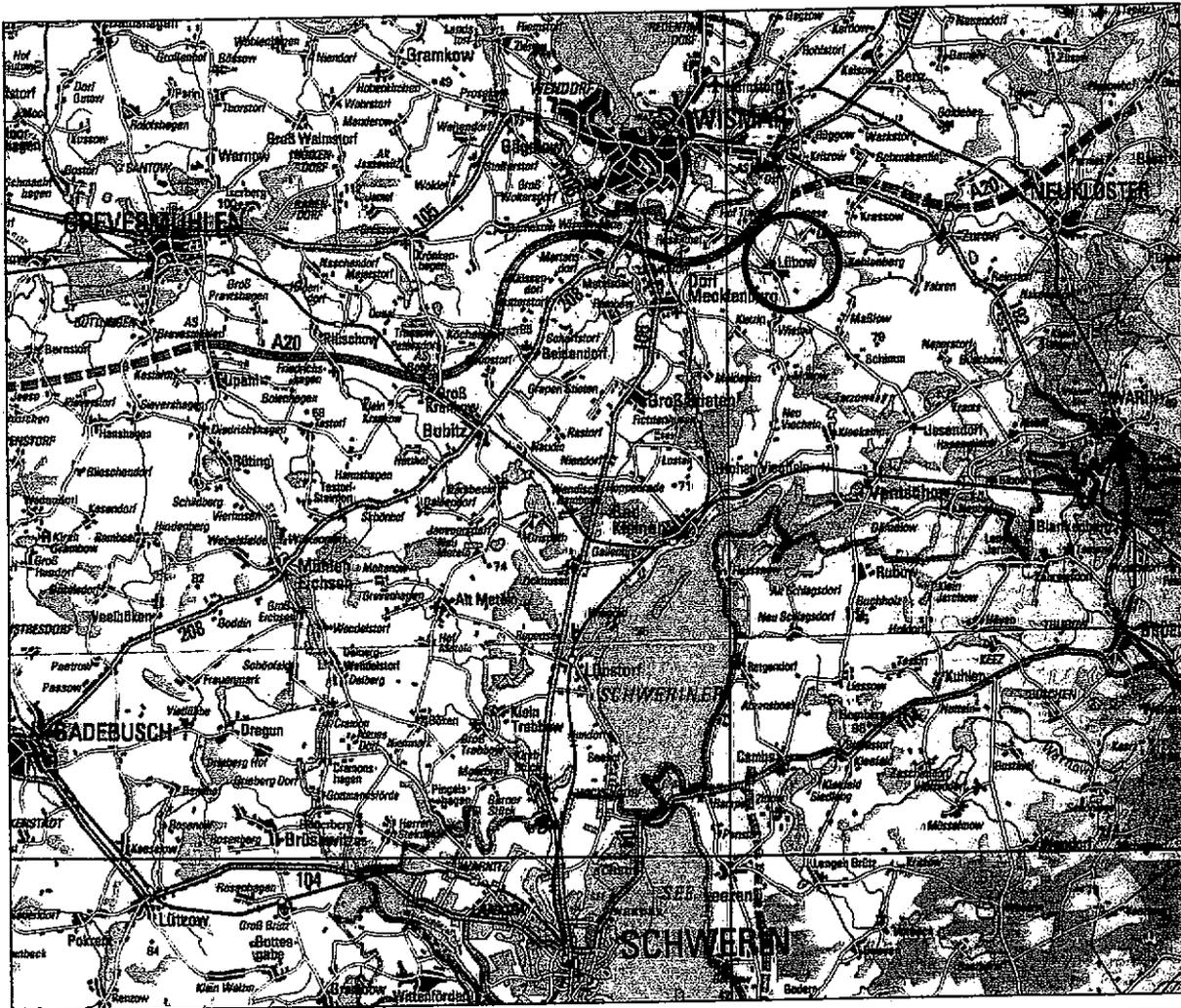


GEMEINDE LÜBOW

AMT DORF MECKLENBURG - BAD KLEINEN
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Begründung

Juni 2006

Auftraggeber:

Gemeinde Lübow
über Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Auftragnehmer:

S & D
Stadt & Dorf- Planungs- GmbH
Obotritenring 17
19053 Schwerin
Telefon 0385 – 760 14-0
Telefax 0385 – 734 296
stadtunddorf.sn@t-online.de
www.stadt-und-dorf-planung.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1	Einleitung	5
1.1	Funktion und Inhalt	5
1.2	Geltungsbereich und Geltungsdauer	6
1.3	Rechtscharakter	6
1.4	Kartengrundlage	7
2	Übergeordnete Ziele	8
2.1	Allgemeine Ziele der Landesplanung	8
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	8
3	Rahmenbedingungen	11
3.1	Lage im Raum und verwaltungsmäßige Zuordnung	11
3.2	Siedlungsentwicklung	12
4	Bevölkerung	15
4.1	Bevölkerungsentwicklung	15
4.2	Bevölkerungsstruktur	15
4.3	Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung	16
4.4	Künftige Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung	18
5	Entwicklungskonzept	19
5.1	Planungsziele	19
5.2	Art der baulichen Nutzung	21
5.2.1	Wohnbauflächen	21
5.2.2	Gewerbliche Bauflächen	24
5.2.3	Sonderbauflächen	25
6	Gemeinbedarf	26
7	Verkehr	28
8	Ver- und Entsorgung	31
8.1	Wasserversorgung	31
8.2	Löschwasserversorgung	31
8.3	Abwasserentsorgung	31
8.4	Niederschlagswasser	31
8.5	Elektroenergieversorgung	32
8.6	Gasversorgung	32
8.7	Fernmeldeversorgung	32
8.8	Abfallentsorgung	32
9	Grünflächen	33
10	Wasserflächen	35

11	Landwirtschaft und Wald	36
11.1	Landwirtschaft	36
11.2	Wald	36
12	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen	38
12.1	Überschlägige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für geplante Eingriffe.....	38
12.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen	39
13	Bau- und Nutzungsbeschränkungsbereiche	42
13.1	Altlastverdachtsflächen.....	42
13.2	Bodenschätze.....	42
13.3	Trinkwasserschutzzone	42
13.4	Leitungen.....	43
13.5	Denkmale	43
13.6	Bodendenkmale.....	43
13.7	Windenergieanlagen.....	44
13.8	Kampfmittelbelastungen	45
13.9	Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes	45
13.10	Richtfunkstrecke	45
14	Flächenbilanz	46

Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht

Planzeichnung

1 Einleitung

1.1 Funktion und Inhalt

Der Flächennutzungsplan hat nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe, als **vorbereitender Bauleitplan** gemäß § 5 BauGB die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen.

Dem Flächennutzungsplan fallen drei Funktionen zu:

Der Flächennutzungsplan hat **erstens** für die künftige Bauleitplanung der Gemeinde eine **Determinationsfunktion**, da aus ihm nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Bebauungspläne zu entwickeln sind

Der Flächennutzungsplan besitzt **zweitens Programmierungsfunktion**, da er die Weichen für die städtebaulichen Aufgaben in der räumlichen Planung stellt. Das Baugesetzbuch setzt einen doppelten inhaltlichen Rahmen hierfür, nämlich zum einen durch die Orientierung an der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, d.h. an der auf der Planungshoheit beruhenden entwicklungsplanerischen Konzeption der Gemeinde und zum anderen damit die Beschränkung auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde, was im allgemeinen einen Prognose- und damit Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren bedingt. Im Rahmen der Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB bestimmt er die städtebauliche Ausrichtung der Gemeinde, etwa als Industriestandort, Erholungsschwerpunkt oder Wohngemeinde.

Drittens entfaltet der Flächennutzungsplan **Koordinierungsfunktion**, da er die vielfältigen, das Gemeindegebiet berührenden überörtlichen Planungen aufnehmen und zumindest teilweise mit den Planungsvorstellungen der Gemeinde koordinieren muss.

Der Flächennutzungsplan ist eine Zielplanung. Er darf nicht als statisches, unveränderbares Planungsinstrument verstanden werden. Zwar muss sich die Entwicklung an den Ausgangsdaten und Zielen orientieren, veränderte Bedingungen sind aber auch zukünftig zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:

- die Art der Flächennutzung bebaubarer Flächen, unterschieden in:
 - allgemeine Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen)

Wohnbauflächen	W
gemischte Bauflächen	M
gewerbliche Bauflächen	G
Sonderbauflächen	S
 - besondere Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete)
 - die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Gemeinbedarfseinrichtungen,
 - die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge,
 - die Flächen für Versorgungsanlagen, für Ablagerungen,
 - die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zeit- und Badeplätze, Friedhöfe,
 - die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen,
 - die Wasserflächen,

- die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
- die Flächen für Landwirtschaft und Wald
- die Flächen für die Sicherung und Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt.

Daneben sind im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen:

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten,
- Flächen für den Bergbau und
- Flächen, die für die bauliche Nutzung vorgesehen sind, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten vor baulichen Anlagen sollen in den Plan nachrichtlich übernommen werden.

Dazu gehören u. a. die nach Bundesgesetzen festgesetzten Bundesfernstraßen (Autobahnen, Bundesstraßen), Eisenbahnanlagen, Fernmeldeanlagen, Energieversorgungsanlagen (Leitungsstrassen für Strom und Gas) sowie die nach Landesgesetz und -verordnungen festgesetzten und festgelegten Landes- und Kreisstraßen, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und Denkmalbereiche.

1.2 Geltungsbereich und Geltungsdauer

Der **Geltungsbereich** des Flächennutzungsplanes erstreckt sich nach § 5 BauGB auf das **gesamte Gemeindegebiet**. Seine **unbefristete Geltungsdauer** wird erst durch Aufhebung oder Änderung des Planes eingeschränkt.

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde wird nach absehbaren Erfordernissen und den angestrebten Entwicklungszielen für einen Planungszeitraum bis etwa zum Jahre 2015 konzipiert.

Einige Planausweisungen von weitreichender Bedeutung bereiten aber auch über diesen Zeitraum hinausgehende Entwicklungen vor.

Da die gesamtgesellschaftlichen Entwicklungsprozesse ständig neue Anforderungen stellen, kann es aber bereits vor Ablauf dieser Zeit zu Änderungen in Einzelbereichen kommen.

1.3 Rechtscharakter

Der Flächennutzungsplan wirkt nicht direkt auf bestehende Grundstücksnutzungen ein. Er ändert nicht das geltende Bodenrecht, das durch Bebauungspläne oder durch die vorhandene Bebauung bestimmt wird. Der Flächennutzungsplan ist vielmehr als vorbereitender Bauleitplan die Basis für die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes.

Eine rechtliche Bedeutung für den Bürger erhält der Flächennutzungsplan in der Regel erst dann, wenn auf seiner Grundlage Bebauungspläne entwickelt werden, die rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und nach deren Aussage über die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu entscheiden ist.

Der Flächennutzungsplan kündigt also - soweit er nicht nur bestehende Nutzungen widerspiegelt - die **beabsichtigte Art der zulässigen Bodennutzung** für das gesamte Gemeindegebiet an. Dies schließt auch die Ankündigung beabsichtigter Änderungen bestehender Nutzungsregelungen mit ein.

Für öffentliche Planungsträger erhält der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan aber bereits bindende Wirkung.

Treten gegenüber dem Flächennutzungsplan Veränderungen der Sachlage ein, die eine abweichende Planung erfordern, haben sich die Träger öffentlicher Belange mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen.

Der Ablauf des Planaufstellungs- und Genehmigungsverfahrens des Flächennutzungsplanes wird durch die §§ 2 bis 6 des BauGB festgelegt.

Als Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),
- d) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dienen die digitalen topografischen Daten des Landesvermessungsamtes M-V (Topografische Karten 1:10.000), die 2004 zur Verfügung gestellt wurden.

2 Übergeordnete Ziele

2.1 Allgemeine Ziele der Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** vom 30. Mai 2005 dargestellt.

Das Landesraumentwicklungsprogramm setzt die Leitlinien der Landesentwicklung und die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest, die das ganze Land betreffen oder für die räumliche Beziehung der Landesteile untereinander wesentlich sind.

Hauptziel ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt. Dabei wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird das Land zur Orientierung bei der Erstellung regionaler, kommunaler und fachlicher Entwicklungskonzepte in folgende Raumtypen unterteilt:

- Ländliche Räume
- Stadt-Umland-Räume
- Tourismusräume
- Landwirtschaftsräume.

Außerdem wurden die zentralen Orte in

- Oberzentren
- Mittelzentren
- Grundzentrum

mit Verflechtungsbereichen und großräumigen Entwicklungsachsen unterteilt.

Die Gemeinde Lübow befindet sich in dem Mittelbereich des Mittelzentrums Wismar, der zum Oberbereich Schwerin gehört. Das Gemeindegebiet Lübow ist dem Stadt-Umland-Raum Wismar zugeordnet. In den Stadt-Umland-Räumen werden keine Gemeinden mehr als Siedlungsschwerpunkte ausgewiesen. Für die Gemeinde Lübow entfällt somit der Status als „Siedlungsschwerpunkt Wohnen“. Die Siedlungsentwicklung hat sich zukünftig am Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung zu orientieren. Lübow unterliegt im Stadt-Umland-Raum Wismar einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot bei Planungen und Vorhaben in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen.

Die Bereiche nördlich und östlich sowie östlich von Lübow sind als Vorbehaltsgebiete Tourismus zu entwickeln.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Die Gemeinde Lübow gehört administrativ zum Landkreis Nordwestmecklenburg.

Die Landkreise Nordwestmecklenburg, Ludwigslust, Parchim, die Landeshauptstadt Schwerin und die Hansestadt Wismar bilden gemeinsam die Planungsregion Westmecklenburg.

Für diese Planungsregion ist auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes und des Ersten Landesraumordnungsprogramms das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg erarbeitet worden, das am 20.12.1996 in Kraft getreten ist.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg (RROP) werden die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz und § 2 Landesplanungsgesetz und die Ziele gemäß Landesraumordnungsprogramm entsprechend den regionalen Entwicklungsvorstellungen räumlich und sachlich ausgeformt. Die hier festgelegten räumlichen und regionalplanerischen Ziele sind bei Planungen und Maßnahmen in der Planungsregion von Behörden des Bundes und der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbänden, öffentlichen Planungsträgern sowie den der Aufsicht des Landes unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts zu beachten.

Sie sind neben den Zielen des Landesraumordnungsprogramms Grundlage für das bauleitplanerische Handeln der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch. Als überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Planung für die Region ist das RROP das Bindeglied zwischen den kommunalen Bauleitplanungen der Städte und Gemeinden und der staatlichen Landesplanung.

Nach dem RROP wurde der Gemeinde Lübow keine Raumordnungsfunktion zugeordnet. Sie ist als Nachbargemeinde jedoch dem **Ordnungsraum Wismar** zugeordnet. Dieser Ordnungsraum setzt sich aus der Stadt Wismar und dem mit ihr verflochtenen Umland zusammen. Planungen und Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung bedürfen im Ordnungsraum einer besonders engen Abstimmung zwischen den betroffenen Gemeinden.

Um einer Zersiedelung des Umlandes sowie einer ringförmigen Ausdehnung der Siedlungsflächen um die bebaute Ortslage der Kernstadt Wismar entgegenzuwirken, soll sich die über den Eigenbedarf der Gemeinden hinausgehende Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte, Siedlungsschwerpunkte für Wohnen und/bzw. Gewerbe sowie auf die Siedlungsachsen ausrichten. Die Gemeinde Lübow wurde als **Siedlungsschwerpunkt für Wohnen (SSP)** ausgewiesen. Dabei ist die weitere Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Lübow auf das bisherige Maß der landesplanerisch befürworteten Ortsplanung (ausgenommen geringfügige Abrundungen und Lückenschließungen) zu begrenzen. Diese Funktion entfällt jedoch gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm von Mai 2005 (siehe Punkt 2.1).

Die Gemeinde Lübow wurde aufgrund ihrer Einstufung als Siedlungsschwerpunkt Wohnen in das **Dorferneuerungsprogramm** aufgenommen, um diese Funktion zu stärken. Die typischen Dorfstrukturen und Ortsbilder sind zu erhalten und entsprechend den modernen Anforderungen an das Wohnen in den ländlichen Räumen zu erneuern und fortzuentwickeln.

Aufgrund der hohen Ackerzahlen ist das Gemeindegebiet eingestuft als besonders natürlich geeignet für die **Landwirtschaft**. Hier soll die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch andere Nutzungen so gering wie möglich gehalten werden. Aufgrund der Lage im Ordnungsraum Wismar sind extensive Formen der Tierhaltung zu bevorzugen.

Ein schmaler Streifen im Nordwesten des Gemeindegebietes bildet den Randbereich des **Fremdenverkehrsentwicklungsraumes** „Nordwestmecklenburgische Küste“. Die bestehenden Naturräume sind zu sichern und die Naturdenkmale sowie die Biotope und schützenswerten Landschaftsbestandteile zu erhalten.

Der Zugang zu Landschaftsteilen, die sich für die Erholung der Bevölkerung besonders eignen, und die Verbindungen zwischen den Ortsteilen und darüber hinaus sind durch Entwicklung und Ausschilderung des **Rad- und Wanderwegenetzes** zu erleichtern.

Aufgrund des geringen Waldbestandes ist in der Gemeinde der **Waldanteil** bis zu 10 % zu erhöhen. Der Waldflächenanteil soll als ökologisch bedeutendes Landschaftselement und als Quelle nachwachsender Rohstoffe unter Berücksichtigung der Anforderungen der Landwirtschaft und der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gesichert und erweitert werden. Vorrangig sollen die Arrondierung und Vernetzung vorhandener Waldflächen gefördert werden.

Nordwestlich von Lübow ist für die Rohstoffsicherung ein **Vorsorgegebiet** Kiessand ausgewiesen. Unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen soll in der Regel eine abbauverhindernde Nutzung ausgeschlossen werden.

Durch das Gemeindegebiet im Norden führen die **Autobahnen** A 20 und A 241 (im Bau). Die A 241 bindet hier in die A 20 ein. Die Landesstraße 102 stellt eine bedeutende flächenererschließende Verkehrsverbindung dar.

In dem **Konzept zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in den Stadt-Umland-Bereichen des Oberzentrums Schwerin sowie der Mittelzentren Wismar und Parchim** des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg von November 2000 wurden für die Gemeinden im Ordnungsraum Wismar die Entwicklungsrahmen für den Wohnungsbau bis 2010 festgesetzt. Die Gemeinde Lübow hat bezogen auf die Bevölkerung einen Anteil von 2,4 % im Ordnungsraum Wismar. Zugrunde gelegt wurde die Einwohnerzahl von 1998 mit 1.466 Einwohnern. Das Entwicklungspotential bis 2010 wurde mit 55 Wohnungen angesetzt. Dieses setzt sich aus der Eigenentwicklung und dem Wanderungsgewinn zusammen. Mit diesem Entwicklungsrahmen soll die bestehende Bevölkerung ihre Wohnungsnachfrage in der Gemeinde befriedigen können. Im Zuge der Fortschreibung des RROP W-M soll das o.g. Konzept überarbeitet werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Siedlungsentwicklungspotentiale der Gemeinden in den Stadt-Umland-Räumen reduzieren werden.

Der Flächennutzungsplan betrachtet einen Entwicklungsrahmen von ca. 15 Jahren – also bis ca. 2020. Der Entwicklungsrahmen von 55 WE wurde für den Zeitraum bis 2010 vorgegeben. Durch entsprechende Baulandausweisungen ist die Wohnbaulandentwicklung über den Zeitraum 2010 hinaus langfristiger im Flächennutzungsplan zu betrachten.

Die Lagegunst innerhalb des Stadt-Umland-Raumes des Mittelzentrums Wismar ist wesentliche Voraussetzung für die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Die genannten Gesichtspunkte der Landesplanung fanden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Lübow Berücksichtigung.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Lage im Raum und verwaltungsmäßige Zuordnung

Die Gemeinde Lübow liegt im Nordosten der Region Westmecklenburg im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Sie befindet sich ca. 10 km südöstlich der kreisfreien Stadt Wismar. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Schwerin im Süden beträgt ca. 30 km.

Verkehrsmäßig günstig angebunden ist die Gemeinde über die Landesstraße L 102 (in Jessendorf Abzweig von der L 101) nach Wismar. Die Landesstraße L 103 führt von Lübow über Dorf Mecklenburg an die Bundesstraße B 106 Schwerin – Wismar. Nördlich von Greese bindet die Landesstraße 103 als Autobahnzubringer in den zukünftigen Knoten A 20 /A 241 ein. Somit sind beide Autobahnen von Lübow aus kurz erreichbar.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 1.935 ha. Die Gemeinde besteht aus den Gemarkungen Lübow, Dorf Triwalk, Hof Triwalk, Greese, Levetzow und Wietow.

Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an die Stadt Wismar und die Gemeinde Hornstorf, im Osten an die Gemeinden Zürow und Schimm, im Süden an die Gemeinden Hohen Viecheln und Dorf Mecklenburg und im Westen an die Gemeinde Dorf Mecklenburg. Die nordöstliche Gemeindegrenze bildet gleichzeitig die Grenze zu den Ämtern Neukloster-Warin und Neuburg.

Verwaltungsmäßig ist die Gemeinde Lübow dem Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen zugeordnet. Zu diesem Amt, mit Hauptsitz in Dorf Mecklenburg, gehören die Gemeinden Dorf Mecklenburg, Groß Stieten, Metelstorf und Schimm sowie Bad Kleinen, Barnekow, Bobitz, Hohen Viecheln und Ventschow mit ca. 13.954 Einwohnern (Stand 2004). Intensive Verflechtungen existieren aufgrund der Lage zu dem Mittelzentrum Wismar.

Wichtige Grundfunktionen in den Bereichen Kinderbetreuung, Schule, Versorgung und Dienstleistungen werden für die Bedürfnisse der Gemeinde in Lübow selbst abgedeckt. Darüber hinausgehende Leistungen sowie Leistungen der medizinischen und kulturellen Versorgung werden in Dorf Mecklenburg und in Wismar wahrgenommen.

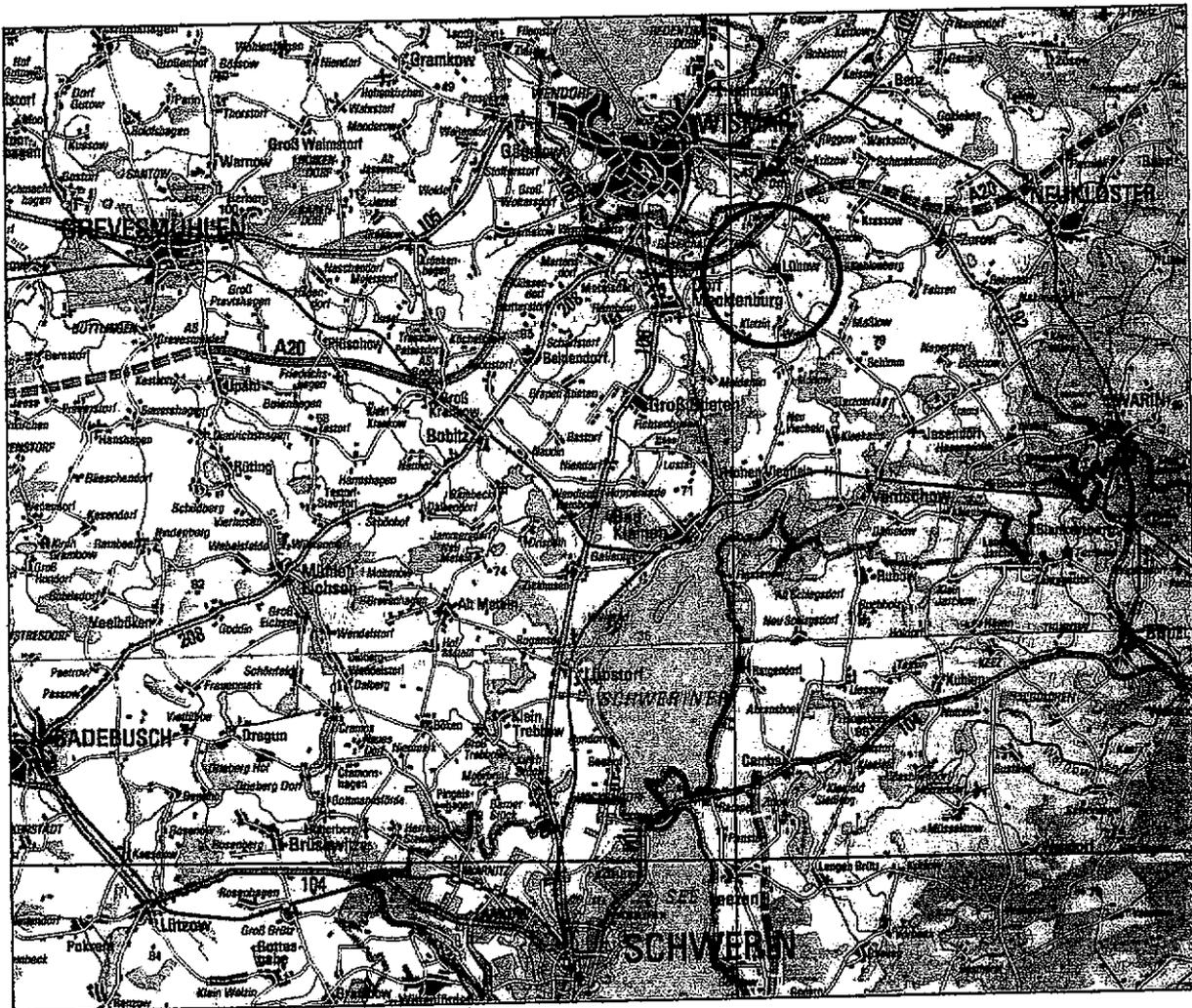


Abb. 1 territoriale Einordnung

3.2 Siedlungsentwicklung

Die Anfänge der Besiedelung im Gemeindegebiet sind durch Funde aus der mittleren Jungsteinzeit und der Bronzezeit belegt. Bei Triwalk ist ein Hügelgrab aus der Bronzezeit erhalten geblieben. Die Ortsnamen aller Dörfer sind slawischen Ursprungs.

Lübow

Lübow wird 1192 erstmals als Kirchdorf erwähnt. Im 13. Jhd. wurde Lübow von einer Dynastenfamilie beherrscht. Diese Familie wurde als „de Lubowe“ bezeichnet. Die Kirche ist ein spätromanischer Backsteinbau aus dieser Zeit.

Im 13./14. Jhd. begann die Flureinteilung in Hufe, auf denen sich die Bauern niederließen, um den ertragreichen, schweren Boden in diesem Gebiet zu bewirtschaften. Zahlreiche Hofstätten wurden im Dreißigjährigen Krieg bis 1648 zerstört, die auch die ursprüngliche Dorfform zerstörten, da diese Hofstellen bis auf eine nicht mehr aufgebaut wurden.

Im 17. Jhd. wurde aus dem ritterschaftlichen Dorf ein herzogliches Domanialdorf. Lübow und andere Orte mussten Dienste auf dem herzoglichen Hof in Moidentin leisten.

