



## 2023/BV/168

Beschlussvorlage  
öffentlich

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide 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>
Stadtvertretung Lübtheen (Entscheidung)	29.10.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide der Stadt Lübtheen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Stand August 2024 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ 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.

Gemäß § 12 BauGB ist aus Gründen der Rechtssicherheit für die Kommune, Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger, ein Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger Herrn Rene Brandt und der Stadt Lübtheen unterzeichnet worden.

### **Sachverhalt:**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 29 der Flur 3, Gemarkung Langenheide mit einer Fläche von ca. 2200 m<sup>2</sup>. Für den Ausgleich der durch den Bebauungsplan bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Realkompensation vor Ort durch Umwandlung von Acker in Grünland vorgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 10.10.2022 bis zum 10.11.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und gleichzeitig dazu gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange, am 05.10.2022 und in einer nochmaligen Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde am 18.06.2024, 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 August 2024, eingearbeitet worden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

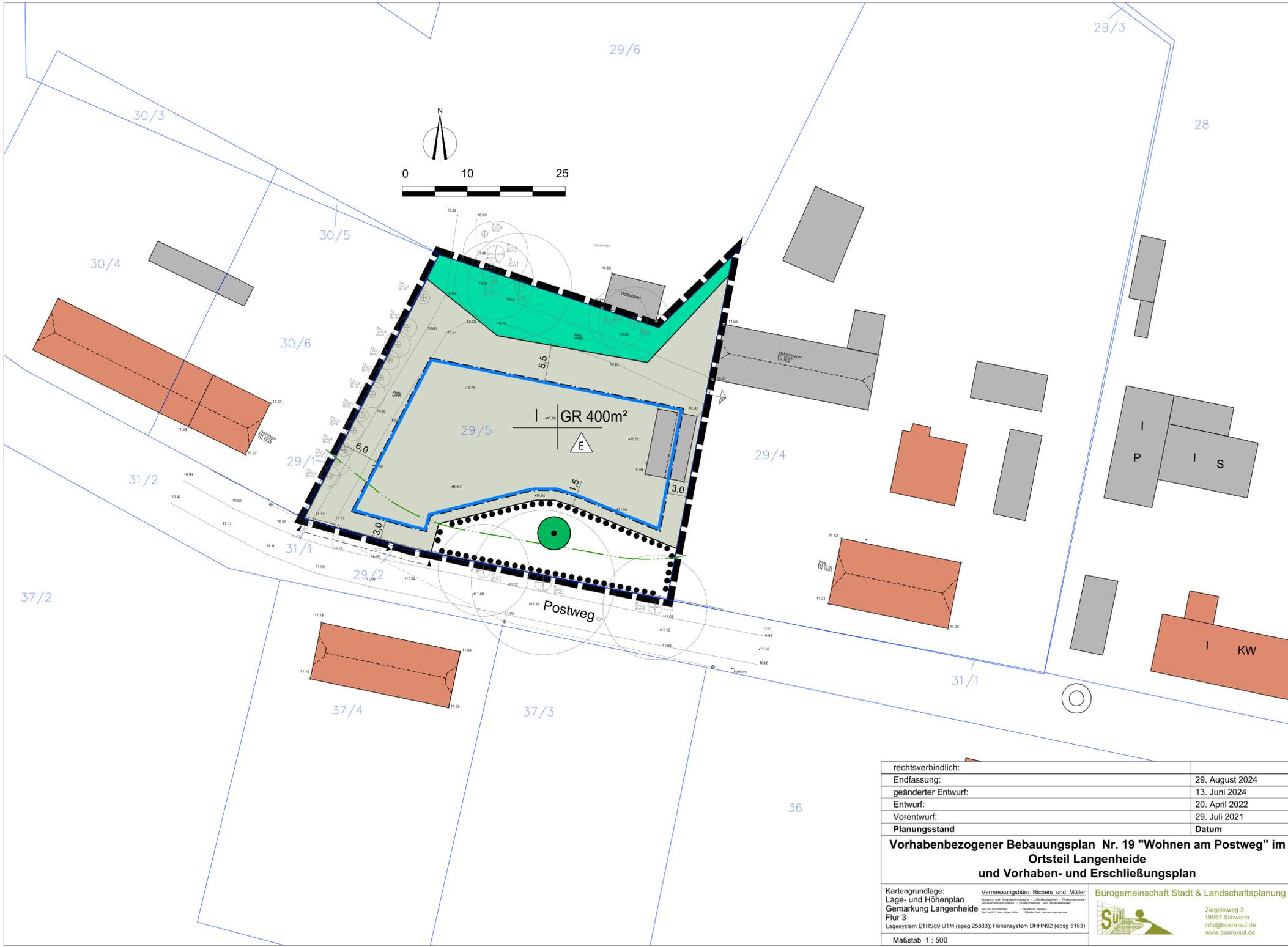
<b>GESAMTKOSTEN</b>	<b>AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR</b>	<b>AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.</b>	<b>ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.</b>
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

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	24-08-29-Plan_Endfassung_vBP 19-Langenheide
2	24-08-29-PlanA3_Endfassung_vBP 19-Langenheide
3	2024-08_Begründung_Endfassung_vB-PI_Nr19_Langenheide_mit Änderungen
4	2024-08_Teil B-Text_Endfassung_vB-PI_Nr19_Langenheide_mit Änderungen
5	2024-08_Umweltbericht_Endfassung_vB-PI_Nr19_Langenheide_mit Änderungen





rechtsverbindlich:	
Endfassung:	29. August 2024
geänderter Entwurf:	13. Juni 2024
Entwurf:	20. April 2022
Vorentwurf:	29. Juli 2021
Planungsstand	Datum

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Wohnen am Postweg" im Ortsteil Langenheide und Vorhaben- und Erschließungsplan**

Kartengrundlage:  
Lage- und Höhenplan  
Gemarkung Langenheide  
Flur 3  
Lagesystem ETRS89 UTM (epsg 25833); Höhensystem DHHN92 (epsg 5183)

Vermessungsbüro Richers und Müller  
Ingenieur- und Kartographie-Service, Luftbildtechnik, Photogrammetrie,  
Geodäsie, Vermessung, Geoinformationssysteme, GIS, 3D-Modellierung,  
Drohnen, 3D-Modellierung, 3D-Modellierung, 3D-Modellierung

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung  
Ziegeleiweg 3  
19057 Schwerin  
info@buero-sul.de  
www.buero-sul.de



Maßstab 1 : 500

# STADT LÜBTHEEN

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



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

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

29. August 2024

*Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen gegenüber der Fassung des geänderten Entwurfs*

## **Stadt Lübtheen Landkreis Ludwigslust-Parchim**

### **Begründung zur Satzung**

der Stadt Lübtheen  
über den

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

Gemarkung Langenheide  
Flur 3  
*Flurstück 29/5*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung .....	4
1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen .....	4
<b>2. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
2.1. Rechtsgrundlagen .....	6
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen .....	6
2.2.1 Raumordnung und Landesplanung .....	6
2.3. Kommunale Planungen .....	9
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	9
<b>3. Plangebiet</b> .....	<b>9</b>
3.1. Lage und Geltungsbereich .....	9
3.2. Bestand .....	10
<b>4. Vorhaben</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>11</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	12
5.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
5.4. Erschließung .....	13
5.5. Flächen zum Erhalt von Bäumen .....	14
<b>6. Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>15</b>
<b>7. Umweltbelange</b> .....	<b>15</b>
7.1 Einleitung .....	15
7.2 Unterschreitung Waldabstand .....	18
7.3 Schutzgebiete .....	18
7.4 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen .....	19
7.5 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation .....	19
7.6 Baumschutz / Baumersatz nach Baumschutzkompensationserlass .....	24
7.7 Maßnahmenbeschreibung .....	24
<b>8. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung</b> .....	<b>27</b>
8.1. Auswirkungen .....	27
8.2. Einwirkungen .....	27
<b>9. Flächenbilanz</b> .....	<b>28</b>
<b>10. Hinweise</b> .....	<b>28</b>

### gesonderter Teil: Umweltbericht

## 1. Allgemeines

### 1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der Eigentümer des Flurstückes 29/5, Flur 3, Gemarkung Langenheide plant die Errichtung eines Eigenheims zur privaten Wohnnutzung. *Das zu bebauende Flurstück* befindet sich am Postweg im Ortsteil Langenheide der Stadt Lübtheen. Langenheide besteht aus mehreren Siedlungssplittern und weist nicht die Eigenschaften eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB auf. Daher ist das Vorhabengebiet dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen. Entsprechendes Baurecht kann bei Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die kommunale Bauleitplanung geschaffen werden. Unter Darlegung des geplanten Vorhabens hat der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Lübtheen die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt. Aus diesem Anlass hat die Stadtvertretung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 beschlossen.

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

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

### 1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

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

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

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 07.09.2021 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte vom 01.10.2021 bis zum 11.01.2022 in den Aushangkästen und auf der Website der Stadt Lübtheen unter <https://www.luebtheen.de/bekanntmachungen>.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide mit Schreiben vom 29.09.2021 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 zum 11.01.2022 in den Aushangkästen und auf der Website der Stadt Lübtheen unter <https://www.luebtheen.de/>.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 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 28.06.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), *dem Vorhaben- und Erschließungsplan*, der Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurde vom 10.10.2022 bis zum 10.11.2022 im Rathaus der Stadt Lübtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübtheen, Bauamt öffentlich ausgelegt und war zusätzlich während des o.g. Auslegungszeitraums auf der Website der Stadt Lübtheen unter <https://www.luebtheen.de> einsehbar. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am 28.09.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Landkreis-Express“ Nr. 39/28 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 06.10.2022 bzw. 27.10.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

*Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind die von der Änderung des Entwurfs berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.06.2024 erneut zur Stellungnahme aufgefordert worden.*

Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am            /           .2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) *sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan*, wurde am           .2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte

- Katasterbestätigung
- Ausfertigungsvermerk
- Vermerk über die *Bekanntmachung der Genehmigung*

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

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

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

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- c) die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

### **2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

#### **2.2.1 Raumordnung und Landesplanung**

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

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

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

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

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

- ⇒ Die vorliegende Planung zielt auf die Baurechtsschaffung für ein Wohnhaus zur Nutzung durch den Grundstückseigentümer ab und dient damit dem Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Durch die vorliegende Planung wird eine Baulückenschließung innerhalb eines bebauten Siedlungsbereiches ermöglicht. Eine Neuinanspruchnahme von nicht siedlungsgeprägten Außenbereichsflächen wird vermieden.

