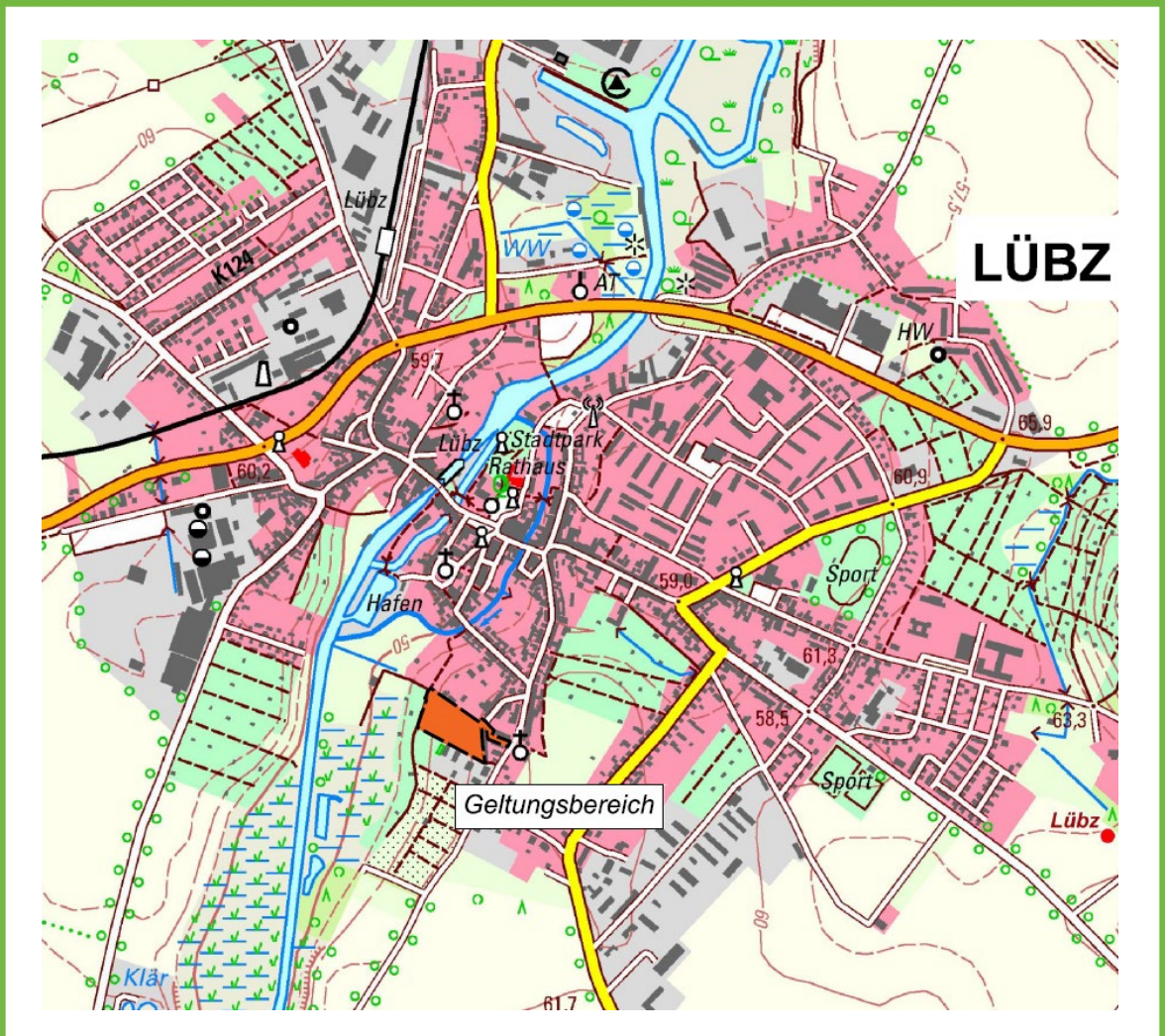


Stadt Lübz

Bebauungsplan Nr. 30

„Wohngebiet an der Kreiener Straße“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung – 2. Entwurf, September 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Planungsgrundlagen.....	3
2.3 Rechtsgrundlagen	4
3. AUSGANGSSITUATION	5
3.1 Charakter des Planungsraumes.....	5
3.2 Übergeordnete Planungen	6
4. PLANUNGSGEHALT	9
4.1 Städtebauliches Konzept.....	9
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.4 Örtliche Bauvorschriften.....	11
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	12
5.1 Umweltprüfung	12
5.2 Immissionsschutz	12
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	12
5.4 Brandschutz	15
5.5 Verkehrskonzept	15
5.6 Denkmalschutz	16
6. UMSETZUNG DER PLANUNG	17

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Der Stadt Lübz obliegt aufgrund der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums weitere Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen zu schaffen. Dabei sollen die Grundzentren als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Lübz gerecht zu werden, zielen bereits vorliegende, konkrete Investitionsabsichten darauf ab durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO bis zu 11 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der Planungsraum befindet sich im Innenbereich der Stadt Lübz. Er wird im Norden und Osten eingefasst durch Wohnbebauungen und Garagen, im Süden durch das Betriebsgelände einer Baumschule sowie im Westen durch eine Kleingartenanlage. Aufgrund dieser Gegebenheiten ergibt sich für den Geltungsbereich eine fiktive Innenbereichssituation.

Aufgrund dieser Tatsache und dass weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Insofern soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Alle weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit dieser Vorschrift zur Innenentwicklung werden durch das Vorhaben erfüllt. So lassen sich Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sicher ausschließen. Zu betrachten sind in diesem Zusammenhang die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet befindet sich etwa 2.100 m nördlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich um das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Alte Elde bei Kuppentin, Fahrenhorst und Bobziner Zuschlag“. Eine Betroffenheit ist aufgrund des großen Abstandes und des fehlenden Wirkgefüges zum Beispiel durch stoffliche Immissionen nicht zu erwarten.