In der ersten Hälfte des 18. Jhd. wurde das Pfarrhaus mit dazugehöriger Scheune errichtet und der Pfarrgarten angelegt. Seit dem Ende des 18. Jhd. wird die Existenz der Bewohner intensiv von der Landwirtschaft bestimmt. Die Ländereien wurden in Binnen- und Außenacker aufgeteilt und an Bauern verpachtet. In der Ortslage erstreckten sich im 19. Jhd. entlang der südlichen Seite der Mecklenburger Straße und entlang der Dorfstraße die eingeschossigen traufständigen Häuser mit Satteldächer, an die sich hofseitig die Hausgärten

anschlüssen. Einzelne Siedlungsabschnitte waren am Kletziner Weg, an der Maßlower Reihe und in Richtung Wietow vorhanden. Das Bauerngehöft am Lindenweg lag dominant allein in der Fläche. Die Ortslage zeigte zu dieser Zeit eine aufgelockerte Siedlungsstruktur.

Um 1900 entstanden mit dem wirtschaftlichen Aufschwung eine Bockwindmühle, das Spritzenhaus, eine Bäckerei und eine Gärtnerei.

Nach 1945 entwickelte sich Lübow zu einem Wohnstandort, der sukzessiv mit Versorgungseinrichtungen ausgestattet wurde. Es wurden ein Landwarenhaus, Kindergarten und Schule, Sportlerheim sowie eine Kegelbahn mit Gaststätte errichtet. Die Dorfstruktur wurde entlang der Maßlower Reihe, der Mecklenburger Straße und des Lindenweg baulich verdichtet. Die typische klare Straßenstruktur wurde dabei beibehalten. Mit der Bebauung der Neuen Wohnstraße wurde erstmals von der Straßenstruktur abgewichen. Es entstand eine Parallelbebauung zur Mecklenburger Straße. Nach 1990 wurde die bisher überwiegend lineare Bebauungsstruktur mit der flächigen Entwicklung des Wohnungsstandortes am Lindenweg aufgehoben. Die Ortslage stellt sich heute mit einem gut erhaltenen Gebäudebestand als kompakt und geschlossen dar.

Levetzow

Erwähnt wurde Lewetzow erstmalig 1320. Der Name leitet sich aus dem slawischen „Ort des Livica“ her. Die ehemalige Gutshofanlage ist in den alten Karten noch gut zu erkennen. Heute ist die Struktur durch neue Wohngebäude und Umnutzung der Freiflächen vor dem Gutshaus nur noch teilweise nachvollziehbar. Bemerkenswert ist die Reihung der Gutsarbeiterkaten an der einen Seite der Dorfstraße, die zum Teil dringend sanierungsbedürftig sind.

1937 wurde Levetzow der Gemeinde Lübow zugeordnet.

Triwalk – Dorf und Hof Triwalk

Der Ort wurde 1332 erstmalig erwähnt. Der Name leitet sich aus dem slawischen „Dreiwallort“ ab. Zur Schwedenzeit gehörte Triwalk zu Wismar.

Hof Triwalk bestand aus der Gutshofanlage mit den dazugehörigen Gutsarbeiterkaten. Von der Gutshofanlage sind noch einige Gebäude vorhanden, teilweise erfolgten Abrisse. Die Dorfstruktur wurde durch Lückenschließungen entlang der eng bebauten Dorfstraße ergänzt.

Das Dorf Triwalk war geprägt von den großen Dreiseitbauernhöfen, ergänzt durch straßenbegleitende Wohngebäude entlang der Dorfstraße. Diese Bebauung wurde in den letzten Jahren verdichtet. Von den Bauerngehöften sind noch die Bauernhäuser, teilweise auch die Scheunen und Ställe, vorhanden. Im Bereich der ehemaligen Bauerngehöfte ist eine offene Dorfstruktur vorhanden, während die anderen Abschnitte der Dorfstraße eng bebaut sind.

Triwalk wurde 1959 der Gemeinde Lübow zugeordnet.

Wietow

Der Ort Wietow wurde 1303 erstmals erwähnt. Der Name bedeutet „Ort des Vitek“. Vom 14. bis zum 16. Jhd. gehörte das Dorf dem weitverzeigten Adelsgeschlecht Preen. An den Gutshofbereich schloss sich ein größerer Park mit Wasserflächen an. Die Bebauung entlang der Dorfstraße erfolgte überwiegend nach 1900 und wurde nach 1990 vervollständigt, so dass sich die Ortslage jetzt geschlossen bebaut darstellt.

1950 wurde Wietow der Gemeinde Lübow zugeordnet.

Greese

1305 wurde Greese als *Gorsetze* erstmalig erwähnt. 1369 sind in Greese 4 Brüder des Adelsgeschlechtes Preen im Gutshaus und dem herrschaftlichen Wohnhaus ansässig. Die Struktur der Gutsanlage hat sich bis heute weitestgehend erhalten, da keine Siedlungserweiterungen erfolgten.

1936 wurde Greese der Gemeinde Lübow zugeordnet.



Abb. 2 Topografische Karte von 1879 – ergänzt 1919

4 Bevölkerung

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Angaben zur Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Lübow sind den Berichten des Statistischen Landesamtes M-V entnommen bzw. zugearbeitet worden.

Die Gemeinde besteht in ihren heutigen Grenzen seit 1959. Wietow wurde 1950 und Triwalk 1959 eingemeindet. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Lübow hat sich somit im Zeitraum 1954 bis 2004 von 1.080 auf 1.393 um insgesamt 313 Personen erhöht. Dies entspricht einem Einwohnerzuwachs um 22,5 %.

Tab. 1: Einwohner

Jahr	1945	1950	1964	1971	1981	1990	1995	2000	2004
Lübow	985	1.435	1.080	1.057	912	968	1.361	1.451	1.393

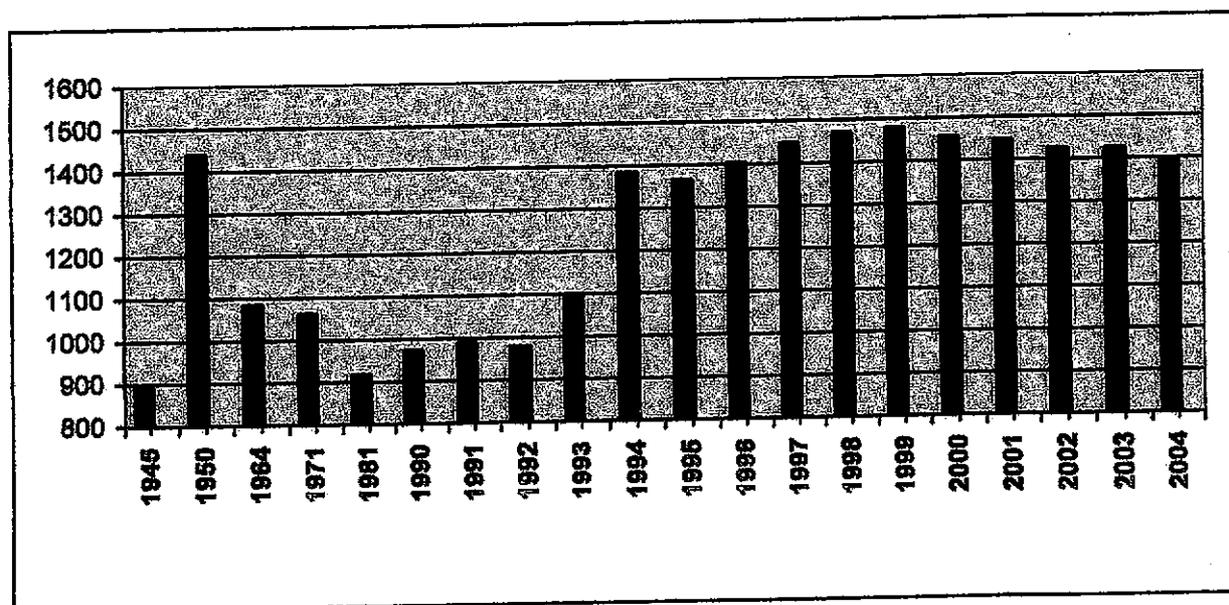


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung

Der größte Einwohnersprung erfolgte von 1993 auf 1994. Dies resultiert insbesondere aus dem Zuzug in das neue Wohngebiet am Lindenweg in Lübow. Die Einwohnerzahl pegelte sich danach um 1.400 ein und erreichte 1999 die Höchst Einwohnerzahl von 1.479 Einwohnern. Seitdem ist eine leichte Rückläufigkeit zu verzeichnen, aber noch immer mit einem stabilen Niveau um 1.400 Einwohner.

4.2 Bevölkerungsstruktur

Im Betrachtungszeitraum zeichnet sich bei der Entwicklung der Altersstruktur ein Bedeutungsgewinn der Einwohner im arbeitsfähigen Alter ab. Der Anteil erhöhte sich um 5,7 %. Dagegen nahm der Anteil der Kinder um 8,7 % deutlich ab, gleichzeitig erhöhte sich der Anteil der über 65 – jährigen um 3,0 %.

Von den 1.393 Einwohnern waren 48,3 % weiblich.

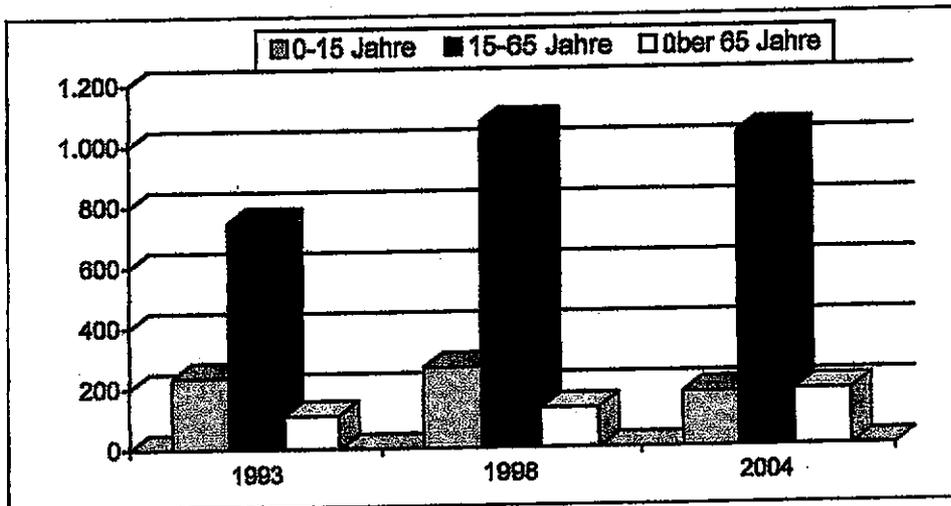


Abb. 2: Altersstruktur

Der Anteil Jugendlicher in der Gemeinde entspricht dem Durchschnitt des Landkreises, liegt jedoch höher als in der Region Westmecklenburg. Im Vergleich zur Region Westmecklenburg und zum Landkreis verzeichnet die Gemeinde Lübow einen deutlich höheren Anteil von Einwohnern im arbeitsfähigen Alter. Dagegen ist der Anteil der Rentner deutlich geringer.

Tab. 2 Bevölkerungsstruktur

	Bevölkerung absolut	0-15 Jahre in %	15-65 Jahre in %	>65 Jahre in %
Gemeinde Lübow 1993	1.092	21,5	68,4	10,1
Gemeinde Lübow 1998	1.466	18,1	73,0	8,9
Gemeinde Lübow 2004	1.393	12,8	74,1	13,1
Bilanz 2004 zu 1993	+ 301	- 8,7	+ 5,7	+ 3,0
Landkreis NWM (2004)	120.643	12,9	70,8	16,3
Region Westmecklenburg (2004)	496.593	11,5	70,2	18,3

4.3 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung

Lübow hat in dem betrachteten Zeitraum (1990 – 2004) einen Geburtenanstieg erfahren, der sich in einem überwiegenden positiven Saldo ausdrückt. Die Anzahl der Geburten ist in dem Betrachtungszeitraum höher als die Anzahl Sterbefälle. Dabei schwankt die Anzahl der Geburten zwischen 5 und 17 jedoch erheblich, so dass kein eindeutiger Trend ableitbar ist. Während vor 2000 in einigen Jahren unregelmäßig Geburtenspitzen zu verzeichnen waren, zeigt sich ab 2001 eine Stabilisierung auf einem geringeren Niveau.

Auch bei den Sterbefällen sind Schwankungen vorhanden, die nach 1994 wieder 2003 am höchsten waren.

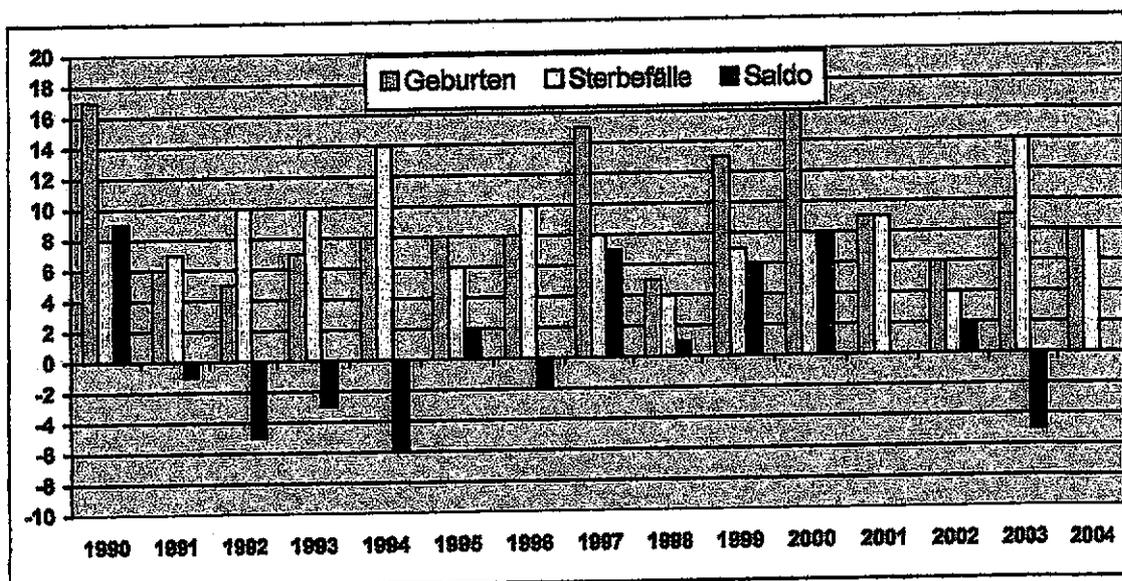


Abb. 3: natürliche Bevölkerungsentwicklung

Bis 1999 weist die Gemeinde Lübow ein fast durchgängig positives Wanderungssaldo auf. Seither zeichnet sich eine Tendenz zu ausgeglichenen bzw. lediglich noch gering negativen Wanderungssalden ab. Insgesamt ist es im betrachteten Zeitraum zu einem Einwohnerzuwachs von 425 Personen durch Wanderungsvorgänge gekommen. Damit stellt sich die Gemeinde als attraktiver Wohnstandort in der Region dar. Die höchsten Zuwanderungen erfolgten in den Jahren 1993 und 1994, in denen das Wohngebiet am Lindenweg mit ca. 100 Wohnungen entstanden ist.

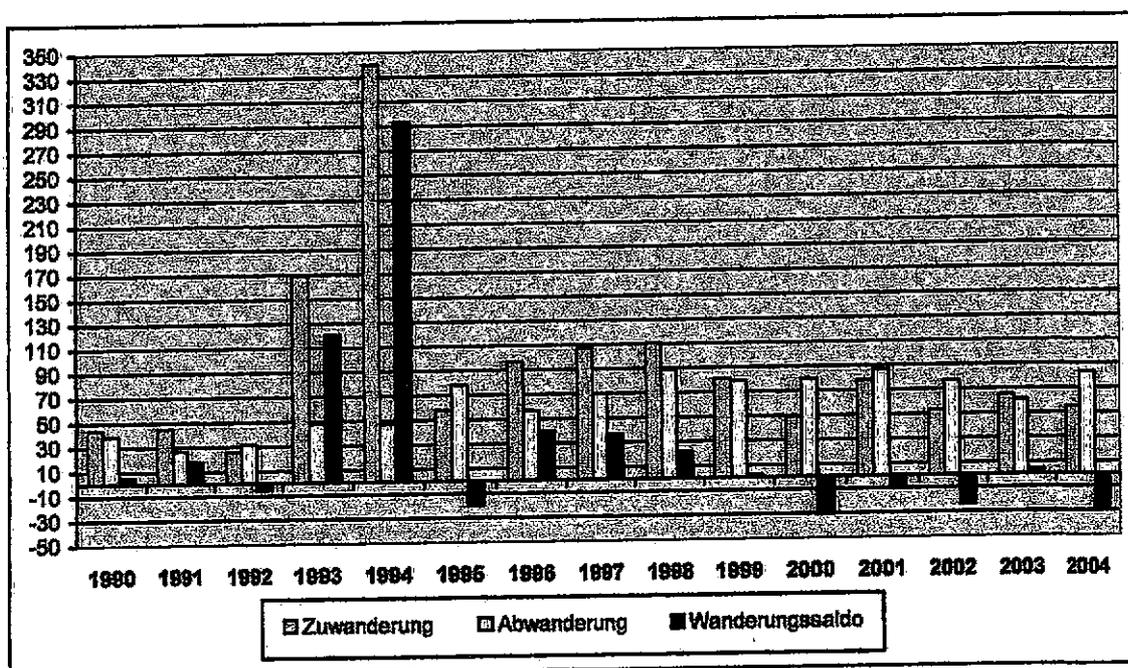


Abb. 4: Wanderungsverhalten

4.4 Künftige Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose setzt sich zusammen aus der Eigenentwicklung und aus der Prognose der Wanderungen. Zur Eigenentwicklung gehört die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie die steigende Wohnungsflächennachfrage der Bevölkerung, die Teilung von Haushalten und die damit verbundene Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten und der Bedarf, der sich aus Sanierung, Auflockerung und Umnutzung ergibt.

Das Geburtenverhalten wird sich langfristig an das westdeutsche Niveau angleichen. Eine spürbare Zunahme der Einwohnerzahl aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird kurzfristig nicht zu erwarten sein. Von einer Eigenentwicklung ist aufgrund der Anzahl der nachwachsenden Kinder in Lübow jedoch auszugehen, zumal der Anteil höher ist als im Landkreis und in der Region Westmecklenburg. Für diese Bevölkerungsgruppe muss zukünftig ein ausreichendes Wohnflächenangebot bereit stehen, um die Wohnungsnachfrage in der Gemeinde befriedigen zu können und den Wegzug in andere Gemeinden einzuschränken.

Zunehmen wird die Nachfrage nach Wohnungsstandorten für Ein- und Zweipersonenhaushalte, langfristig auch für altersgerechtes und betreutes Wohnen. Es ist zu erwarten, dass die jetzt große Bevölkerungsgruppe der Erwerbstätigen auch als Rentner in der Gemeinde verbleiben will.

Die Anzahl der Bewohner im erwerbsfähigen Alter ist in der Gemeinde Lübow in den letzten Jahren angestiegen. Durch den hohen Anteil dieser Bevölkerungsgruppe ist von einer gewissen Sesshaftigkeit auszugehen, da diese Einwohner in der Gemeinde Wohneigentum gebildet haben.

Da die Gemeinde Lübow von der Lagegunst im Ordnungsraum Wismar profitiert, ist in den nächsten Jahren mit gewissen Wanderungsgewinnen zu rechnen. Diese Entwicklung wird gemäßiger vor sich gehen als in den dynamischen Entwicklungsjahren vor 1999. Abhängig ist der Zuzug in hohem Maße von den örtlichen und regionalen Erwerbsmöglichkeiten.

Durch eine langfristige Flächenbevorratung, die in zeitlichen Etappen aktiviert werden sollen, will die Gemeinde auf Nachfragen zu Wohnbauflächen reagieren.

5 Entwicklungskonzept

5.1 Planungsziele

Die Gemeinde Lübow hat sich von einer ehemals landwirtschaftlich geprägten Gemeinde zu einer Gemeinde gewandelt, die überwiegend Wohnfunktionen wahrnimmt. Ihr war im Ordnungsraum Wismar bis 2005 die Funktion als **Siedlungsschwerpunkt „Wohnen“** zugeordnet gewesen.

Als größere ländliche Siedlung hat die Gemeinde auf dem Gebiet der Grundversorgung dazu eine Selbstversorgerfunktion mit begrenztem Einzugsbereich für die Ortsteile und in geringem Maße darüber hinaus. So verfügt sie über

- eine Einrichtung für die Kinderbetreuung,
- eine Grundschule,
- Einzelhandelseinrichtungen,
- Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- kulturelle und Dienstleistungseinrichtungen
- eine Arztpraxis,
- eine Poststelle.

Zur Sicherung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort, ist das bestehende Angebot der sozialen Infrastruktur zu festigen und auszubauen. Diese Einrichtungen und Angebote konzentrieren sich fast ausschließlich im Hauptort Lübow. Darüber hinaus befinden sich in den Orten landwirtschaftliche Betriebe von örtlicher und überörtlicher Bedeutung.

Die guten überregionalen verkehrlichen Anbindungen über die Ostseeautobahn und zukünftig auch über die Autobahn Schwerin – Wismar sowie die Verbindungen über die Bundesstraßen nach Schwerin und Wismar, dazu die zentrale Lage zwischen den Regionen Schwerin und Wismar, bieten für die Entwicklung von Wohnen und von Naherholung sehr günstige Voraussetzungen.

Der Wohnungsbau soll sich in den Ortsteilen auf die Bebauung innerörtlicher Lücken sowie die Pflege und Entwicklung des vorhandenen Baubestandes konzentrieren. Es wird hier darauf ankommen, durch qualitätsvolle und behutsame Lösungen die Ortsbilder zu erhalten und auf diese Weise verschiedene Angebote für das Wohnen zu schaffen. Da die Gemeinde in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen wurde, können die Maßnahmen zur Aufwertung des Ortsbildes durch Förderung unterstützt werden.

Ein Planungsziel für das Gemeindegebiet ist, die Funktion **Wohnen** auf lange Sicht zu gewährleisten. Orientiert wird hier vorrangig auf die Innenentwicklung in den Ortsteilen und der Neuerschließung von Standorten im Hauptort Lübow. Dabei wird eine begrenzte Eigenentwicklung im Rahmen der Abrundung in den Ortsteilen angestrebt. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen beschränkt sich auf den Eigenheimbau in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

In der Gemeinde bestehen zur Zeit keine Baurechte für erschlossenes Bauland in Bebauungsplangebieten oder für Abrundungsgrundstücke nach § 34 BauGB. Es können in den Ortsteilen gegenwärtig nur die im Innenbereich vorhandenen, erschlossenen Baulücken bebaut werden. Auf die Bereitstellung dieses Potentials hat die Gemeinde jedoch keinen Einfluss, da sie nicht über diese Flächen verfügt. In allen Ortsteilen wurden und werden diese Flächen erfahrungsgemäß über Jahre sukzessiv aktiviert.

Sie stellen ein ideales Pendant zur kontinuierlichen Eigenentwicklung dar, für die die Gemeinde die Voraussetzungen mittels Bebauungsplänen oder Ergänzungssatzungen schaffen muss.

Als Entwicklungsflächen wurden in den Orten die möglichen Abrundungsgrundstücke nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogen. Für diese besteht zur Zeit kein Baurecht. Da mit diesen Nachverdichtungs- und Ergänzungspotentialen der angestrebte Entwicklungsrahmen von 55 WE bis 2010 nicht erreicht wird, wurde im Hauptort Lübow ein neuer Wohnungsstandort ausgewiesen. Diese neue Flächenausweisung entspricht zusammen mit den möglichen Nachverdichtungs- und Abrundungsstandorten dem Entwicklungsrahmen bis 2010. Entsprechend den Ausführungen im „Konzept zur Sicherung“ von November 2000 sind die Nachverdichtungs- und Abrundungspotentiale im Innenbereich nicht gleichbedeutend damit, dass es durch sie zu einer Überschreitung des Entwicklungsrahmens kommen wird. In der Praxis hängt die tatsächliche Aktivierung als Wohnbauland von vielen Faktoren ab. Zudem will die Gemeinde die Weichen für eine langfristige Wohnbaulandsicherung über den Zeitraum 2010 hinaus im Flächennutzungsplan stellen.

Die vorhandenen **Gewerbestandorte** in Lübow und in Hof Triwalk sind zu stabilisieren. Eine langfristige Weiterentwicklung ist in Lübow anzustreben. Das Solarzentrum in Wietow ist zu entwickeln.

Die **landwirtschaftliche Nutzung** konzentriert sich größtenteils auf Flächen in den Ortsrandlagen, außerhalb der Ortslagen. Hier dominieren die Anlagen in Lübow und in Levetzow. Die landwirtschaftlichen Standorte sind so zu sichern, dass durch die Neuausweisung von Bauflächen keine Einschränkungen in der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit entstehen können.

Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass ein zu geringes Angebot an attraktiven Wohnbauflächen und Gewerbeflächen die Abwanderung in andere Gemeinden bzw. andere Regionen verstärkt, in denen die Verfügbarkeit von Bauland gegeben ist. Die bestehenden zentralen Einrichtungen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe setzen ebenso wie Schulen, Kindergärten und andere Einrichtungen eine bestimmte Mantelbevölkerung voraus, um kostendeckend und effizient arbeiten zu können.

Hieraus ergibt sich die Aufgabe der Flächennutzungsplanung, die Entwicklung des Gemeindegebietes durch entsprechende Flächenvorsorge aktiv zu beeinflussen.

Zusammen mit der Gemeinde Zurow strebt die Gemeinde Lübow die Entwicklung einer **energieautarken Region** an, mit dem Ziel einer intensiven Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen. Nachwachsende Rohstoffe (NAWAROS) können zu Biogas, Strom, Wärme, Biokraftstoffe u.ä. verarbeitet werden. Durch zahlreiche Maßnahmen und Initiativen wird die Nutzung umweltgerechter Energiequellen und der Einsatz moderner Techniken der Energieeinsparung unterstützt.

Die Gesellschaft zur Nutzung erneuerbarer Energien als Betreiber des Windparks Lübow erhielt 1996 den Europäischen Solarpreis. Die Solar Initiative M-V e.V. mit Sitz in Triwalk ist Netzwerkpartner des 1999 gegründeten Netzwerks „Klimaschutz – Nachhaltigkeit M-V“. 2002 wurde der 1. BA des „Solarzentrums M-V/Dorf Mecklenburg“ in Wietow übergeben. Das Solarzentrum hat 2004 den Deutschen Solarpreis erhalten.