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

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

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

- ⇒ Vorranggebiete werden durch die Planung nicht berührt, die Ortslage Langenheide wird aber vom Europäischen Vogelschutzgebiet Mecklenburgisches Elbetal umfasst, welches in diesem Bereich zur Festlegung des Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege im LEP M-V bzw. im RREP WM führte. Durch die östlich und westlich benachbarte Bebauung und den Wirtschaftswald im Norden ist das Vogelschutzgebiet im Bereich des Plangebietes stärker abgeschirmt als in anderen Bereichen der bebauten Ortslage. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und dessen Lage (Freifläche innerhalb des Siedlungsgebietes) kann davon ausgegangen werden, dass die Schutzzwecke des Schutzgebietes nicht beeinträchtigt werden.

Bezüglich des Hochwasserschutzes sind in den Karten des LEP M-V sowie des RREP WM ebenfalls Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt. Als Vorranggebiet Küsten- und Hochwasserschutz sind Teilgebiete des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Elbe (§ 136 Landeswassergesetz) ausgewiesen, die als Flutpolder eine zentrale Entlastungsfunktion bei Rückstaugefährdung besitzen. Hier sind alle Planungen und Maßnahmen auszuschließen, die nicht mit den Anforderungen des Küsten- und Hochwasserschutzes vereinbar sind (Programm-

satz 5.3 (1) RREP WM). Die Vorbehaltsgebiete werden durch die gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiete der Elbe (§ 136 Landeswassergesetz) gebildet, die in Folge des Fehlens (natürliche Überschwemmungsgebiete) oder des Versagens (Sommerpolder, Winterpolder) von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. Hier sind die Belange des Hochwasserschutzes mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

- ⇒ Die Polder „Neue Sude Ost“ und „Langenheide“, die als Vorranggebiet festgelegt sind, befinden sich in wenigen 100 m Entfernung westlich und südlich des Plangebietes. Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes. Eine Gefährdung durch außerordentliche Hochwasserereignisse kann auch hier nicht ausgeschlossen werden. Daher werden in der vorliegenden Planung entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden an den zu errichtenden baulichen Anlagen getroffen. Aufgrund der Geringfügigkeit der geplanten Bebauung im Plangebiet wird die Funktion des Vorbehaltsgebietes nicht beeinflusst.

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

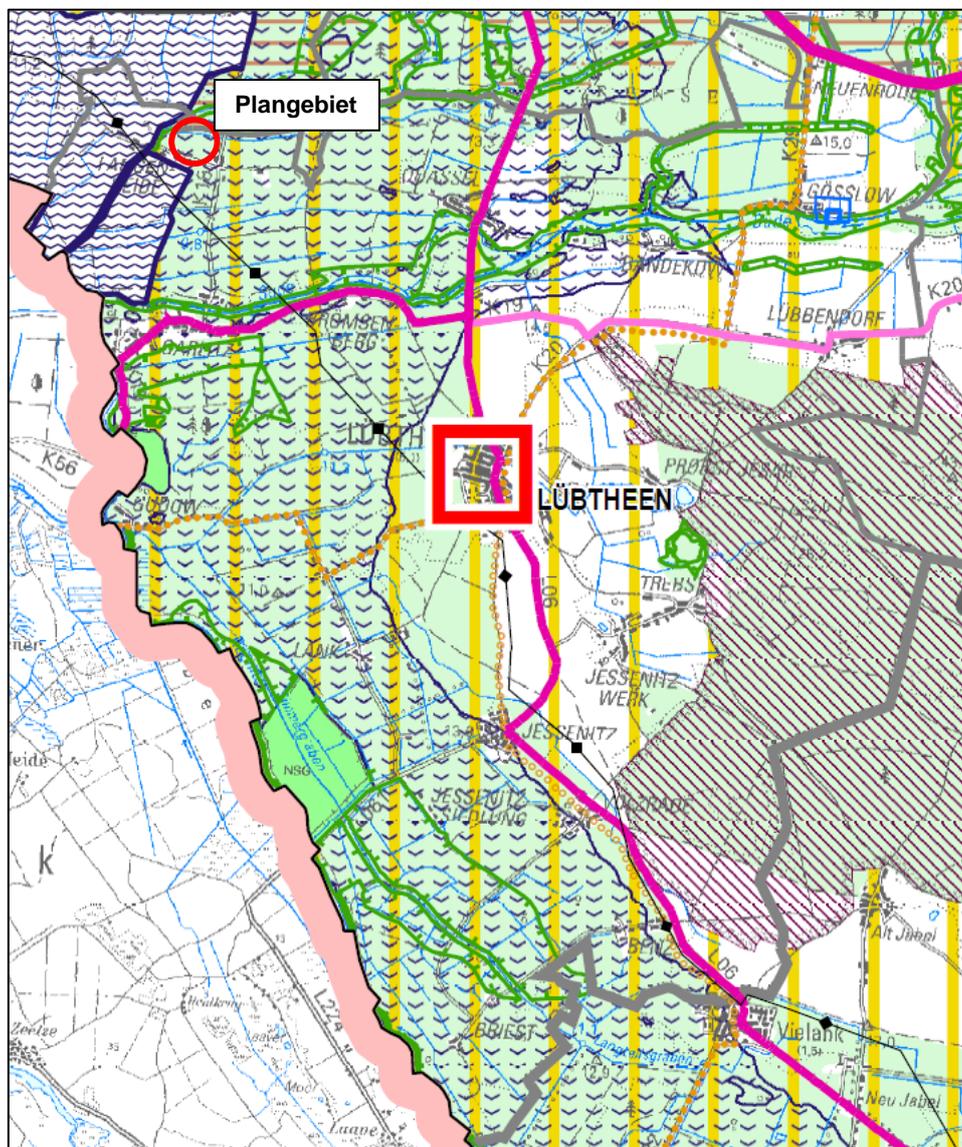


Abbildung 1: Ausschnitt RREP WM

## 2.3 Kommunale Planungen

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, das heißt, dass die im F-Plan dargestellte Grundkonzeption im B-Plan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist.

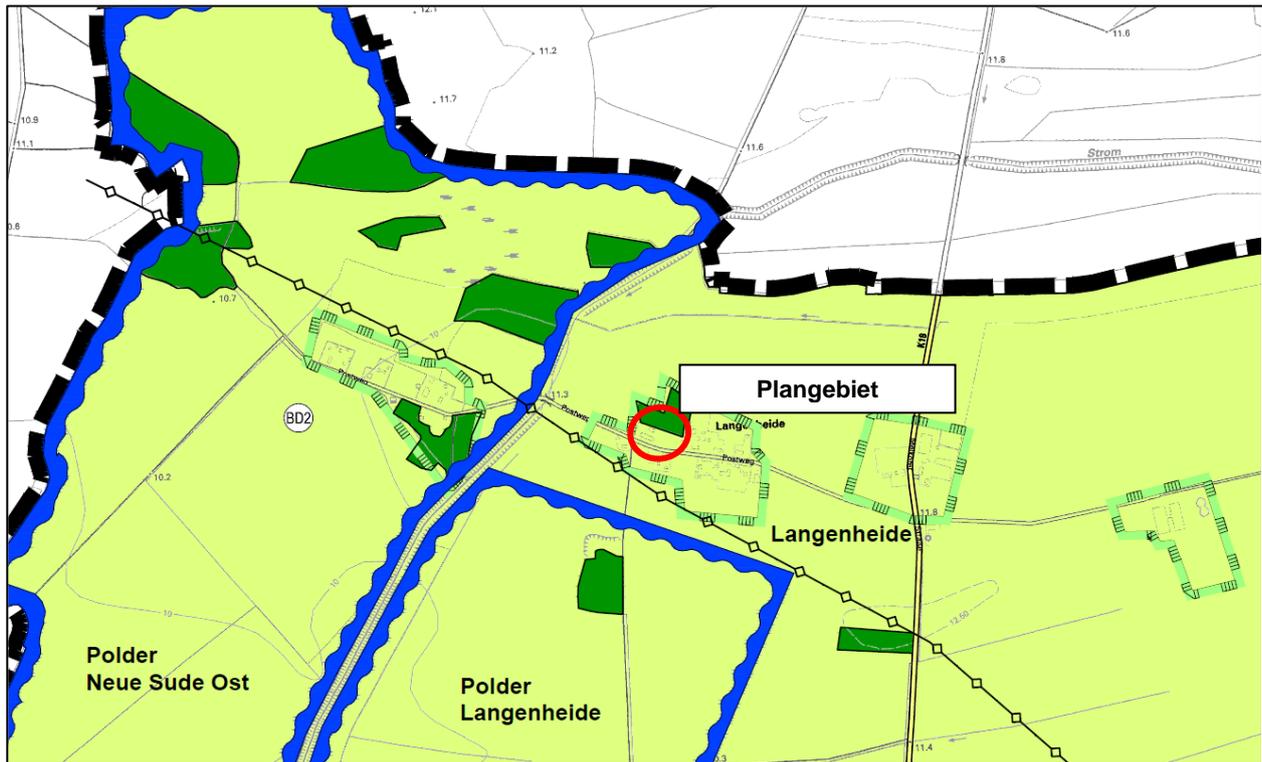


Abbildung 2: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

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

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

## 3. Plangebiet

### 3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Lübtheen liegt im Westen des Landkreises Ludwigslust-Parchim und gehört der Metropolregion Hamburg an. Das Gemeindegebiet grenzt unmittelbar an das Amt Neuhaus, das zum Bundesland Niedersachsen gehört. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 120,16 km<sup>2</sup> leben

4.715 Einwohner (Stand: 31.12.2022<sup>1</sup>). 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 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 im äußersten Nordwesten des Stadtgebietes im Ortsteil Langenheide. Langenheide besteht aus mehreren Siedlungssplittern, die sich ausgehend von der Melkofer Straße (Kreisstraße K18) entlang des Postweges in westlicher Richtung aneinanderreihen. Der Ortsteil ist vom Hauptort Lübtheen über die Landesstraße L06, weiter über die Kreisstraße K19 bis Garlitz und ab hier über die K18 zu erreichen. Das Plangebiet liegt östlich des Langenheider Bauerngrabens unmittelbar am Postweg an und stellt sich als Baulücke zwischen bestehenden Wohngrundstücken dar.