Nach Einschätzung der Stadt bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Wohngebiet an der Kreiener Straße“ nach § 13a BauGB unterliegt formell den Vorschriften des § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 1,2 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 277/3, 277/46 (tlw.), 278/4 (tlw.), 278/5, 278/6 (tlw.), 293/1, 293/2, 294/1, 295/2, 296/1 (tlw.) und 349/1 (tlw.) in der Flur 15 der Gemarkung Lübz.

2.2 Planungsgrundlagen

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom September 2022, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin.

Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Hauptsatzung der Stadt Lübz** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich im Süden des Stadtgebietes Lübz im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Die Erschließung erfolgt ausgehend der östlich verlaufenden Kreiener Straße über einen unversiegelten Weg, der aktuell zum Teil mit Garagen bebaut ist.

Der Geltungsbereich umfasst das Gelände der ansässigen Baumschule, wovon jedoch nur die südliche Teilfläche bewirtschaftet wird. Der nördliche Teilbereich liegt aktuell brach.

Östlich schließt sich ein Garagenkomplex an. Die sich westlich anschließenden Nutzungen sind durch Kleingärten und Grünland gekennzeichnet.

Das topographische Gelände ist als relativ eben zu bezeichnen. Die mittlere Geländehöhe beträgt 55,5 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016.

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sowie gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die Uferzone der Elde erstreckt sich westlich des Planungsraumes in einer Entfernung von ca. 220 m.

Ebenso befinden sich im Planungsraum keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete. Bei dem nächstgelegenen europäischen Schutzgebiet handelt es sich um das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2538-302 „Alte Elde bei Kuppentin, Fahrenhorst und Bobziner Zuschlag“, welches sich in einer Entfernung von 2.100 m erstreckt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus der VirtualCityMAP 3D Stadtmodelle (Planungsraum rot markiert)

3.2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (**Ziel 4.1 [3] RREP WM**).