Durch den Einsatz erneuerbarer Energien soll ein klima- und umweltschonendes Bauen erreicht wird. Diese Zielstellung ist bei den sich nach dem Flächennutzungsplan anschließenden verbindlichen Bauleitplanungen (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan) durch entsprechende Festsetzungen zum Einsatz von erneuerbaren Energien und vertraglichen Vereinbarungen mit den Bauherren umzusetzen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Wohnbauflächen

Den Plandarstellungen für Wohnbauflächen liegen die folgenden Differenzierungen nach der BauNVO zugrunde. Es werden **Wohnbauflächen - W** - dargestellt, die in der verbindlichen Bauleitplanung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) festgesetzt werden.

Im Gemeindegebiet befinden sich die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Lübow, Dorf Triwalk, Hof Triwalk, Levetzow und Wietow, in denen die Wohnfunktion dominiert.

Die Ortslage Greese ist aufgrund der vorhandenen geringen, prägenden Bebauung als Splittersiedlung einzustufen und stellt somit eine Außenbereichsfläche dar.

Bei der Darstellung der Wohnbauflächen wurden der Bestand und die möglichen Baurechte im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB berücksichtigt. Diese Standorte sind aufgrund der vorhandenen Erschließung unmittelbar bebaubar.

Lübow

Die historisch älteste Wohnbebauung erstreckt sich entlang der Dorfstraße.

Die ersten Eigenheime wurden um 1954 in der Maßlower Reihe errichtet. Die Bebauung wurde mit zweigeschossigen Wohngebäuden ab 1963 ergänzt.

Der Eigenheimbau wurde ab Ende 1968 auf der nördlichen Seite der Mecklenburger Straße und nach 1970 entlang der Neuen Wohnstraße fortgesetzt.

Ergänzungen durch zwei- und dreigeschossige Wohnblöcke erfolgten Ende der 80er Jahre südlich der Dorfstraße am Lindenweg. Der letzte Wohnblock wurde 1990 fertiggestellt.

Durch die seit 1993 rechtskräftige **Abrundungssatzung** wurde der Innenbereich der Ortslage Lübow festgelegt. Dabei wurden Außenbereichsflächen am Greeser Weg einbezogen, die mittlerweile mit Eigenheimen bebaut wurden. Etliche Baulücken wurden in der Ortslage geschlossen.

Ab 1993 erfolgte eine großflächige Wohnbauflächenentwicklung für den Eigenheimbau im Bereich südlich der Mecklenburger Straße, zwischen dem Kletziner Weg im Westen und dem Lindenweg im Osten. Für dieses Gebiet wurde 1992 der **Bebauungsplan Nr. 1** „Bebauungsgebiet am Lindenweg“ aufgestellt. Hier entstanden ca. 120 Wohnungen in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Es sind alle Grundstücke bebaut.

Über den **Bebauungsplan Nr. 3** „Wohngebiet Storchental“ von 1999 konnten für 4 Eigenheime Baugrundstücke geschaffen werden, die alle bebaut wurden.

2003 wurde für den Bereich „Westliche Neue Wohnstraße“ eine **Ergänzungssatzung** erstellt. Durch die mittlerweile abgeschlossene Bebauung wurde der Siedlungsbereich nördlich der Mecklenburger Straße städtebaulich sinnvoll abgerundet.

Mit den vorher genannten Wohnbauflächen stellt sich die Ortslage Lübow in ihrer baulich – räumlichen Entwicklung nach außen weitestgehend abgeschlossen dar. In der Ortslage selbst gibt es auch keine Wohnungsbaustandorte mehr. Entwicklungsflächen sind somit nur durch die Erschließung neuer Flächen in Ortsrandlage möglich.

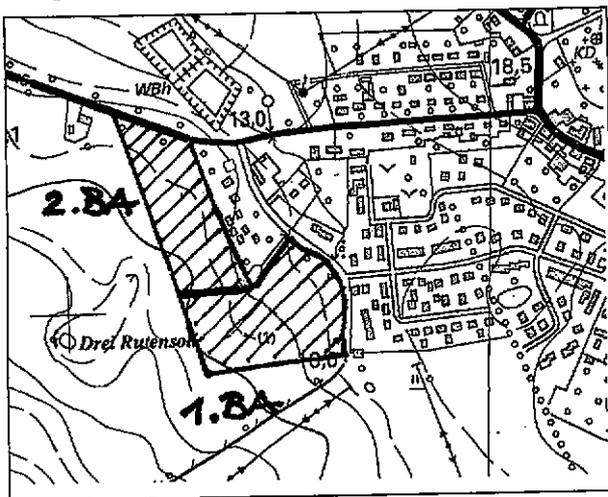
Die bauliche Entwicklung wird in Lübow durch vorhandene Nutzungen und naturräumliche Gegebenheiten eingeschränkt.

- Im Norden ist eine Entwicklung durch die starke Verkehrsbelastung auf den Landesstraßen 102 und 103 und den Elektrofneileitungen stark eingeschränkt.
- Im Nordwesten ist der Ortsrand durch die Gehölzbepflanzung und den Niederungsbereich (Abwasserteiche) naturräumlich begrenzt.

- Der südwestliche Ortsrand wird durch das Regenwasserbecken und die bis zur Gehölzhecke reichende Eingrünung des Eigenheimstandortes gebildet.
- Im Süden ist eine Entwicklung durch die Windkraftanlagen ausgeschlossen. Der nach dem alten Abstandserlass erforderliche Abstand von 500 m bis zur Ortslage ist bereits an dem Gewerbegebiet erreicht.
- Der südöstliche Ortsrand ist durch die zweireihige Baumpflanzung eindeutig begrenzt.
- Die Stallanlage im Osten verhindert durch die zu erwartenden Geruchsbelästigungen eine Entwicklung im Nordosten.
- Der neue Sportplatz im Nordosten bildet mit seiner starken Eingrünung bereits einen markanten Ortsrand. Auch durch die zu erwartende Lärmbelästigung ist eine unmittelbar anschließende Wohnbauentwicklung weitestgehend auszuschließen.

Potentielle Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau sind ohne größere Einschränkungen in westlicher Richtung möglich. Da der Kletziner Weg bisher nur im vorderen Bereich beidseitig bebaut ist, stellt sich die anschließende westliche Fläche als städtebaulich sinnvolle Abrundungsfläche dar. Diese wurde im Flächennutzungsplan mit ca. 2,5 ha als Wohnbauentwicklungsfläche dargestellt. Sie stellt den 1. Bauabschnitt dar. Die sich hier befindliche Ferngasleitung der Verbundnetz Gas AG ist stillgelegt. Bei Behinderung kann ein Auftrag zum Rückbau bei der VNG gestellt werden.

Zu berücksichtigen ist bei der Erschließung dieser Fläche, dass eine langfristige Entwicklung in Richtung Landesstraße vorgehalten wird und somit eine Entwicklung in weiteren Bauabschnitten möglich ist. Um die verkehrliche Erschließung dann nicht allein über den Kletziner Weg zu führen, ist langfristig eine neue Anbindung an die Landesstraße zu schaffen.



Entwicklungsfläche Kletziner Weg:

- | | | |
|-------------------|-------------|--------------------------|
| • 1. Bauabschnitt | ca. 2,5 ha. | ca. 20 bis 25 Eigenheime |
| • 2. Bauabschnitt | ca. 1,8 ha | ca. 20 Eigenheime |

Die Splittersiedlungen an der Landesstraße 103 (Hufe 5 und 6) und an der Maßlower Reihe sind als Wohnstandorte im Außenbereich gesichert. Für die Bebauung an der Maßlower Reihe besteht eine rechtskräftige Außenbereichssatzung. Die Gehöfte am Kletziner Weg und an der L 102 – Sandbauer - verbleiben ebenfalls im Außenbereich.

Dorf Triwalk

Bis auf die gewerblich genutzten Flächen an der Landesstraße wird in Dorf Triwalk ausschließlich gewohnt. Die sich innerhalb der Wohnbauflächen befindlichen sonstigen Nutzungen wie das Kleinbauunternehmen, der Fliesenleger und die Friedhofsgärtnerei sind allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

Die eigentliche, die Ortslage ausmachende Wohnbebauung, erstreckt sich beidseitig entlang der Dorfstraße. Entlang der Landesstraße ist nur in einem kurzen Abschnitt auf der südlichen Seite in Richtung Wismar noch Wohnbebauung vorhanden. Außer dem dreigeschossigen Wohnblock an der Landesstraße wird die Bebauung in Dorf Triwalk von Einfamilienhäusern geprägt. Seit 1990 wurden Baulücken entlang der Dorfstraße geschlossen.

Am südlichen Ortseingang ergeben sich auf den beiden Straßenseiten noch jeweils 2 Baugrundstücke, so dass der Ortseingang abgerundet wird. Die Bebauung auf der nordöstlichen Seite der Dorfstraße ist vor der Landesstraße baulich abgeschlossen. Bei der Abgrenzung des Innenbereiches auf der nordwestlichen Seite der Dorfstraße wird die Wohnbebauung entlang der Landesstraße bis zum Wohnblock einbezogen. Entlang der Landesstraße erfolgt keine Erweiterung der Wohnbebauung. Die drei Wohngrundstücke und der Wohnblock werden als Wohnbaufläche im Bestand gesichert. Somit ist die äußere Abgrenzung der Ortslage eindeutig definiert.

Um den Charakter des Straßendorfes zu festigen, sollen Lückenschließungen entlang der Dorfstraße ermöglicht werden – 2 Grundstücke möglich. Im Gegensatz zu der ansonsten straßenbegleitenden Bebauung, ist die offene Dorfstruktur im Bereich der zurückgesetzten Bebauung in der Ortsmitte zu erhalten (ehemalige Bauernhöfe). Hier sind 4 Grundstücke möglich, durch die die alten Hofsituationen wieder nachvollzogen werden können.

Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung wurde 2005 im hinteren Bereich der Gärtnerei an der Landesstraße 102 ein Betriebswohngebäude errichtet.

Die Wohngehöfte an der Autobahn A 20 genießen Bestandsschutz und verbleiben im Außenbereich.

Hof Triwalk

Die Ortslage stellt sich ausschließlich als Wohnstandort dar. Das Dorf wird durch die Straßenbebauung entlang der Dorfstraße und dem zurückgesetzten ehemaligen Gutshofbereich geprägt. Die Dorfstraße ist beidseitig mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Zur Abrundung des südlichen Ortseingangs ist auf der östlichen Seite der Dorfstraße ein Baugrundstück möglich, ebenso an der Wendeschleife auf der westlichen Straßenseite. Am östlichen Ende der Dorfstraße ist auf der nördlichen Seite ein Abrundungsgrundstück möglich. Diese drei Grundstücke schließen die Ortsränder an der Dorfstraße.

Das Ortsbild im Bereich des ehemaligen Gutshofes soll weiter aufgewertet werden. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude und Anlagen wurden abgerissen. Es wurde eine neue Straße zum Gutshaus gebaut, die hier abknickt und der alten Gutshofstraße folgt. Die Straße soll weitergeführt werden und mit einer beidseitigen Eigenheimbebauung die ehemalige Gutshofstruktur nachempfunden werden. Ein neues Eigenheim wurde bereits errichtet. Entlang dieser Straße sind, der ehemaligen Parzellierung folgend, ca: 3 Standorte bis zur Gehölzhecke möglich.

Die bauliche Entwicklung der Ortslage ist damit abgeschlossen.

Levetzow

Die Ortslage stellt sich ausschließlich als Wohnstandort dar. Die eingeschossigen Wohngebäude erstrecken sich entlang der Dorfstraße, wobei eine beidseitige Bebauung nur in dem Abschnitt in Richtung Gutshaus vorhanden ist. Mit der Fortführung der straßenbegleitenden Bebauung auf den bisher nicht bebauten Straßenseiten soll die Ortslage städtebaulich sinnvoll geschlossen werden. Dabei sind die Grundstücke entsprechend der historischen Parzel-

lierung der Flurstücke zu bebauen. Die typische Bebauungsstruktur, geprägt durch die traufständigen Gutskatzen, ist weiter zu führen. Hier sind entlang der Dorfstraße in Richtung Stallanlage zwei Baugrundstücke möglich. In Richtung Gutshaus sind die Baulücken bis auf eine geschlossen. Der Bereich vor dem ehemaligen Gutshaus ist von Bebauung frei zu halten. Die Bebauung der Ortslage ist damit abgeschlossen.

Das neue Eigenheim vor der Stallanlage, eine Betriebswohnung zur Stallanlage gehörend, verbleibt im Außenbereich.

Ebenso verbleiben die Splittersiedlungen am Mühlenberg und am östlichen Ende der Dorfstraße im Außenbereich. Sie genießen Bestandsschutz.

Wietow

Bis auf die Sonderbaufläche des Solarzentrums wird in Wietow ausschließlich in Eigenheimen gewohnt. Seit 1990 wurden einige neue Eigenheime errichtet. Die straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Dorfstraße ist somit geschlossen. Die Bebauung der Ortslage ist nach außen abgeschlossen.

In der Ortslage entstand durch Beräumung einer Fläche ein noch zu erschließender Eigenheimstandort. Für diesen Standort wurde der **Bebauungsplan Nr. 5** „Baugebiet Wietow“ aufgestellt. Auf dem Standort sind 7 Eigenheime möglich. Eine Realisierung dieses Standortes ist zeitlich nicht absehbar.

Das Einzelgehöft südlich der Ortslage hat Bestandsschutz und verbleibt im Außenbereich.

Tab. 2: Entwicklungsflächen Wohnungsbau (WE)

	Baulücken	Abrundung	Bebauungsplan	neue Bauflächen
Lübow	-	-	-	20 bis 25
Dorf Triwalk	6	4	1	
Hof Triwalk	-	6	-	
Levetzow	3	-	-	
Wietow	-	-	7*	
gesamt	9	10	8	20 bis 25

* Erschließung zeitlich nicht absehbar – privater Investor

5.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen stellt der Flächennutzungsplan für die Bereiche dar, die als Gewerbe- und Industriegebiete bestehen und weiterentwickelt werden sollen oder die in Zukunft zur Neuansiedlung von gewerblichen Einrichtungen benötigt werden, um dem Entwicklungsgebot für gewerbliche Arbeitsplätze entsprechen zu können.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die bestehenden Gewerbegebiete zu sichern und langfristig Möglichkeiten in diesen Gebieten für Neuansiedlungen zu schaffen. Da sich die Gewerbeansiedlungen im Gemeindegebiet wegen der verkehrsgünstigen Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Landesstraße) in Lübow und in Dorf Triwalk konzentrieren, wurden an diesen beiden Standorten die zusammenhängenden, gewerblichen Bauflächen dargestellt. Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen geht über den Bestand nicht hinaus.

In Lübow befinden sich die geordneten gewerblichen Bauflächen am südöstlichen Ortsausgang, an der Landesstraße 102. Die Betriebsfläche des Zweckverbandes Wismar schließt unmittelbar an die Wohnbebauung in der Dorfstraße und dem Lindenweg sowie dem Schulstandort an. Die gewerbliche Nutzung wurde über den **Bebauungsplan Nr. 2/92** „Gewerbe-

gebiet Lübow Süd" in südliche Richtung erweitert. Entlang des neu gebauten Windmühlenweges haben sich zwei Betriebe angesiedelt, die weiteren Standorte sind frei. Eine Erweiterung dieses Gewerbestandes war bereits im Bebauungsplan vorgesehen. Da diese Fläche durch die sich südlich anschließenden Windkraftanlagen bereits vorbelastet ist, ist eine langfristige gewerbliche Nutzung dieser Fläche städtebaulich sinnvoll. Bei Bedarf ist diese Fläche zu aktivieren.

Entlang der L 102 in Richtung Wismar befinden sich in Dorf Triwalk auf der südlichen Straßenseite Gewerbeflächen. Für den Bereich der Gärtnerei wird zur Zeit der **Bebauungsplan Nr. 7a** „Gärtnerei Triwalk“ aufgestellt. Ziel ist es, die Flächen westlich der Zufahrt zu ordnen und einen geringen Entwicklungsrahmen für diese Betriebe abzugrenzen. Die Fläche östlich der Zufahrt ist in einem zweiten Abschnitt ebenfalls über eine verbindliche Bauleitplanung zu ordnen. Hier beschränkt sich die Gewerbefläche auf den Bestand, eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. Die Erschließungsstraße für beide Bereiche ist auszubauen.

In den Bereichen, in denen gewerbliche Flächen an Wohnbauflächen angrenzen, sind Nutzungskonflikte zu erwarten. Dies betrifft sowohl die Gewerbefläche in Lübow als auch die in Dorf Triwalk. Da die Betriebsfläche des Abwasserzweckverbandes in Lübow von der sich darstellenden Nutzung als nicht störend einzustufen ist, ist bei Beibehaltung der Nutzung davon auszugehen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnnutzungen und für die Schule kommt.

In Dorf Triwalk sind für den Gewerbestandort südlich der Zufahrt im Rahmen der Bebauungsplanung die Anforderungen an den Immissionsschutz zum angrenzenden Wohnblock im Einzelnen herauszuarbeiten und festzusetzen. Möglich wäre die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet.

5.2.3 Sonderbauflächen

Als Sonderbauflächen werden diejenigen Bauflächen dargestellt, die sich von den übrigen Bauflächen im wesentlichen unterscheiden.

Für das Sondergebiet in Wietow wurde der **Bebauungsplan Nr. 6** „Solares Kongress- und Gewerbezentrum Wietow“ aufgestellt. Das ehemalige Gutshaus wurde zu diesem Zweck umgebaut und erweitert. In dem Solarzentrum M-V/ Dorf Mecklenburg soll die Erforschung und Entwicklung der Sonnenergienutzung erfolgen. Eine gewerbliche Umsetzung der Forschungs- und Entwicklungsergebnisse ist vorgesehen. Geplant sind Ausstellungen, Demonstrationen und Ausbildung. Für Personal und Besucher sollen Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Es wird ein Parkplatz angelegt.

6 Gemeinbedarf

Im Flächennutzungsplan ist die Ausstattung des Gemeindegebietes darzustellen mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen. Dazu zählen Schulen, Kirchen sowie sonstige kirchlichen und sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen. Die unter dem Sammelbegriff „Gemeinbedarf“ zusammengefassten Anlagen und Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan nach ihrem Bestand und den beabsichtigten Erweiterungen bzw. Veränderungen dargestellt.

Die erforderlichen Plandarstellungen im Flächennutzungsplan basieren einerseits auf struktur-politischen Zielsetzungen, die - aufbauend auf dem RROP Westmecklenburg - in den Entwicklungskonzepten bzw. Bedarfsplänen näher konkretisiert werden, andererseits auf den ortsspezifischen Bedarfsgrößen.

In den letzten Jahren ist zwischen der Dorfstraße und dem neu angelegten Sportplatz ein kleines Dorfzentrum entwickelt worden, in dem sich die wesentlichen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie wichtige Gemeinbedarfsfunktionen konzentrieren. Hier befinden sich die Kindertagesstätte, der Arzt, das Feuerwehrgebäude, die Gaststätte mit Kegelbahn, der Nahversorger, Frisör, Fahrschule und Reisebüro. Mit dem Ausbau der Straße Am Sportplatz, der Wege und der Parkplätze sowie der Gestaltung der Freiflächen wurde die Attraktivität dieses Standortes erhöht und gute Voraussetzungen für den langfristigen Fortbestand der Nutzungen geschaffen. Abgerundet wird das Dorfzentrum auf der anderen Seite der Dorfstraße mit dem Schulkomplex und dem neu ausgebauten Bushaltestellenbereich.

Kindertagesstätte

Träger der Einrichtung ist die Gemeinde Lübow. Die Kindertagesstätte ist auf zwei Standorte verteilt. An dem Weg "Zum Sportplatz" befindet sich ein Objekt, in dem vorrangig die Krippenkinder betreut werden. In dem Gebäude der Grundschule sind die Kindergarten- und die Hortkinder untergebracht. Zur Zeit werden ca. 12 Krippen-, 60 Kindergarten- und 30 Hortkinder aus den Gemeinden Lübow und Schimm betreut. Die Räumlichkeiten sind auch zukünftig ausreichend.

Schule

Die Grundschule mit Sporthalle und Kleinsportanlage befindet sich in der Dorfstraße, etwa in der Dorfmitte. Zur Zeit werden ca. 60 Kinder aus den Gemeinden Lübow und Schimm beschult. Die Räumlichkeiten sind für eine Steigerung der Schülerzahl ausreichend.

Der weiterführende Unterricht erfolgt in der Haupt- und Realschule und dem Gymnasium in Dorf Mecklenburg. Zu beiden Schulen besteht Schulbusverkehr, der die Kinder von den Ortsteilen zu den Schulstandorten befördert.

Gesundheitliche Einrichtungen

Für die ärztliche Grundversorgung ist ein niedergelassener Arzt in Lübow vorhanden, der seinen Sitz in dem Gebäude hat, in dem die Krippenkinder betreut werden. Die weitere Versorgung erfolgt über niedergelassene Ärzte und Zahnärzte in Dorf Mecklenburg. Lübow gehört zum Einzugsbereich des Krankenhauses Wismar.

Kulturelle Einrichtungen

Die Gaststätte „Zur Kegelbahn“ verfügt über einen Saal für ca. 100 Gäste und zwei Kegelbahnen, die den Anforderungen einer Bundeskegelbahn entsprechen.

Für den Jugendclub stehen Räumlichkeiten in der Schule zur Verfügung.

Freiwillige Feuerwehr

1998 wurde ein neues Feuerwehrgebäude Am Sportplatz errichtet. Die zentrale, verkehrsgünstige Lage gewährleistet eine schnelle Einsatzbereitschaft. Das um 1890 errichtete denkmalgeschützte Spritzenhaus befindet sich an der Ecke Dorfstraße/Maßlower Reihe und wird noch durch die Feuerwehr für Lagerzwecke genutzt.

Kirche

An der Greaser Weg befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Kirche mit dem Friedhof.

7 Verkehr

Die Funktionsfähigkeit einer Siedlung hing immer schon sehr stark von den gegebenen Verkehrsverbindungen und deren Verknüpfung mit der Umwelt ab. Dieses gilt in hohem Maße für den Ordnungsraum Wismar. Hier spielen die Verkehrslage und die daraus resultierenden Verkehrsverbindungen eine herausragende Rolle für die Entwicklung der Stadt Wismar und der angrenzenden Gemeinden.

Der Flächennutzungsplan ist keine Verkehrsfachplanung. Er übernimmt deshalb nachrichtlich die Planungen für den überörtlichen Verkehr.

Autobahnen

Die Ostseeautobahn A 20 quert das nördliche Gemeindegebiet von West nach Ost. Die Trasse besitzt eine bedeutende Erschließungsfunktion für den Ostseeraum.

Die geplante Trasse der A 241 – Verbindung von der A 24 (Hamburg – Berlin) zur A 20 führt östlich von Levetzow und Greese durch das Gemeindegebiet.

Das zukünftige Autobahnkreuz A 20/A 241 befindet sich an der nordöstlichen Gemeindegrenze.

Landesstraßen

Die Einbindung der Gemeinde Lübow in das Netz der weiteren Hauptverkehrswege erfolgt über die beiden Landesstraßen L 103 (Dorf Mecklenburg/B 106 – B 192) und L 102 (Jesendorf/L 101 – Wismar). Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in einer Entfernung von 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. An der freien Strecke der beiden Landesstraßen dürfen keine direkten Zufahrten und Anbindungen angelegt werden.

Die Landesstraße 103 wurde von Dorf Mecklenburg bis Lübow in den letzten Jahren neu ausgebaut. Der Abschnitt der L103 von Lübow nach Greese wurde noch nicht erneuert. Ab Greese erfolgte die Umverlegung der L 103 mit einem Brückenbau über die Autobahn. Die alte Trasse der L 103 wird zurückgebaut und wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Die L 102 führt von Südosten nach Nordwesten in Richtung Wismar durch das Gemeindegebiet. Die Straße wurde noch nicht neu ausgebaut.

Über die beiden Landesstraßen werden auch alle Orte im Gemeindegebiet erschlossen.

Gemeindestraßen

Da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung aufzeigen soll, wird die Darstellung bei den örtlichen Verkehrsflächen nur auf die bedeutsamen Verkehrszüge beschränkt. Dies sind die Gemeindestraßen, die die Ortsteile von den beiden Landesstraßen aus erschließen.

- Verbindungsstraße zwischen der L 103 und der L 102 nach Dorf Triwalk

Im Zuge des Baus der A 20 erfolgte ein Brückenneubau über die Autobahn. Geplant ist der Ausbau der Dorfstraße in der Ortslage mit Weiterführung des Gehweges bis zur L 102.

- Zufahrt von der L 102 nach Hof Triwalk (befestigte Straße endet hier)
- Zufahrt von der L 102 nach Wietow, weiterführend bis Olgashof. Die befestigte Straße endet am letzten Gehöft in Wietow.
- Zufahrten von der L 103 nach Levetzow (Straße endet hier). Geplant ist der Ausbau der Dorfstraße in der Ortslage. Der Gehweg soll erneuert werden. Die Buswende-

schleife vor dem Gutshaus soll zurückgebaut und eine neue in Richtung Krassow geschaffen werden.

- beidseitige Zufahrt von der L 103 nach Greese. Die Straße zum Gutshaus soll erneuert und die Busumfahrt neu gestaltet werden.
- Zufahrt von Lübow zur Maßlower Reihe als Spurbahn, die bis Maßlow weiterführt

Geplant ist im Zuge des ländlichen Wegebaus der Ausbau der Verbindung von Levetzow nach Krassow.

Straßen in den Orten Wietow und Hof Triwalk sowie in Lübow wurden erneuert, z.T. im Rahmen der Dorferneuerung.

Für geplante gemeindliche Straßenbaumaßnahmen ist die Fachgenehmigung der unteren Straßenaufsichtsbehörde einzuholen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Gemeindegebiet verkehren mehrmals täglich Busse nach Wismar, zum Gewerbepark Karow, zu den Bahnhöfen Ventschow und Bad Kleinen. Die Haltestellen befinden sich in Lübow und Levetzow; für die Orte Wietow, Hof Triwalk und Dorf Triwalk an der L 102. Der Busverkehr erfolgt durch das Unternehmen Peter Schmidt & Co – Personenbeförderung. Neben der Schule am Lindenweg in Lübow wurde der Bushaltestellenbereich neu ausgebaut und geordnet.