Der Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 19 entspricht räumlich und inhaltlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Er umfasst *das Flurstück 29/5* der Flur 3, Gemarkung Langenheide und damit eine Fläche von ca. 0,22 ha. *Das Flurstück wurde im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens aus einer Teilfläche des vormaligen (zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens noch bestehenden) Flurstücks 29 gebildet. Im Norden, Westen und Süden wird er durch die im Bodenordnungsverfahren gebildeten Grenzen beschrieben. Die östliche Grenze wird im Rahmen einer Grundstücksteilung in diesem Jahr neu gebildet. Sie verläuft mit 90° vom Postweg in nördliche Richtung, bezieht den kleinen Schuppen ins Plangebiet mit ein und grenzt das größere Stallgebäude aus. Die genannten Grenzen sind Inhalt des Lage- und Höhenplans (Stand: Juni 2021) des Vermessungsbüros Richers und Müller, welcher als Kartengrundlage für die vorliegende Planung dient.* Der Geltungsbereich kennzeichnet damit das geplante Baugrundstück. Er ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt.

### 3.2. Bestand

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

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

Norden:

- ⇒ Kleines Waldstück (Wald gemäß § 2 LWaldG M-V und gesetzlich geschütztes Feldgehölzbiotop nach § 20 NatSchAG M-V), dahinter landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker

<sup>1</sup> Statistisches Amt, Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 2020

und Grünland) innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ in 50 bis 80 m Entfernung zum Plangebiet.

Osten:

⇒ Bebaute Wohngrundstücke des Siedlungssplitters Langenheide (Außenbereich)

Süden:

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

Westen:

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

Das Plangebiet weist Geländehöhen um 11 m über NHN auf. Es befindet sich ca. 300 m östlich des Langenheider Bauerngrabens sowie des Flutpolder Neue Sude Ost und ca. 200 m nördlich des Flutpolders Langenheide. Das Überschwemmungsgebiet der Elbe endet ca. 100 m südlich des Plangebietes.

Im südlich angrenzen Postweg verläuft eine Telekommunikationsleitung der Telekom.

#### 4. Vorhaben

Der Vorhabenträger sieht eine Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken vor. Hierzu ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit ca. 160 m<sup>2</sup> Grundfläche geplant. Bei einer Traufhöhe von 3,18 m und einer Firsthöhe von ca. 5,90 m soll das Dach mit 30° Neigung ausgeprägt und mit PV-Modulen (ca. 5 kWp) belegt werden. Als Nebengebäude/Garage soll die bestehende Scheune an der östlichen Geltungsbereichsgrenze genutzt werden.

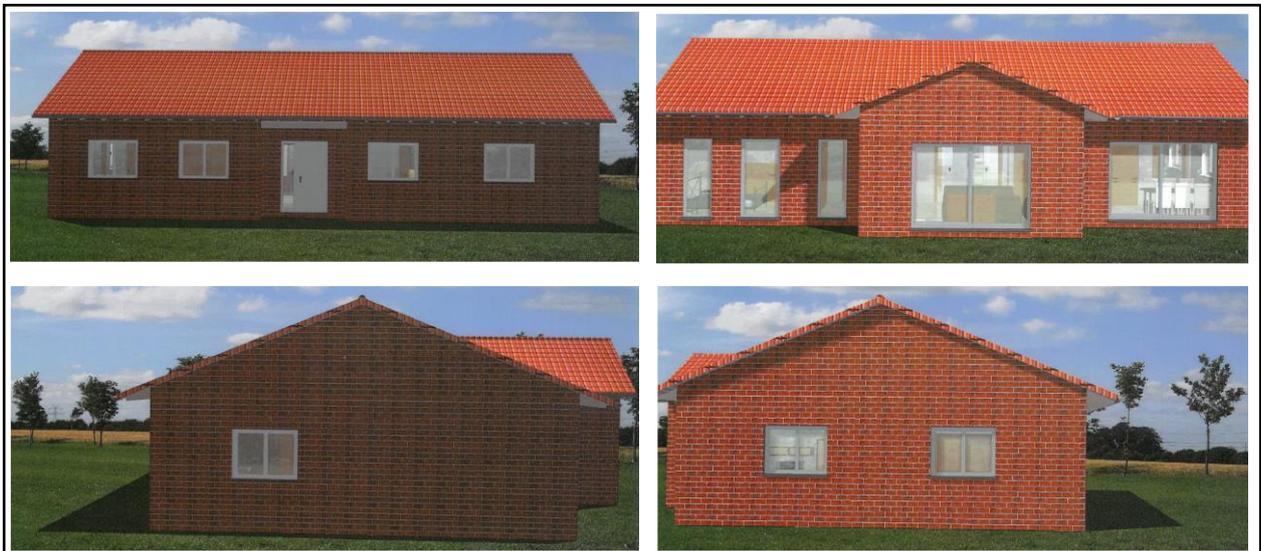


Abbildung 3: Ansichten geplantes Wohnhaus

#### 5. Planinhalt

Mit der Aufstellung des vB-Plans Nr. 19 soll das Vorhabengebiet zu einem Wohnbaugrundstück entwickelt und damit einer Nutzung zugeführt werden, die sich nach Art und Maß in die bestehende örtliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur einfügt und die für die aufgrund ihrer Lage und topografischen Abgrenzung den typischen bzw. privilegierten Außenbereichsnutzungen weitgehend entzogene Fläche eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung darstellt. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der vB-Plan Nr. 19 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für

eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Planungsträger dabei gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und die der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden.

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

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

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

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

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

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

#### Vollgeschosse

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

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

#### Grundfläche

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

Die Grundfläche wird auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

## Höhe baulicher Anlagen

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

## **5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

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

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

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

## **5.4 Erschließung**

### Verkehr

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan jedoch auch Ein- und Ausfahrten bzw. der Anschluss an die Verkehrsflächen festgesetzt werden. Da sich im Anschlussbereich Grundstück/Straße gesetzlich geschützte Bäume befinden (Fläche zum Erhalt von Bäumen), sollen in dem betreffenden Bereich Ein- und Ausfahrten zum Schutz der Bäume ausgeschlossen werden. Dies wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung zum Ausdruck gebracht. Ergänzend hierzu wird durch zeichnerische Festsetzung ein Einfahrtsbereich bestimmt, innerhalb dessen Grundstückszufahrten angeordnet werden können.

### Technische Ver- und Entsorgung

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

#### Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale. Das Plangebiet ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes erschlossen.

#### Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Sude-Schaale. Dieser wurde in Langenheide von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Anfallendes Schmutzwasser ist somit über normgerechte Kleinkläranlagen zu entsorgen. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen. Sollte die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nicht möglich sein, ist eine abflusslose Sammelgrube zu errichten. Das anfallende Schmutzwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Abholung zu überlassen.

#### Wärme:

Langenheide ist nicht durch kein öffentliches Netz bzw. Netz eines Grundversorgers erschlossen. Die Wärmeversorgung ist dezentral (gebäudeweise) sicherzustellen.

#### Elektroenergie:

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

#### Telekommunikation:

Das Plangebiet ist telekommunikationsseitig noch nicht erschlossen. Eine Telekommunikationsleitung liegt aber im Postweg an. Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrensenservice der Telekom beauftragt werden. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

#### Niederschlagsentwässerung:

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

#### Abfallentsorgung:

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

### Löschwasserversorgung

Der Grundschutz von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist in Langenheide über einen Löschwasserbrunnen am Postweg, etwa 70 m östlich des Plangebietes, sichergestellt. Die Löschwasserentnahmestelle ist in der Planzeichnung dargestellt.

## **5.5 Flächen zum Erhalt von Bäumen**

Im südöstlichen Teil des Plangebietes (Kronentraufbereich der bestehenden Bäume zzgl. 1,5 m) wird ein Erhaltungsbot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 5.1 festgesetzt. Die Fläche mit Erhaltungsgebot von Bäumen ist landschaftsgärtnerisch als

Rasenfläche zu erhalten. Die Fläche dient dem Kronentraufschutz der angrenzenden Bäume und darf nicht umgebrochen werden.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V können örtliche Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes erlässt die Stadt Lübtheen folgende Gestaltungsvorschriften. Die Vorschriften beschränken sich auf wenige wesentliche Aspekte, die dazu beitragen sollen, dass sich das Vorhaben nach gestalterischen Gesichtspunkten harmonisch in die bestehende Bebauung einfügt. Berücksichtigt wurden hierbei auch Anforderungen an die Vorgartengestaltung.

- Als Dachformen für das Wohngebäude sind nur Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalm-dach zulässig.
- Das Dach des Wohngebäudes ist mit einem Neigungswinkel von 30° bis 50° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachnebenflächen, Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).
- Als Dacheindeckungen für das Wohngebäude sind jeweils nur matte Tondachziegel, Betondachsteine oder Metalleindeckungen in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zulässig.
- Im Vorgartenbereich sind Stein- und Schottergärten unzulässig.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Einleitung**

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

Das Plangebiet liegt in der Mitte der Ortslage Langenheide. Die Fläche, außer dem Schuppen und dem unbefestigten Hofweg, wird intensiv kurzrasig unterhalten. Entlang der Poststraße sind noch einzelne Reste einer früheren Allee mit Uralt-Eichen (Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V) vorhanden. Der angrenzende Eichenwald (alter Wirtschaftswald des Gehöftes) ist gleichzeitig als Feldgehölz (LWL09320) kartiert.