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Einordnung neuer Wohngebiete an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein soll (**Ziel 4.2 [5] RREP WM**).

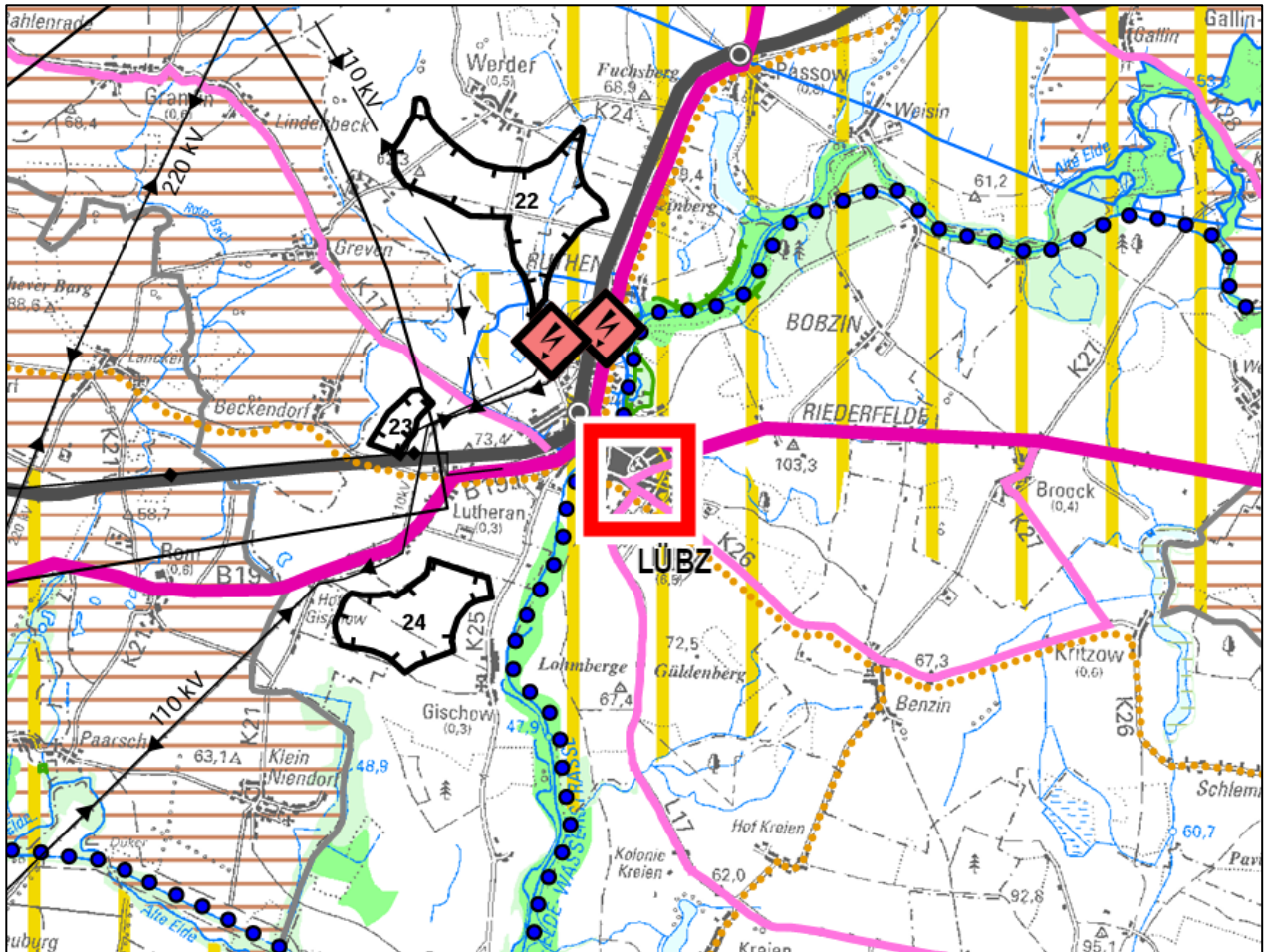


Abbildung 2: Auszug der Festlegungskarte des RREP WM

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg wird die Stadt Lübz als Grundzentrum dargestellt.

Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte mit Stellungnahme vom 13.09.2023 mit, dass der Bebauungsplan Nr. 30 „Wohngebiet an der Kreiener Straße“ der Stadt Lübz mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bestimmt ist.



Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lübz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.07.2006 stellt den einbezogenen Planungsraum als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Wohngebiet an der Kreiener Straße“ gilt im Sinne des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme, im Sinne einer baulichen Verdichtung, ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Städtebauliche Zielstellung des Vorhabens ist die Entwicklung von Baugrundstücken zur Errichtung von bis zu 11 Einzel- und Doppelhäusern. Vor diesem Hintergrund sollen Grundstücke mit Größen von ca. 600 m² bis 1.000 m² gebildet werden. Mit der Höhenfestsetzung von maximal 10,00 m Firsthöhe und maximal zwei Vollgeschossen beabsichtigt die Stadt, dass sich die Baukörper in das Gesamtbild des Ortes einfügen und keine Dominanz gegenüber der Bebauung im Umfeld ausbilden.

Die bauliche Umsetzung des Vorhabens wird in zwei Bauabschnitten realisiert. Der erste Bauabschnitt umfasst hierbei zunächst das nördliche, derzeit brachliegende Areal. Zur verkehrlichen Erschließung des Planungsraumes wird ausgehend der östlich verlaufenden Kreiener Straße eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendehammer errichtet.

Der sich südlich anschließende 2. Bauabschnitt wird derzeit als Baumschule bewirtschaftet. Für die verkehrliche Erschließung des 2. Bauabschnittes erfolgt die Errichtung einer Anliegerstraße mit einer Breite von 6,5 m.