Rad- und Wanderwege

Im F-Plan sind die im Gemeindegebiet vorhandenen und geplanten Rad- und Wanderwege dargestellt. Entsprechend des Regionalen Radwegekonzeptes für die Region Westmecklenburg von November 2002 (Bereich Landkreis Nordwestmecklenburg) wurden folgende Wege und Radtouren übernommen:

- Der **regionale Radwanderweg R 5**: Dorf Mecklenburg – Neukloster – Strameuß zweigt in Dorf Mecklenburg von dem Elbe – Ostsee - Radfernweg des Landes (Nr. 8) in Richtung Osten ab. Über Lübow und Levetzow führt der R 5 in Richtung Neukloster. Der Radweg ist von Dorf Mecklenburg bis zur Abfahrt von der L 103 nach Levetzow als straßenbegleitender Radweg ausgebaut. Die Straße nach Levetzow kann als Radweg genutzt werden. Von Levetzow führt die Verbindung nach Krassow zum Teil in Kopfsteinpflaster bzw. als wassergebundene Decke weiter. Im Zuge des ländlichen Wegebaus soll diese Verbindung ausgebaut werden. Die Radwegnutzung ist beim Straßenausbau zu berücksichtigen. Eine Brücke über die Autobahn A 241 ist geplant.
- Von der L 103 führt straßenbegleitend ein separater Radweg bis nach Wietow.
- Angestrebt wird seitens der Gemeinde ein straßenbegleitender Radweg entlang derverkehrlich stark frequentierten L 102 in Richtung Wismar. Dieser ist bisher zwar nicht im Regionalen Radwegekonzept berücksichtigt, sollte jedoch für den Ausbau des regionalen Radwegenetzes um Wismar angestrebt werden.
- Ein Rad- und Wanderweg ist von Lübow entlang der L 103 nach Greese, weiter über die A 20 in Richtung Gross Flöte geplant (Rad- und Wanderkarte Ostseeküste zwischen Lübeck und Rostock).
- Ein Wanderweg ist von Lübow über die Maßlower Reihe in das an das Gemeindegebiet grenzende Waldgebiet in der Gemeinde Schimm ausgewiesen (Rad- und Wanderkarte Ostseeküste zwischen Lübeck und Rostock). Als Rundweg im Gemeindegebiet könnte dieser Wanderweg von Lübow über die Maßlower Reihe, entlang des Grabens in Richtung Levetzow und über den Mühlenberg wieder nach Lübow genutzt werden. Dazu sind Abstimmungen mit der angrenzenden Gemeinde Schimm erforderlich.

Weitere Wanderwege sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Da die Orte aufgereiht entlang der beiden Landesstraßen liegen und das Gemeindegebiet durch die zwei Autobahnen zerschnitten wird, sind fußläufige Verbindungen zwischen den Orten nicht vorhanden. Angestrebt wird ein Wanderweg in Form eines Rundweges in Lübow.

In Dorf Triwalk wurde 2005 entlang der stark befahrenen L 102 ein Fußweg bis zum Wohnblock geschaffen.

8 Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde gehört dem Zweckverband Wismar an, der für die Medien Wasser, Abwasser und Fernwärme zuständig ist. Der Zweckverband hat seinen Sitz in Lübow.

Der Verlauf der wichtigsten Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Standorte von bedeutsamen Ver- und Entsorgungsanlagen werden nach Zuarbeit durch die Ver- und Entsorgungsbetriebe nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

8.1 Wasserversorgung

Alle Ortslagen sind an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung der Ortslagen mit Trinkwasser erfolgt über verschiedene Wasserwerke. Für die jeweils geplanten Entwicklungen in den einzelnen Ortsteilen sind gesonderte Stellungnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuholen.

8.2 Löschwasserversorgung

Im Gemeindegebiet existieren Feuerlöschteiche bzw. natürliche Gewässer, die die Sicherung der Löschwasserversorgung garantieren sollen. Die Bereitstellung von Wasser für Feuerlöschzwecke aus den öffentlichen Trinkwasserleitungen ist nicht möglich.

8.3 Abwasserentsorgung

Die Orte Lübow, Dorf Triwalk und Hof Triwalk sind an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Über Pumpwerke und Druckleitungen wird das Abwasser zur Kläranlage nach Dorf Mecklenburg/Karow geleitet. Die öffentliche Erschließung zur Abwasserbeseitigung ist durch den Zweckverband Wismar gewährleistet. Der Anschluss von weiteren Entwicklungsflächen ist möglich. Für die jeweils geplanten Entwicklungen in den einzelnen Ortsteilen sind gesonderte Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung einzuholen.

Für Levetzow steht eine endgültige Entscheidung zur Schmutzwasserentsorgung noch aus (Schreiben des Zweckverbandes Wismar vom 04.08.2005). Der Zweckverband ist hier abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft.

Die Ortslagen Wietow und Greese sind bis 2018 von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Ebenso erfolgt für die Splittersiedlungen und Einzelgehöfte im Außenbereich kein Anschluss an die zentrale Entwässerung. Die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung und Ableitung in Wietow und Greese sowie in den Splittersiedlungen und Einzelgehöften ist durch die Grundstückseigentümer über Kleinkläranlagen bzw. Sammelgruben zu gewährleisten. Die Kleinkläranlagen sind so umzurüsten, dass sie dem neuesten Stand der Technik entsprechen.

8.4 Niederschlagswasser

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Lübow die beseitigungspflichtige Körperschaft.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt derzeit über natürliche Versickerung auf den Grundstücken bzw. über Anschlüsse in Straßen, sonstige Binnengräben und in Vorfluter. Für die Versickerung ist bei der unteren Wasserbehörde ein Versickerungsnachweis zu beantragen. Gewässerbenutzungen für große bzw. öffentliche Vorhaben bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das Niederschlagswasser des Wohngebietes Am Lindenweg in Lübow wird in ein Regenrückhaltebecken geführt. Ebenso ist für das Gewerbegebiet in Lübow die Ableitung in ein Regenrückhaltebecken geplant. Für

Das nordwestliche Gemeindegebiet mit den Orten Levetzow und Greese sowie teilweise Lübow befindet sich im Einzugsgebiet des Graben 5 als Greeser Bach. Der südöstliche Bereich mit den Orten Wietow, Triwalk und teilweise Lübow entwässert über das Einzugsgebiet Graben 4/1, des Triwalker Baches. Unterhaltungspflichtige Körperschaft ist der Wasser -und Bodenverband „Wallenstengraben/Küste“.

8.5 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung der Gemeinde mit Elektroenergie erfolgt über das Mittelspannungsnetz. Dieses wurde nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Zuständiger Stromversorger ist das Versorgungsunternehmen e.dis mit Sitz in Fürstenwalde/Spree. Die Elektroenergieversorgung wird durch die vorhandenen Leitungen und Stationen im Gemeindegebiet abgesichert, die im Zuständigkeitsbereich des Regionalbereichs Nord-Mecklenburg, Standort Upahl, liegen.

8.6 Gasversorgung

Die Ortslage Lübow wird mit Erdgas versorgt. Im Gemeindegebiet befinden sich Hoch- und Niederdruckgasleitungen, Druckregelanlagen mit der HDL mitverlegte Informations-/Steuerkabel sowie Hausanschlüsse der E.ON Hanse AG. Die Hochdruckleitungen Lübow-Rüggow und Lübow-Wismar wurden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Betriebsführung für die Gasversorgung läuft über die Wismar – Land GmbH.

Die Versorgung künftiger Baugebiete in Lübow kann abgesichert werden.

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Klärung.

8.7 Fernmeldeversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über das Netz der Deutsche Telekom AG entsprechend dem Bedarf der Haushalte. Zur Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen sind die Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vorher anzuzeigen. Vor Baubeginn über oder in unmittelbarer Nähe von Telekommunikationsanlagen ist eine örtliche Einweisung erforderlich.

8.8 Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Abfall wird im Rahmen der geltenden Abfallsatzung über die entsorgungspflichtige Körperschaft – Landkreis Nordwestmecklenburg - gewährleistet.

9 Grünflächen

Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen sind mit bestimmend für das Ortsbild. Der Erhalt und die Entwicklung dieser Flächen sind erforderlich.

Im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes wurden verschiedene Kategorien erfasst.

Parks und sonstige Grünanlagen

In einigen Ortslagen sind ehemalige Gutshäuser vorhanden, zu denen früher auch jeweils ein Gutspark gehörte. Diese Parks sind heute zwar noch erkennbar, werden als Grünflächen in den Ortslagen jedoch nicht mehr wirksam. Dieses betrifft die ehemaligen Parks in Wietow und in Greese.

Ein Teil des früheren Parks in Wietow wird als Park gestaltet. Dies ist ein privater Park, zugehörig zu dem Solarzentrum.

Festwiese

Dargestellt wurde die Festwiese in Lübow. Hier sind verschiedene Landschaftselemente und Grünflächen vorhanden, durch die in Teilen ein parkartiger Charakter entstanden ist.

Dauerkleingärten

Im Zusammenhang mit den Grünanlagen und Parks sind Kleingartenanlagen als gestaltete Landschaft nicht nur ein Betätigungsfeld für Klein- und Hobbygärtner, sondern durch die Öffnung für jedermann auch eine „grüne Anlage“, die umfassend als Erholungsanlage für weite Bevölkerungskreise nutzbar ist.

Kleingartenanlagen bestehen nur in der Ortslage Lübow. Im Flächennutzungsplan sind die Anlage am Lindenweg und die Anlage in der Maßlower Reihe dargestellt. Die beiden Anlagen werden vorrangig von den Einwohnern der Geschosswohnungsbauten am Lindenweg und an der Maßlower Reihe bewirtschaftet.

Hausgärten

Als Hausgärten sind die zusammenhängenden Flächen in Dorf Triwalk südlich der drei Eigenheimgrundstücke an der Landesstraße dargestellt worden. Diese Gärten werden von den Bewohnern des angrenzenden Wohnblocks bewirtschaftet.

Spielplatz

Bis auf Wietow sind in den Ortsteilen verschieden große und von der Ausstattung her unterschiedliche Spielplätze vorhanden. In Lübow wurde der Spielplatz im Bereich der Festwiese mit eingeordnet. In Dorf Triwalk wurde ein Spielplatz, verbunden mit einem kleinen Bolzplatz, neben dem Wohnblock an der Landesstraße geschaffen. Aufgrund der engen Ortsstruktur konnte in Hof Triwalk nur ein kleiner Spielplatz vor dem ehemaligen Gutshaus angelegt werden. Für den Spielplatz in Levetzow konnte eine größere Fläche am Ende der Dorfstraße genutzt werden, da die Dorfstruktur hier weiträumiger ist.

Sportplatz

Ein Sportplatz ist nur im Gemeindehauptort Lübow vorhanden. Die erforderlichen Sportplatzflächen betragen bei einem Ansatz von 4,0 m² pro Einwohner in der Gemeinde ca. 5.600 m² Bruttonutzfläche. Lübow verfügt über einen neuen Sportplatz, der an das Dorfzentrum angrenzt. Zugeordnet wurde in diesem Bereich ein Bolzplatz. Mit einer Bruttonutzfläche von ca. 18.000 m² ist der Bedarf an Sportflächen ausreichend bemessen. Die Anlagen werden vom Sportverein genutzt.

Friedhof

Der Friedhof von Lübow befindet sich an der Greeser Weg und wird von der Kirche verwaltet. Auf dem Gelände befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Kirche. Auf dem Friedhof erfolgen die Bestattungen für das Gemeindegebiet.

Die Flächengröße ist für die Einwohnerzahl ausreichend bemessen.

10 Wasserflächen

Die Ausweisung von Wasserflächen beschränkt sich auf den Bestand. Im Gemeindegebiet sind bis auf Kleingewässer, wasserführende Sölle und Regenrückhaltebecken sowie Feuerlöschteiche keine Stillgewässer vorhanden.

Als Fließgewässer durchziehen Gräben und kleine Bäche das Gemeindegebiet. Der Triwalker Bach von Lübow in Richtung Triwalk entwässert bei Kluss in den Wallensteingraben, der Greaser Bach aus dem Bereich Levetzow über Greese in den Mühlenteich. Der Teich liegt im Stadtgebiet Wismar. Die Grabensysteme Greaser Bach und Triwalker Bach entwässern in die Trinkwasserschutzzone II der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Wismar Friedrichshof.

Am befindet sich eine Messstelle des Landes M-V/StAUN zur Beobachtung des Grundwasserstandes sowie die bauliche Anlage des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben-Küste. Diese Anlagen dürfen nicht beschädigt oder entfernt werden.

11 Landwirtschaft und Wald

11.1 Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft nehmen etwa 80 % der Gemeindegebietsfläche ein. Das Gemeindegebiet Lübow ist mit Bodenwertzahlen von über 50 nach dem RROP Westmecklenburg (1996) als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese landwirtschaftlich gut geeigneten Böden sollen für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert und nur im unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden.

Ackerbauflächen dominieren im Gemeindegebiet. Grünlandflächen beschränken sich im wesentlichen auf die Niederungen (Niedermoorgrünland).

In den Orten Lübow, Levetzow und Dorf Triwalk haben landwirtschaftliche Unternehmen ihren Sitz, die sich alle außerhalb der Ortslagen im Außenbereich befinden.

Am östlichen Ortsrand von Lübow befindet sich eine Stallanlage, die unmittelbar an die Wohnbebauung in der Maßlower Reihe angrenzt. In dem westlichen, ortsangrenzenden Bereich dieses Stallkomplexes ist die Firma GbR Schünemann und Taube ansässig, die Ackerbau im Gemeindegebiet betreibt. Die östlichen Stallanlagen werden durch die Milchhof Weemstra GmbH bewirtschaftet. Der Standort dieser landwirtschaftlichen Anlage soll langfristig gesichert werden. Aufgrund der zu erwartenden Geruchsbelästigungen erfolgt keine Wohnbauflächenentwicklung in Richtung dieser Anlage. Bereits im Rahmen der baulichen Entwicklung des kleinen Baugebietes an der Storchenallee (Bebauungsplan Nr. 3) war der erforderliche Abstand zu den Stallanlagen entsprechend eines Gutachtens eingehalten worden.

Die Stallanlage in Levetzow befindet sich außerhalb der Ortslage, ca. 160 m entfernt vom Ortsrand. Der Landwirt betreibt hier Schweinehaltung. Die Anlage ist nach BImSchG durch das StAUN Schwerin genehmigt bzw. angezeigt und genießt Bestandsschutz. Der Standort soll langfristig in seiner Nutzung gesichert werden. Daher wird eine bauliche Entwicklung entlang der Dorfstraße in Richtung Stallanlage ausgeschlossen. Das vor der Stallanlage errichtete Eigenheimbau wird von dem Landwirt der Stallanlage bewohnt und verbleibt im Außenbereich.

Am Ortsausgang von Triwalk in Richtung Wismar wird eine Brüterei betrieben. Die Zufahrt von der L 102 ist verkehrstechnisch unzureichend. Der Gebäudebestand ist sanierungsbedürftig.

11.2 Wald

Im Gemeindegebiet ist ein Waldanteil von ca. 135 ha vorhanden. Dieses entspricht einem sehr geringen Waldflächenanteil von ca. 7 %, der sich auf mehrere kleine Waldgebiete konzentriert. Der Waldflächenanteil liegt stark unter dem Landesdurchschnitt (21 %).

Aus dem Bestand sind als größte zusammenhängende Flächen folgende Waldflächen zu erwähnen:

- östlich und nordöstlich von Greese
- westlich von Greese entlang des Baches
- östlich von Levetzow

Das zuständige Forstamt befindet sich in Neukloster. In der Gemeinde sind Wälder mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen vorhanden. Der überwiegende Teil des Waldes im Gemeindegebiet liegt innerhalb von nach Naturschutzrecht geschützten Flächen.

Die Waldnutzung hat im städtebaulichen Zusammenhang unterschiedliche Ansprüche zu erfüllen. Folgende Belange sind zu beachten:

- Freizeit und Erholung,
- Umweltschutz, Naturschutz, Naturhaushalt und Landschaftsschule,
- Forstwirtschaft,
- Landwirtschaft.

Die Mehrzahl der kleinflächigen Waldgebiete sind arten- und strukturreiche Bestände, die gemäß des Waldgesetzes M-V sowie nach entsprechenden Bewirtschaftungsrichtlinien einer naturnahen und nachhaltigen Bewirtschaftung dienen. Unabhängig von ihrer Größe haben alle Waldflächen auch eine Erholungsfunktion, die sich nicht nur auf die Nutzung der Wege beschränkt.

Eine wichtige Aufgabe in diesem stark von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägten Gemeindegebiet ist die Waldmehrung. Nach dem RROP Westmecklenburg (1996) liegt das Gemeindegebiet im Bereich eines großen zusammenhängenden Waldmehrungsgebietes östlich von Wismar. Für das westliche und nördliche Gemeindegebiet wird eine Erhöhung des Waldanteils bis 3%, für das südliche und östliche Gemeindegebiet bis 10 % angestrebt. Diese Orientierung ist ein langfristiges Ziel und trägt empfehlenden Charakter. Unter setzt wurde diese Zielstellung bereits mit einer ca. 12 ha großen Aufforstungsfläche nördlich von Hof Triwalk (Ausgleichsmaßnahme A 20).

Weitere Waldmehrungen sollen auch zukünftig an bestehenden Waldflächen ergänzt werden.

Bei der Entwicklung ist vom Grundsatz der Erhaltung der Waldflächen auszugehen. Die in diesem Bereich bereits vorhandenen naturnahen Bestände sollen durch einen ökologisch orientierten Waldbau langfristig weiter vermehrt werden und miteinander verbunden werden.

Waldflächen grenzen in Levetzow, Wietow und Greese an die Ortslagen. Gemäß § 20 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30m einzuhalten. Unterschreitungen des gesetzlichen Waldabstandes bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Forstverwaltung.

12 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen

Für das Gemeindegebiet wurde bisher kein Landschaftsplan erarbeitet. Eine Erstellung ist im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen, weil entsprechend § 13 (2) LNatG die Planungen der Gemeinde Lübow

- keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorsehen,
- nicht den Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvorsorge dienen,
- nicht für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes bedeutsam sind.

In Anbetracht der Hinweise der Naturschutzbehörden in den Stellungnahmen wird dieses Vorgehen wie folgt begründet: Im Zuge der Planentwurfserstellung erfolgte eine kritische Auseinandersetzung mit den Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde und eine Orientierung der Darstellungen am tatsächlichen Bedarf. Über den Bestand und bestehende Festsetzungen hinausgehende Darstellungen von Bauflächen umfassen demnach nur eine neue Wohnbaufläche von ca. 2,5 ha Größe, südwestlich angrenzend an die bebaute Ortslage Lübow, wobei eine langfristige und abschnittsweise Entwicklung beabsichtigt ist. Im übrigen ist eine Innenentwicklung und Abrundung der Ortslagen vorgesehen. Die in der Gemeinde anhängigen oder schon abgeschlossenen Straßenbau-Großvorhaben (BAB 20, BAB 241, tlw. Neubau der L 103) eine ggf. erfolgende Nutzungen des Kiesvorkommens (Rohstoffsicherungsgebiet) liegen nicht in der Planungsverantwortung der Gemeinde; sie werden nur nachrichtlich wiedergegeben. Für diese Vorhaben wurden umfangreiche Umweltverträglichkeitsprüfungen im Rahmen der Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Der F-Plan enthält weiterhin keine Neudarstellungen zur überörtlichen Erholungsnutzung. Die überörtlichen Rad- und Wanderwege anderer Planungsträger werden nachrichtlich wiedergegeben. Im Gemeindegebiet befinden sich keine internationalen, nationalen oder nach Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebiete. Eine Berücksichtigung der Important Bird Areas (IBA) MV023 und MV007, der geschützten Biotope und der Naturdenkmale erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung.

Die Entscheidung und Begründung der Gemeinde Lübow, keinen Landschaftsplan zu erstellen, wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie akzeptiert. Das LUNG hat nach Vortrag beim Umweltministerium zur grundsätzlichen Klärung der Interpretation des Begriffes „Planungen“ in § 13 Abs.2 Satz 1 LNatG M-V seine Stellungnahme mit Schreiben vom 29.08.2005 weiter untersetzt. Darin heißt es: „Der Antwort des Umweltministeriums (Herr C. Lange, 220a) ist zu entnehmen, dass mit „Planungen“ ausschließlich die Bauleitplanungen der Gemeinde gemeint sind. Ein Antrag der Gemeinde Lübow auf eine Ausnahme von der Verpflichtung der Erarbeitung eines Landschaftsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 LNatG ist somit nicht erforderlich.“

Die Gemeinde Lübow hat zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der weiteren Umweltbelange im Zuge der F-Plan-Erarbeitung eine **Umweltprüfung** durchgeführt und einen **Umweltbericht** als besonderen Teil der Begründung erstellt.

12.1 Überschlägige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für geplante Eingriffe

Bereits auf der Ebene der F-Planung sollen für neu geplante Bauflächen überschlägig ausreichende Ausgleichsflächen dargestellt werden. Der konkrete Nachweis der Bemessung und Verfügbarkeit ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Folgende Eingriffe sind zu berücksichtigen:

Durch den F-Plan sollen ca. 2,5 ha Wohnbaufläche, angrenzend an die bebaute Ortslage, auf bisheriger Ackerfläche neu dargestellt werden, die noch nicht durch B-Plan gesichert

sind. Funktionen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes von hoher oder besonderer Bedeutung sind nicht betroffen. Nach dem Mecklenburger Modell ergibt sich überschlägig, unter Anrechnung eines Kompensationsanteils in der Baufläche von 20%, ein Kompensationsflächenäquivalent (Kompensationserfordernis) für externe Maßnahmen von ca. 21.000 [Basis Flächeneinheit m²].

In den Ortteilen Dorf- und Hof Triwalk werden Wohnbauflächen für 10 Abrundungsgrundstücke neu dargestellt, für deren Bebauung die Eingriffsregelung anzuwenden ist. Dabei handelt es sich um ackerbaulich oder gärtnerisch genutzte Flächen. Funktionen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes von hoher oder besonderer Bedeutung sind nicht betroffen. Nach dem Mecklenburger Modell ergibt sich überschlägig, unter Anrechnung eines Kompensationsanteils in der Baufläche von 20%, ein Kompensationsflächenäquivalent für externe Maßnahmen von ca. 4.000 [Basis Flächeneinheit m²].

Weiterhin ist der Ausbau des Weges zwischen Levetzow und Krassow geplant. Der Weg wird z.Z. im Zuge des Baus des A 241 durch Baufahrzeuge stark in Anspruch genommen. Zum Autobahnprojekt gehören die Herrichtung des Weges als Asphaltstraße (b = 3,5 m) im Bereich der Überfahung mit Brücke und beiderseitigen Dammschüttungen auf einer Länge von 500 m, einschließlich begleitende Begrünung. Dem kommunalen ländlichen Wegebau ist nur der Ausbau der verbleibenden Wegestrecke mit einer Länge von ca. 600 m zuzurechnen. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Bei der Umsetzung der vorgenannten Eingriffsvorhaben ist zu beachten, dass bei der Erschließung von Baugrundstücken der Baum- und Heckenbestand nicht beeinträchtigt wird (soweit die Beseitigung nicht Planbestandteil und zwingend notwendig ist) und dass die Vorschriften des allgemeinen Schutzes wildlebender Tiere und Pflanzen und des speziellen Artenschutzes nach dem Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz berücksichtigt werden.

Für den Ausgleich der Eingriffe aufgrund der vorgenannten Darstellungen sind folgende Flächen und Maßnahmen aus der Aufstellung in Kap. 12.2 eingeplant:

- für die Baufläche in Lübow die Maßn. Nr. 2 und anteilig Nr. 3 bzw. 4
- für die Bauflächen in Hof- und Dorf Triwalk die Maßn. Nr. 1 und anteilig Nr. 3 bzw. Nr. 4,
- für den Wegausbau die Maßn. Nr. 6 und anteilig Nr. 3 bzw. Nr. 4.

Der geplante weitere Ausbau des Radwegs an der L 102 im Bereich Jesendorf – Wismar erfolgt in der Planungsverantwortung der Straßenbauverwaltung. Ausgleich erfolgt nach Auskunft des SBA durch wegebegleitende Pflanzmaßnahmen.

12.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen

Bereits festgesetzte Ausgleichsflächen für Planungen der Gemeinde oder anderer Planungsträger werden mit Planzeichen Nr. 13.1 dargestellt und in ihrer Zweckbestimmung besonders gekennzeichnet (Planzeichnung, unter Nachrichtliche Übernahme). Das betrifft v.a. Ausgleichsmaßnahmen des Straßenbaus.

Neudarstellungen der Gemeinde. Die Maßnahmendarstellung verfolgt das Ziel der Vorhaltung einer Flächenkulisse für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie für mittel- bis langfristige Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung von Natur und Landschaft in der Gemeinde. Weiterhin beinhalten die Maßnahmen Anregungen und Erfordernisse für eine möglichst umweltgerechte Nutzung der Flächen.

Die Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde durch folgende Kennzeichnungen konkretisiert:

- | | |
|--|---|
| B - Baum- / Gehölzpflanzung | M - Schutz und Renaturierung der Moore |
| E - Extensive Bewirtschaftung Grünland | W - Naturnahe Waldentwicklung |
| G - Naturnahe Entwicklung von Gewässern | |

Zur Eingrünung von Wegen, Straßen und Ortslagen, einschließlich geplanter Bauflächen, mit Baumreihen, Alleen und Hecken bzw. zur Erneuerung und Ergänzung vorhandener Bestände werden folgende Bereiche dargestellt (**Kennzeichnung B**):

1. Anpflanzung von Bäumen und / oder Hecken als Grünstreifen am westlichen Ortsrand von Hof Triwalk, als randseitige Eingrünung der neu dargestellten Bauflächen (z.Z. Acker),
2. Anpflanzung von Bäumen und Hecken mit eingeschlossenen Sukzessionsflächen sowie parkartig gestalteten Grünflächen als Grünstreifen am westlichen Ortsrand von Lübow, als randseitige Eingrünung der neu dargestellten Baufläche (z.Z. Acker),
3. Sukzession, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Streifen östlich am Weg zum Sandbauer (ca. 1 ha, z.Z. Acker),
4. Sukzession, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, östlich von Sandbauer, anschließend an das Kleingewässer (ca. 1 ha, z.Z. Acker),
5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern am Weg östlich von Wietow,
6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern am Weg Levetzow-Krassow (2 Abschnitte),

Im Gemeindegebiet bestehen für folgende Flächen Verträge zur naturschutzgerechten Grünlandnutzung (ca. 12,3 ha). Diese Flächen, für die bereits Fördermittel zur Extensivierung gezahlt wurden, werden als Flächen nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt (**Kennzeichnung E**):

7. Feuchtgrünland südöstlich von Levetzow, am Greeser Bach (Grenzbereich zur Gemeinde Schimm),
8. Feuchtgrünland östlich der L 102 (Grenzbereich zur Gemeinde Schimm),

Weiterhin wurden Grünlandflächen dargestellt, die im Landschaftsrahmenplan als Bereich zur erhaltenden Bewirtschaftung bzw. zur Entwicklung und Regeneration von (Feucht-) Grünland ausgewiesen wurden (**Kennzeichnung E**):

9. Niederungsflächen am Triwalker Bach bei Triwalk,
10. Niedermoorflächen in der Flöter Niederung (Grenzbereich zu Hornstorf und Wismar),

Für den Triwalker Bach besteht nach dem Landschaftsrahmenplan das Ziel der Regeneration bzw. Renaturierung des Gewässers, einschließlich der Renaturierung von Gewässerrandstreifen und der Offenlegung des verrohrten Oberlaufs bei Lübow (**Kennzeichnung G**):

11. Triwalker Bach ober- und unterhalb von Lübow und bei Triwalk,

Das Moorschutzprogramm des Landes M-V und der Landschaftsrahmenplan enthalten fachliche Anforderungen zum Schutz und zur Entwicklung von Moorflächen für das Gebiet der Gemeinde Lübow. Folgende Flächen und Maßnahmen werden im F-Plan dargestellt; (**Kennzeichnung M**):

- o Sanierung von Moorflächen mit besonderem und vorrangigem Sanierungsbedarf:

12. Moorflächen am Greeser Bach bei Greese. Ziel ist die Nutzung des tiefgründigen Niedermoorgebietes als Dauergrünland bzw. Wald bei möglichst hohem Grundwasserstand in Verbindung mit Renaturierungsmaßnahmen am Greeser Bach.
- Entwicklung / Regeneration von Mooren; Ziel ist die Nutzung der Niedermoorgebiete als Dauergrünland bei möglichst hohem Grundwasserstand in Verbindung mit Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in den Entwässerungsgräben:
 13. Niedermoorflächen südöstlich von Levetzow, am Greeser Bach (Grenzbereich zur Gemeinde Schimm)
 14. Niedermoorflächen östlich der L 102 (Grenzbereich zur Gemeinde Schimm),

Folgende Waldgebiete sollten nach Aussage des Landschaftsrahmenplans zu naturnäheren Beständen entwickelt werden. Die Flächen werden mit der **Kennzeichnung W** dargestellt. Grundlage der Bewirtschaftung sollten die Ziele und Grundsätze der naturnahen Waldbewirtschaftung in M-V sein:

15. Waldfläche bei Wietow,
16. Waldfläche an der Maßlower Reihe,
17. Waldflächen südlich und östlich von Levetzow.

13 Bau- und Nutzungsbeschränkungsbereiche

13.1 Altlastverdachtsflächen

Im Gemeindegebiet existieren nach dem Altlastenkataster des Landkreises Nordwestmecklenburg Altlastverdachtsflächen.