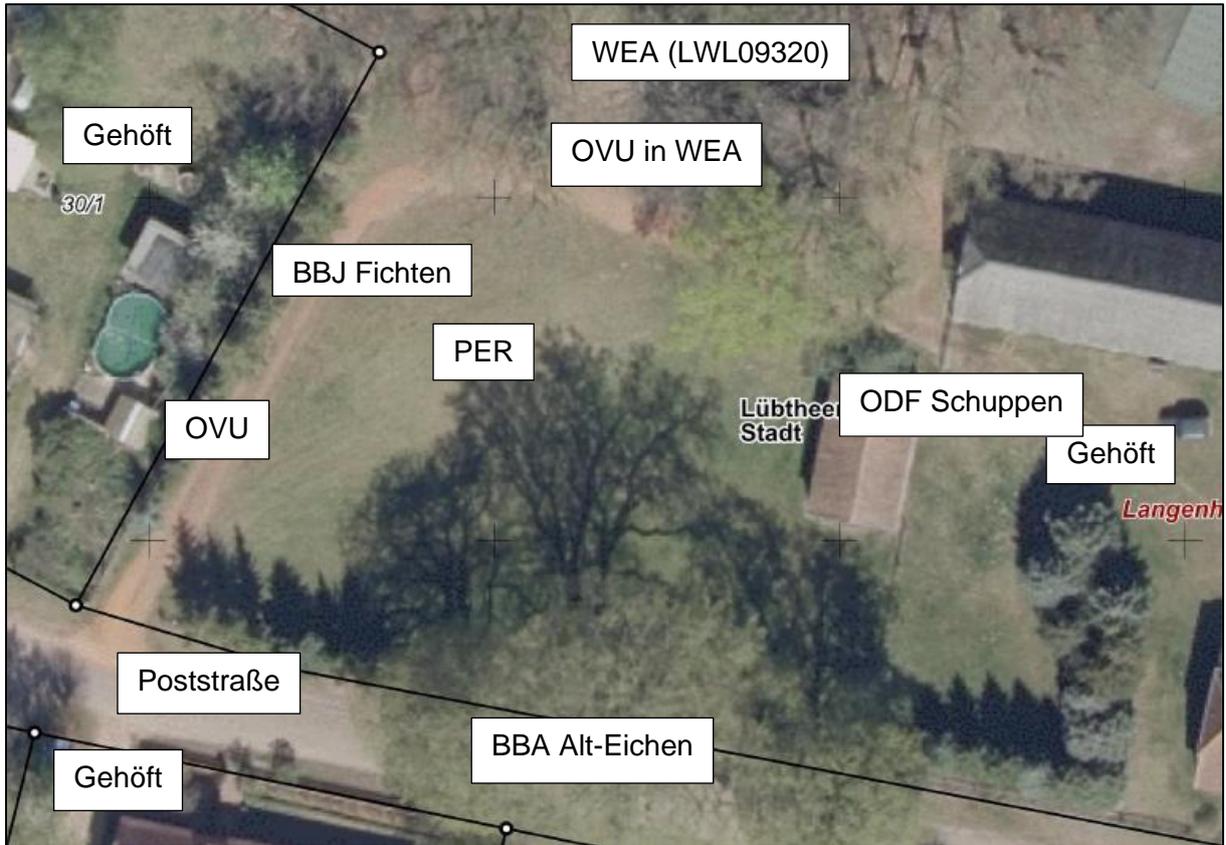


Abbildung 4: Luftbild mit eingetragenen Biotoptypen (Kartengrundlage: Gaia MV)

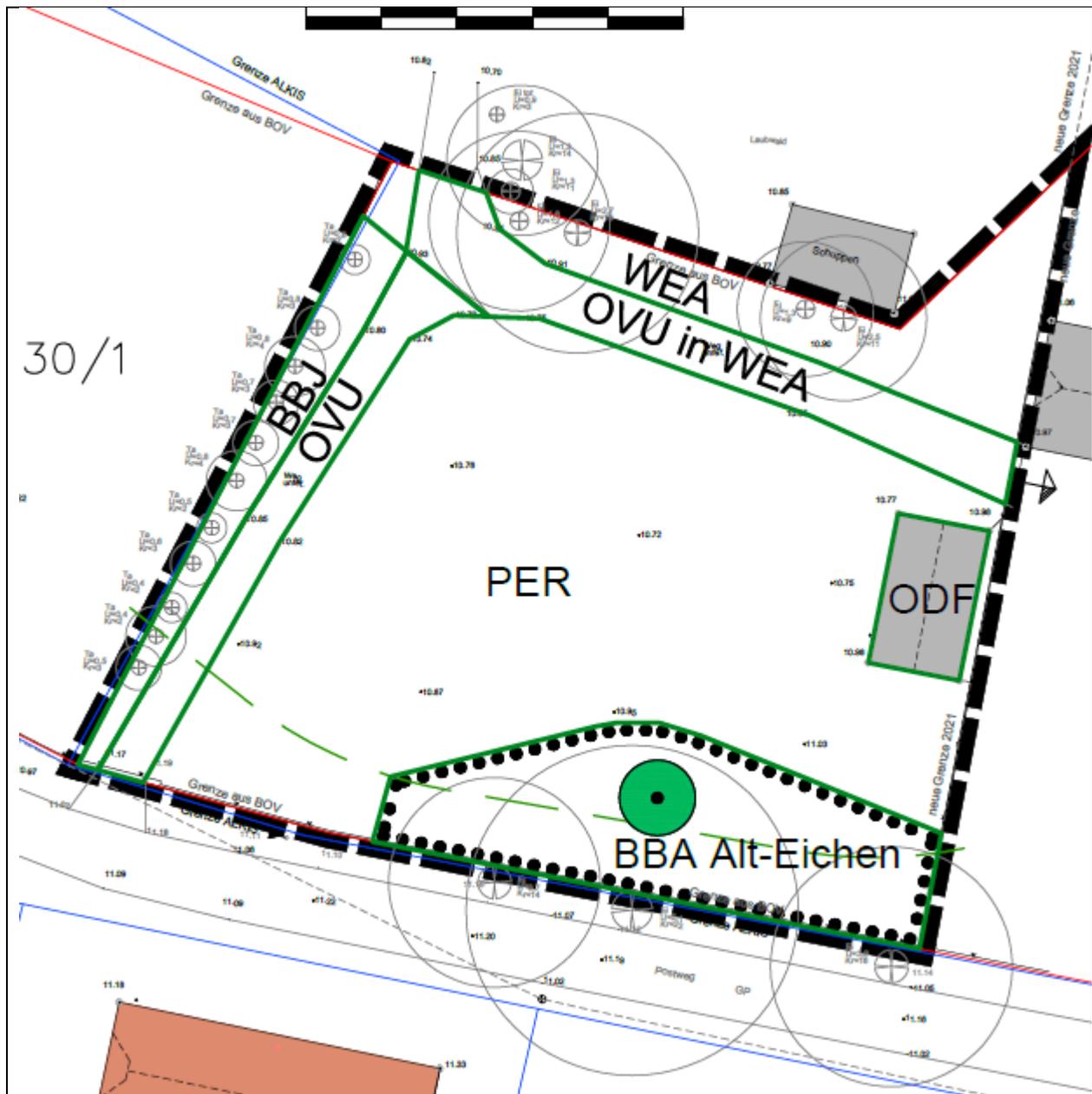


Abbildung 5: Biotoptypen (Kartengrundlage: B-Plan)

Tabelle 1: Biotopübersicht

Biotop	Fläche	m <sup>2</sup>
PER	Zierrasen, artenarm	1.675,00
	<i>davon mit Pflanzbindung</i>	<i>332,00</i>
WEA	trockener Eichenwald, arme bis ziemlich arme Standorte	158,00
OVU in WEA (Nichtholz-boden)	Weg unversiegelt, ohne Vegetation	126,00
OVU	Weg unversiegelt, ohne Vegetation	170,00
ODF	Schuppen	70,00
		2.199,00

Das Plangebiet grenzt:

- nördlich an Laubwald (Eiche - Abt.5249 und § 20-Biotop Feldgehölz)
- westlich und östlich an Wohnbebauung (Bebauung und Hofflächen)
- südlich hinter der Poststraße an Wohnbebauung

## 7.2 Unterschreitung Waldabstand

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

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

## 7.3 Schutzgebiete

### Internationale Schutzgebiete

SPA (VSG) DE 2732-473; „Mecklenburgisches Elbetal“ ortsumschließend

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

Zu beachten ist die sehr enge Grenzziehung des Schutzgebietes um die Bebauung. Mit der vorhandenen Abschirmung (3-seitig mit benachbarten Wohngrundstücken und dem Wirtschaftswald des Hofes im Norden) ist das Offenland des Schutzgebietes stärker abgeschirmt als bei vielen Bestandsgebäuden der Ortslage. Für die geplante kleinteilige Ergänzung (hier eine Freifläche innerhalb des Siedlungsgebiets) kann daher eingestellt werden, dass diese die Schutzzwecke des Schutzgebietes nicht beeinträchtigt.

Entsprechend Stellungnahme Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe vom 10.11.2021 kann auf eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung entsprechend § 34 Abs. 1 BNatSchG verzichtet werden.

### Nationale Schutzgebiete

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

### Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 7 BRElbeG M-V

Gemäß § 7 Abs. 1 des Biosphärenreservat-Elbe-Gesetzes M-V<sup>3</sup> sind im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen, insbesondere ist es verboten:

1. im Außenbereich bauliche Anlagen einschließlich Verkehrsanlagen zu errichten, zu erweitern oder zu ändern, auch wenn sie nach der Landesbauordnung genehmigungs- oder verfahrensfrei sind
5. Baumreihen, Hecken, Feld- oder Ufergehölze und Röhrich ganz oder teilweise zu beseitigen oder zu beschädigen mit Ausnahme der zu ihrer Erhaltung erforderlichen Pflegemaßnahmen.
6. Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen umzuwandeln.

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

<sup>3</sup> Gesetz über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern (Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz - BRElbeG M-V) vom 15. Januar 2015, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze vom 15. Januar 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 30)

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

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

Auf einer Freifläche innerhalb des Siedlungsgebiets ist eine kleinteilige Ergänzung von Wohnbebauung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Baurechtlich ist die Fläche zwar Außenbereich, aber die innerörtliche Lage spricht für die geforderte Verdichtung in den Ortslagen. Baumreihen oder Gehölze werden nicht geschädigt, Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen umzuwandeln ist nicht vorgesehen. Mit der allseitig vorhandenen Abschirmung (3-seitig mit Wohnbebauung und den Wirtschaftswald des Hofes im Norden) sind die unbebauten Flächen des Biosphärenreservats außerhalb von Ortslagen stärker abgeschirmt als bei den meisten Bestandsgebäuden der Ortslage.

Es wird hiermit, auf Grundlage § 9 Abs. 1 BRElbeG M-V eine Ausnahme von den Verboten des § 7 BRElbeG M-V beantragt.

*Unter Berücksichtigung der baulichen Dimension des Vorhabens, der Ausnutzung urbaner Vorbelastungen sowie der zu ergreifenden schadensbegrenzenden Maßnahmen (Waldinnenrandentwicklung) sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzzweckes des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe M-V prognostiziert, so dass das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe mit Schreiben vom 02.07.2024 die Ausnahme von den Verboten des § 7 Abs. 1 BRElbeG M-V erteilt hat.*

#### § 20-Biotope

im / am Geltungsbereich:

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

50 / 200m Wirkzone:

Keine weiteren Biotope

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

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

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

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

#### 1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen

Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

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

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

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

## 2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

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

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

### 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

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

Für die Hoffläche erfolgt eine Einstufung als artenarmer Zierrasen (PER). Die unbefestigte Wegfläche wird als Wirtschaftsweg eingeordnet (unversiegelt, OVU). Die Gehölzfläche im Osten, vor allem Eiche, ist Wald im Sinne des Waldgesetzes (WEA) und § 20-Biotop. Eine Wirkbeeinflussung wird nicht eingestellt (siehe 2.4).