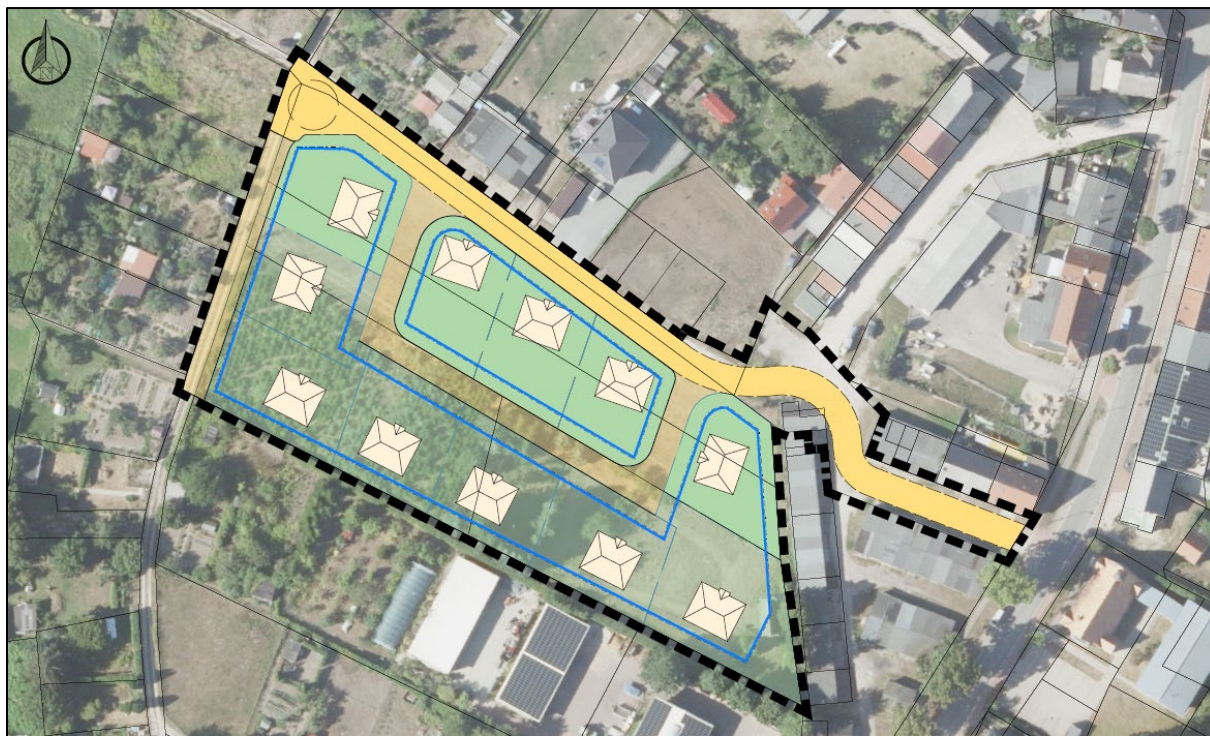


Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel der Stadt Lübz ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht dem Entwicklungsziel der Stadt und sind unzulässig.

Der Planungsraum soll zu Wohnzwecken genutzt werden. Zielstellung des Vorhabens ist die planungsrechtliche Ermöglichung von bis zu 11 Baugrundstücken für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet auf 0,3 beschränkt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Flächenbilanz

Geltungsbereich	11.832 m ²
Allgemeines Wohngebiet	8.228 m ²
festgesetzte Grundfläche i.V. m. GRZ 0,3	3.703 m ²
Verkehrsfläche	3.603 m ²
Für den Planungsraum wird die Zahl der Vollgeschosse auf Z= II begrenzt.	

Die Höhenfestsetzungen werden einheitlich auf absoluten Höhen über DHHN2016 angepasst. Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von 55,5 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 ergibt sich bei einer geplanten Firsthöhe von 10 m ein zulässiges Höchstmaß von 66,5 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016. Entsprechende Zahlenwerte sind in der Nutzungsschablone enthalten.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs.1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig.
3. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,3 begrenzt.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Stadt Lübz über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen. Für den Bebauungsplan sind keine Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Festbeschreibung einer örtlichen Bauvorschrift erlangt damit auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung.

Die Stadt Lübz beabsichtigt durch die Erlassung von örtlichen Bauvorschriften, dass sich die geplanten Neubauten dem Ortsbild anpassen.

Folgende örtliche Bauvorschriften werden erlassen:

1. Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 55° zulässig.
2. Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind als harte Bedachung mit naturroter, brauner oder anthraziter Farbgebung zulässig.

§ 84 LBauO M-V bestimmt dazu: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden die Vorschriften des § 13 BauGB angewendet. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

Trotzdem gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG weiter uneingeschränkt. Im Rahmen der Vorprüfung sind drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu untersuchen.

5.2 Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Allgemeine Vorgaben

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Trinkwasser und Häusliches Abwasser

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser möglichst entstehungsnah versickert werden, soweit der Baugrund versickerungsfähig ist.

Sofern eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, soll das unverschmutzte Niederschlagswasser mittels einer Rohrleitung mit einer Nennweite von DN 400 in die Vorflut eingeleitet werden. Hierzu ist bei der zuständigen Behörde eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Hinweise

Niederschlagswasser der Dachflächen sowie befestigter Flächen soll gemäß § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG in Verbindung mit § 5 LWaG dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Wenn eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, können die Gemeinden durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf Grundstücken auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesene Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§32 Abs. 4 LWaG).

Es ist ein optimaler Schutz der Gewässer zu gewährleisten. Sickeranlagen sind so zu betreiben und zu warten, dass sie jederzeit ihren Zweck erfüllen und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sowie Belästigungen Dritter vermieden werden. Nach § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefen liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend dem Arbeitsblatt DWA - A 138 zu erfolgen.

Sollte eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut geplant werden, stellt dies einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG in Verbindung mit § 5 LWaG dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig.

