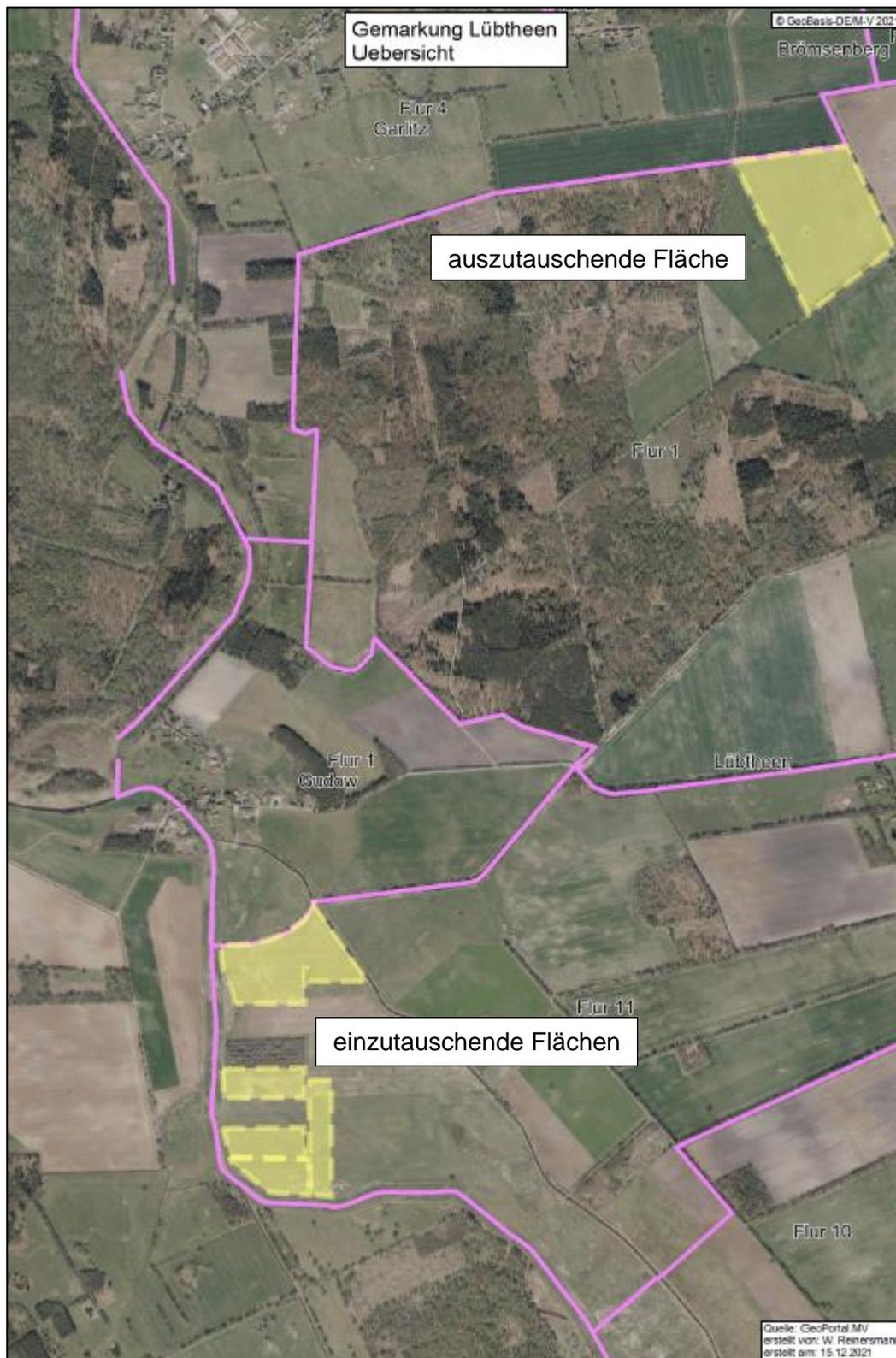


Abbildung 4: Übersicht der Tauschflächen, gesamt 20,38 ha

Wertbiotope (§20)

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Biotope.

Im 50 m Wirkraum sind folgende Biotope vorhanden:

- Baumhecke im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes (nicht im LUNG-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 abgebochten 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 grenzt im Norden an Ackerflächen vor dem Gewerbegebiet, im Süden hinter dem B-Plan Nr. 16 an 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

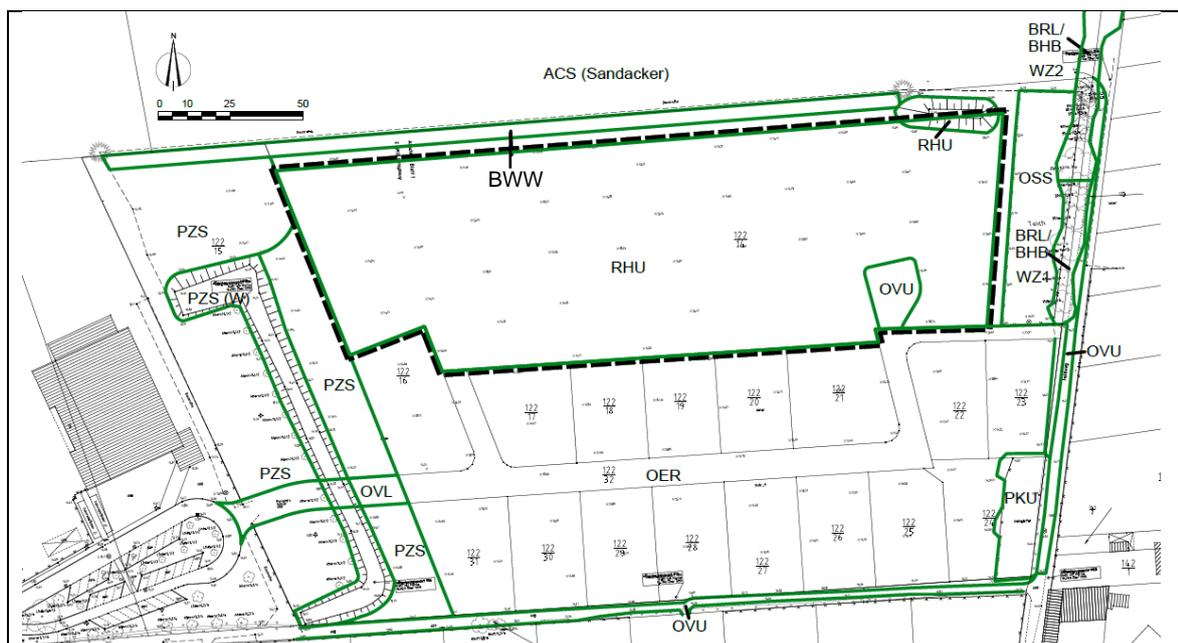


Abbildung 5: Biotoptypen (Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan 2017)