Tabelle 2: Biotopwert

<b>Biotop</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Biotopwert</b>
PER	0	1,00
WEA	3	6,00
OVU in WEA	0	1,00
OVU	0	1,00
ODF	<b>0</b>	0,00

### 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

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

Tabelle 3

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75

Zuschlagsfaktor von 1,25 aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb eines Biosphärenreservates	1,25
Gesamt	1,0
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plan-Gebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

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

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 4

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
PER	1.675,00	1,0	1	1.675,00
WEA	158,00	6,0	1	948,00
OVU in WEA	126,00	1,0	1	126,00
OVU	170,00	1,0	1	170,00
ODF	70,00	0,0	1	0,00
	2.199			2.919,00

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

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder 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 (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Da Bäume nach dem Baumschutzkompensationserlass bewertet werden, und ein Kronenschutz festgesetzt wird, wird für Altbäume kein Wirkfaktor eingestellt. Da für den Wald, der auch als Feldgehölz eingestuft ist, ein Kronenschutz (unter Beachtung des vorhandenen Weges) festgesetzt wird, wird kein Wirkfaktor eingestellt.

Eine Biotopveränderung wird nur im Geltungsbereich eingestellt. Der Wald war schon immer Wirtschaftswald, zum Gesamtlurstück gehörend und auch angrenzend durch die Gehöfte mit Bebauung und Bewirtschaftung „beeinflusst“. Die Kronentraufe des jetzigen Bestandes wird inkl. des Sandweges (Nichtholzboden) als Wald eingestuft, und damit vor Veränderung, außerhalb der zulässigen Waldbewirtschaftung, geschützt. Zusätzlich kann eine mögliche Beeinflussung des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Waldes durch den geplanten Unterbau des Waldrandes reduziert werden. Dafür ist zwischen den vorhandenen Eichen in einer Breite von 5 m auf

einer Länge von 40 m eine Bepflanzung mit Heistern von Hainbuche, Feldahorn (schattenverträgliche Bäume der 2. Baumschicht) oder Rotbuche und Sträuchern (*Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus laevigata* und *Sambucus nigra*) vorzunehmen.

Daher wird eine Beeinflussung in einer Wirkzone entsprechend Anlage 5 der HzE für eine Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen nicht eingestellt.

Tabelle 5

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Biotop- wert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]
-----------	--	-----------------	------------	---

entfällt

## 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

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

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt. Es ist entsprechend der festgesetzten GR eine Versiegelung von 400 m<sup>2</sup> möglich.

Tabelle 6

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

## 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Tabelle 7

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Multifunktionaler Kompensations- bedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
2.919,00	0,00	200,00	3.119,00
			3.119,00

## 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben wurden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt. Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt. Die vorgesehenen Flächen sind aufgrund der Größenvorgaben der HzE nicht anrechenbar.

Tabelle 8

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> FÄ]
---	---	------------------	--

entfällt

## 2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

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

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

Tabelle 9

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
3.119,00	0,00	3.119,00

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

Zur Wahrung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs zwischen Eingriff und Ausgleich/ Ersatz wird vor Ort in der Gemarkung Langenheide, Flur 3, Flurstück 7/1 eine Realkompensation durch die Umwandlung von Acker in Grünland durchgeführt (HzE 2018 Maßnahme 2.33 Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese).

Tabelle 10

Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ]
2.33 Acker in-extensive Mähwiese	Mindestgröße	2.000,00	2,00	4.000,00

## 5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 11

EFÄ	KFÄ	Bilanz
3.119,00	4.000,00	881,00

Damit ist der Eingriff ausgeglichen und es verbleiben 881,00 KFÄ für anderweitigen Ausgleich.

## 7.6 Baumschutz / Baumersatz nach Baumschutzkompensationserlass

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

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

## 7.7 Maßnahmenbeschreibung

### Waldrand

Zur Schaffung eines Waldsaumes ist nördlich des vorhandenen Sandweges zwischen den vorhandenen Eichen im Wald in einer Breite von ca. 5m und auf einer Länge von 40m eine Pflanzung mit Heistern von Hainbuche, Feldahorn (schattenverträgliche Bäume der 2. Baumschicht) oder Rotbuche und Sträuchern (Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata und Sambucus nigra) vorzunehmen.

Insgesamt sind 10 Heister in der Qualität 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm und 30 Sträucher in der Qualität verpflanzt, Höhe 60-100 cm als 4er Gruppe (1 Heister / 3 Sträucher) mit einem Abstand von mind. 1m untereinander und von mind. 4m zwischen den Gruppen in den Lücken zu pflanzen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

*Die Pflanzmaßnahme ist in der dem Baubeginn des Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Die zu verwendenden Gehölze haben der Verordnung über Herkunftsgebiete für forstliches Vermehrungsgut (Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung – FoVHGv) bzw. gemäß der naturräumlichen Gliederung dem Herkunftsgebiet „Norddeutsches Tiefland“ zu entsprechen. Schutzmaßnahmen gegen Verbiss- und Fegeschäden durch Wildtiere sind vorzusehen.*

### Umwandlung Acker in Grünland

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

In der Gemarkung Langenheide, Flur 3, Flurstück 7/1 ist auf einer Teilfläche von 2000 m<sup>2</sup> Acker in Grünland umzuwandeln, zu mähen und auf Dauer zu erhalten (HzE 2018 Maßnahme 2.33 Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese.

Anforderungen für Anerkennung:

- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt
- Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten
- Spontane Begrünung (keine Einsaat)
- Mindestbreite 10 m
- Mindestflächengröße: 2.000 m<sup>2</sup>

Nutzungsoption: Auf der Fläche besteht ausschließlich die Möglichkeit der Flächennutzung als einschürige extensive Mähwiese unter Beachtung der folgenden Vorgaben:

- Mahd nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes
- je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
- Jegliche weitere Arbeiten und Maßnahmen auf der Fläche wie Düngung, Einsatz von PSM, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u.ä. sind ausgeschlossen. Erfolgt eine Unterlassung der Mahd über einen Zeitraum von mehr als 3 Jahren sind die betroffenen Flächen dauerhaft der ungestörten natürlichen Entwicklung (freie Sukzession) zu überlassen.

Die Umsetzung der kompensatorischen Ackerumwandlung hat mit Beginn der Erschließungsarbeiten des Bauvorhabens in Langenheide zu erfolgen. Beginn und Fertigstellung der Umsetzung der kompensatorischen Maßnahmen sind dem Biosphärenreservatsamt schriftlich anzuzeigen.

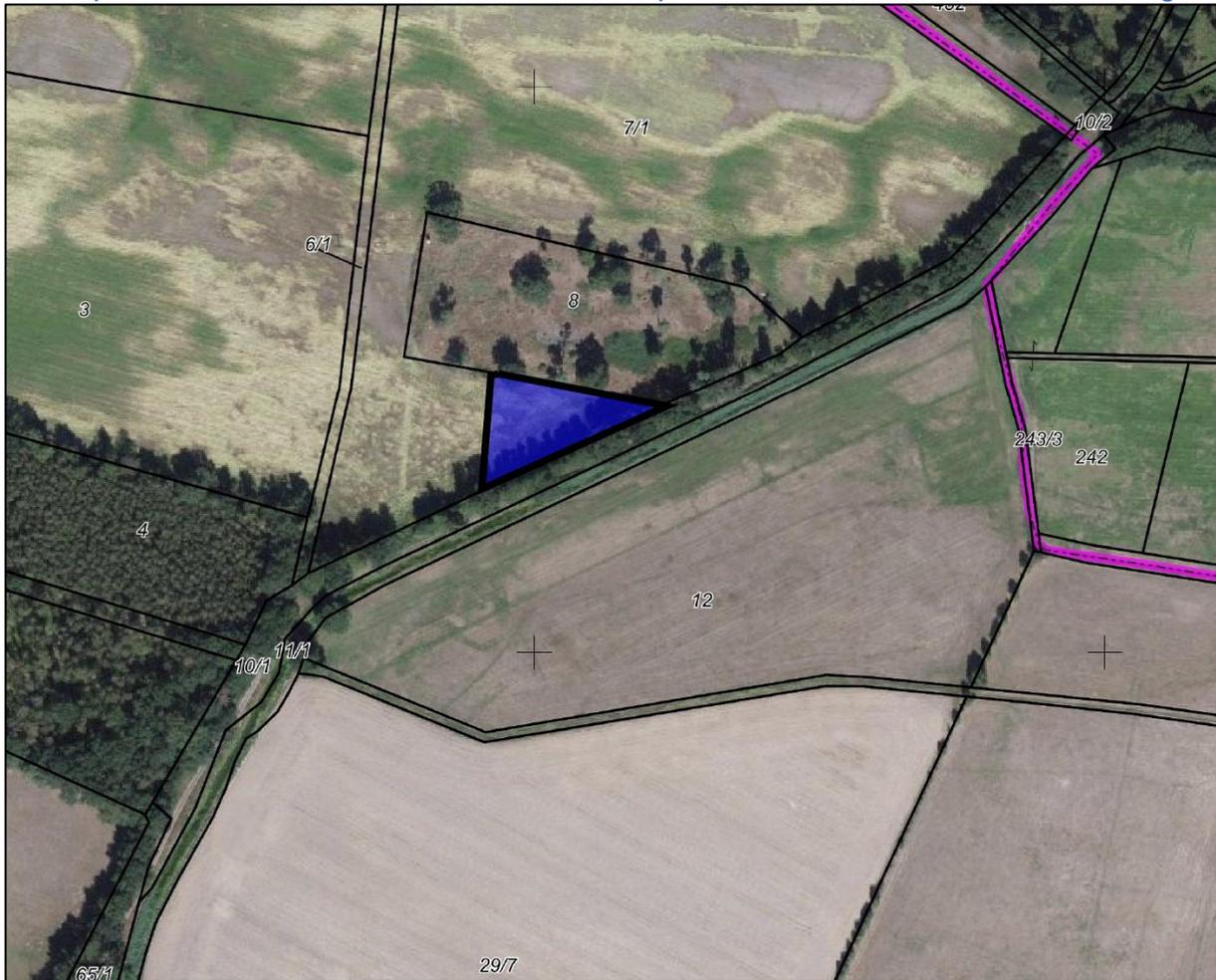


Abbildung 6: Fläche für Ausgleichsmaßnahme Gemarkung Langenheide, Flur 3, Flurstück 7/1