Tab. 1: Altlastverdachtsflächen

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
1	Levetzow	1	104	abgedeckte Deponie
2	Levetzow	1	247	abgedeckte Deponie
3	Triwalk	2	30/2	Altablagerung in einer ehemaligen Sandkühle
4	Triwalk	1	74/ 1 und 2	Altablagerung
5	Lübow	2	92	Altablagerung
6	Dorf Triwalk			ehemalige Brüterei

Die Flächen liegen außerhalb von bestehenden und geplanten Bauflächen. Mit der nachrichtlichen Aufnahme in den Plan erfüllt die Gemeinde ihre Sorgfaltspflicht und übernimmt die „Warnfunktion“. Im Falle einer Sanierung ist dafür zu sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. der Altlast soweit entfernt werden, dass die für den Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Sollten bei Erdarbeiten Altlastenauffälligkeiten auftreten, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.

13.2 Bodenschätze

Im RROP Westmecklenburg (1996) ist nördlich von Lübow entlang der L 102 ein Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung - Kiessand – ausgewiesen.

Die Gemeinde kennzeichnet dieses Vorsorgegebiet im Flächennutzungsplan, steht jedoch einem Abbau ablehnend gegenüber. Ein Abbau dieser Fläche würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung des näheren Landschaftsbildes um die Ortslage und des Ortsbildes in Richtung Norden führen. Negative Auswirkungen auf die Attraktivität als Wohnungsstandort sind zu erwarten. Das in Richtung Norden ansteigende Gelände bildet einen landschaftsräumlichen Schutz der Ortslage Lübow. In dem Gebiet befinden sich zudem schützenswerte Biotope und großflächige Bodendenkmalbereiche.

Seitens des Bergamtes Stralsund wurden keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen angezeigt.

13.3 Trinkwasserschutzzone

Das Gemeindegebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung „Wismar Friedrichshof“. Bei allen Planungen sind die Nutzungsbeschränkungen gemäß den Richtlinien zu beachten und einzuhalten. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöllagerung) hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu erwarten ist. Erdaufschlüsse im Zuge von Baumaßnahmen sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

13.4 Leitungen

Durch das Gemeindegebiet verläuft von Südwesten nach Nordosten, westlich der Ortslage Lübow und östlich der Ortslage Greese, die DN 500 Ferngas – Hochdruckleitung Nr. 225 der Verbundnetz Gas AG. Im 8 m breiten Schutzstreifen verläuft eine Kabelschutzrohranlage der VNG. Weiterhin befinden sich stillgelegte Ferngasleitungen und Leitungsschutzanlagen der VNG im Gemeindegebiet. Die Trassen wurden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Ein Containerstandort und eine Kabelschutzanlage der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen, befindet sich ebenfalls im Gemeindegebiet. Der Containerstandort am nördlichen Ortsausgang von Lübow an der L 102 wurde nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

13.5 Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg sind folgende Bau- und Denkmale im Gemeindegebiet eingetragen:

Ortslage	Ort / Strasse	Anlage / Bezeichnung
Lübow	Dorfstraße 22	Spritzenhaus
	Dorfstraße 23	Bäckerei
	Greeser Weg 1	Pfarrgehöft mit Wohnhaus und Schnitterkaseme Nr. 4
	Greeser Weg	Kirche, Einfriedung der Grabstätte der Familie von Siemens auf dem Friedhof und 3 Pfostensteine
	Lindenweg 6	Bauernhaus und Stall
	Dorfstraße	Kriegerdenkmal
Greese		Gutshaus
Wietow	Am Hofplatz	Gutsanlage mit Gutshaus und zwei Stallbauten

Für diese Denkmale und den Umgebungsbereich gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes M-V, insbesondere die Erhaltungspflicht (§ 6) und der Genehmigungsvorbehalt für Um- und Ausbauten (§ 7). Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. der Herstellung des Einvernehmens mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Die Denkmale sind in den Plan nachrichtlich übernommen worden.

13.6 Bodendenkmale

Im Gebiet der Gemeinde Lübow sind zahlreiche Bodendenkmale bekannt. Die Bodendenkmale und die Bodendenkmalflächen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Damit wird auf mögliche Konflikte aufmerksam gemacht. Bis auf die bebauten Flächen entlang der L 102 in Dorf Triwalk liegen die Bodendenkmale außerhalb der bebauten Flächen und geplanter neuer Nutzungen. Es wurden folgende unterschiedliche Darstellungen vorgenommen:

1. Das Symbol - BD im Kästchen - kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder

Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.

2. Das Symbol - BD im Kreis - kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Arbeiten anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998. S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
3. Das Symbol – BD im Kästchen – kennzeichnet Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. Naheliegend sind.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, Lübstorf, zu erhalten. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten.

13.7 Windenergieanlagen

Südlich der Ortslage Lübow sind seit 1996 4 Windkraftanlagen vorhanden. Sie haben eine Nabenhöhe von 65 m. Die erzeugte Strommenge von ca. 3,8 GWh pro Jahr wird in das regionale Energienetz eingespeist. Die Windfarm ist durch das StAUN Schwerin nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt.

Durch die Größe der Anlagen und ihr auffälliges Erscheinungsbild aufgrund der drehenden Rotoren sind Windenergieanlagen, die oft an exponierten Standorten errichtet werden, weit hin sichtbar. Sie können Auswirkungen auf vorhandene Wohnbauflächen sowie Einzelhäuser im Außenbereich haben und sie verändern das Landschaftsbild.

Weiterhin muss bei diesen Anlagen mit dem sogenannten „Disco-Effekt“, Schlagschattenwurf und Lärmimmissionen gerechnet werden. Insbesondere die von einzelnen oder mehreren Anlagen ausgehenden Lärmemissionen, die sich aufsummieren, können Probleme mit sich bringen, wenn nicht ausreichende Abstände zwischen den Anlagen und schützenswerten Nutzungen wie Wohngebieten und Einzelhäusern im Außenbereich eingehalten werden.

Die Windenergieanlagen südlich von Lübow haben folgende Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen (Abstand zu einer am nächsten angrenzenden Einzelanlage):

Ort	Nutzung	Abstand
Lübow	Wohnbauflächen	600 m
	gewerbliche Bauflächen	400 m
Wietow	Wohnbauflächen	370 m
Außenbereich - Sandbauer	Einzelhäuser	450 m

Gemäß Hinweise für die Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen in M-V (WKA-Hinweise M-V) vom 20. Oktober 2004 (gemeinsame Bekanntmachung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung und des Umweltministeriums) gelten folgende Abstandsempfehlungen für Anlagen unter 100 m Gesamthöhe:

für Einzelhäuser und Splittersiedlungen 500 m

für Wohnbauflächen

800m

Die bestehenden Anlagen halten die aktuellen Abstandsempfehlungen nicht ein. Die Anlagen genießen Bestandsschutz. Der Bestandsschutz bezieht sich nur auf die speziell genehmigte Nutzung mit dem genehmigten Typ. Eine Ertüchtigung der Anlagen ist möglich – z.B. Austausch der Rotortechnik. Nach Betriebsende ist kein Ersatzneubau möglich (Repowering ist ausgeschlossen).

Im Gemeindegebiet Lübow bestehen nach dem Gutachten „Windenergienutzung und Naturschutz“ bzw. „Windpotenzial und Flächenanalyse“ keine Eignungsräume für Windenergieanlagen. Das RROP Westmecklenburg weist ebenfalls keine Eignungsräume aus. Diese Auffassung entspricht der Absicht der Gemeinde, den Bau raumbedeutsamer Windenergieanlagen im Gemeindegebiet auszuschließen (Anlagen von über 35 m Gesamthöhe).

Einzelanlagen können zugelassen werden, wenn sie nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nur im Außenbereich zulässig sind, wenn sie öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen, eine ausreichende Erschließung gesichert ist, die Anlage einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient (z. B. eine Anlage mit begrenzter Kapazität zur Eigennutzung für einen Landwirt) oder der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dient.

13.8 Kampfmittelbelastungen

Flächen westlich der Ortslage Dorf Triwalk bis in das Städtgebiet von Wismar rein sind als Belastungsflächen (Bombardierungsgebiet) eingestuft. Sie stellen ein wahrscheinlich mit Kampfmitteln belastetes Gebiet dar. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine Kampfmittelsondierung ratsam. Dazu ist eine Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz M-V bzw. mit dem Munitionsbergungsdienst erforderlich.

Bei Tiefbauarbeiten außerhalb dieser Belastungsflächen können ebenfalls Einzelfunde auftreten. Aus Sicherheitsgründen ist dann der Munitionsbergungsdienst, nötigenfalls die Polizei hinzuzuziehen.

13.9 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes

Im Gemeindegebiet sind Lage- und Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes M-V vorhanden. Vermessungsmarken sind gesetzlich geschützt. Eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser darf weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

Die genaue Lage der Lage- und Festpunkte ist den Unterlagen des Landesvermessungsamtes M-V zu entnehmen (Stellungnahme vom 27.06.2005), die beim Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, eingesehen werden können. Zur Vorbereitung konkreter Bauvorhaben sind Festpunktbeschreibungen beim Landesvermessungsamt M-V anzufordern.

13.10 Richtfunkstrecke

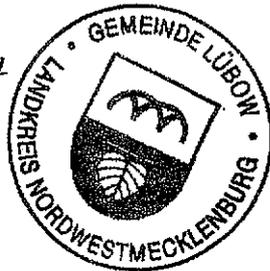
Die Richtfunkstrecke Bernitt – Grevesmühlen quert das Gemeindegebiet im Norden über die Ortslagen Dorf Triwalk und Levetzow. Im Bereich der Richtfunktrasse sind alle Baumaßnahmen in einem Abstand von jeweils 100 m beiderseits der Mittellinie mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

14 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Gemeindegebietes beträgt 1.935 ha. Entsprechend der dargestellten Entwicklungsziele werden folgende Flächen in ha ausgewiesen:

Flächenart	vorhanden	geplant	Summe
Wohnbauflächen	53,8	2,9	56,7
gewerbliche Bauflächen	8,3	1,0	9,3
Sonderbaufläche Wietow	0,6	-	0,6
Flächen für den Gemeinbedarf	2,6	-	2,6
Verkehrsflächen	32	-	32
öffentliche Grünflächen	5,8	-	5,8
Kleingärten/Hausgärten	3,6	-	3,6
Wasserflächen	14,8	-	14,8
Waldflächen	135,6		135,6
Flächen für die Landwirtschaft	1.677,9		1.674,0
gesamt	1.935		1.935

Lübow, den 22.01.07



.....
Bürgermeister

Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zum

Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübow

Stand: Juni 2006

Inhalt:

1	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans	3
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	4
2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.....	6
2.1	Umweltzustand in dem vom Flächennutzungsplan erheblich beeinflussten Gebiet	6
2.1.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes.....	6
2.1.2	Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	9
2.1.3	Boden und geologische Bildungen.....	10
2.1.4	Grund- und Oberflächenwasser	11
2.1.5	Klima und Luft.....	12
2.1.6	Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	13
2.1.7	Landschaft (Landschaftsbild).....	14
2.1.8	Biologische Vielfalt.....	15
2.1.9	Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung.....	15
2.1.10	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	16
2.1.11	Vermeidung von Emissionen	17
2.1.12	Sachgerechter Umgang mit Abwässern.....	17
2.1.13	Sachgerechter Umgang mit Abfällen	17
2.1.14	Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	18
2.1.15	Sonstiges	18

2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.2.1	Geplante Wohnbaufläche in Lübow südlich der L 103	18
2.2.2	Abrundungsflächen für den Wohnungsbau in Dorf- und Hof Triwalk.....	21
2.2.3	Ausbau des Weges Levetzow – Krassow	22
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	23
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
3	Zusätzliche Angaben	24
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	24
3.2	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	24
3.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans.....	24
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	25

Karten

Karte 1: Schutzgebiete / Schutzobjekte des Naturschutzes	1 : 30.000
Karte 2: Biotop- und Nutzungstypen	1 : 30.000
Karte 3: Bewertung Arten- und Lebensräume	1 : 30.000
Karte 4: Geologische Oberflächenkarte	1 : 30.000
Karte 5: Grund- und Oberflächenwasser	1 : 30.000
Karte 6: Landschaftsbild	1 : 30.000
Karte 7: Planungsgrundlagen	1 : 30.000

1 Einleitung

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum vorliegenden F-Plan durchgeführten Umweltprüfung und wurde 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 Gemeinde Lübow 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 Flächennutzungsplans

Wesentliche Darstellungen des F-Plans sind in den Karten zum Umweltbericht als Schraffurzeichnung eingeblendet (siehe dort Legende auf der rechten Seite).

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans

- Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.
- Der Funktion als Siedlungsschwerpunkt Wohnen will die Gemeinde auf lange Sicht gerecht werden. Orientiert wird hier vorrangig auf die Innenentwicklung und Abrundung in den Ortsteilen und die Neuerschließung von Standorten im Hauptort Lübow. Durch die Darstellung einer neuen Wohnbaufläche für 20-25 WE will die Gemeinde über den Zeithorizont 2010 hinaus eine langfristige Wohnbaulandsicherung erreichen.
- Die bestehenden Gewerbegebiete Triwalk und Lübow an der L 102 sind zu sichern und langfristig Möglichkeiten in diesen Gebieten für Neuansiedlungen zu schaffen. Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen geht über den Bestand (bereits bauleitplanerisch dargestellte und festgesetzte Flächen) nicht hinaus, da hier noch hinreichend Reserven für Neuansiedlungen bestehen. Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen südlich von Lübow ist insbesondere auch wegen der Vorbelastung der Flächen durch die bestehenden WEA sinnvoll. Wegen der Benachbarung der gewerblichen Bauflächen mit Wohnbauflächen können bei Neuansiedlungen Konflikte auftreten, die jedoch sehr vom Einzelfall der Art und Größe des sich ansiedelnden Betriebes abhängig sind. Anforderungen hinsichtlich Immissionsschutz sind in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. einzelfallbezogen bei der Vorhabensgenehmigung zu regeln.
- Das Solarzentrum in Wietow wird als Sonderbaufläche dargestellt und ist innerhalb des durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Solares Kongress- und Gewerbezentrum Wietow“ festgesetzten Gebietes zu entwickeln.
- Die landwirtschaftlichen Standorte der Viehzuchtanlagen in Lübow und Levetzow sind im Bestand so zu sichern, dass durch die Neuausweisung von Bauflächen keine Einschränkungen in der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit entstehen können.
- Waldflächen werden entsprechend dem Bestand dargestellt. In der Gemeinde besteht darüber hinaus nach dem RROP das Ziel der Waldmehrung um 3% bzw. um 4-10%. Eine Waldmehrungsfläche von 12 ha wurde nachrichtlich als Ausgleichsfläche des Autobahnbaus übernommen.
- Gemeinbedarfsflächen werden in der Ortslage Lübow entsprechend dem durch die Entwicklung der letzten Jahre sich eingestellten Bestand dargestellt.
- Bestand und Planungen der überörtlichen Verkehrswege werden nachrichtlich übernommen. Unter den Gemeindestraßen sollen die Dorfstraßen in den Ortslagen Triwalk, Greese und Levetzow erneuert bzw. ausgebaut werden. Geplant ist im Zuge des ländlichen Wegebaus der Ausbau des z.Z. sehr schlechten Weges von Levetzow nach Kras-

sow in Abstimmung mit den Arbeiten zum Bau der A 241. Der Weg soll außerhalb des Überführungsbereichs der Autobahn als Betonspurbahn / Asphaltstraße (b = 3,5 m) ausgebaut werden.

- Die Darstellung von Rad- und Wanderwegen beschränkt sich auf vorhandene Wege. Die Ausweisung eines Rundweges zwischen Lübow (über Maßlower Reihe, Waldgebiet in der Gemeinde Schimm, Weg am Greeser Bach) und Levetzow bedarf der Abstimmung mit der Forst und der Gemeinde Schimm sowie ggf. Wegeinstandsetzungsarbeiten im Grenzbereich zur Nachbargemeinde. Wegeneu- und Ausbauten sind in diesem Zusammenhang durch die Gemeinde nicht geplant.
- Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechend des Bestandes dargestellt.
- Grünflächen werden in der Ortslage Lübow entsprechend des Bestandes dargestellt. Desgleichen beschränkt sich die Darstellung von Wasserflächen auf den Bestand.

Neudarstellungen von Bauflächen, Straßen, Ausbauten u.ä.

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

Kurzbez.	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
W	Wohnbaufläche	Westlicher Ortsrand von Lübow, südlich der L 103 derzeitige Nutzung: Acker	Ca. 2,5 ha, 20-25 EH-Grundstücken
W	Wohnbaufläche	Abrundungsflächen in den OT Dorf und Hof Triwalk	10 EH-Grundstücke
Ländlicher Wegebau	Wegeausbau zwischen Levetzow und Krassow	Unbefestigter bzw. teilweise gepflasterter Weg (sehr schlechte Beschaffenheit), Alleebewuchs nur östlich ca. ab 150 m vor der Grenze zur Gem. Krassow	Ca. 1.120 m ab Tor Schweinezuchtanlage Levetzow bis Gemeindegrenze, davon ca. 500 m Überführungsbereich A 241 (Im Bau) ¹

¹ Überführungsbereich ist Bestandteil des Autobahnprojektes, Herstellung Überführung als Asphaltstraße, Breite 3,5 m

1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan 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 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4)); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den F-Plan

- 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 BNatG),

- Erhalt ungestörter, großflächiger und unzerschnittener Landschaftsräume (aus Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 2 LNatG),
- 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, §2 (1) Nr. 8 BNatG),
- 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 Gemeinschaftlichen 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, § 1a 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 Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG),
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG),
- 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 (aus § 5 KrW-/AbfG),
- 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 (Regionales Raumordnungsprogramm RROP Westmecklenburg, 1996) für das Gemeindegebiet

- Die Gemeinde Lübow liegt im Ordnungsraum der Stadt Wismar. Planungen und Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung bedürfen der besonderen Abstimmung. Die Gemeinde wurde als Siedlungsschwerpunkt für Wohnen ausgewiesen. In dem Konzept zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in den Stadt-Umland-Bereichen des Oberzentrums Schwerin sowie der Mittelzentren Wismar und Parchim des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde das Entwicklungspotenzial der Gemeinde Lübow mit 50 Wohnungen angesetzt.
- Die Gemeinde liegt im Randbereich des Fremdenverkehrsentwicklungsraumes „Nordwestmecklenburgische Küste“. Durch das Gemeindegebiet verlaufen überörtliche Radwanderwege.
- Die Gemeinde weist Flächen mit einer besonderen natürlichen Eignung für die Landwirtschaft auf. Zugleich nennt das RROP die Waldmehrung bis zu einem Flächenanteil von 10% als Ziel.
- Das RROP weist nördlich von Lübow ein Vorsorgegebiet für die Rohstoffsicherung aus.
- Vorrang- oder Vorsorgeflächen für den Naturschutz sind nicht vorhanden.

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Flächennutzungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im folgenden hinsichtlich ihres Zustandes in dem vom Flächennutzungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben. Auf die Betroffenheit durch den F-Plan wird eingegangen.

Das vom F-Plan erheblich beeinflusste Gebiet ist das Gemeindegebiet. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten des LINFOS 4.0 (Erteilung durch Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) M-V November 2004 / März 2005) zugrunde.

2.1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Siehe Karte 1.

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

In der Gemeinde Lübow befinden sich keine Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000, jedoch gehören Teile zur Gebietskulisse für die Überprüfung der Ausweisung von Vogelschutzgebieten (siehe folgende Ausführungen).

Das Gemeindegebiet wird von Flächen der Important Bird Areas (IBA) MV 007 und 023 überlagert. Diese Flächen wurden durch die Ornithologische Arbeitsgemeinschaft Mecklenburg-Vorpommern als die wichtigsten Brut- und Rastvogelgebiete des Landes auf Karten im Maßstab 1:250.000 ausgewiesen (Ornithologische Arbeitsgemeinschaft Mecklenburg-

Vorpommern e.V. (OAMV, 2002): Important Bird Areas (IBA) in Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin).

Das **IBA MV 023 „Wismarbucht und Salzhaff“** umfasst die Wismarbucht von Warnkenhagen bei Boltenhagen bis Kägsdorf bei Kühlungsborn. Das Gebiet reicht ca. 10 km in das Landesinnere, von Grevesmühlen, südlich um Wismar herum bis Kröpelin. Zu den Zielarten gehören im wesentlichen Wasser- und Rastvögel. Die großräumigen Ackerflächen der Grundmoräne, zu denen Teile des Gemeindegebietes zu rechnen sind, werden als bedeutende Rastvogelnahrungsflächen für Saat-, Bläss-, Grau- und Weißwangengans sowie für Höcker-, Sing- und Zwergschwan genannt. Gefährdungen der Zielarten gehen nach Darstellung der Autoren v.a. von Nutzungsänderungen der Äcker (auch von der Anpflanzung von Hecken u.a. Flurgehölzen), vom Siedlungs- und Straßenbau sowie von der Errichtung mastenartiger Bauwerke (Windkraftanlagen, Funkmasten u.a.) aus (OAMV 2002, S. 82-87).

Das **IBA MV 007 „Schweriner, Dambecker und Neukloster-Wariner See“** umfasst den westlichen Teil der Mecklenburger Seenplatte von Schwerin über Warin und Neukloster bis zu den Bärbeliner Höhen. Zielarten des IBA sind wasser- und (feucht-) grünlandgebundene Vogelarten, Vogelarten der ungestörten altholzreichen Wälder sowie rastende Wasservögel. Im Gemeindegebiet können wiederum Ackerflächen, die als Nahrungsraum für Zwergschwan, Saat-, Bläss- und Graugans dienen, bedeutsam für die Zielarten des IBA sein, ggf. auch Niederungen mit Vorkommen des Wachtelkönigs (OAMV 2002, S. 24-27). Zu Gefährdungsursachen der Zielarten siehe unter IBA MV 023. Der Wachtelkönig ist als spezialisierter Wiesenbrüter von einer angepassten extensiven Nutzungsweise des Feuchtgrünlandes abhängig. Im Gemeindegebiet gehört zum IBA der Bereich südlich von Wietow (siehe Karte 1).

Derzeit läuft im Land M-V aufgrund eines von der EU gegen Deutschland eingeleiteten Vertragsverletzungsverfahrens wegen unzureichender Gebietsmeldungen ein Verfahren zur Überprüfung von Flächen für die Ausweisung von Vogelschutzgebieten, wobei die IBA die wesentliche Flächengrundlage sind. Verbindliche Informationen über Ausweisungsabsichten sind derzeit nicht zu erhalten. Die IBA können somit potenzielle Vogelschutzgebiete darstellen. Bei einer Ausweisung wäre eine – auch im Vorfeld stattgefundene - Beeinträchtigung durch einen Plan oder ein Projekt nach der Rechtssprechung des Europäischen Gerichtshofes unzulässig, weil Deutschland seinen Pflichten zur Gebietsausweisung nicht fristgerecht nachgekommen ist. Somit ist eine **Überprüfung der Betroffenheit der IBA** durch den F-Plan erforderlich. Siehe dazu unter 2.2.

Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)

Nationale Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

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

Nach Angaben des Landkreises Nordwestmecklenburg sind folgende **Naturdenkmale** vorhanden (Karte 1):

- Nr. 35: Baum (Holzbirne), 900 m nordwestlich von Gutshaus Greese auf einer Anhöhe, Stammumfang 4,55 m, seltener und landschaftsprägender Baum,
- Nr. 38: zwei Bäume (Holzbirne), 450 m nordöstlich von Gutshaus Greese, Stammumfang 2,55 m, seltene Bäume,
- Nr. 39: Baum (Stiel-Eiche), 100 südwestlich von Gutshaus Greese, Stammumfang 4,95 m, aufgrund seines Alters bedeutender Baum,
- Nr. 58: Baum (Stiel-Eiche), 700 m nordöstlich von Gutshaus Levetzow, Stammumfang 6,40 m, aufgrund seines Alters bedeutender Baum (Hinweis nach Angaben Landkreis

NWM: Standort an Grabenböschung, Ackerrand, Flurstück 97, Flur 1, ca. 250 m südöstlich der Höhe 37,5),

- Nr. 60: Baum (Blut-Buche), in der Ortslage Lübow, 45 m südlich der Kirche, Stammumfang 4,00 m, aufgrund seiner besonderen Schönheit bedeutender Baum,
- Nr. 61: Baum (Stiel-Eiche), in der Ortslage Lübow, 120 m nordöstlich der Kirche, Stammumfang 4,40 m, aufgrund seiner besonderen Schönheit bedeutender Baum.

Im Gemeindegebiet befinden sich nach Auskunft des LUNG M-V keine nach § 20 LNatG zu schützenden Geotope.

Die im Gemeindegebiet vorhandenen **Gesetzlich geschützten Biotope (§ 20 LNatG)** wurden in der Karte 1 nach Daten des LUNG M-V wiedergegeben. Einzelne Ergänzungen wurden anhand einer Geländebegehung bei den Hecken vorgenommen. Einen Überblick gibt die folgende, aus den LUNG-Daten erstellte Statistik. Hervorzuheben ist die hohe Zahl naturnaher Kleingewässer, meist in Söllen, von Bruch- und Sumpfwäldern sowie von Feldgehölzen. Als schlecht stellt sich nach den Daten der Zustand der Fließgewässer dar. Unter der Vielzahl kleiner Wasserläufe wurde kein Abschnitt als naturnaher Bach erfasst.