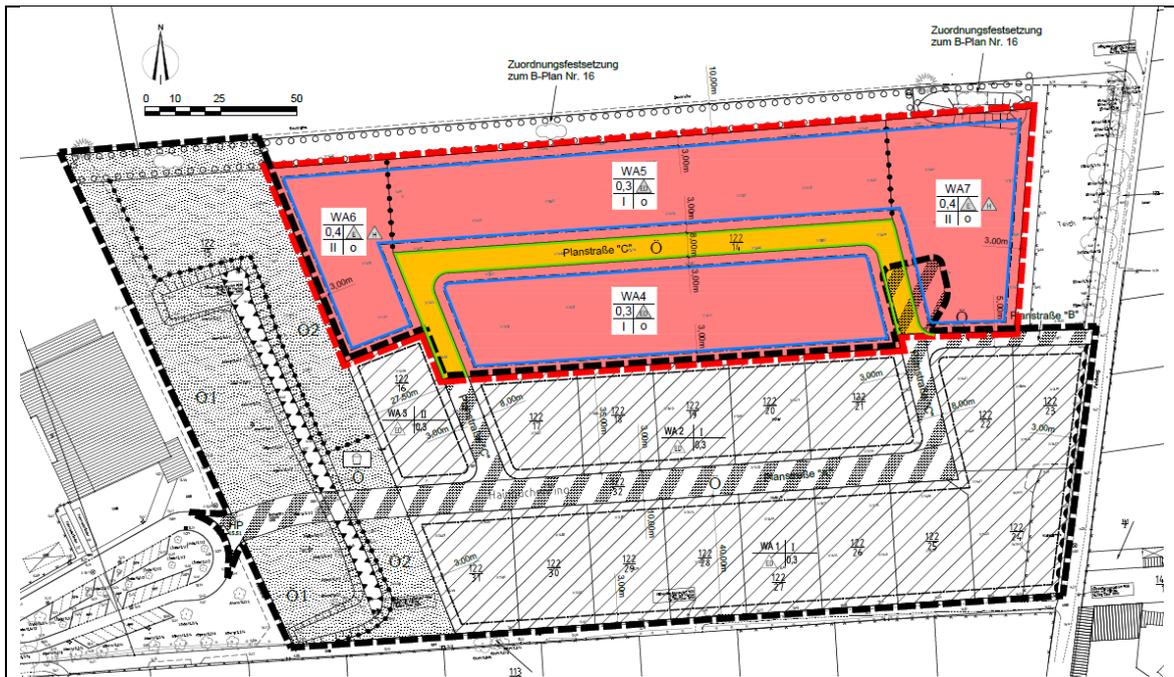


Abbildung 6: Planzeichnung 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16

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	Ruderale Staudenflur fri-tro Mineralstandorte (Rainfarn/Goldrute/Brennessel/Landreitgras verzahnt)	2	3,0
OVU	Wirtschaftsweg teilversiegelt (Wendeschleife)	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

Biotoptyp	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 Biotoptypen 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 Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps 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, Verbißschutz 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

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

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. Pyraeaster

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)

Bereits im Jahr 2020 wurde durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe ein Flächentausch zwischen der Stadt Lübtheen und dem Evangelisch-Lutherischen Kirchenkreis Mecklenburg befürwortet, um innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Rögnitzniederung“ (Pflegezone) Acker- in Grünlandflächen umzuwandeln. Entsprechend dem angedachten Flächentausch, von dem das Flurstück 120/2, Flur 1, Gemarkung Lübtheen betroffen ist, soll die Zuordnungsfestsetzung 6.5 geändert werden und zugunsten des Bewirtschafters wieder als Acker genutzt werden. Als neue Flächen zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme werden die Flurstücke 11/1, 14/1, sowie 15/1 jeweils eine Teilfläche Flur 11, Gemarkung Lübtheen mit insgesamt 34.308 m² bestimmt. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der Grenzen des betroffenen Ackerfeldblocks (siehe Abbildung 8). Für die Randflächen der jeweiligen Flurstücke, die dem angrenzenden Grünlandfeldblock angehören, kann keine kompensatorische Aufwertung angerechnet werden. Die Zuordnungsfestsetzung 6.5 wird entsprechend angepasst und ersetzt die alte Festsetzung des B-Plans Nr. 16.