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

- 1 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. *Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.*

### Gehölzschutz

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

## Bodenschutz

- 4 Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- 5 Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- 6 Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- 7 Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
- 8 Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.gl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
- 9 Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 10 Die Zwischenlagerung, Bewertung und Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
- 11 Beim Einbau mineralischer Abfälle (z.B. Recyclingmaterial) in technische Bauwerke ist nachweislich geeignetes Material (Z0, Z1.1) unter Beachtung der LAGA M20 zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen. Bei Z1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.
- 12 Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- 13 Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
- 14 *Böden vor Verdichtung ist mindestens 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. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung**

### **8.1. Auswirkungen**

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

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

### **8.2. Einwirkungen**

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

*Auch wenn sich das Plangebiet knapp außerhalb von Hochwasserrisikogebieten befindet, kann eine Gefährdung durch außerordentliche Ereignisse nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Bei einem überraschenden Versagen der Hochwasserschutzanlagen der Elbe (Deichbruch) kann das Gebiet im Extremfall überflutet werden. Das Hochwasser-Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in der Planung (siehe auch Umweltbericht) aber grundlegend berücksichtigt. So wurden vorsorglich Festsetzungen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden bei der Errichtung baulicher Anlagen getroffen, die die Errichtung von Kellergeschossen ausschließt und auf Grundlage der vorhandenen Höhendaten im Bereich des Plangebietes eine Mindesthöhe für die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bestimmen.*

## 9. Flächenbilanz

Tabelle 12: Flächenbilanz

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

## 10. Hinweise

### Altlasten

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) wies im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt wird. 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.

### 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 eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. 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).*

### Hochwasserschutz

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg hat im Rahmen der Behördenbeteiligung Hinweise zum Hochwasserschutz erteilt.

Das Plangebiet weist Geländehöhen um 11 m über NHN auf. Es befindet sich ca. 300 m östlich des Langenheider Bauerngrabens sowie des Flutpolder Neue Sude Ost und ca. 200 m nördlich des Flutpolders Langenheide. Die Flutpolder dienen der Hochwasserentlastung und werden bei Überschreitung bestimmter Wasserstände geflutet. Das Überschwemmungsgebiet der Elbe endet ca. 100 m südlich des Plangebietes.

Auch wenn sich das Plangebiet knapp außerhalb der o. g. Hochwasserrisikogebiete befindet, kann eine Gefährdung durch außerordentliche Ereignisse nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Bei einem überraschenden Versagen der Hochwasserschutzanlagen der Elbe (Deichbruch) kann das Gebiet im Extremfall überflutet werden.

Das Hochwasser-Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz - Allgemeine Sorgfaltspflichten), ist jede Person die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

### Telekom

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft eine Telekom-Leitung im Postweg. Laut Stellungnahme der Telekom Technik GmbH sind Geländeänderungen im Bereich der Trasse mit der Telekom abzustimmen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse ([planauskunft.nordost@telekom.de](mailto:planauskunft.nordost@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### Trinkwasser

Der Fachdienst Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt:

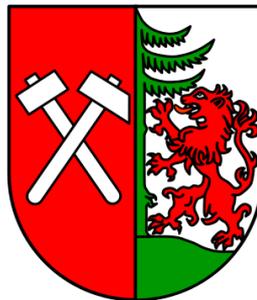
Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Die Untersuchung der Wasserproben hat am Landesgesundheitsamt Mecklenburg-Vorpommern Außenstelle Schwerin zu erfolgen. Ein Termin zur Probenentnahme ist mit dem FD Gesundheit zu vereinbaren. Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 99 der Verordnung vom 19. Juli 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist. Die Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
und  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

zum

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

der  
Stadt Lübtheen



ENDFASSUNG

29. August 2024

*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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

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

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

- 2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,0 m.  
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m.  
Ein technisch bedingtes Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch Aufbauten wie Schornsteine, Antennen- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- 2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 11,22 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 92.  
Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.  
Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

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

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

### 4. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 In dem an den Postweg angrenzenden Abschnitt des Plangebietes, für den im Plan (Teil A) eine Fläche zum Erhalt von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt ist, sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

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

- 5.1 Die Fläche mit Erhaltungsgebot von Bäumen ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu erhalten. Die Fläche dient dem Kronentraufschutz der angrenzenden Bäume und darf nicht umgebrochen werden. Eine Grundstückszufahrt ist innerhalb dieser Fläche nicht zulässig. Zum Schutz vor Verdichtung ist die Fläche in der Bauphase vor Befahren zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel).
- 5.2 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist mindestens 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.
- 5.3 Zur Schaffung eines Waldsaumes ist nördlich des vorhandenen Sandweges zwischen den vorhandenen Eichen im Wald in einer Breite von ca. 5 m und auf einer Länge von 40 m eine Pflanzung mit Heistern von Hainbuche, Feldahorn (schattenverträgliche Bäume der

2. Baumschicht) oder Rotbuche und Sträuchern (*Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus laevigata* und *Sambucus nigra*) vorzunehmen.

Insgesamt sind 10 Heister in der Qualität 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm und 30 Sträucher in der Qualität verpflanzt, Höhe 60-100 cm als 4er Gruppe (1 Heister / 3 Sträucher) mit einem Abstand von mindestens 1 m untereinander und von mindestens 4 m zwischen den Gruppen in den Lücken zu pflanzen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

*Die Pflanzmaßnahme ist in der dem Baubeginn des Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Die zu verwendenden Gehölze haben der Verordnung über Herkunftsgebiete für forstliches Vermehrungsgut (Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung – FoVHgV) bzw. gemäß der naturräumlichen Gliederung dem Herkunftsgebiet „Norddeutsches Tiefland“ zu entsprechen. Schutzmaßnahmen gegen Verbiss- und Fegeschäden durch Wildtiere sind vorzusehen.*

## **6. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden bei der Errichtung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

6.1 Die Errichtung von Kellergeschossen im Plangebiet ist unzulässig.

6.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Gebäuden im Plangebiet ist mindestens 11,32 m und höchstens 11,42 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 92 herzustellen.

## **7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)**

7.1 Als Dachformen für das Wohngebäude sind nur Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalm-dach zulässig.

Das Dach des Wohngebäudes ist mit einem Neigungswinkel von 30° bis 50° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachnebenflächen, Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

Als Dacheindeckungen für das Wohngebäude sind jeweils nur matte Tondachziegel, Betondachsteine oder Metalleindeckungen in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zulässig.

7.2 Im Vorgartenbereich sind Stein- und Schottergärten unzulässig.

## **Hinweise**

### Artenschutz

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

Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Bauzeitfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien und Amphibien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzende Bereiche (Wald) außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen. Bei Funden ist ein zurückwandern der Individuen in das Plangebiet durch die Errichtung eines reptiliensicheren Schutzzaunes im Norden des Geltungsbereiches auszuschließen. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist durchgehend während der Kontrolltätigkeit bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten. Der Schutzzaun hat nachfolgende Anforderungen zu erfüllen:

UV- und Witterungsbeständigkeit, blickdicht, reißfest und formstabil, glatte Oberfläche (kein Monofilamentgewebe), lückenloser Fugen- und Bodenschluss, lichte Zaunhöhe *mind. 40 cm*. Folie mindestens 10 cm tief in den Boden einbinden, das Gewebe darf nichtig überkletterbar sein bzw. unterwandert werden, Stabilisierung durch Zaunpfosten, Abstand 2 bis 3 m, Anbringen der Folie auf der Außenseite in Bezug auf das Plangebiet (Holzpfosten können Überkletten werden).

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

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

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

### Gehölzschutz

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

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

### Hochwasserschutz

Auch wenn sich das Plangebiet knapp außerhalb von Hochwasserrisikogebieten befindet, kann eine Gefährdung durch außerordentliche Ereignisse nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Bei einem überraschenden Versagen der Hochwasserschutzanlagen der Elbe (Deichbruch) kann das Gebiet im Extremfall überflutet werden. Das Hochwasser-Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

### Kompensation

Für den Ausgleich des Eingriffs wird folgende Maßnahme außerhalb des Satzungsgebietes über städtebaulichen Vertrag gesichert:

In der Gemarkung Langenheide, Flur 3, Flurstück 7/1 wird eine Realkompensation durch die Umwandlung von Acker in Grünland durchgeführt (HzE 2018 Maßnahme 2.33 Umwandlung von Acker *in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese*).

*Die Umsetzung der kompensatorischen Ackerumwandlung hat mit Beginn der Erschließungsarbeiten des Bauvorhabens zu erfolgen. Beginn und Fertigstellung der Umsetzung der kompensatorischen Maßnahmen sind dem Biosphärenreservatsamt schriftlich anzuzeigen.*

## Begründung, gesonderter Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

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

**Stand:** **29. August 2024**

---

#### Inhalt:

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>2</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet.....	5
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	9
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	14
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	15
2.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	15
2.6	Schutzgebiete .....	21
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>24</b>
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	24
	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	24
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.....	24
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	25
	Tabelle 1 Kurzübersicht	2
	Tabelle 2 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet	5
	Tabelle 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	9
	Tabelle 4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
	Tabelle 5: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte Pflanzen und Tierarten“	16
	Tabelle 6 Überwachungsmaßnahmen	25
	Abbildung 1 Schutzgebiete – FFH, SPA	21
	Abbildung 2 Schutzgebiete - Zonen Biosphärenreservat	22

*Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Fassung des geänderten Entwurfs*

# 1 Einleitung

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

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

### Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

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

### Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä.

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

Tabelle 1 Kurzübersicht

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

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

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

### Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

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

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

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

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

Die vorliegende Planung zielt auf die Baurechtsschaffung für ein Wohnhaus zur Nutzung durch den Grundstückseigentümer ab und dient damit dem Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung (detailliert siehe Begründung).

#### Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

Die Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft war mit Stand [28.08.2024](#) immer noch nicht eingestellt.

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

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

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

#### Darstellung der Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele

Gebietsschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzgebiete / Schutzziele notwendig.