Die Stadtwerke Lübz teilten mit Stellungnahme vom 17.04.2024 folgende Anforderungen an den vorhandenen und geplanten Leitungsbestand mit, die bei der baulichen Umsetzung beachtet werden:

- *Trinkwasserversorgung*

Das Wohngebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Jedes bebaute Grundstück muss an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

- *Stromversorgung*

Das Wohngebiet wird an das Niederspannungsnetz der Stadtwerke Lübz angeschlossen. Jedes bebaute Grundstück muss an das Stromnetz angeschlossen werden. Dabei ist zu prüfen, ob für die Grundstücke Photovoltaikanlagen und Fahrzeug-Ladepunkte vorgesehen werden. Für das Bebauungsgebiet muss zwingend eine neue Trafostation errichtet werden.

- *Erdgasversorgung*

Ein Anschluss des Wohngebietes an das Erdgasnetz ist bei Bedarf grundsätzlich möglich.

- *Schmutzwasserableitung*

Jedes bebaute Grundstück muss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden (Anschluss- und Benutzungszwang). Bei den Hausanschlussleitungen (DN 150) ist generell ein Revisionsschacht an der Grundstücksgrenze vorgeschrieben. Das Abwasser wird über ein zentrales Pumpwerk der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

- *Niederschlagswasserableitung*

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird mittels einer Rohrleitung mit einer Nennweite DN 400 in die Vorflut Gerberbach eingeleitet werden. Im Baugebiet selbst kann die Nennweite ggf. reduziert werden. Ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Grundstücke besteht nicht. Es wird empfohlen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbleibt. Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist bei der zuständigen Behörde eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

5.4 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr weiterhin ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) weiterhin für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung über eine Zufahrt ausgehend von der Kreiener Straße. Es erfolgt die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche.

Für den 1. Bauabschnitt ist der Ausbau der bestehenden Erschließungsstraße und die Errichtung einer Wendeeinrichtung vorgesehen. Als Bemessungsfahrzeug gilt ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Um die Erschließungssituation im Bereich der Garagenkomplexe zu entschärfen, werden die Garagen auf den Flurstücken 277/3, 278/5, 278/4 (teilweise) und 278/6 (teilweise) Flur 15, Gemarkung Lübz zurückgebaut. Damit kann eine bessere Übersichtlichkeit für Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden. Mit der festgesetzten Verkehrsfläche von 10,50 m kann ein Begegnungsverkehr gewährleistet werden. Bautechnische bzw. erschließungstechnische Details sind jedoch nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Diese Details werden in den weiteren Planungsphasen konkretisiert.

Zur Erschließung des 2. Bauabschnittes ist die Errichtung einer Anliegerstraße mit einer Mindestbreite von 6,50 m vorgesehen.

Um eine zukünftige Erweiterung des Wohngebietes zu ermöglichen, erfolgte entlang der westlichen Grenze des Planungsraumes die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche.

5.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten 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 für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6. Umsetzung der Planung

Hinweise zum Grundwasser- und Bodenschutz

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

- *Beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen, Gemischen und Bodenmaterial für z.B. Zuwegungen und Stellflächen ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist" zu beachten.*
- *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*
- *Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.*

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

Artenschutz

Der Planungsraum stellt einen potenziellen Lebensraum für Brutvögel (Boden- und Gehölzbrüter) dar. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ist zu berücksichtigen:

Avifauna

Um den Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 zu vermeiden sollte der Beginn der geplanten Baumaßnahmen außerhalb der Brutperiode (Oktober bis Februar) erfolgen. (Bauzeitenregelung)

Alternativ können einzelne Streckenabschnitte ohne Brutvogelaktivitäten unter bestimmten Voraussetzungen (Kontrolle unmittelbar vor Baustart) auch innerhalb der Brutperiode realisiert werden, sofern die Baumaßnahmen (Beunruhigung) dort ohne Unterbrechung erfolgen.