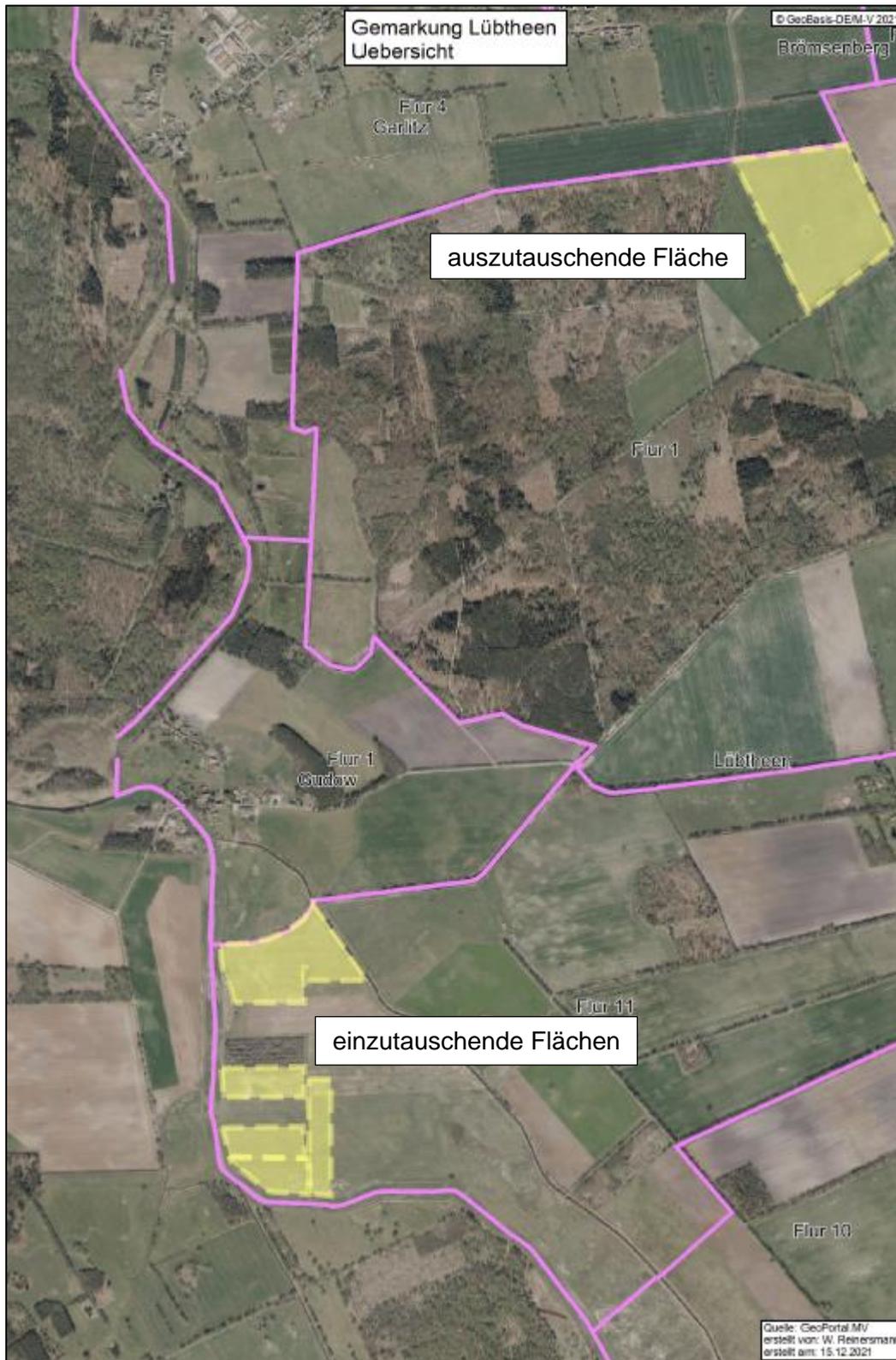


Abbildung 7: Übersicht der Tauschflächen

Einzutauschende Flächen

Flächenbilanz der Austauschflächen Gesamt

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

Flächenbilanz des Gesamttausches unter Beachtung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 8 und der tatsächlichen Flächen für Umwandlung Acker in Grünland für die 1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ der Stadt Lübtheen

Flurstück	Fläche in m ²	minus GL/Wald	B8	B16
1/1	30.969,00	108,00	30.861,00	
2	32.356,00	2.910,00	29.446,00	
4/1	30.826,00	285,00	30.541,00	
6/8	29.312,00	385,00	28.927,00	
11/1	28.933,00	2.905,00	21.338,00	4.690,00
14/1	27.798,00	488,00		27.310,00
15/1	23.613,00	1.231,00		2.308,00
Gesamt	203.807,00	8.312,00	141.113,00	34.308,00
Soll			141.113,00	34.308,00

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 **27.310 m²**, auf dem Flurstück 15/1 eine Teilfläche von **2.308 m²** sowie auf dem Flurstück 11/1 eine Teilfläche von **4.690 m²** Acker in Extensivgrünland umzuwandeln. Die Fläche ist zu mähen und auf Dauer zu erhalten. *Die Hinweise sind verbindlich zu beachten.*

Hinweise:

Die Maßnahme ist gleichzeitig Ersatz für die Umwandlung von Grünland in eine andere Nutzungsform gemäß §7 Abs. 1 Nr.6 BREIbeG M-V.

Die Maßnahme berücksichtigt auch die Kompensationsmaßnahme für die 3.Änderung des Bebauungsplans Nr.8 „Betriebserweiterung der Firma Brügggen Fahrzeugwerk & Service GmbH“ der Stadt Lübtheen mit 14,11 ha Ackerumwandlung.

Folgendes ist dabei zu beachten:

- *Ansaat mit einer Regiosaatgutmischung aus zertifizierten Herkünften des ostdeutschen Tieflandes (Ursprungsgebiet 4). Nicht zertifiziertes Material wird nicht anerkannt, der Nachweis an das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe hat schriftlich vor Ansaat per Lieferschein zu erfolgen.*

- 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.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme hat durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes (vertreten durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe) zu erfolgen und ist bis 3 Monate nach Satzungsbeschluss dem Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe nachzuweisen.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet die festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme in das Kompensationsverzeichnis des Landes einzutragen (www.kompensationsflaechen-mv.de).



Abbildung 8: Flächen für Kompensation auf Acker (exklusive Randflächen auf Grünland)

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

- 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 auch für die vorgehaltene Erweiterungsfläche unmittelbar nördlich des Plangebietes. Im Hinblick auf diese notwendige Mindesthöhe wird vorgeschlagen auf den vorhandenen Wall eine Lärmschutzwand 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.

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

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.

Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Satzung der Stadt Lüththeen über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule"

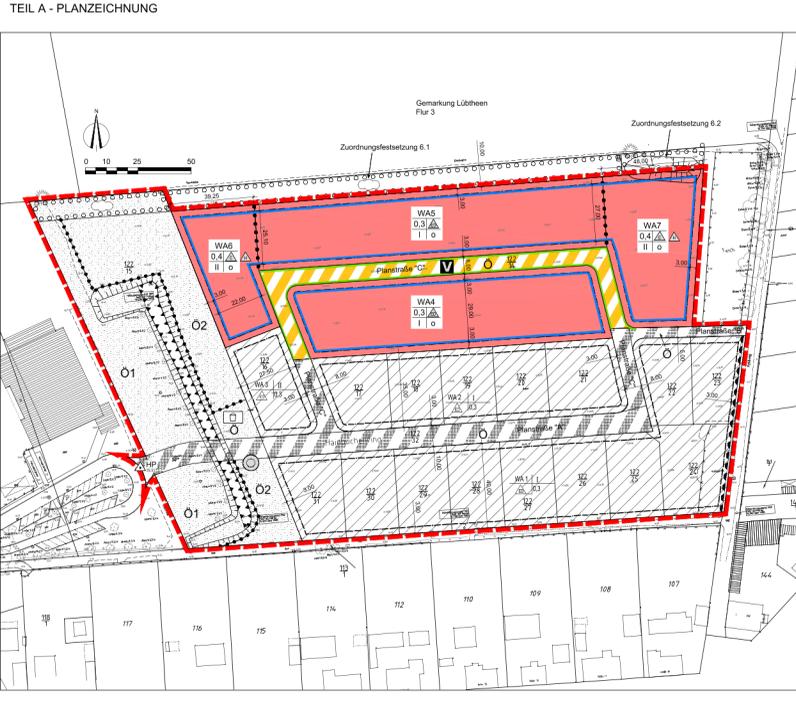
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgeklärt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung vom 07.08.2021
- Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 des LPfO M-V beauftragt worden.
- Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauBG ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.11.2021 bis zum 11.11.2021 im Rathaus der Stadt Lüththeen, Satzstraße 17, 19249 Lüththeen, Bauamt, während der Dienstzeiten des Bauamtes erfolgt.
- Die von der Planung behördlich berufenen und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauBG sind frühzeitig mit Schreiben vom 03.09.2021 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umveränderung nach § 2 Abs. 4 BauBG aufgefordert worden.
- Die Stadtverwaltung hat am 12.12.2022 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ mit Begründung sowie mit dem Umweltbericht und den wesentlichen Umweltbezügen einzureichen gemäß § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich auszulassen.
- Die von der Planung behördlich berufenen und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauBG mit Schreiben vom 14.09.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei werden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden unterbezogenen Stellungnahmen, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauBG auf der Website der Stadt Lüththeen <https://www.lueuththeen.de/bekanntmachungen> und in der Zeit vom 03.01.2023 bis zum 03.02.2023 im Rathaus der Stadt Lüththeen, Satzstraße 17, 19249 Lüththeen, Bauamt, öffentlich ausliegen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gelten die Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlage und die Darstellung des Planmaterials (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Plankabel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1303), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverwaltung vom folgende Satzung der Stadt Lüththeen über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Die öffentliche Auslegung ist am 21.12.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Landesexpress - Ausgabe Ludwigslust“ Nr. 51/23 und auf der Website der Stadt Lüththeen <https://www.lueuththeen.de/bekanntmachungen> mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- dass nicht freigelegte vorgeschlagene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