Naturschutz:

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

Wasser:

Schutz der natürlichen Wasserressourcen, Erhaltung des lokalen Wasserkreislaufes

Boden:

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

Immissionsschutz:

Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen

<sup>1</sup> [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

## 2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

### 2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

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

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

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten aus dem Portal [www.umweltkaeten.mv-regierung.de](http://www.umweltkaeten.mv-regierung.de) sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Tabelle 2 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

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



Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Klima und Luft	Ja, Klima / Luft können im lokalen Maßstab durch Vergrößerung der Siedlungsfläche und dem Baukörper betroffen sein: <ul style="list-style-type: none"> <li>- maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen</li> <li>- geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, Lokale, teilweise temporäre Emissionen von Stäuben resultieren v.a. aus der landwirtschaftlichen Düngung und Bodenbearbeitung.</li> <li>- Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie und die vorhandenen geringen Wald- und Bauflächen lassen Kaltluftströmungen nicht erwarten.</li> <li>- unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 613.0 mm/a</li> <li>- unkorrigierte mittlere Sommerniederschlagssumme Reihe 1971-2001: 328.0 mm/a</li> </ul> <b>Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung</b>	
Klimaschutz	Die Gemeinde hat keine eigenen zusätzlichen Anforderungen zur Bekämpfung der Folgen des Klimawandels Der ÖPNV besitzt keine relevante Bedeutung <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 Verbindungen morgens nach Lübtheen und 3 nachmittags zurück nur an Schultagen! und teilweise Bedarfshalt 2h vorher melden!</li> </ul> südlich von Langenheide Polder Langenheide Lage im potenziellen Hochwasserüberflutungsraum im Bereich niedriger Wahrscheinlichkeit <ul style="list-style-type: none"> <li>- Damit erhöhte Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels aufgrund der Lage im Hochwassergefahren- und -risikobereich</li> </ul>	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen sind: Zusammenhang von hoher Versickerungsleistung des Bodens im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten. Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Aufgrund der angrenzend vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen. Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die folgenden Bereich betreffen: Landschaftsraum 7 Ackerlandschaft um Wittenburg (V 2 – 14) Landschaftsbildbewertung: mittel bis hoch Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die teilweise lockere Straßenbegleitende Bebauung inmitten landwirtschaftlicher Flächen <b>Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit insgesamt hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtlich Vorbelastungen durch benachbarte Bebauung / vorhandene gärtnerische Nutzung</b> Landschaftszonen- Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte 5	
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).	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		<p>Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt.</p> <p>HPNV-Einheit L16 Drahtschmielen-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Schattenblumen-Buchenwald</p> <p>Im 500 m-Untersuchungsraum sind Biotope der Agrarlandschaft (Grünland, Acker) mit langjähriger Nutzungskontinuität sowie Wäldchen prägend. Weiterhin sind teilweise 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: Langenheide liegt im Randbereich des Elbetals, in einer Zone A mit hoher bis sehr hoher relativer Dichte des Vogelzugs</p> <p>Südlich von Langenheide: Gebiet mit Rastgebietsfunktion Stufe 3 - stark frequentierte Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendste Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B (hier i.d.R. mit dem Schlafplatz verbunden) - hoch bis sehr hoch</p> <p>Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen bei der Brutvogelfauna durch funktionale Beziehungen zwischen Brutplätzen und Äsungsflächen bzw. Jagdräumen, die sich auch über den Geltungsbereich erstrecken (Überflug).</p>
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung		Benachbarte Wohnbebauung, entlang der Dorfstraße
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	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 Wohnbaufläche entstehen, deren Auswirkungen aber als unwesentlich einzustufen sind.	<p>In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Planungsbereiches befindet sich nachfolgende Anlage, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurde:</p> <p>- BHZP GmbH (Schweinezuchtanlage, Anlage zur Lagerung von Gülle)</p> <p>Diese Anlage genießt Bestandschutz und ist bei Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.</p>
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an.	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird erhöht.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien.	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereich errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		Genehmigungsverfahren durchzuführen.
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein, kein Landschaftsplan vorhanden.	
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein	

<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup>	keine positiven Auswirkungen, da weiterhin Nutzung innerhalb einer Hoffläche im Siedlungsgebiet
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	keine positiven Auswirkungen, da weiterhin Nutzung innerhalb einer Hoffläche im Siedlungsgebiet
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	keine positiven Auswirkungen, da weiterhin Nutzung innerhalb einer Hoffläche im Siedlungsgebiet
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Baumschutz der Uralt-Eichen
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Keine ggf. intensivere Nutzung im Waldabstand
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Weiterhin kontinuierliche Störung
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Erhaltung der Lebensräume mit kontinuierlicher Störung, keine Erhöhung der Artenvielfalt
Fläche und Boden	Erhaltung offener Böden
Grund- und Oberflächenwasser	Erhaltung offener Böden
Klima und Luft Klimaschutz	Nicht relevant, zu geringe Größe Erhalt lokaler Quell- und Zielverkehre, geringer ÖPNV

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Erhaltung von unbebauter Hofstelle innerhalb der Siedlung
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht relevant für die Natur
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	nicht relevant
Vermeidung von Emissionen	Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden vermieden
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Abwässer entfallen, kein zusätzlicher Anfall gebündelter Niederschlagswässer
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	vor Ort produzierte Abfälle entfallen

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

#### Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebiets entsprechend den geplanten Festsetzungen

Es erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Baukörpern.

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

- Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige Befestigung von Flächen.
- Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes 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 <sup>1</sup>	Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant / beeinträchtigt. Lage innerhalb der Siedlung mit Abschirmung durch Wald bzw. Bebauung Die zusätzliche Neubebauung einer Hofstelle mit einem Wohngebäude innerhalb einer vorhandenen Siedlung mit vorhandener Abschirmung wird nicht als Beeinträchtigung für Erhaltungsziele / Schutzzweck des Gebietes angesehen. Auf eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung entsprechend § 34 Abs. 1 BNatSchG kann verzichtet werden.	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich nationale Schutzgebiete. Biosphärenreservat Nach § 9 Abs. 1 BREIbeG M-V ist ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 7 BREIbeG M-V erforderlich.	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Natur-	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzobjekte.	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
denkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)		
Nach NatSchAG M-V, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzobjekte. Am Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Kronentraufschutzraum erforderlich, dann Nein	Nein
Wald	Es befindet sich Wald am Geltungsbereich. Aufgrund der Lückenbebauung wurde der Unterschreitung des Waldabstandes zugestimmt.	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, Tiere und die Lebensräume beeinflusst.	Nein
Boden  Fläche	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 Verdichtung einer unversiegelten Siedlungsfläche	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. Vorsorgemaßnahmen notwendig, da Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet der Elbe bei Versagen Polder)	Ja  Ja
Klima und Luft  Klimaschutz	Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Verdichtung von Siedlungsfläche. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Siehe auch unter Vermeidung von Emissionen. Wegen der Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels sind Maßnahmen zur Elementarschadensvorsorge wie z.B. der Verzicht auf Unterkellerung o.ä. zu prüfen.	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten, wird durch Anlage versiegelter Fläche beeinträchtigt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Bebauung werden die Hochwasserstände bzw. der Risikobereich nicht beeinflusst. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Die geplante Bebauung schafft einen neuen Baukörper in der Ortslage. Durch weitere Überbauung geht der bisherige Charakter der Fläche als zurzeit ungenutzter Freiraum zwischen der Bebauung verloren. Die kulturlandschaftlich geprägte Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes wird durch das Baugebiet verändert.	Nein
Biologische Vielfalt	Bei der Lage zwischen vorhandener Bebauung (benachbarte Wohnbebauung) der Ortslage mit einer Lückenbreite von 42 m, einer auf der Fläche vorhandener Garage, einer Wegeerschließung zum benachbarten Gehöft und Zierrasen als prägende Flächenbedeckung ist für eine Fläche von 0,2 ha nicht von der Notwendigkeit einer Kartierung auszugehen. Auch drängt sich kein Verdacht einer Betroffenheit geschützter Arten auf. Die Befragung des Flächeneigentümers ergab zudem keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten.	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet. Baubegleitende Beobachtung bei Funden und mögliche Bauverzögerung beachten.	Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das Baugebiet entstehen nur geringe Emissionen von Lärm, Schadstoff und Licht.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzabwasser wird dezentral beseitigt. Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass anlagebedingt geringe Emissionen entstehen können.	Nein

### Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

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

### Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Es wird eine kontinuierlich in Nutzung befindliche genutzte Hoffläche überplant.

Es liegt keine Baugrunderkundung vor.

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

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

Festgesetzte Trinkwasserschutz-zonen (TWSZ) sind nicht vorhanden.

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

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

### Beschreibung und Bewertung Ist Zustand

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

### Wirkfaktoren Boden / Bodenwasserhaushalt

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

### Auswirkungen der Bauphase

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

### In Bezug auf die Beeinträchtigungen sind 3 Wirkorte einzustellen:

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

### Ergänzende Betrachtungen zum Hochwasserschutz

Die Geländehöhe des Geltungsbereiches beträgt etwa 11 m NHN. Das o.g. Grundstück befin- det sich ca. 300 m östlich des Langenheider Bauerngrabens sowie des Flutpolders Neue Sude Ost und ca. 200 m nördlich des Flutpolders Langenheide.

Flutpolder dienen der Hochwasserentlastung und werden bei Überschreitung bestimmter Wasserstände (hier: der Sude) kontrolliert geflutet. Das Überschwemmungsgebiet der Elbe endet ca. 100 m südlich des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks.

Auch wenn sich das Grundstück Postweg 13, in Langenheide knapp außerhalb der o.g. Hoch- wasserrisikogebiete befindet, kann eine Gefährdung durch außerordentliche Ereignisse nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Bei einem überraschenden Versagen der Hochwasser- schutzanlagen der Elbe (Deichbruch) kann das Gebiet im Extremfall überflutet werden. Das

Hochwasser-Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Bei überschwemmungsgefährdeten Gebieten muss das bestehende Restrisiko gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Belange des Hochwasserschutzes) in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Auch die Belange „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ und „Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind in diesem Zusammenhang hinreichend zu würdigen. Ebenso ist die Jedermannspflicht nach § 5 Abs. 2 WHG zu berücksichtigen.

#### Elementarschadensvorsorge

Aus Gründen der Elementarschadensvorsorge ist eine Unterkellerung nicht zulässig. *Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Gebäuden sollte in Abhängigkeit der Geländehöhen im Bereich des Plangebietes festgelegt werden. Als weitere Vorsorgemaßnahme sind Behälter mit wassergefährdenden Stoffen sicher vor Auf-, bzw. Abschwemmen oder Beschädigung zu bauen.*

#### Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für Maßnahmen für die Kompensation werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen (Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung).