Name lt. Landesnaturschutzgesetz	Anzahl	Flächensumme [m]
Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	45	290302
Naturnahe Feldgehölze	42	136692
Naturnahe Feldhecken	16	51865
Naturnahe Sümpfe	2	19770
Naturnahe Sümpfe, Naturnahe Moore, Röhrichtbestände und Riede	1	31467
Naturnahe Sümpfe, Röhrichtbestände und Riede	3	117554
Quellbereiche, einschließlich der Ufervegetation	1	6191
Röhrichtbestände und Riede	19	51031
Röhrichtbestände und Riede, Naturnahe Sümpfe	5	78042
Sölle	2	3310
Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation	98	189350
Trocken- und Magerrasen	1	767

Zu den im Gemeindegebiet vorhandenen **Geschützten Alleen und Baumreihen an Verkehrswegen (§ 27 LNatG, siehe Karte 1)** wurde, aufbauend auf den Daten des LUNG M-V, eine Geländeüberprüfung durchgeführt. Als besonders wertvoll hervorzuheben sind die alte Ahorn- und Lindenallee an der L 102, die alte Kastanienreihe rechts an der Straße nach Hof Triwalk und die alte Lindenallee in Lübow. Wertvolle Baumreihen mit alten Kopfweiden befinden sich am Ortsausgang Lübow in Richtung Kletzin und am Ortsausgang von Triwalk in Richtung L 103. Hinsichtlich der Bepflanzung der Straßen und Wege im Gemeindegebiet sind noch Reserven für Nach- und Neupflanzungen vorhanden.

nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume oder Großsträucher

Die geschützten Bäume konnten nicht im einzelnen erfasst werden. Anzuwenden ist außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, der Wälder nach dem LWaldG, der Baumschulen, der Kleingärten und Gartenanlagen die Verordnung zum Schutz der Bäume im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 22.05.2003. In denkmalgeschützten Anlagen gilt der Baumschutz nicht für die Umsetzung von mit der Naturschutzbehörde abgestimmten denkmalpflegerischen Konzepten.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich bestehender und künftiger Bebauungspläne gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Lübow vom

08.02.2005. Der Baumschutz gilt nicht für Obstbäume, Bäume in Baumschulen und Gärtnereien, Schnitt- und Zierhecken und Bäume, die dem LWaldG unterliegen.

2.1.2 Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume

Siehe Karten 2 und 3.

Bestand

Die in der Karte 2 dargestellte Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen im Gemeindegebiet auf Grundlage der Daten des LUNG M-V (Color-Infrarot-Luftbild-Interpretation 1991) wurde anhand einer Geländebegehung aktualisiert.

Prägend für das Gemeindegebiet, v.a. im Westteil, ist ein hoher Flächenanteil von intensiv genutztem Ackerland. Der insgesamt strukturarme Bereich wird durch linienförmige Biotopstrukturen wie den Triwalker Bach und die Hecken und Alleen entlang der Straßen und Wege gegliedert. Naturnahe Flächenbiotope sind mit kleinen Waldflächen bei Wietow und einem Moorwald bei Lübow, Hufe 6 u. 7, sehr spärlich. Der Grünlandanteil ist seit 1990 noch zurückgegangen und beschränkt sich auf kleine Feuchtfelder bei Wietow und Triwalk. Außerordentlich reich ist die Moränenlandschaft im Westteil der Gemeinde an Söllen und anderen feuchten, vermoorten oder wassergefüllten Geländehohlformen. Große wassergefüllte Hohlformen befinden sich v.a. nördlich und östlich von Lübow, kleinere Hohlformen sind um Wietow und bei Hof Triwalk häufiger. Die Zahl der Sölle ist in den vergangenen Jahrzehnten durch Meliorationsmaßnahmen verringert worden (v.a. bei Hof Triwalk). Im derzeitigen Zustand sind viele der kleinen Gewässer und Feuchtfelder in den Söllen durch angrenzende intensive Nutzungen, fehlende Randstreifen und Störungen durch nahegelegene Siedlungen und Straßen starken Beeinträchtigungen ausgesetzt.

Im Ostteil der Gemeinde ist der Ackeranteil geringer, hingegen sind mehr Grünland- und Waldflächen vorhanden. Neben Kiefernwäldern auf armen Sandböden finden sich v.a. Feuchtwälder in den Niederungen und auf staunassen Böden. Zwei größere zusammenhängende, überwiegend intensiv genutzte Grünlandflächen erstrecken sich zwischen Lübow und Levetzow und bei Grøese.

Aktuelle Daten zum Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten liegen für das Gemeindegebiet nur in geringer Zahl vor. Beim letzten Durchgang der landesweiten Brutvogel-Rasterkartierung 1994-1997 und bei den Kartierungen an der Trasse der geplanten A 241 (2000-2002) wurden u.a. Brutvorkommen von Rothalstaucher, Kranich, Flussregenpfeifer und Schlagschwirl festgestellt. Als Arten, die das Gemeindegebiet zur Brutzeit v.a. als Nahrungsrevier nutzen, werden u.a. Sperber, Wespenbussard und Rohrweihe genannt. Alle diese Arten sind nach der aktuellen Roten Liste für das Land M-V (EICHSTÄDT et al. 2003) nicht gefährdet. In das östliche Gemeindegebiet reicht der Nahrungsraum des langjährig besetzten Weißstorch-Brutplatzes Krassow hinein. Für diese landesweit gefährdete Art sind v.a. Grünlandflächen bedeutsam.

Das westlich von Triwalk (außerhalb der Gemeindefläche) liegende Teichgebiet Wismark-Kluß ist nach Angaben des Landschaftsprogramms M-V ein Zugvogel-Rastgebiet, in dem regelmäßig die Kriterien für international bedeutsame Konzentrationen erreicht und überschritten werden. Das Teichgebiet gilt als funktionelles Zentrum eines Rastgebietes (Schlafplatz) von Wat- und Wasservögeln, die zur Nahrungsaufnahme regelmäßig Ackerflächen aufsuchen. Insofern kann Ackerflächen im Gemeindegebiet eine wichtige Funktion als Nahrungsraum für rastende Gänse und Schwäne zukommen (vgl. auch Erläuterung zu den IBA, Kap. 2.1.1). Ausweisungen bedeutsamer Rastflächen sind im Landschaftsprogramm und im Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg für das Gemeindegebiet jedoch nicht vorgenommen worden. Insofern bedarf die IBA-Ausweisung bzw. eine darauf aufbauende Festsetzung von Vogelschutzgebieten zunächst der Bestätigung anhand konkreter Daten.

Der Oberlauf des Greeser Baches im Bereich südöstlich von Lübow wird in den Daten des LUNG M-V als Fischotter-Lebensraum ausgewiesen. BEHL konnte bei einer Kartierung des Fischotters im Landkreis NWM 1995 an der Brücke Levetzow und an der Brücke Maßlower Landweg keinen Otternachweis erbringen. Die nächsten aktuell belegten Vorkommen sind im Wallensteingraben, im Mühlenbach bei Ventschow und in den Seen bei Bibow-Warin-Neu Kloster.

An gefährdeten Pflanzenarten wurden nach Daten des LUNG M-V und in der Kartierung zur A 241 im Gemeindegebiet u.a. Heilziest, Wiesengoldstern, Ackerfilzkraut, Wasser-Hahnenfuss und Kamm-Wurmfarn nachgewiesen.

Bewertung

Entsprechend der großflächigen intensiven landwirtschaftlichen Flächennutzung überwiegen in der Gemeinde Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung des Arten- und Lebensraumpotentials, vor allem im Westteil der Gemeinde. Flächen und Strukturen mit mittlerer bis hoher Bedeutung sind Hecken, Wälder, Bachtäler und andere feuchte Niederungen sowie Bereiche mit Söllen. Eine sehr hohe Bedeutung weisen feuchte Waldflächen östlich von Levetzow sowie ein strukturreiches Feuchtbiotop nordöstlich von Lübow auf.

Beeinträchtigungen durch Zerschneidung gehen v.a. von den Autobahnen u.a. klassifizierten Straßen aus. Durch den Autobahnbau hat die Gemeinde keinen Anteil mehr an zusammenhängenden unverbauten Freiräumen mit landesweit hoher bis sehr hoher Bedeutung. An der Autobahn A20 sind Wechselwirkungen der bodengebundenen Wildtierfauna noch möglich unter den Talbrücken des Triwalker und Greeser Baches sowie in einem Durchlass in nördlicher Verlängerung des Feuchtgebietes bei Greese (Verbindung zu den Niederungsflächen bei Groß Flöte).

2.1.3 Boden und geologische Bildungen

Siehe Karte 4. Datengrundlagen sind v.a. die Geologischen Übersichtskarten (GÜK) „Boden“ und „Oberfläche“, die Geologische Oberflächenkarte 1:25.000 und Daten des LINFOS 4.0 (Datenerteilung LUNG M-V).

Die Gemeinde Lübow liegt nordwestlich der bogenförmig von Beidendorf über Groß Stieten – Moltow – Schimm – Zurow bis nach Schmakentin verlaufenden Haupttrandlage des Pommerschen Stadiums der Weichseleiszeit. Die Endmoränenhochflächen, in denen auch die lokal bedeutsamen Bäche entspringen, weisen Höhen von 60-80 m HN auf. Von dort fällt das Gelände nach Nordwesten ab. Entsprechend gerichtet ist der ober- und unterirdische Wasserabstrom.

Den Ostteil des Gemeindegebietes prägen glazifluviale Hochflächensande, die teilweise mit weniger als 2 m Mächtigkeit über Geschiebemergel lagern. Das Gelände ist sehr bewegt und weist an den Berührungspunkten mit der Endmoräne südlich von Wietow und östlich von Levetzow Höhen von 40-50 m HN auf.

Demgegenüber wird der südwestliche Teil der Gemeinde durch Geschiebemergelablagerungen der Grundmoräne bestimmt.

Nacheiszeitliche Torfbildungen sind im Tal des Greeser Bachs unterhalb von Levetzow und im Tal des Triwalker Bachs ab Höhe Hof Triwalk sowie in vielen kleineren Senken vorhanden.

Die v.a. vom geologischen Ausgangsmaterial, den Wasserverhältnissen, dem Relief und dem Bewuchs bzw. der Nutzung abhängige Herausbildung von Bodentypen ist sehr vielgestaltig und kann für das Gemeindegebiet nicht im einzelnen beschrieben werden.

Eine Übersicht über typische Böden, deren Eigenschaften und Bewertung gibt die folgende Aufstellung auf der Grundlage der GÜK Boden:

- Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley) / Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley) / Gley-Pseudogley (Amphigley); Bodenbildung aus Geschiebelehm der Grundmoräne mit starkem Stau- und/oder mäßigem Grundwassereinfluss; mittleres bis hohes natürliches Ertragspotential, hohes Puffervermögen, niedrige Wasserdurchlässigkeit; regional sehr weit verbreitet; mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit aus Sicht der Landschaftsplanung.
- Sand-/ Tieflehm-Braunerde / Braunerde-Podsol / Fahlerde; Bodenbildung aus Sanden bzw. sandüberlagertem Mergel mit geringem Wassereinfluss; niedriges bis mittleres natürliches Ertragspotential, niedriges bis mittleres Puffervermögen, hohe Wasserdurchlässigkeit; regional verbreitet; geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit aus Sicht der Landschaftsplanung.
- Sand-/ Tieflehm-/ Lehm-Bänderparabraunerde (Bändersandbraunerde) / Fahlerde / Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley); Bodenbildung aus Sanden und sandigen Lehmen bzw. sandüberlagertem Mergel mit mäßigem Stau- oder Grundwassereinfluss; niedriges bis mittleres natürliches Ertragspotential, niedriges bis mittleres Puffervermögen, hohe Wasserdurchlässigkeit; regional verbreitet; geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit aus Sicht der Landschaftsplanung.
- Tieflehm-Fahlerde / Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley); Bodenbildung aus Sanden und sandigen Lehmen über Mergel mit Stau- oder Grundwassereinfluss; mittleres natürliches Ertragspotential, mittleres Puffervermögen, mittlere Wasserdurchlässigkeit; regional verbreitet; mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit aus Sicht der Landschaftsplanung.
- Sand- / Kies- / Lehm-Braunerde / Parabraunerde / Kolluvisiol (Kolluvialerde); Bodenbildung aus sandigen bis lehmigen Bildungen der Endmoräne mit geringem Wassereinfluss bei kuppigen Geländeformen; niedriges bis mittleres natürliches Ertragspotential, niedriges bis hohes Puffervermögen, mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit; regional verbreitet; mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit aus Sicht der Landschaftsplanung.
- Niedermoor; organogene Bodenbildung unter starkem Grund- und Sickerwassereinfluss; je nach Grad der Entwässerung ist die Vererdung und Degradierung des Torfbodens mehr oder weniger stark fortgeschritten; sehr hohe Schutzwürdigkeit aus Sicht der Landschaftsplanung (außer anthropogen sehr stark veränderte Standorte).

2.1.4 Grund- und Oberflächenwasser

Siehe Karte 5.

Im Gemeindegebiet herrschen Lockergesteinsgrundwasserleiter vor. Der obere Grundwasserleiter hat im Westteil der Gemeinde eine Tiefenlage von 5-10 bzw. < 10 m und ist dort durch bindige Deckschichten überwiegend gut gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Anders stellt sich die Situation im Bereich östlich von Lübow über Levetzow, Greese und Hof Triwalk dar. Hier ist der oberste Grundwasserleiter überwiegend nur von Sanden überdeckt, wobei die Tiefenlage mit < 2 bis 5 –10 m ebenfalls geringer als im Gemeindewestteil ist. Entsprechend besteht eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Die Höhenlage des obersten Grundwasserleiters folgt annähernd der Geländeoberfläche, so dass der Abfluss insgesamt nach Nordwesten auf die Teichgebiete bei Wismar gerichtet ist.

Zur Wasserdurchlässigkeit der vorherrschend verbreiteten Bodentypen im Hinblick auf die Niederschlagswasserversickerung siehe unter 2.1.3. Mit Ausnahme der Lehm-/Tieflehm-Pseudogleye und Niedermoorböden weisen die lokal anstehenden Böden eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Zur Beurteilung der Versickerungseignung von Bauflächen ist eine konkretere Betrachtung der örtlichen Verhältnisse des Baugrundes erforderlich.

Das gesamte Gemeindegebiet gehört zur Trinkwasserschutzzone III der Wasserwerke Wismar-Friedrichshof. Die Bäche der Gemeinde entwässern in die Trinkwasserschutzzone II dieser Fassung.

Im Gemeindegebiet befindet sich die Messstelle Nr. 2135 0017 (Groß Flöte) des Landes M-V / StAUN Schwerin zur Güteüberwachung des Grundwassers (tiefe Grundwassermessstelle).

Aus Sicht der Landschaftsplanung haben die gegenüber Schadstoffeinträgen empfindlichen Flächen (Flächenfarbe rot bis gelb in Karte 5), die wegen der hohen Versickerungsleistung der Böden zugleich eine vergleichsweise hohe natürliche Eignung für die Grundwasserneubildung besitzen, eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit des Wasserpotentials, die übrigen Flächen (Flächenfarbe grün) eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit.

Die beiden größeren Bäche im Gemeindegebiet, der Triwalker Bach (LV 4/1) und der Greeser Bach (LV 5) gehören zum Einzugsgebiet des Wallensteingrabens, der bei Wismar in die Ostsee mündet. Nach der Einteilung der Wasserrahmenrichtlinie liegen sie in der Flussgebietseinheit „Warnow / Peene“, hier im Bearbeitungsgebiet „Küstengebiet West“, Teilgebiet „Nordwestmecklenburgische Küstenzuflüsse“, in der Zuständigkeit des StAUN Schwerin. Der Greeser Bach mündet in den Wismarer Mühlenteich, der Triwalker Bach fließt dem Klußer Teich zu. Zuständig für die Gewässerunterhaltung ist der WBV „Wallensteingraben-Küste“ mit Sitz in Karow bei Wismar und Dorf Mecklenburg.

Zur Gewässerstrukturgüte liegen aus dem LINFOS 4.0 (LUNG M-V) Daten zum Triwalker Bach vor. Im Gemeindegebiet ist der Bach danach den Strukturgüteklassen 3 bis 5 (mäßig naturnah bis naturfern) zuzuordnen; zudem ist ein 1.350 m langer verrohrter Abschnitt vorhanden. Der Greeser Bach, zu dem keine Daten vorliegen, weist nach punktueller Bestandsaufnahme ebenfalls eine mittlere bis schlechte Gewässerstrukturgüte auf. Beide Gewässer wurden umfangreichen Ausbaumaßnahmen unterzogen und weisen Querbauwerke auf, die den Aufstieg wassergebundener Tiere behindern. Gegenüber den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie, bis zum Jahr 2015 einen guten ökologischen Zustand der Gewässer zu erreichen, bestehen erhebliche Defizite.

Messstellen zur Güteüberwachung der Fließgewässer in M-V sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

2.1.5 Klima und Luft

Das Plangebiet gehört nach der Klimabezirksgliederung zum Bezirk Wismarbucht des Ostseeküstenklimas. Unmittelbar nach Osten und Süden schließt sich der Bereich des Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklimas an (KLIMAATLAS DER DDR), d.h. es herrscht ein noch deutlich maritim geprägtes Binnenplanarklima (subatlantisches Klima) vor. Die Ostseeküste weist gegenüber dem kontinental beeinflussten Binnentiefland Norddeutschlands einen ausgeglicheneren Gang der sommer- und winterlichen Lufttemperatur, eine höhere Luftfeuchte sowie eine lebhaftere Luftbewegung bei vorherrschend westlichen Winden auf.

Zur Verdeutlichung werden in der folgenden Übersicht Daten aus den Jahren 1961-1990 (aus MÜLLER-WESTERMEIER, 1996: Klimadaten von Deutschland) für die Stationen Boltenhagen (Ostseeküste) und Schwerin (ca. 30 km im Binnenland) aufgeführt.

Freiflächen mit lokal wichtiger klimaaktiver Funktion sind v.a. vegetationsarme, terrestrische Freiräume wie Äcker, Grünland- und Moorflächen aufgrund ihrer hohen Kaltluftproduktivität. Bedeutsame Ausgleichs-Wirkungsraum-Gefüge sind im Gemeindegebiet aber nicht vorhanden, da allein die Siedlungsräume aufgrund ihrer Offenheit und geringen Größe keine relevanten Belastungsräume darstellen. Außerdem treten bioklimatische Belastungen, in denen ein lokalklimatischer Ausgleich bedeutsam sein kann, aufgrund der sehr guten Durchlüftung und Reliefarmut regional selten auf und sind in der Regel gering ausgeprägt.

Parameter	Boltenhagen ¹	Schwerin ²
<i>Lufttemperatur</i>		
- mittl. Tagesmittel (Jahr)	8,4 °C	8,4 °C
- mittl. Tagesmittel (Juli)	16,5 °C	16,8 °C
- mittl. Tagesmittel (Januar)	0,3 °C	- 0,4 °C
<i>Extremwerte der Lufttemperatur</i>		
- mittl. [absolutes] tägl. Maximum (Juli)	20,4 °C [31,1 °C]	21,7 °C [33,2 °C]
- mittl. [absolutes] tägl. Minimum (Januar)	- 2,0 °C [- 18,5 °C]	- 2,6 °C [- 19,8 °C]
<i>Eis³-, Frost⁴- und Sommertage⁵</i>		
- mittl. Zahl der Eistage (Jahr)	22	24
- mittl. Zahl der Frosttage (Jahr)	69	79
- mittl. Zahl der Sommertage (Jahr)	8	22
<i>Relative Luftfeuchte⁶</i>		
- mittl. relative Luftfeuchte (Jahr)	82 %	80 %
- mittl. relative Luftfeuchte (Juli)	79 %	75 %
- mittl. relative Luftfeuchte (Januar)	88 %	86 %
<i>Niederschlag</i>		
- mittl. Niederschlagshöhe (Jahr)	553,0 mm	620,0 mm
- mittl. Niederschlagshöhe (Juli)	63,3 mm	71,6 mm
- mittl. Niederschlagshöhe (Januar)	38,3 mm	46,2 mm
- mittl. Tageszahl m. Niederschlag \geq 10 mm (Jahr)	11 Tage	13 Tage
<i>Sonne und Wolken</i>		
- mittlere Sonnenscheindauer (Jahr)	1693,5 Stunden	1595,6 Stunden
- mittlere Bewölkung ⁷ (Jahr)	66 %	67 %

¹ Entfernung vom Plangebiet 25 km

² Entfernung vom Plangebiet 25 km

³ Tage, an denen das Temperaturmaximum unter 0,0 °C bleibt

⁴ Tage, an denen das Temperaturminimum unter 0,0 °C bleibt

⁵ Tage, an denen das Temperaturmaximum mindestens 25 °C erreicht

⁶ Verhältnis zwischen tatsächlich vorhandenem und bei der gegebenen Temperatur maximal möglichem Wasserdampfgehalt der Luft

⁷ visuelle Abschätzung der Bewölkung in Teilen des Himmelsgewölbes

Die übergeordnete lufthygienische Situation unterliegt der Überwachung durch Messungen der Luftgüte im Rahmen des landesweiten Umweltmonitorings. Die Werte der Stationen Selmsdorf und Schwerin weisen ein allgemein niedriges Niveau auf. Die in der TA-Luft festgelegten Immissionswerte für die Langzeitbelastung (IW1) und die Kurzzeitbelastung (IW2) der Schadstoffkomponenten werden überwiegend nicht zu 50% erreicht.

Auf die örtlich immissionsrelevanten Lärm- und Geruchsquellen wird unter dem Punkt 2.1.11 näher eingegangen.

2.1.6 Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes

Die Betrachtung von Wirkungsgefügen im Naturhaushalt soll noch mehr als die schutzgutbezogene Betrachtung die Auswirkungen menschlicher Tätigkeit auf die Naturprozesse verdeutlichen. Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss.

Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im Gemeindegebiet sind:

- Nutzung von landwirtschaftlich geprägten Offenlandflächen als Nahrungsgebiet durch Vogelarten, die im Siedlungsbereich oder in Wäldern innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes brüten (u.a. Weißstorch, Greifvögel).
- Potenzielle Nutzung der weiträumigen, offenen Ackerflächen als Nahrungsraum durch Rastvögel, deren Schlafplätze sich auf Stillgewässern und Küstengewässern außerhalb des Gemeindegebietes liegen (nordische Gänse, Schwäne – konkrete Zählraten liegen nicht vor).
- Nutzung der Kleingewässer als Laichgewässer durch Amphibien, deren Sommerlebensräume in der halboffenen Kulturlandschaft, in Siedlungen und Wäldern liegen.
- Klein- und großräumige Wanderungen wasser- und bodengebundener Tierarten – Isolation der Populationen und Bestände dieser Arten durch Wanderungshindernisse (v.a. Verkehrswege, Gewässerbauwerke).
- Zusammenhang zwischen der Bodennutzung im Einzugsgebiet und der Gewässergüte der Fließgewässer; Belastung der Fließgewässer durch diffuse Stoffeinträge durch Verdriftung, durch Abschwemmung von Düngestoffen und Bodenfeinteilen, Zuführung von nährstoffbelastetem Wasser über Dränagen, v.a. auch aus entwässerten Moorflächen.
- Belastung des Landschaftswasserhaushaltes durch Verminderung der Wasserrückhaltung infolge des Ausbaus versiegelter Flächen.

2.1.7 Landschaft (Landschaftsbild)

Siehe Karte 6.

Das Gemeindegebiet hat Anteil an folgenden Landschaftsbildräumen (LINFOS 4.0, Daten LUNG M-V):

- „Ackerlandschaft um Dorf Mecklenburg“ im Westteil, mit den Ortschaften Lübow, Triwalk und Hof Triwalk; intensiv genutzte Kulturlandschaft, überwiegend durch große Äcker geprägter Raum mit fließenden Grenzen, bewegtes Relief und bemerkenswerte Weite der Landschaft sind wertvolle Eigenschaften, positiv landschaftsbildprägend ist die Allee an der L 102, sehr schöne Blicke nach Wismar, besonderer Blickpunkt ist die Kirche Lübow, weitere besondere Landschaftsbestandteile sind ein Grabhügel nordwestlich von Hof Triwalk (bronzezeitliches Grab) sowie zahlreiche Sölle.
- „Strukturiertes Waldgebiet um Schimm und Kahlenberg“ im Ostteil, mit den Ortschaften Wietow und Levetzow; prägend sind zahlreiche Waldflächen (v.a. Buchen- und Kiefernwälder) und strukturreiches Offenland mit reicher Ausstattung an Landschaftselementen wie Hecken, Baumreihen, Gehölzinseln, Ortslage Levetzow ist harmonisch eingebunden, besonderer Blickpunkt ist die Kirche Lübow, weitere besondere Landschaftsbestandteile sind das Gutshaus Levetzow mit Kastanienallee sowie Aussichtspunkte von den Hochflächen um Levetzow; insgesamt harmonischer Landschaftsraum mit vielen ästhetischen Elementen und hohem Erlebniswert
- „Niederung des Greeser und Flöter Baches“ im Nordwesten mit der Ortschaft Greese; prägend sind die Niederungslandschaften der Bäche mit hohem Grünlandanteil, die Ortslage Greese ist harmonisch eingebunden, besondere Landschaftsbestandteile sind das Gutshaus Greese mit den Resten der ehemaligen die Ortslage von drei Seiten umfassenden Wasseranlage (u.a. Gewölbebrücke neben der B 103); insgesamt schöner Landschaftsraum mit vielen abwechslungsreichen Strukturen
- „Ackerplateau östlich von Wismar“ im Norden im Bereich des geplanten Autobahnkreuzes; offene, weiträumige und intensiv genutzte Kulturlandschaft ohne nennenswerten Erlebniswert

- „Endmoränenausläufer um Zurow“ im Nordosten (nur sehr geringer Flächenanteil im Gemeindegebiet)

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich v.a. durch technische Bauwerke in der freien Landschaft. Im Gemeindegebiet verlaufen mehrere überörtliche Verkehrswege, die sich als optische Barrieren und durch Verkehrslärm negativ auf das Landschaftserleben auswirken. Die Windanlagen bei Lübow gehören noch zur frühen Generation von Anlagen mit vergleichsweise geringen Bauhöhen, die sich nur lokal auf das Landschaftsbild auswirken.

Die Bewertung der Landschaftsbildräume in den LINFOS-Daten wurde anhand örtlicher Befunde für die Ebene der F-Planung teilträumlich konkretisiert. Danach hat die Ackerlandschaft im Westteil überwiegend eine mittlere Bedeutung, der nördliche Teil mit dem geplanten Autobahnkreuz eine geringe Bedeutung. Die Landschaftsräume von Groß Flöte über Greese (mit Ausnahme der direkt von der A20 geprägten Talquerung), Levetzow bis Wietow haben eine hohe bis sehr hohe Bedeutung.