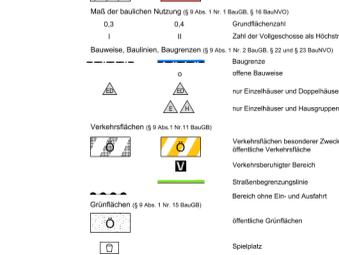
Lüththeen,
Siegeldruck Die Bürgermeisterin

8. Die Stadtverwaltung hat die festgemalten abgegrenzten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Abs. 1 und 2 BauBG am geprüft. Das Ergebnis lautet wie folgt:
Der katastralmäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 der Stadt Lüththeen am wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der eigenständigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur ggf. anhand der rechtverbindlichen Liegenschaftskarte (AKS-Präsentationsausgabe) erfolgt. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Lüththeen,
Siegeldruck öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde rechtzeitig übergeben.
Lüththeen,
Siegeldruck Die Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG FERTIGLEGEN
Bestand 1. Änderung
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 1 Nr. 1 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG
MAf der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 1 Nr. 1 BauNVO
0,2 0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise, Bauformen, Baugruppen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 2 Abs. 2 BauNVO
Baugruppe
offene Bauweise
nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
Verkehlungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG
Verkehlungsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsbauartiger Bereich
Straßenbegrenzungsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG
öffentliche Grünflächen
Spielplatz
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauBG
Anlagen 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 BauBG
Anlagenbezogener Bestäuber



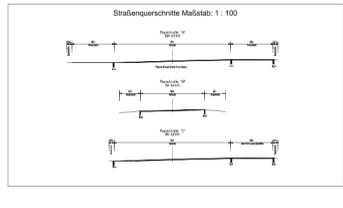
12. Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind am gemäß Hauptartikel 1 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Landesexpress - Ausgabe Ludwigslust“ Nr. und auf der Website der Stadt Lüththeen <https://www.lueuththeen.de/bekanntmachungen> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Amtspflichten und von Mängeln der Abgabe von Feststellungen § 215 Abs. 1 BauBG und § 5 BauNutzungsverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entscheidungssprachen (§ 44 BauBG) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 tritt mit Bekanntmachung in Kraft.
Lüththeen,
Siegeldruck Die Bürgermeisterin

13. Die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ ist gemäß § 5 Abs. 4 KfV M-V nach Aufstellung und Bekanntmachung der Bekanntmachungsbescheide (Kommunaldienst des Landes Ludwigslust-Parfuum) angezeigt worden.



Zuordnungsfestsetzung 6.5



Teil B - TEXT

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

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO Allgemeinen Wohngebiete zulässigen Schreie- und Sprosserhäuser sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO Allgemeinen Wohngebiete nur ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Mäß der baulichen Nutzung**
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Abs. 4 BauNVO sind 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 Höhe der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Wohnstraße/Planstraße und Sprosserhäuser sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.
Ein Übersetzen der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Sonnenschirme, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.
Ausnahmsweise kann für Hauptgebäude ein Übersetzen der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 1 m zugelassen werden.
- Überebare Grundstückeflächen**
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Planstrassen A und C sowie den jeweiligen stützenden Baugruppen der anliegenden Grundstücke unzulässig. Unüberbaute Stellplätze sind zulässig.
 - Grundstücksaufbauten**
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG ist die Grundstück von den Planstrassen A und C nur eine Zufahrt bis max. 3,30 m Breite zulässig.
 - Grünflächen, Anlagen und Erhaltungsgebote, Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauBG im Sinne des § 14 BauBG**
 - Innerhalb des Straßenraumes der Planstrasse A sind 10 kleinere Bäume (Feld-Ahorn, Ahornspitze, Eiskirch- oder -Hainbuche, Cornus, Forsythie) in der Qualität Höchststamm 2x verpflanzt, STU 18-20 cm, Kiefernstamm 2,2 m zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind mindestens 16 m durchwurzelbarer Raum zu schaffen (12 kleine Bäume/Strauchhecke).
 - Die öffentlichen Grünflächen O1 sind im Bestand unter Erhalt der Baumreihe als Rasenfläche zu erhalten. Weiterhin zulässig bleibt die temporäre Nutzung als unterbefestigte Rasenfläche. Dem Bau der Lärmschutzwand ist der Schutz der Kronenstraße zu beachten.
 - Die öffentlichen Grünflächen O 2 sind aus dem Bestand als extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Die Bewirtschaftung hat als zweischichtige Mähnd unter vollständigen Entfernen des Mahgutbes von der Fläche zu erfolgen. Der früheste Schnitttermin ist Mitte Juni mit einem produktiven 5-wöchigen Zeitraum zwischen den Schnitten.
Die öffentlichen Grünfläche Spielplatz ist als Rasenfläche mit Späse- und Sportgeräten einzugestaltungsgerecht auszugestalten und zu erhalten. Wege- und Planungen sind zulässig.
 - Die Festschreibe in der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 ist auf einer Länge von 63 m zu rufen. Es ist eine zwei- bis dreireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Planmaterial, mit Brechaum 10 m breit, in der Mittellinie ca. alle 10 m ein Heister) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Plananzahl Straucher 150 m, Reihenanzahl 150 m, in der Mittellinie abhängig von den Standorten den Verbleibenden vorzuziehen). Der Brauchraum ist wenigstens alle 2 Jahre auf 2,0 m Breite zu mähen. Das Mahgut ist zu belassen. Die Rodung der Fichten ist innerhalb des Jahres zu beenden.
 - Die Festschreibe in der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (Zuordnungsfestsetzung 6.1) ist auf einer Länge von 222 m zu rufen. Es ist eine zwei- bis dreireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Planmaterial, mit Brechaum 10 m breit, in der Mittellinie ca. alle 10 m ein Heister) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Plananzahl Straucher 150 m, Reihenanzahl 150 m, Verbleibend vorzuziehen). Der Brauchraum ist wenigstens alle 2 Jahre auf 2,0 m Breite zu mähen. Das Mahgut ist zu belassen. Die Rodung der Fichten ist nur im Zeitraum vom 01.10 bis 20.02.02 eines Jahres zulässig.
 - Die Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (Zuordnungsfestsetzung 6.2) ist auf einer Länge von 36 m eine dreireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Planmaterial, mit Brechaum 10 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Plananzahl Straucher 150 m, Reihenanzahl 150 m, Verbleibend vorzuziehen). Der Brauchraum ist wenigstens alle 2 Jahre auf 2,0 m Breite zu mähen. Das Mahgut ist zu belassen.