#### 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 grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten

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

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

### **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

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

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

#### Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Grünordnerische Maßnahmen im/am Geltungsbereich

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

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

Grünordnerische Maßnahmen im Gemeindegebiet

- Es erfolgen Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich: Umwandlung von Acker in *Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese*

## 2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

## 2.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

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

### Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

#### Baubedingte Wirkfaktoren

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

Bei Baumaßnahmen sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

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

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

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

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

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

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

## Säugetiere

### Wolf

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

### Fischotter

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

### Fledermäuse

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

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

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

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

### Wanderkorridore

Die Lage schließt die Eignung als Wanderkorridor aus.

## Amphibien

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

## Reptilien

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

Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien und Amphibien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzende Bereiche (Wald) außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen. Bei Funden ist ein zurückwandern der Individuen in das Plangebiet durch die Errichtung eines reptiliensicheren Schutzzaunes im Norden des Geltungsbereiches auszuschließen. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist durchgehend während der Kontrolltätigkeit bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten. Der Schutzzaun hat nachfolgende Anforderungen zu erfüllen. (UV- und Witterungsbeständigkeit, blickdicht, reißfest und formstabil, glatte Oberfläche (kein Monofilamentgewebe), lückenloser Fugen- und Bodenschluss, lichte Zaunhöhe *mind. 40 cm*. Folie mind. 10 cm tief in den Boden einbinden, das Gewebe darf nichtig überkletterbar sein bzw. unterwandert werden, Stabilisierung durch Zaunpfosten, Abstand 2 bis 3 m, Anbringen der Folie auf der Außenseite in Bezug auf das Plangebiet (Holzpfosten können Überkletten werden).

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

## Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade<sup>2</sup> eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung). Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischer Vogelarten entsprechend:

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

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

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

<sup>2</sup> Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

### Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Nachfolgend werden die potenziell<sup>3</sup> im Untersuchungsgebiet (Vorhabenbereich und 50m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche dort vorkommen.

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

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

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

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

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

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

### Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) nicht benannt.

### Raumrelevante Arten

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

### Verbote

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

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Ab-

<sup>3</sup> Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

stände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

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

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

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

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

### **Artenschutzrechtliche Hinweise mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

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

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

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

#### Reptilien:

Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien und Amphibien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzende Bereiche (Wald) außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen. Bei Funden ist ein zurückwandern der Individuen in das Plangebiet durch die Errichtung eines reptiliensicheren Schutzzaunes im Norden des Geltungsbereiches auszuschließen. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist durchgehend während der Kontrolltätigkeit bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten. Der Schutzzaun hat nachfolgende Anforderungen zu erfüllen:

UV- und Witterungsbeständigkeit, blickdicht, reißfest und formstabil, glatte Oberfläche (kein Monofilamentgewebe), lückenloser Fugen- und Bodenschluss, lichte Zaunhöhe *mind. 40 cm*. Folie mindestens 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).

Vor Baubeginn müssen aus Gründen der Vermeidung alle Versteckmöglichkeiten für Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw.

#### Brutvogelarten:

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

**Insekten:**

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

**2.6 Schutzgebiete**

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

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

Zu beachten ist die sehr enge Grenzziehung des Schutzgebietes um die Bebauung.

Mit der vorhandenen Abschirmung 3-seitig mit benachbarten Wohngrundstücken und dem Wirtschaftswald des Hofes im Norden ist das Offenland des Schutzgebietes stärker abgeschirmt als viele Bestandsgebäude der Ortslage. Für die geplante kleinteilige Ergänzung (hier eine Freifläche innerhalb des Siedlungsgebiets) kann daher eingestellt werden diese die Schutzzwecke des Schutzgebietes nicht beeinträchtigt.

Entsprechend Stellungnahme des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe vom 10.11.2021 kann auf eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung entsprechend § 34 Abs. 1 BNatSchG verzichtet werden.

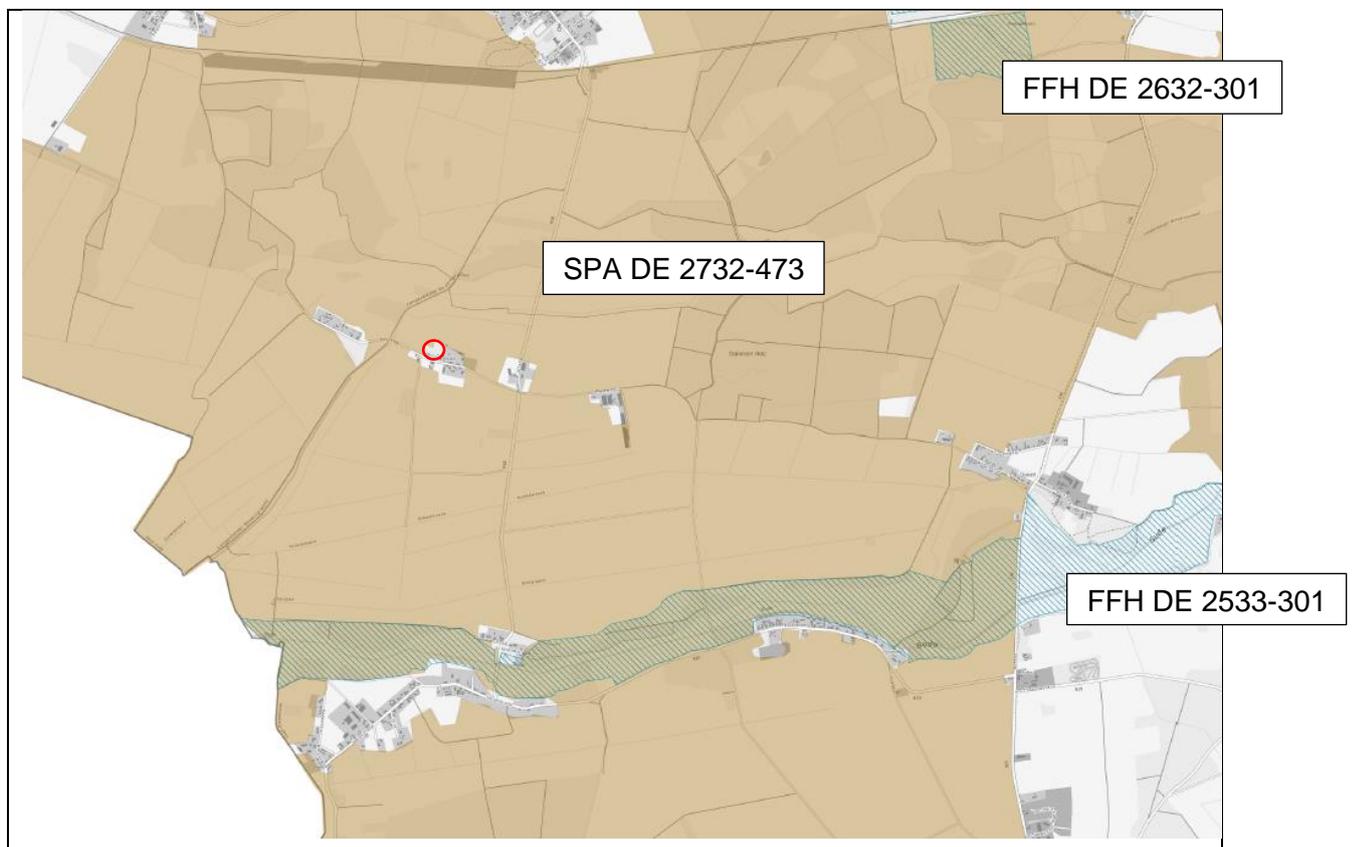


Abbildung 1 Schutzgebiete – FFH, SPA (Stand Umweltkarten 08.12.2021)

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



Abbildung 2 Schutzgebiete - Zonen Biosphärenreservat (Stand Umweltkarten 08.12.2021)

-  Pflegezone
-  Entwicklungszone

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

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

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

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

GGB (alt: FHH)

- DE 2533-301 - Sude mit Zuflüssen Entfernung
- DE 2733-301 - Lübtheener Heide und Trebser Moor

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

- DE 2732-371 – Rögnitzniederung
  - DE 2632-372 - Die Rense - (3 *Einzelflächen*)
- VSG (alt SPA)
- DE 2733-401 - Lübtheener Heide
  - DE 2732-473 - Mecklenburgisches Elbetal - Entfernung ca. 100 m

### **DE 2732-473 - Mecklenburgisches Elbetal - anteilig**

#### **Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)**

- Nationale Schutzgebiete vorhanden:

#### BRN 3 Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern

Fast Flächendeckend im gesamten Gemeindegebiet.

Der mecklenburgische Teil des länderübergreifenden UNESCO-Biosphärenreservats umfasst 460 km<sup>2</sup> und erstreckt sich auf einer Länge von ca. 65 km entlang der niedersächsischen Grenze zwischen Boizenburg und Dömitz.

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

Nach den internationalen Leitlinien für das Weltnetz der Biosphärenreservate erfüllen Biosphärenreservate drei sich ergänzende Funktionen:

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

Gemäß § 7 Abs. 1 BRElbeG 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 m<sup>2</sup> 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.

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

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

zukünftigen Plangeltungsbereichs, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.

In der Begründung wird, auf Grundlage § 9 Abs. 1 BRElbeG M-V eine Ausnahme von den Verboten des § 7 BRElbeG M-V beantragt.

*Unter Berücksichtigung der baulichen Dimension des Vorhabens, der Ausnutzung urbaner Vorbelastungen sowie der zu ergreifenden schadensbegrenzenden Maßnahmen (Waldinnenrandentwicklung) sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzzweckes des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe M-V prognostiziert, so dass das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe mit Schreiben vom 02.07.2024 die Ausnahme von den Verboten des § 7 Abs. 1 BRElbeG M-V erteilt hat.*

### **Geschützte Biotope / Geotope**

Im / am Geltungsbereich befindet sich ein geschütztes Biotop (LWL09320 Feldgehölz; gleichzeitig Wald).

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V zu schützenden Geotope.

## **3 Zusätzliche Angaben**

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

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

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

### Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

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

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

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

Tabelle 6 Überwachungsmaßnahmen

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
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
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

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

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (Biosphäre), Natura 2000-Gebiete, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen/ Lebensräume sowie Boden als erheblicher einzustufen sind.

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

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

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind Pflanzmaßnahmen (Waldsaum) und externe Ausgleichsmaßnahmen (Umwandlung von Acker *in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese*) vorgesehen.

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