2.1.8 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt bestimmt sich im kommunalen Betrachtungsraum vor allem durch die Vielfalt der Lebensräume und der darin wildlebenden Pflanzen und Tiere. Insofern besteht ein enger Zusammenhang zum Themenbereich Arten und Lebensräume (Kap. 2.1.2, Karte 2). 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.

Das nach der naturräumlichen Gliederung zur Landschaftseinheit „Wismarbucht mit Insel Poel“ gehörende Gemeindegebiet wies unter natürlichen Bedingungen in seinem Westteil eine mittlere bis hohe, im Ostteil eine hohe bis sehr hohe standörtliche Vielfalt auf. Unter natürlichen Bedingungen war das Gebiet nahezu vollständig waldbedeckt (kleine Gewässer und Moore eingeschlossen), wobei für die Lehmböden der Grundmoräne Buchenwälder, für die wechselhaften Lehm- und Sandgebiete im Ostteil Buchen- und Eichenmischwälder und für die Niederungen Erlenbrüche und Erlen-Eschenwälder typisch sind. Die natürlichen Wälder wiesen wahrscheinlich eine hohe Struktur- und Artenvielfalt auf.

Der historisch wirtschaftende Mensch hat die biologische Vielfalt zunächst durch die Schaffung einer Vielzahl von Kulturbiotopen beträchtlich erhöht, in den letzten 150 Jahren jedoch durch die vollständige Zurückdrängung von natürlichen Lebensräumen und die Intensivierung und Vereinheitlichung der Flächennutzungen wieder verringert.

Aktuell sind die Verhältnisse im Gemeindewestteil durch große Ackerflächen mit einer artenarmen Wildkraut- und Wildtierfauna gekennzeichnet. Vielfalt und Flächenumfang der Feuchtstandorte (Moorsenken, Sölle) wurden durch Melloration deutlich verringert; die Vegetation in diesen Bereich durch Entwässerung und Nährstoffeinträge vereinheitlicht. Die biologische Vielfalt ist als gering bis mittel einzustufen.

Der vom Relief und den Bodenverhältnissen deutlich vielfältigere Ostteil war einer großräumigen, intensiven Bewirtschaftung weniger zugänglich. Entsprechend der aktuellen Biotop-typenkarte ist noch eine mittlere bis hohe Lebensraumvielfalt vorhanden, wobei v.a. die Landschaften um Greese und Levetzow hervorzuheben sind.

2.1.9 Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

In der Gemeinde Lübow herrschen durch die günstige klimatische Situation, die geringe regionale Grundbelastung der Luft und die vor allem im Ostteil des Gemeindegebietes vielgestaltige und erlebnisreiche Landschaft gute Voraussetzungen für das Wohnen und die örtli-

che Naherholung. Auf die lokale Immissionsbelastung wird unter Kap. 2.1.11 (Vermeidung von Emissionen) näher eingegangen.

2.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Bau- und Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung des F-Plans übernommen. Dabei handelt es sich um folgende Objekte:

Lübow	Dorfstraße 22	Spritzenhaus
	Dorfstraße 23	Bäckerei
	Greaser Weg 1	Pfarrgehöft mit Wohnhaus u. Schnitterkaserne
	Greaser Weg	Kirche, Einfriedung Grabstätte von Siemens, 3 Pflastersteine
	Lindenweg 6	Bauernhaus und Stall
	Dorfstraße	Kriegerdenkmal
Greese		Gutshaus
Wietow	Am Hofplatz	Gutsanlage mit Gutshaus und zwei Stallbauten

In der Gemeinde Lübow sind nach Angaben des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde eine Vielzahl von Bodendenkmalen bekannt. Die Bodendenkmale zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Rückschlüsse auf die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte des Menschen sowie auf Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen in ur- und frühgeschichtlichen Zeiten.

Die Bodendenkmale, Bodendenkmalbereiche und Flächen, in denen das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen wird, sind nach den Daten der Denkmalbehörden in der Planzeichnung des F-Plans dargestellt.

Die oberirdisch sichtbaren Bodendenkmale, die Bedeutung für das Landschaftsbild haben, wurden in der Karte 6 eingezeichnet. Nach Angaben des Landesamtes für Bodendenkmalpflege handelt es sich im einzelnen um folgende Objekte:

- bronzezeitlicher Grabhügel westlich von Hof Triwalk, Höhe 3-4 m, VP-Bunker am Hügelfuß,
- bronzezeitlicher Grabhügel nordwestlich von Greese, Höhe ca. 1 m, Baumbestand,
- Mittelalterliche Wasserburg Greese, im Gutsbereich am Nordrand des Ortes, weitgehend von einer Wiesenniederung umgeben. Nach alten Karten besteht die Niederungsburg aus einem Breiten Wassergraben, der heute weitgehend vermoort bzw. verlandet, im südöstlichen Bereich aber noch als wasserführender Graben sichtbar ist. Die Wasserburg stellt den Vorläufer der späteren Gutsanlage dar.
- mittelalterlicher Turmhügel bei Greese, in einem kleinen Wäldchen südwestlich des alten Gutsbereichs. Ein klassischer Turmhügel mit jetzt trockenem Graben und Resten eines Außenwalls. Der Hügel hat einen Durchmesser von 40 m und eine Höhe von 4-5 m. Der Außenwall ist besonders auf der Ostseite noch erkennbar.
- Mittelalterlicher Turmhügel bei Wietow. Der Turmhügel (Durchmesser 20 m, Höhe 2 m) liegt ca. 100 m nordnordwestlich des Gutshauses in einer feuchten Niederung. Der 6-10 m breite Graben wird von einem Bachlauf gespeist und ist z.T. noch wasserführend, zum größten Teil jedoch vermoort.

2.1.11 Vermeidung von Emissionen

Eine gewisse, für den ländlichen Raum typische Grundbelastung geht v.a. von der atmosphärischen Stoffbelastung sowie von temporären Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen der Landwirtschaft aus.

Bei der differenzierten Betrachtung der örtlichen Verhältnisse sind aber v.a. auch lokal bedeutsame Emissionsquellen, die sich auf die Lebensqualität besonders auswirken, einzubeziehen. Hierzu gehören in der Gemeinde Lübow Lärmemissionen der Autobahnen, Landesstraßen und Windenergieanlagen sowie Geruchsemissionen landwirtschaftlicher Anlagen. Gewerbebetriebe, die relevante Emissionsbelastungen verursachen, sind nicht vorhanden.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Verkehrswege und Anlagen:

- Autobahn A20 zwischen ASt Wismar-Mitte und im Bau befindlichem AK Wismar-Ost
- Autobahn A241 zwischen ASt Jesendorf und AK Wismar-Ost, zur Zeit im Bau
- Landesstraße L 102 zwischen Jesendorf und Wismar
- Landesstraße L 103 zwischen Dorf Mecklenburg (B 106) und Einmündung zur B 192
- Windfarm südlich von Lübow, genehmigungsbedürftige Anlage nach BImSchG, besteht aus vier gleichartigen Anlagen
- Schweinemastanlage und Güllelager am nordöstlichen Ortsrand des OT Levetzow, genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG
- Rinder-Stallanlage des Milchhofs am östlichen Ortsrand von Lübow

Die aufgeführten Verkehrswege und Anlagen haben Bestandsschutz. Künftige Nutzungen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen entstehen. Beurteilungsgrundlagen sind die Grenz- und Richtwerte der Ausführungsbestimmungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz.

2.1.12 Sachgerechter Umgang mit Abwässern

Im Gemeindegebiet erfolgt eine getrennte Ableitung und Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser.

Zur Schmutzwasserentsorgung sind die Ortslagen Lübow, Hof Triwalk und Triwalk an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz des ZV Wismar mit der Kläranlage in Dorf Mecklenburg/Karow angeschlossen. In diesen Orten besteht Anschlusspflicht. In den Ortslagen Wietow und Greese ist keine zentrale Erschließung vorhanden. Hier sind die Grundstückseigentümer für die Abwasserbehandlung und Ableitung selbst zuständig und haben Kleinkläranlagen oder Sammelgruben entsprechend den geltenden Bestimmungen zu betreiben. Der OT Levetzow hat zur Zeit noch keine zentrale Abwasserentsorgung. Der Bau einer zentralen Ortskläranlage ist geplant. Entsorgungspflichtig ist hier zum aktuellen Stand der ZV.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Lübow die beseitigungspflichtige Körperschaft. Die Versickerung erfolgt auf den Grundstücken, für das Wohngebiet Am Lindenberg über ein Regenrückhaltebecken sowie durch Anschluss der Straßenentwässerung an die Vorfluter.

2.1.13 Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Die Abfallentsorgung im Gemeindegebiet ist entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises NWM durch einen Entsorgungsbetrieb sichergestellt.

Im Gemeindegebiet befinden sich nach dem Altlastenkataster des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Altlastverdachtsflächen siehe Planzeichnung F-Plan:

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
1	Levetzow	1	104	abgedeckte Deponie
2	Levetzow	1	247	abgedeckte Deponie
3	Triwalk	2	30/2	Altablagerung in einer ehemaligen Sandkuhle
4	Triwalk	1	74/ 1 und 2	Altablagerung
5	Lübow	2	92	Altablagerung

Daten zu Altstandorten liegen für das Gemeindegebiet nicht vor.

2.1.14 Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie

Im Gemeindegebiet ist eine Windfarm mit vier Windenergieanlagen des Typs Enercon E 40 mit einer Leistung von jeweils 500 kW vorhanden. Die Nabenhöhe beträgt 65 m, der Rotordurchmesser ca. 40 m.

2.1.15 Sonstiges

Für die Gemeinde liegen ein Landschaftsplan oder andere zu berücksichtigende Umweltfachpläne nicht vor.

Gebiete, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, sind nicht vorhanden.

Zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter siehe unter Kap. 2.1.6.

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

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die von Neudarstellungen des Flächennutzungsplans 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.

2.2.1 Geplante Wohnbaufläche in Lübow südlich der L 103

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja/nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete	- Keine negativen Auswirkungen auf die IBA MV 007 und MV 023, Siehe Erläuterungen im Anschluss an die Tabelle	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	- Im Randbereich ist am Kletziner Weg eine ca. 130 m lange Kopfweidenreihe vorhanden, die dem Schutz nach § 27 LNatG unterliegt – Beeinträchtigungen der Baumreihe sind zu vermeiden	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	- geschützte Bäume sind nicht vorhanden	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	- Verlust von Ackerflächen mit geringer Bedeutung durch Umwandlung in ein Wohngebiet (lockeres Einzelhausgebiet), incl. Bau von Garagen und Stellflächen, Gesamtfläche ca. 2,5 ha - Landschaftliche Freiräume (LINFOS: Lfr01) sind nicht betroffen.	Ja
Boden	- Die örtlich in der Wohnbaufläche anstehenden sandig-lehmigen Böden können voraussichtlich in einem Umfang bis zu 40% der Fläche überbaut werden. Auf den verbleibenden Flächen können Grün- und Gartenflächen angelegt werden. Auf den vorgenannten Flächen werden die Funktionen des Bodens (Regulation, Regeneration, Lebensraum) zusätzlich zur Vorbelastung weiter beeinträchtigt.	Ja
Grund- und Oberflächenwasser	- Oberflächengewässer sind nicht betroffen. - Grundwasser kann indirekt beeinträchtigt werden, durch Verminderung von Flächen mit Vermögen zur Grundwasserneubildung, durch Erhöhung von versiegelten Flächen mit Verlust des Wasserrückhaltevermögens. - Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in den Wohnbauflächen kann aufgrund der Bodeneigenschaften voraussichtlich in den Untergrund versickert werden. Flurabstand des obersten GW-Leiters > 6 m bis > 10 m. - Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung und der Lagerung wassergefährdender Stoffe gelten ggf. Einschränkungen wegen der TWSZ III (siehe unter Abwasser).	Nein
Klima und Luft	- Geringfügige Vergrößerung des urbanen kleinklimatischen Belastungsraums	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	- Einschränkung potentieller Nahrungsräume von wildlebenden Tierarten des Siedlungsbereichs in ortsnahen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Ausweichflächen sind in hohem Maße vorhanden.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	- Verlust strukturarmer Freifläche in einem Teilraum mit mittlerer bis hoher Bedeutung des Landschaftsbildes. Erhalt der für das Siedlungs- und Landschaftsbild positiv bedeutsamen Gehölze an den Verkehrsflächen.	Ja
Biologische Vielfalt	- Ackerfläche mit geringer biologischer Vielfalt betroffen.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung (Erholung, Wohnumwelt)	- Entsprechend dem Charakter der geplanten Wohnbaufläche hat der Schutz der Wohn- und Lebensqualität eine hohe Bedeutung. Negative Auswirkungen auf die Wohnqualität benachbarter Gebiete entstehen nicht. - Erhebliche Auswirkungen von bestehenden / genehmigten Verkehrswegen und Anlagen auf die Wohnbaufläche sind aufgrund hoher Abstände nicht zu erwarten. Näheres hat die verbindliche Bauleitplanung zu klären.	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	- Keine Flächenüberscheidung mit Bau- und Bodendenkmalen	Nein
Vermeidung von Emissionen	- Relevante Emissionen entstehen nicht.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	- Ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschlusszwang an das Kanalisationssystem sichergestellt - geplante Versickerung von Niederschlagswasser ist mit Wasserversorger abzustimmen	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	- Ist durch Pflicht zur Übergabe an den Entsorgungspflichtigen sichergestellt, die Erreichbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten - keine Überschneidung mit Altlastverdachtsflächen	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	-	Nein
Darstellungen von Landschaftsplänen	-	Nein
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	-	Nein
Erhaltung der bestmöglichen 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	Siehe unter Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturlandhaushaltes	Nein

Erläuterungen zur vorstehenden Tabelle:

Überprüfung der Neudarstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplans hinsichtlich möglicher erheblicher Beeinträchtigungen der gebietspezifischen Ziele eines potenziellen Vogelschutzgebietes

Der Abstand der Baufläche zum IBA MV 023 beträgt ca. 180 m (vgl. Karte 1).

Projekte und Pläne, die sich allein oder im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben wesentlich auf ein NATURA-2000-Gebiet auswirken können, sind einer angemessenen Prüfung der Verträglichkeit mit den Schutzziele zu unterziehen. Für die vorliegende Darstellung ist nicht davon auszugehen, dass sie sich wesentlich auf das IBA auswirken kann. Eine gesonderte Prüfung der Verträglichkeit ist nicht vorgesehen. Gründe dafür sind:

- Die Baufläche liegt außerhalb des IBA.
- Es handelt sich um eine geordnete Erweiterung im Anschluss an die bebaute Ortslage.
- Zwischen der Baufläche und den Ackerflächen im IBA besteht eine klare, durch die L 103 definierte Abgrenzung.
- Die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen in Benachbarung vorhandener Wohnbaugrundstücke, Straßen u.ä. hat keine neuartigen oder das vorhandene Maß übersteigenden, gebietsübergreifenden Auswirkungen, Emissionen oder Gewässerbenutzungen zur Folge. Vorbelastungen hinsichtlich einer Scheuchwirkung auf Rastvögel bestehen bereits durch die vorhandene Bebauung und verkehrliche Nutzung der Landesstraße. Diesbezüglich werden durch eine Wohnbaufläche mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung keine zusätzlichen oder mit höherer Intensität wirkenden Beeinträchtigungen geschaffen, die von außerhalb in das IBA hineinwirken könnten.

Auswirkungen der Wohnbaufläche auf das IBA MV 007 sind aufgrund des Abstandes von mehr als 1.400 m nicht zu erwarten.

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: siehe Erläuterung hinsichtlich potenzielles Vogelschutzgebiet
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. Im Gemeindegebiet werden die Möglichkeiten der Innenentwicklung und bauli-

chen Abrundung, zur Verminderung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme genutzt. Für Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine überschlägige Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erstellt. Auf wesentliche Ergebnisse wird unter Kap. 2.3 näher eingegangen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der ackerbaulichen Nutzung auszugehen. Relevante Umweltbelastungen, aber auch relevante Wertverbesserungen der Schutzgüter sind von diesen Flächen bei Fortführung der Nutzung nicht zu erwarten.

2.2.2 Abrundungsflächen für den Wohnungsbau in Dorf- und Hof Triwalk

Neu dargestellt wurden Bauflächen für 10 Wohnbaugrundstücke als Grundlage für die beabsichtigte Abrundung und Vervollständigung der Bebauung. Verbindliches Baurecht kann für diese Flächen nur durch Abrundungssatzung geschaffen werden, wobei auch über die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz für die Flächen im einzelnen abschließend zu entscheiden ist.

Im Rahmen des F-Plans erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der Umweltauswirkungen, ausgehend von der Potenzialanalyse (Kap. 2.1):

- Die Eingriffserheblichkeit der baulichen Nutzung von Abrundungsflächen und Baulücken ist in der Regel geringer als bei Neubauf Flächen, da die Flächen bereits überwiegend durch benachbarte Siedlungsbereiche vorgeprägt sind und die baulichen Anlagen nach ihrem Maß in die Umgebung einzupassen sind.
- Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes sind nicht betroffen. Wesentliche Auswirkungen auf das IBA MV 023 sind aufgrund der vorangehend beschriebenen Situation nicht zu erwarten. Die Bebauung rückt nicht über die Flucht der vorhandenen Grundstücke hinaus, so dass gegenüber dem Bestand keine in den freien Landschaftsraum weiter hineinreichenden Störungen zu erwarten sind.
- Im Bestand handelt es sich um Ackerflächen bzw. um bestehende Siedlungsfläche. Teile der Flächen in Hof Triwalk sind ehemalige Bauflächen der Gutsanlage. Die bauliche Nutzung führt zur Zerstörung der vorhandenen Acker- und Gartenbiotope. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde das in Hof Triwalk am südwestlichen Ortsrand vorhandene Gehölz als Begrenzung der Ortslage bestätigt und die Darstellung der Bauflächen entsprechend soweit zurückgenommen, dass diese Linie nicht überschritten wird. Damit verbleibt die Bebauung innerhalb der ehemaligen Grenzen der Gutsanlage.
- Der Gesamtumfang der Abrundungsflächen beträgt ca. 0,5 ha, wobei entsprechend der ländlichen Umgebung von einer maximal zulässigen Überbauung bis ca. 40% auszugehen ist. In diesem Maße werden die Sand- bzw. sandunterlagerten Lehmböden in ihren Funktionen erheblich beeinträchtigt.
- Bezüglich des Landschaftsbildes liegen die betroffenen Ortsrandlagen im Bereich von Räumen mit mittlerer bis hoher Bedeutung. Aufgrund der o.g. Abrundung und gebotenen Einpassung in die Umgebung sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten. In Hof Triwalk soll am westlichen Ortsrand eine Eingrünung durch Baum- und Heckenpflanzungen erfolgen.
- Aufgrund des Abstandes der Abrundungsflächen zur A 20 von mehr als 300 m sind aus Sicht des Immissionsschutzes für die Ebene der F-Planung entscheidungserhebliche Restriktionen nicht gegeben. Das Erfordernis aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen ist bei der planerischen Konkretisierung zu klären.

2.2.3 Ausbau des Weges Levetzow – Krassow

Der Ausbau stellt ein gesondert zu genehmigendes Projekt im Zuge des ländlichen Wegebaus dar. Der Weg wird z.Z. im Zuge des Bau des A 241 durch Baufahrzeuge stark in Anspruch genommen. Zum Autobahnprojekt gehört die Herrichtung des Weges als Asphaltstraße ($b = 3,5 \text{ m}$) im Bereich der Überführung mit Brücke und beiderseitigen Dammschüttungen auf einer Länge von 500 m, einschließlich begleitende Begrünung. Dem kommunalen ländlichen Wegebau ist nur der Ausbau der verbleibenden Wegestrecke mit einer Länge von ca. 600 m zuzurechnen.

Im Rahmen des F-Plans kann das Vorhaben nur grob überschlägig betrachtet werden. Ausgehend von der Potenzialanalyse (Kap. 2.1) ergeben sich folgende Auswirkungen des Wegebaus:

- Auswirkungen auf die IBA MV 023 und MV 007 sind aufgrund der großen Entfernung von 750 bzw. 3.000 m nicht zu erwarten.
- Ca. 150 m vor der Gemeindegrenze zu Krassow beginnt eine Birkenallee, die nach § 27 LNatG geschützt ist. Baumaßnahmen in der Allee sind nur nach Gewährung einer Ausnahme / Befreiung durch den Landkreis zulässig. Nach der Erfahrung sind Auswirkungen auf den Baumbestand bei Straßenbaumaßnahmen grundsätzlich nicht zu vermeiden; sie müssen jedoch durch Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 so gering wie möglich gehalten werden. Zum Ausgleich sollten an den derzeit freien Wegeabschnitten Alleebäume gepflanzt werden.
- Neben der Allee ist vom Ausbau ein bisher überwiegend unbefestigter bzw. mit Feldstein-Pflaster befestigter Weg von geringer Bedeutung betroffen. Der Biotopverlust beträgt ca. 3.000 m².
- Der Wegebau fördert die weitere Zerschneidung der Landschaft und beeinträchtigt damit Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen der Tierwelt in der Landschaft, wobei jedoch die erhebliche Vorbelastung durch die A 241 zu beachten ist. Mit Asphalt und Beton befestigte Wegeflächen haben ein für Kleintiere sehr ungünstiges Mikroklima und können bei diesen Arten zur Isolation von Teilbeständen führen. Der Minderung diesbezüglicher Auswirkungen dient der Ausbau von Spurbahnen mit begrüntem Mittelstreifen.
- Im vorgenannten Umfang werden sandig-lehmige Böden überbaut oder in ihrem Aufbau verändert, so dass Bodenfunktionen zusätzlich zur Vorbelastung verloren gehen.
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild betreffen einen Teilraum von hoher bis sehr hoher Bedeutung. Grundsätzlich sind unverbaute Landwege schutzwürdige und wertgebende Landschaftselemente. Der betroffene Weg ist jedoch aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch den Autobahnbau und des weitgehend fehlenden Bewuchses hinsichtlich seines Beitrags zum Landschaftsbild nur unterdurchschnittlich zu bewerten, die Konfliktschwere durch den Ausbau ist entsprechend nur gering bis mittel. Zum Ausgleich, auch für Beeinträchtigungen der Biotope, Tieren und Pflanzen sollten nach Bauende großkronige heimische Laubbäume im Straßenbegleitgrün angepflanzt werden.
- Letztlich wirkt sich der Ausbau von Wegen förderlich auf den motorisierten Individualverkehr aus. Dadurch kann die Verlärmung der Landschaft zunehmen. Das Ziel einer Verbesserung der Infrastruktur für Radwanderer kann durch die Zunahme des motorisierten Verkehrs beeinträchtigt werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen durch geplante Wohnbauflächen

- Festsetzung eingeschossiger Bauweise und GRZ 0,4 zur angemessenen Einordnung der Baufläche in die umgebende Bebauung und zur Vermeidung unnötiger Landschaftsbeeinträchtigungen.
- Erhalt des Alleebaumbestandes auf den angrenzenden Flächen.
- Schutz des Baum- und Heckenbestandes bei der Erschließung der Baugrundstücke (soweit die Beseitigung nicht Planbestandteil und zwingend notwendig ist) und Berücksichtigung der Vorschriften des allgemeinen Schutzes wildlebender Tiere und Pflanzen und des speziellen Artenschutzes nach dem Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz.
- Terminierung der Bauausführung, so dass die Baufeldfreimachung mit zerstörenden Eingriffen in die Vegetationsbestände nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 14. März vorgenommen wird (§ 34 (3) LNatG).
- Begrünung von Freiflächen in der Wohnbaufläche mit der Anpflanzung von Bäumen, landschaftsseitige Eingrünung mit Hecke oder Baumreihe aus heimischen Arten.
- Herstellung der Stellflächen mit versickerungsfähigen Bodenbelägen.
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Baugebiet.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen bei den geplanten Wohnbauflächen

- Teilausgleich im Baugebiet durch Baumpflanzungen, Hecken, Grünflächen.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken, ggf. mit eingeschlossenen Sukzessionsflächen sowie parkartig gestalteten Grünflächen als Grünstreifen am westlichen Ortsrand, als randseitige Eingrünung der neu dargestellten Bauflächen.
- Umwandlung bestehender Ackerfläche in Gehölzfläche mit Anpflanzungen und Sukzession, im Bereich Sandbauer.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten für die Neudarstellung der Bauflächen nicht bestehen.

Städtebauliches Ziel ist die Darstellung von Wohnbauflächen entsprechend der Funktion als Siedlungsschwerpunkt für Wohnen und dem Bedarf im Planungshorizont der Flächennutzungsplanung (bis 15 Jahre). Über die Darstellung von Baulücken und Abrundungsflächen kann der Bedarf allein nicht gedeckt werden, zumal die Gemeinde auf die tatsächliche Bereitstellung dieser Flächen keinen Einfluss hat. In der Gemeinde bestehen zur Zeit keine Baurechte für erschlossenes Bauland in B-Plan-Gebieten, so dass die Darstellung von entsprechenden Flächen in der vorbereitenden Bauleitplanung notwendig ist. Im Zuge der Planaufstellung erfolgte eine kritische Auseinandersetzung mit den Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde und eine Orientierung der Darstellungen am tatsächlichen Bedarf. Der zunächst dargestellte Umfang neuer Wohnbaufläche von 5 ha wurde auf ca. 50% reduziert.

Bei der Darstellung der Wohnbauflächen hat sich die Alternativenprüfung neben dem Umfang auf die Flächenauswahl zu beziehen. Die Alternativlosigkeit der dargestellten Abrundungsflächen ist evident. Jedoch gibt es auch keine realistischen Standortalternativen für die zusammenhängend geplante Wohnbaufläche mit ähnlich geringer Konfliktschwere. Diese Entwicklungsfläche kann aus raumplanerischer Sicht nur am Hauptort Lübow ausgewiesen werden. In der Begründung, Kap. 5.2, sind für diesen Ort die Restriktionen der baulichen Entwicklung aufgeführt, aus denen hervorgeht, dass eine bauliche Entwicklung nur nach Westen möglich ist.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:

- Die Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes, der Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft und die sich aus übergeordneten umweltbezogenen Planungen ergebenden Planungsgrundlagen wurden in thematischen Karten aufbereitet und mit den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans überlagert.
- Die Auswirkungen der Neudarstellungen des Flächennutzungsplans auf die Umwelt wurden detailliert in Tabellen- und Textform herausgearbeitet.
- Die vorliegende Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurde durch Geländekartierung überprüft und ergänzt.
- Der voraussichtliche Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wurde unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002) ermittelt.