- kleine Zaunhöhe + 60 cm.
- Folie mind. 10 cm tief in den Boden einsetzen, das Gewebe darf nicht übersteht sein bzw. unternahmbar sein, Stativhöhe durch Zaunstange, Abstand 2 bis 3 m.
- Anbringen der Folie auf der Außenseite in Bezug auf das Plangebiet (Hochstamm können überbleiben werden).
- Bei Durchführung der Maßnahmen sind Sachverständige zu beauftragen. Falls ein Fangen starrer geschützter Arten ist die Beauftragung einer Ausnahme genehmigung nach § 45 Abs. 17 TierSchutzG erforderlich.
- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-Arm, unabschirmbaren, energieeffizienten Leuchtquellen und einem warmweißen Licht (gering) zu verwenden. Die Kronen sind mit höchstens je nach Art und Alter vorzugsweise zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angeleuchtet werden.

- Baumschutz**
 - Beim Bau der Lärmschutzwand ist der Kronenabriss der Bäume auf der Grünfläche O 1 vor Befreiung zu themen (RAS-Plan 4 Ausgabe 09 Bau 13) bzw. bei Notwendigkeit vor Befreiung Schadenbegrenzung entsprechend (RAS-Plan 4 Ausgabe 09 Bau 12) vorzunehmen. Die Kronen sind mit höchstens je nach Art und Alter vorzugsweise zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angeleuchtet werden.
 - Das Verletzen und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen nicht nach dem § 15 BauNVO M-V.
- Boden- und Grundwasserzustand**

Auflagen:

 - Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffbelastungen von Boden und Grundwasser nicht zu bezogen sind. Sollten dennoch wasserführende Stöße in Boden oder Grundwasser gelangen ist der Schaden sofort zu befestigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzubehalten. Die unter Wasser befindliche des Landesluft-Luftgasplan (LW) ist unverzüglich über Schadstoffbelastungen und Sofortmaßnahmen zu informieren.
 - Ergaben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine erhöhte Schadstoffbelastung vorliegt, sind die unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschicht (bis) des Landeslozes zu informieren, um die weiteren Verfahrensstufen abzuwickeln.
 - Die Bodenschicht ist vor dem Einbau des Bodensandes zu untersuchen und bei Bedarf zu ersetzen.
 - Die Zerschneidung/Bewertung / Verwendung von Boden hat getrennt nach Bodenstatus zu erfolgen.
 - Bodennährstoffe
 - Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (D 0, 2, 1) zu verwenden. Die Lagerung der LAGA zu verhindern, vor schriftliche Nachweis ist vor Vorliegen vorzunehmen, bei 2,1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Schutzoberfläche und dem höchsten zu erwartenden Wasserstand einzuhalten.
 - Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Boden abgetragen auf oder in die Landschaft abgeführt, sind die im Zusammenhang mit der Abfuhr entstehenden Stoffe der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, vor der nicht erhaltene Stoffe der Zuordnungswerte 2-0 der LAGA einzulassen. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Konzentratione einzuhalten und es ist bereits vor, auch zur Festlegung des Analyseverfahrens, von der LFB Rodete eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Die schriftliche Nachweise ist vor Vorliegen vorzunehmen.
 - Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die Bodenarbeiten der nur vorabgetragen in einsehbar gekennzeichnete Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abtragener Oberboden und Flächenreinigung wiederherzustellen.

- Kompensationsmaßnahmen**
 - Die unter 1. festgesetzten Maßnahmen sind gleichzeitig Ersatz für die Umwandlung von Grünflächen in andere Nutzungsarten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO. Die Gesamtmaßnahme entspricht auch der Kompensationsmaßnahme für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8. Zur Vermeidung der Form drogen Fahrzeugwerk A Service GmbH der Stadt Lüththeen mit 14,1 t Ackerumwandlung.
 - Die identische Verbodung der festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Grundüberbauung einer bestrittenen parsonischen Dienstbarkeit zugunsten des Landes (verletzt durch die Biosphärenreservats Schwaale-Eb) zu erfüllen und ist bis 3 Monate nach Satzungsbeschluss des Biosphärenreservats Schwaale-Eb nachzuweisen.
 - Der Verantwortliche ist verpflichtet die festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in das Kompensationsverzeichnis des Landes einzutragen (www.kompensationsverfahren.mv.de/).

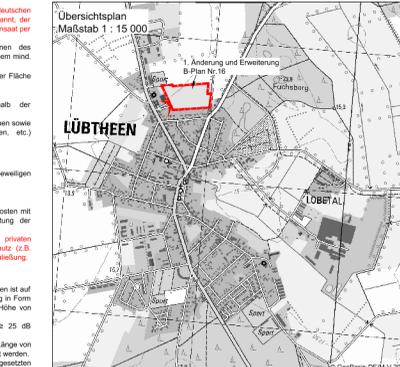
- Planmaßnahmen**

Die festgesetzten Planmaßnahmen sind spätestens in der auf der Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Planperiode vorzunehmen. Folgende Qualitätsvorgaben für die Planung und die Pflege sind bei der Ausführungplanung zu beinhalten zu beachten:

 - Die Fläche der Gehölze muss den BfB-Gehölzbestimmungen entsprechen. Es sind ausschließlich gehölztaugliche Gehölze mit Herkunftsnachweis zu pflanzen.
 - Die Kompensationsleistungen sind drei Jahre zu pflanzen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Standardschere der Bäume ist durch Setzen von vier Baumfüßen in Baum bzw. Baumplan als Qualität Maß STU 16-18 cm je Baum / 1 Schrägsägel je Heister zu gewährleisten. Die Pflanzenhöhe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 8 cm Bodenmulch / 18 cm Standardmulch abgedeckt werden.
 - Ein wirkensamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzuziehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzelausstattung zu erreichen.
 - Solten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichzeitig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.

- Sonstige**
 - Planst A:** Farbtage darzustellen kennzeichnen die Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem Ursprungsplan.
 - Planst B:** Role Textstelle kennzeichnen die Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem Ursprungstext.

Die der Festsetzung 6.1 zum Schutzfeld zugrunde liegende DIN-Vorschrift (DIN 4109) kann bei der Bauführung nicht anzuwenden werden.



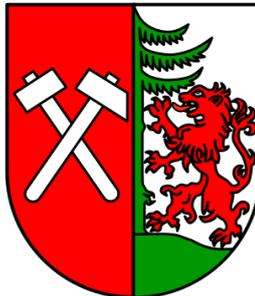
rechtsverbindlich		
Entschliessung:		März 2022
Erstellung:		August 2022
Vorverf.:		20. Juli 2021
Planungsd.		Datum
Erstattend:		Datum
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule"		
Kartographie:	Vermessungsstelle Lüththeen - Nokeke	Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Leporell: 04.09.2017	1818 Lüththeen/Strassenplan	Digitierung 3.
Legende: 07.09.2022	1818 Lüththeen/Strassenplan	April 2020
Zone 3:	1818 Lüththeen/Strassenplan	10.02.2020
Hofbesitzung: 07.09.2022	1818 Lüththeen/Strassenplan	10.02.2020
Maßstab:	1:1000	www.lueuththeen.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur

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

der
Stadt Lübtheen



ENDFASSUNG

März 2023

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung

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 BauNVO 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- bis 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, Verbißschutz 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- bis 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, Verbißschutz 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, Verbißschutz 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 BRElbeG M-V und als Ausgleichsmaßnahme ist in der Gemarkung Lübtheen, *Flur 11, auf dem Flurstück 14/1 eine Teilfläche von 27.310 m², auf dem Flurstück 15/1 eine Teilfläche von 2.308 m² sowie auf dem*

Flurstück 11/1 eine Teilfläche von 4.690 m² Acker in Extensivgrünland umzuwandeln. Die Fläche ist zu mähen und auf Dauer zu erhalten.

Folgendes ist dabei zu beachten:

- *Ansaat mit einer Regiosaatgutmischung aus zertifizierten Herkünften des ostdeutschen Tieflandes (Ursprungsgebiet 4). Nicht zertifiziertes Material wird nicht anerkannt, der Nachweis an das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe hat schriftlich vor Ansaat per Lieferschein zu erfolgen.*
- 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.
- Die Maßnahme ist **vor Beginn der Baufeldfreimachung (2. BA)** umzusetzen



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

- 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.

Kompensationsmaßnahmen

1. Die unter 6.5 festgesetzte Maßnahme ist gleichzeitig Ersatz für die Umwandlung von Grünland in eine andere Nutzungsform gemäß § 7 Abs. 1 Nr.6 BRElbeG M-V. Die Gesamtmaßnahme berücksichtigt auch die Kompensationsmaßnahme für die 3.Änderung des Bebauungsplans Nr.8 „Betriebserweiterung der Firma Brügggen Fahrzeugwerk & Service GmbH“ der Stadt Lübtheen mit 14,11 ha Ackerumwandlung.
2. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme hat durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes (vertreten durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe) zu erfolgen und ist bis 3 Monate nach Satzungsbeschluss dem Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe nachzuweisen.
3. Der Vorhabenträger ist verpflichtet die festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme in das Kompensationsverzeichnis des Landes einzutragen (www.kompensationsflaechen-mv.de).

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

Die der Festsetzung 8.1 zum Schallschutz zugrunde liegende DIN-Vorschrift (DIN 4109) kann bei der Stadtverwaltung Lübtheen eingesehen werden.

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 (1. BA)	Allgemeines Wohngebiet Baugebiet realisiert	Nördlicher Stadtrand, Ödland (aus aufgelöster Kleingartenanlage), Freiflächen an der Sporthalle	ca. 2,97 ha
WA (2. BA)	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, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) dezentral versickert werden,
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung,
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

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

Lübtheen ist 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 bzw. 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:

¹ www.umweltkarten.mv-regierung.de

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

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	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend Ruderalflur der ehemaligen Kleingartenanlage, sowie • befestigte / unbefestigte Verkehrsflächen und im bereits realisierten Teil waren zudem • Freiflächen der Sporthalle / Schule • Kleingarten anzutreffen.	<p>Bewertung den Arten- und Biotopschutz: Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit.</p>
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL) ³	Nein, im Geltungsbereich nicht betroffen.	<p>Geschützte Arten mit Brut und Nahrungsraum nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p>
Boden	Ja, durch Versiegelung und Umbau anthropogen vorbelasteter Böden (Kleingartenfläche). Sandige diluviale Böden des norddeutschen Binnentieflandes, hier Sande grundwasserbestimmt fb02 (Sand-Gley (Rostgley) Ackerzahl 14-28 Erosion-Wind = mittel, am Standort keine Erosion-Wasser = keine POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG extrem hoch FELDKAPAZITÄT (Fk100) gering NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch LUFTKAPAZITÄT (Lk100) sehr hoch EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) gering Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: hohe Schutzwürdigkeit Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 mittel Extreme Standortbedingung: 4 hoch Naturgemäßer Bodenzustand 3 mittel niedrige Verdichtungsgefahr / hohe Durchlässigkeit Bewertung des Bodenpotenzials: im Geltungsbereich regional weit verbreitete, durch Nutzung stark veränderte Böden, geringe Schutzwürdigkeit Meliorationsfläche nein	<p>Bewertung des Bodenpotenzials: im Geltungsbereich regional weit verbreitete, durch Nutzung veränderte Böden, geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit aus Sicht der Landschaftsrahmenplanung.</p> Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage, innerörtliche Verdichtung der Bebauung
Grundwasser Oberflächengewässer	Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Lockergesteins-GWL, Flurabstand des obersten GW ≤ 2 m, GW gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt Tiefe Süß-/Salzwassergrenze-Abfrage Tiefenlage: -10 Festgesetzte Trinkwasserschutz zonen sind nicht vorhanden. Nein, Oberflächengewässer sind am Geltungsbereich nicht vorhanden Einzugsbereich - LAWA-Route: 5936379390 Sude von Pegel Garlitz bis Graben aus Quassel	<p>Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers</p>
Klima und Luft	Ja, Klima / Luft können im lokalen Maßstab durch Vergrößerung der Siedlungsfläche und dem Baukörper betroffen sein: - maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen - geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, Lokale, teilweise temporäre Emissionen von Stäuben resultieren v.a. aus der landwirtschaftlichen Düngung und Bodenbearbeitung. - Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie und die vorhandenen geringen Wald- und Bauflächen lassen Kaltluftströmungen nicht erwarten.	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	- unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 613.0 mm/a - 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 Bereiche betreffen: Landschaftsraum „Niederung der Rögnitz“: (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 Lübtheen 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 Lübtheen 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	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		<p>Siedlungsbiotope vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen außerhalb der Ortslage für eine hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.</p> <p>Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: 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	Ja, Wohnbereiche sind durch Immissionen betroffen: Benachbarte Wohnbebauung, entlang der L06 und südlich liegend, sonst nördlich Gewerbe. Westlich an der L06 Schulstandort Im Planungsbereich und seiner immissions- wie abfallrelevanten Umgebung befinden sich nachfolgende Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden.	<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>Diese Anlagen genießen Bestandschutz und haben bei allen Planungsmaßnahmen Berücksichtigung zu finden.</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter.	<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 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung zu organisieren zu können.</p>
Vermeidung von Emissionen	Ja, durch das Planvorhaben können Auswirkungen durch Emissionen im Rahmen der erweiterten Wohnbauflächen entstehen, deren Auswirkungen aber als unwesentlich einzustufen sind. Ja, auf das Gebiet wirken Immissionen ein (Schule / Sporthalle)	
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 gemeinwohlerträglichen 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	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
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 Lebensräume 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

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Vermeidung von Emissionen	Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden vermieden
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Abwässer entfallen, kein zusätzlicher Anfall gebündelter Niederschlagswässer
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 im Bereich des Plangebietes sind ökologisch möglich.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

Tabelle 4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäische Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant / beeinträchtigt.	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

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
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
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 Oberflächenwasser 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 Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

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

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

Beschreibung und Bewertung Ist Zustand

- Bestand: 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 Versicherungsfähigkeit 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, Gefügeverletzung).

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 sorgfältig vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vererdungen, 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 Versickerungsfähigkeit 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.dgl. 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.
- 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.
- 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 Lübbtheen, Flur 1 Flurstück 120/2 (anteilig) *ist in Abstimmung mit dem Bewirtschafter der Elbtaler Agrar GmbH ein Flächentausch zwischen der Stadt Lübbtheen und dem Evangelisch-Lutherischen Kirchenkreis Mecklenburg* in die Gemarkung Lübbtheen, Flur 11, 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 in Betracht.

Aufgrund der Begrenztheit von Boden als Produktionsfaktor für die Landwirtschaft ist auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen insbesondere Ackerflächen weitgehend zu verzichten. Eine Realkompensation ist aber aufgrund der geltenden Naturschutzgesetze (BNatSchG und BRElbeG M-V) fast 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 Plan-
gebiet.
- Licht- und Lärmemissionen durch die Nutzung und durch Zielverkehre.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Bebauung ist eine Intensivierung der derzeit möglichsten Nutzung auf der zu überplanen-
den 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 einzu-
stellen.

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 cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	I	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Frosch- kraut	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	I		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernico- sus</i>	Firnisglänzendes Sichel- moos	I		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	I	IV	Sümpfe/ Pflanzenreiche Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschne- cke	I		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windel- schnecke	I		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschne- cke	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>Sympecma 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 Breitflü- gel-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>	Menetriesi`Laufkäfer	*I		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	I	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder Feuer- falter	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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
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
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	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	II	I V	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	Zweifarbige Fledermaus		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 Lüththeener Baches ein abschnellen von der Ortslage Lüththeen (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 Tottfunde 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.

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 Pöry Deutschland GmbH, Ellerried 5, 19061 Schwerin, Betr. 118002301

³ ebenda

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),
- 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 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.

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

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

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 Vergrä- mungsmaßnahmen vorzusehen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkar- ten.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, da viel zu hochgrasig für Lübtheener Weißstorch-Horstpaar als schutz- und managementrelevante Art im SPA „Elbetal“).

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 Ab- stände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbe- reich 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 dau- erhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zu- fluchtstätten 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 hinrei- chende Ausweichräume verfügen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschlie- ßen.

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 auszuschlie- ßen.

Hinweise zum Gehölzschutz

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

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar statthaft.

Artenschutzrechtliche Hinweise mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Reptilien (Amphibien):

Das Vorkommen von Amphibien kann aufgrund von einzelnen Funden im näheren Randreich 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.

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.

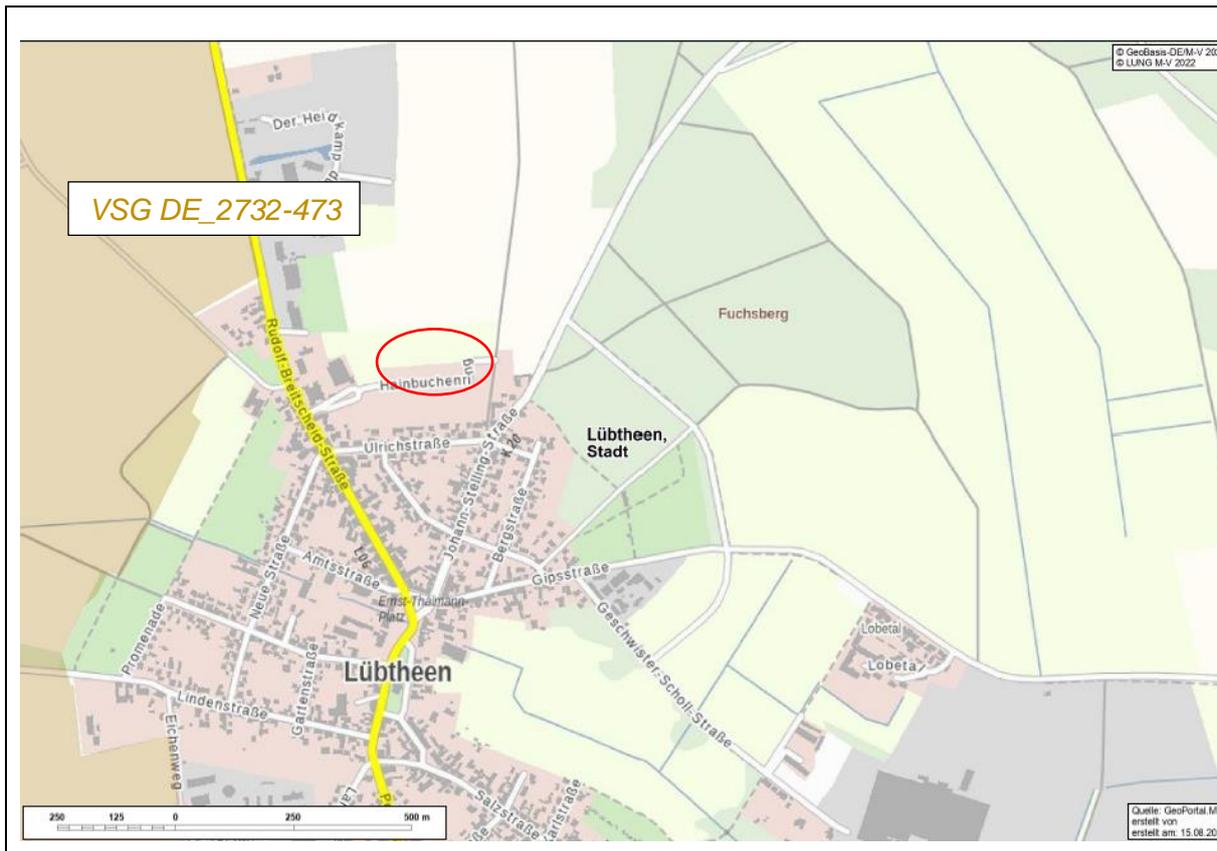


Abbildung 1: Schutzgebiete – SPA (VSG)
■ EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE

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.

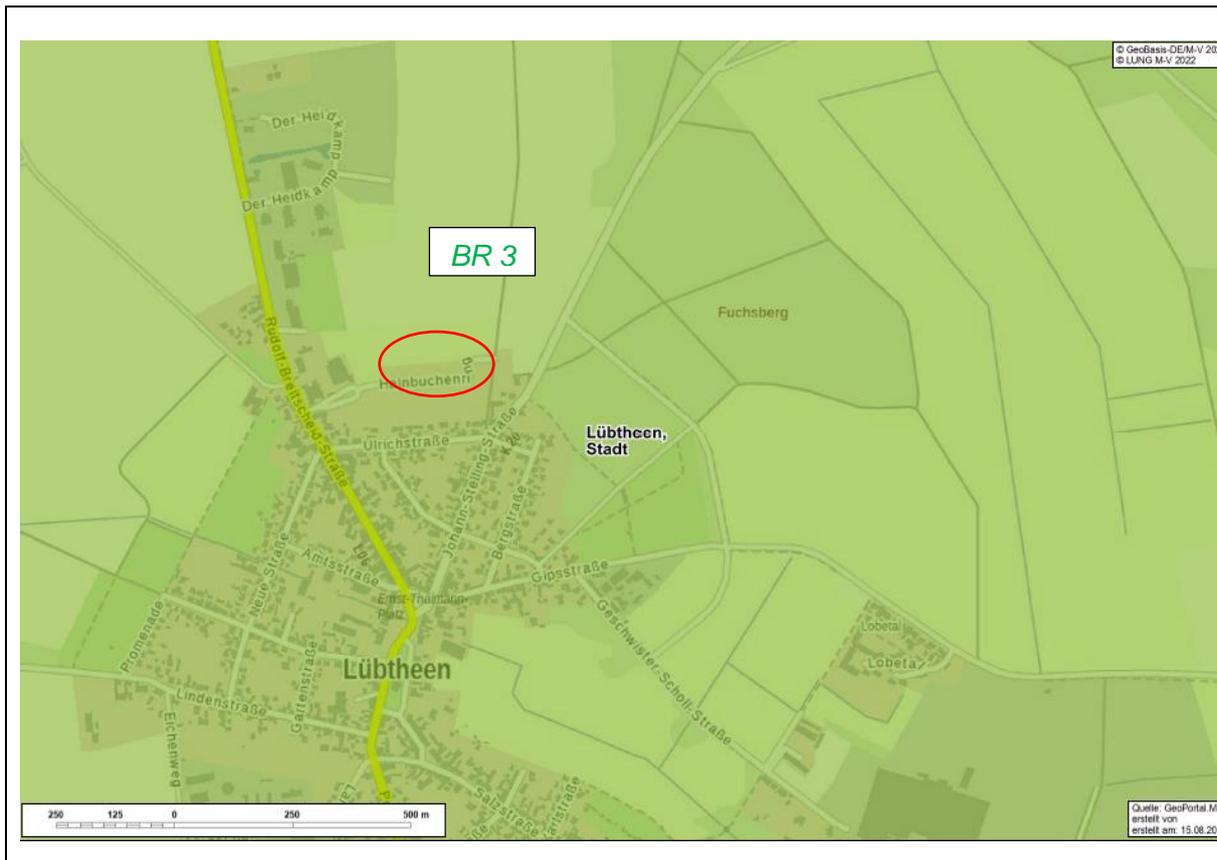


Abbildung 2: Schutzgebiete - Zonen Biosphärenreservat BR 3 Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern
■ Entwicklungszone

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 Wirtschaften⁶
- (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.

Die Ausnahme von den Verboten des Biosphärenreservat-Elbe-Gesetzes (37 Abs.1 BREIbeG M-V) ist mit der Stellungnahme vom 27.01.2023, Az.: BRA SCH-ELB-21-5121.12-E-2022-08 des Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe erteilt worden.

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

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

Naturschutzfachliche Zielstellungen für die Übertragungsflächen des Nationalen Naturerbes sind insbesondere

- die Erhaltung und Entwicklung von Naturwäldern,
- 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 Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation in Zusammenarbeit mit dem Biosphärenreservatsamt
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 Lübbtheen 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 Lübbtheen 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 bzw. die Arten des SPA sind auszuschließen und es ist keine FFH-Vorprüfung erforderlich.

Gemäß § 7 Abs. 1 BRElbeG M-V ist im Biosphärenreservat verboten, Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen umzuwandeln.

Die Ausnahme von den Verboten des Biosphärenreservat-Elbe-Gesetzes (37 Abs.1 BRElbeG M-V) ist mit der Stellungnahme vom 27.01.2023, Az.: BRA SCH-ELB-21-5121.12-E-2022-08 des Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe erteilt worden.

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.