3.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Besondere Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans

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

Die Überwachung soll sich vor allem auf solche Gesichtspunkte beziehen, die für die Prognose der Umweltauswirkungen von besonderer Bedeutung sind bzw. bei denen Prognoseunsicherheiten bestanden. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergeben sich insbesondere Handlungsvorgaben für die verbindliche Bauleitplanung.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Termin	Hinweise zur Durchführung
Umsetzung des Vermeidungsgebotes in Bezug auf das Schutzgut Arten und Biotope; Schutz vorhandener erhaltungswürdiger bzw. Schutzbestimmungen unterliegender Gehölze und anderer Biotope vor Beeinträchtigungen	B-Plan, Satzung	Berücksichtigung bei der Planaufstellung, Aufnahme entsprechender Bestimmungen in die Planzeichnung als Festsetzungen und Hinweise

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Umsetzung des Vermeidungsgebotes in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Begrenzung der zulässigen Baufläche auf das notwendige Maß und versickerungsfähige Ausführung von Befestigungen der Wege und Stellflächen; Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken	B-Plan, Satzung	Berücksichtigung bei der Planaufstellung, Aufnahme entsprechender Bestimmungen in die Planzeichnung als Festsetzungen und Hinweise
Umsetzung des Vermeidungsgebotes in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild durch eine Orientierung der Bauhöhen am Bestand und eine landschaftstypische Durch- und Eingrünung der Bauflächen	B-Plan, Satzung	Berücksichtigung bei der Planaufstellung, Aufnahme entsprechender Bestimmungen in die Planzeichnung als Festsetzungen und Hinweise Landschaftstypisch sind Eingrünungen mit halb- und hochstämmigen Obstbäumen regionaler Sorten sowie mit Laubgehölzen der lokal heimischen Flora

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

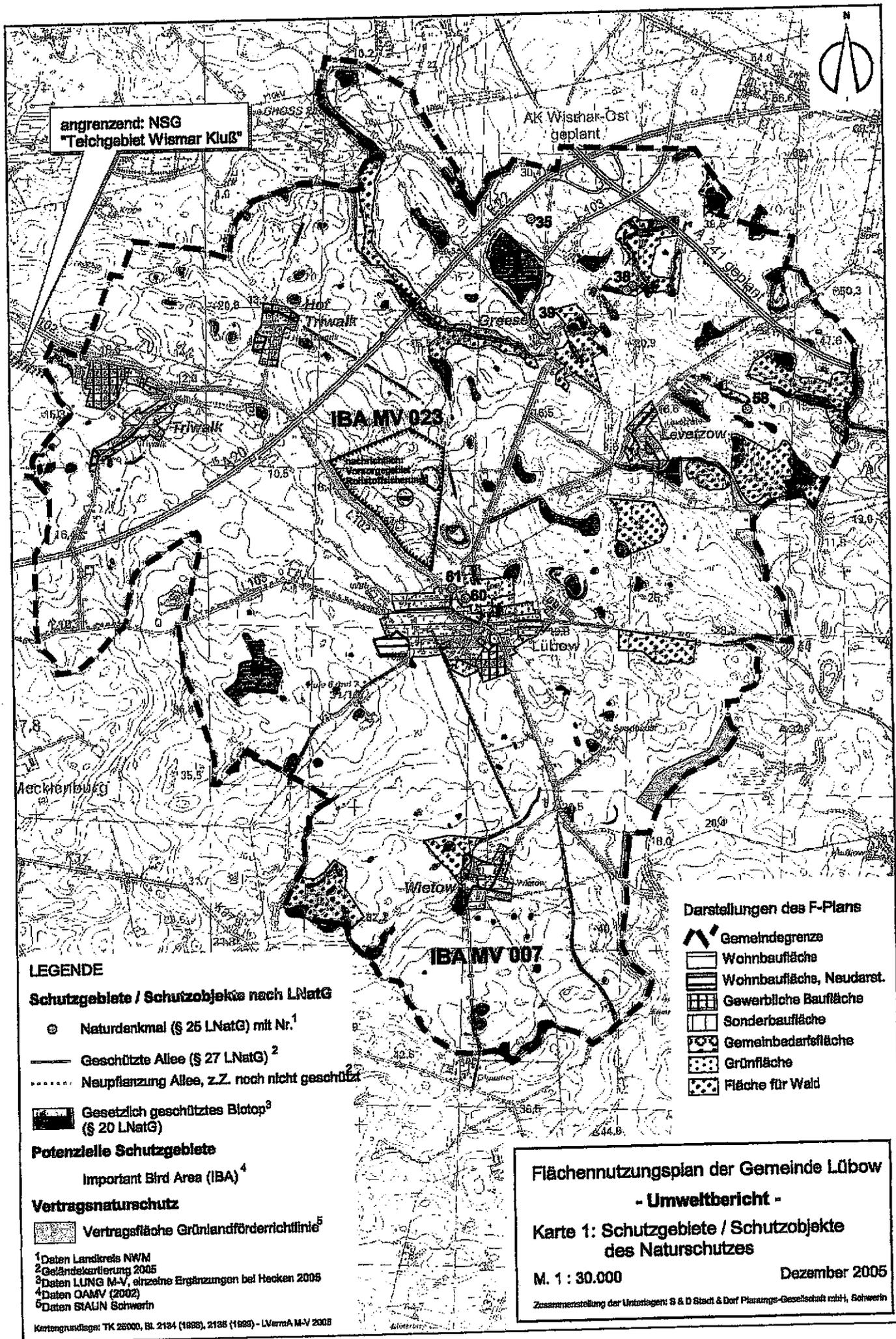
Zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübow wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Ziel des Flächennutzungsplans ist vor allem die Sicherung und Stärkung des Hauptortes Lübow als Wohnstandort. Im F-Plan ist die Neudarstellung einer Wohnbaufläche für ca. 25 Eigenheimgrundstücke vorgesehen.

Von den Auswirkungen des Flächennutzungsplans durch Darstellung neuer Bauflächen sind die Umweltbelange Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete, nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume, Tiere / Pflanzen / Biotope, Boden, Wasser, Klima / Luft, Wechselwirkungen der Bestandteile des Naturhaushaltes, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, Mensch sowie Vermeidung vor Emissionen betroffen, wobei die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen / Biotope, Boden und Landschaftsbild als erheblich einzustufen sind. Zur Minderung der Umweltauswirkungen sollte in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung die Grundflächenzahl in der Wohnbaufläche mit maximal 0,4 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt werden; es sollten Begrünungen der Freiflächen vorgenommen und wertvolle Biotope erhalten werden. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen und die Zuordnung der aufgeführten Kompensationsflächen im sonstigen Gemeindegebiet ausgeglichen werden. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, das der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere eine Überprüfung der Biotop- und Nutzungstypenkartierung durch Geländekartierung sowie eine überschlägige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen sind Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung zur Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes bezüglich der Tiere und Pflanzen, von Biotopen, Boden, Wasser und Landschaftsbild erarbeitet worden.



angrenzend: NSG
"Teichgebiet Wismar Kluß"

AK Wismar-Ost
geplant

IBA MV 023

IBA MV 007

LEGENDE

Schutzgebiete / Schutzobjekte nach LNatG

- ⊙ Naturdenkmal (§ 25 LNatG) mit Nr.¹
- Geschützte Allee (§ 27 LNatG) ²
- Neupflanzung Allee, z.Z. noch nicht geschützt
- Gesetzlich geschütztes Biotop³
(§ 20 LNatG)

Potenzielle Schutzgebiete

Important Bird Area (IBA) ⁴

Vertragsnaturschutz

■ Vertragsfläche Grünlandförderrichtlinie⁵

¹Daten Landkreis NWM
²Geländekartierung 2005
³Daten LUNG MV, einzelne Ergänzungen bei Hecken 2005
⁴Daten OAMV (2002)
⁵Daten BfALN Schwartw

Darstellungen des F-Plans

- ▬ Gemeindegrenze
- Wohnbaufläche
- ▨ Wohnbaufläche, Neudarst.
- ▧ Gewerbliche Baufläche
- ▩ Sonderbaufläche
- ▤ Gemeinbedarfsfläche
- ▥ Grünfläche
- ▦ Fläche für Wald

Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübow

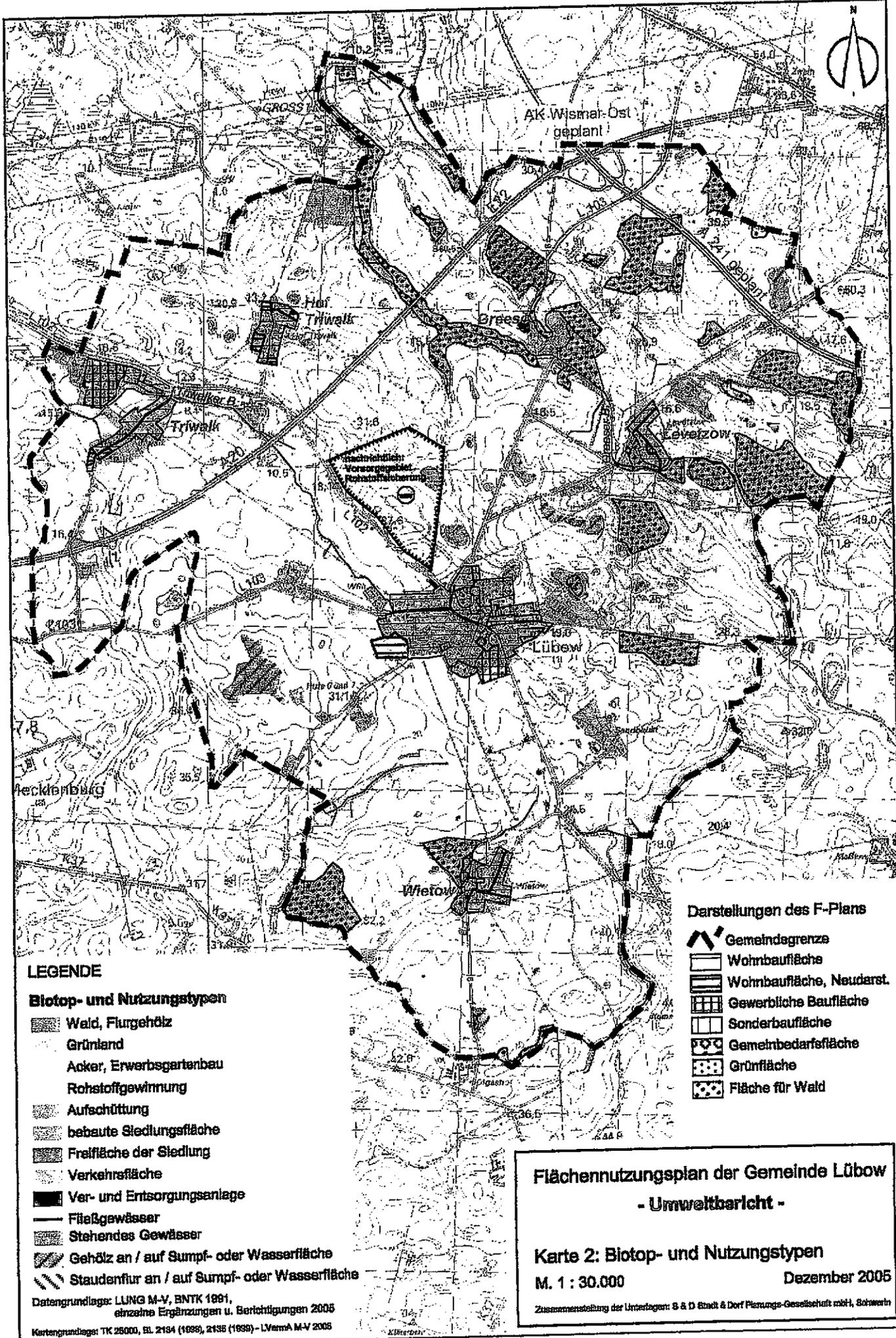
- Umweltbericht -

**Karte 1: Schutzgebiete / Schutzobjekte
des Naturschutzes**

M. 1 : 30.000

Dezember 2005

Zusammenstellung der Unterlagen: S & D Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH, Schwartw



LEGENDE

Biotoptypen und Nutzungstypen

- Wald, Flurgehölz
- Grünland
- Acker, Erwerbsgartenbau
- Rohstoffgewinnung
- Aufschüttung
- bebaute Siedlungsfläche
- Freifläche der Siedlung
- Verkehrsfläche
- Ver- und Entsorgungsanlage
- Fließgewässer
- Stehendes Gewässer
- Gehölz an / auf Sumpf- oder Wasserfläche
- Staudenflur an / auf Sumpf- oder Wasserfläche

Datengrundlage: LUNG M-V, BNTK 1991, einzelne Ergänzungen u. Berichtigungen 2005
Kartengrundlage: TK 25000, Bl. 2134 (1988), 2135 (1939) - LVermA M-V 2005

Darstellungen des F-Plans

- Gemeindegrenze
- Wohnbaufläche
- Wohnbaufläche, Neudorf
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche
- Gemeinbedarffläche
- Grünfläche
- Fläche für Wald

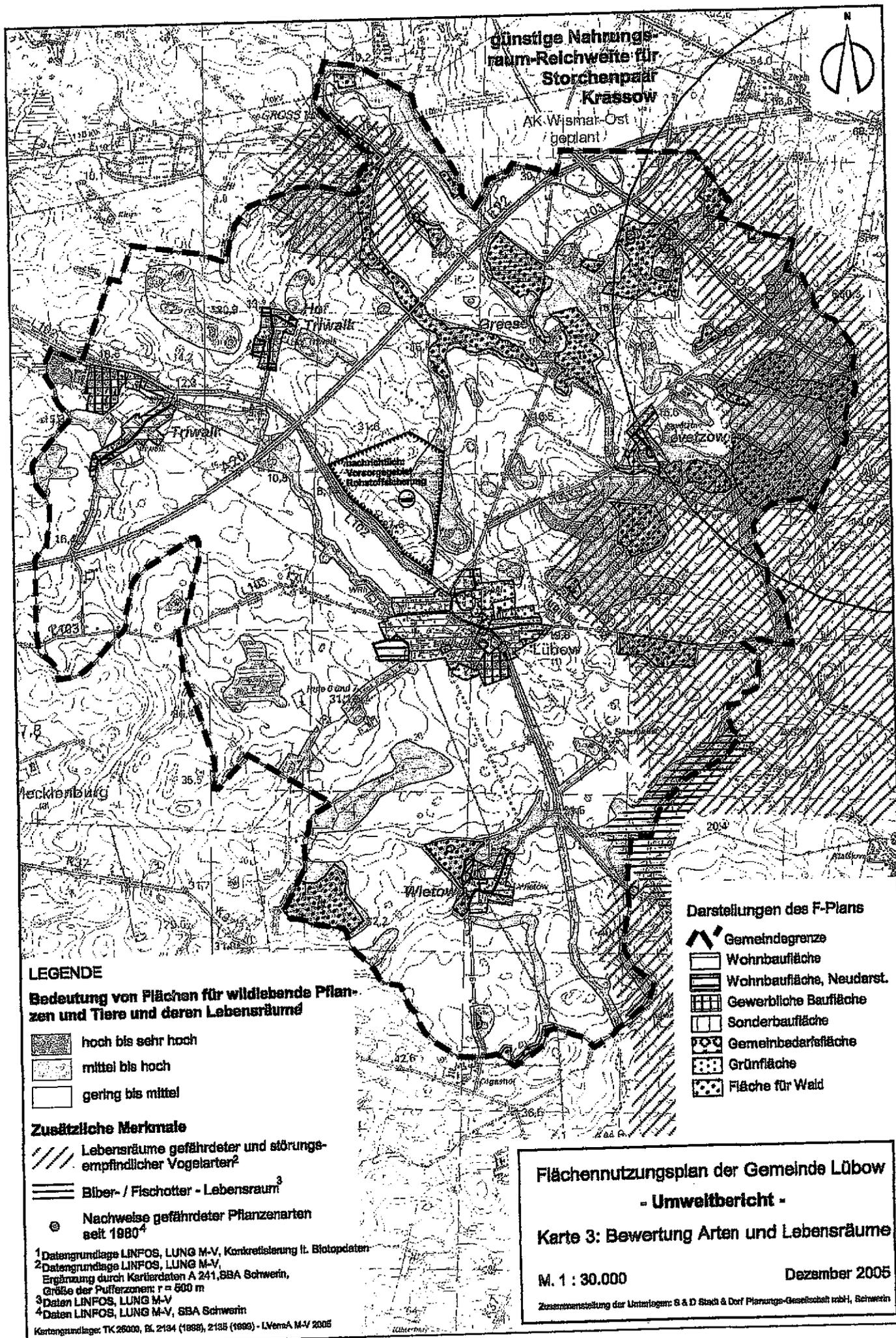
**Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübow
- Umweltbericht -**

Karte 2: Biotop- und Nutzungstypen

M. 1 : 30.000

Dezember 2005

Zusammenstellung der Unterlagen: S & D Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH, Solzwerth



günstige Nahrungsraum-Reichweite für Storchennest Krassow
 AK Wismar-Ost geplant!



LEGENDE

Bedeutung von Flächen für wildlebende Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume

- hoch bis sehr hoch
- mittel bis hoch
- gering bis mittel

Zusätzliche Merkmale

- Lebensräume gefährdeter und störungsempfindlicher Vogelarten²
- Biber- / Fischotter - Lebensraum³
- Nachweise gefährdeter Pflanzenarten seit 1980⁴

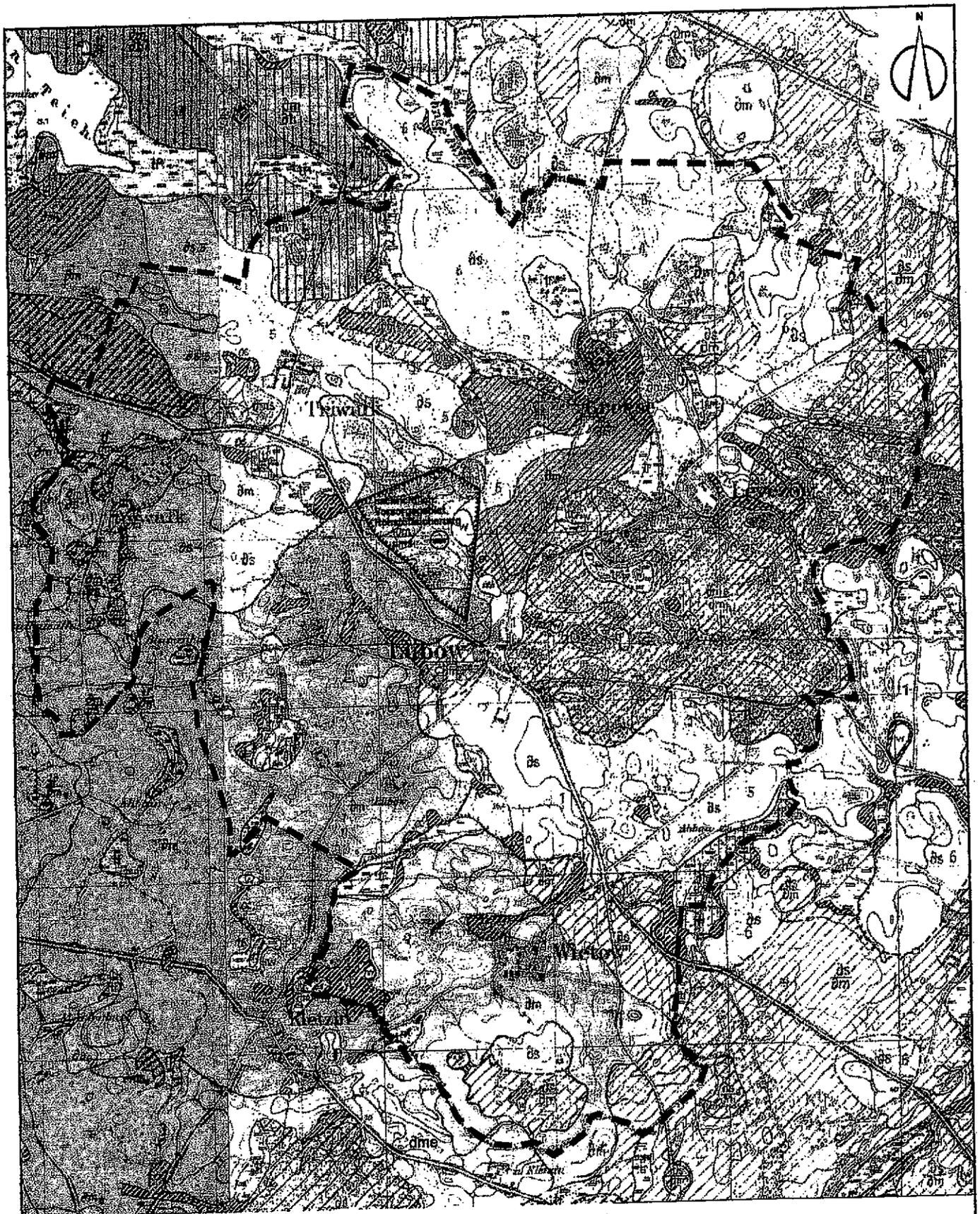
Darstellungen des F-Plans

- Gemeindegrenze
- Wohnbaufläche
- Wohnbaufläche, Neudarst.
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche
- Gemeinbedarfsfläche
- Grünfläche
- Fläche für Wald

¹ Datengrundlage LINFOS, LUNG M-V, Konkretisierung lt. Biotopdaten
² Datengrundlage LINFOS, LUNG M-V, Ergänzung durch Kartierdaten A 241, SBA Schwerin, Größe der Pufferzonen: r = 500 m
³ Daten LINFOS, LUNG M-V
⁴ Daten LINFOS, LUNG M-V, SBA Schwerin
 Kartengrundlage: TK 28000, Bl. 2194 (1998), 2188 (1999) - LVermA M-V 2005

Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübow - Umweltbericht -
Karte 3: Bewertung Arten und Lebensräume

M. 1 : 30.000
 Dezember 2005
 Zusammenstellung der Unterlagen: S & D Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH, Schwerin



LEGENDE

Welchsel-Eiszeit

Bildungen der Hochfläche

- ds - Sand
- dm - Geschiebemergel
- dms - Mergelsand
- dm_n - Geschiebemergel, tonig

Bildungen im Zuge der Endmoränen

- dme - Geschiebemergel

Holozän

Moorbildungen

- tf - Niedermoortorf

Sonstiges

- w - Wasser
- a - Abschlämmsmassen

Grundlage: Geolog. OK 1:25.000, Bl. 2134, 2135, Darstellungstiefe 2,0 m, entzogen, 1953, (LJUNG M-V, Geolog. Dienst GDR)

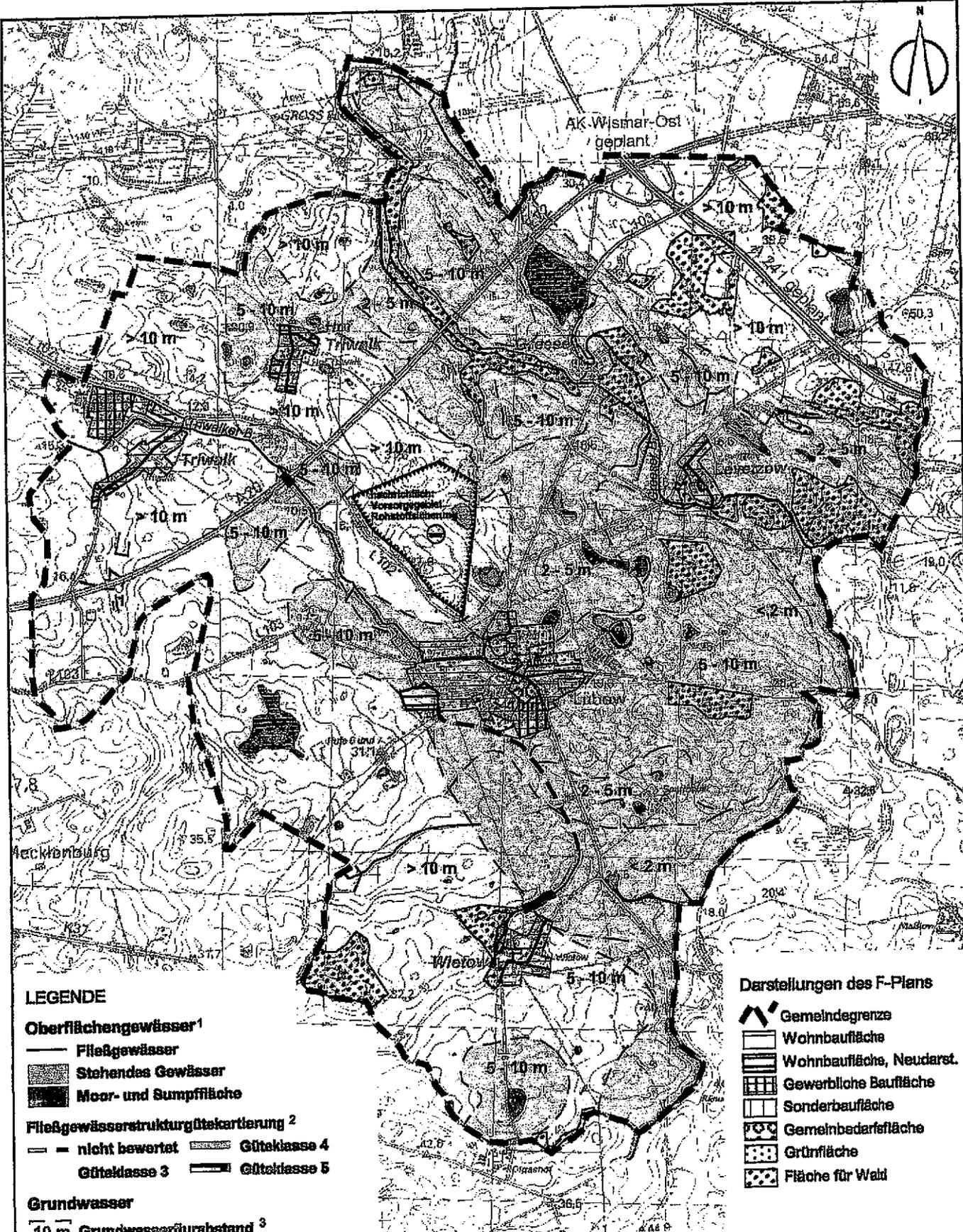
Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübow - Umweltbericht -

Karte 4: Geologische Oberflächenkarte

M. 1 : 30.000

Dezember 2005

Zusammenstellung der Untertage: B & D Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH, Schwedt



LEGENDE

Oberflächengewässer¹

- Fließgewässer
- Stehendes Gewässer
- Moor- und Sumpffläche

Fließgewässerstrukturgütekartierung²

- nicht bewertet
- Güteklasse 3
- Güteklasse 4
- Güteklasse 5

Grundwasser

10 m Grundwasserflurabstand³

Geschüttheit des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen⁴

- GW geschützt
- GW relativ geschützt
- GW ungeschützt

Darstellungen des F-Plans

- Gemeindegrenze
- Wohnbaufläche
- Wohnbaufläche, Neudarst.
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche
- Gemeinbedarfsfläche
- Grünfläche
- Fläche für Wald

**Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübow
- Umweltbericht -**

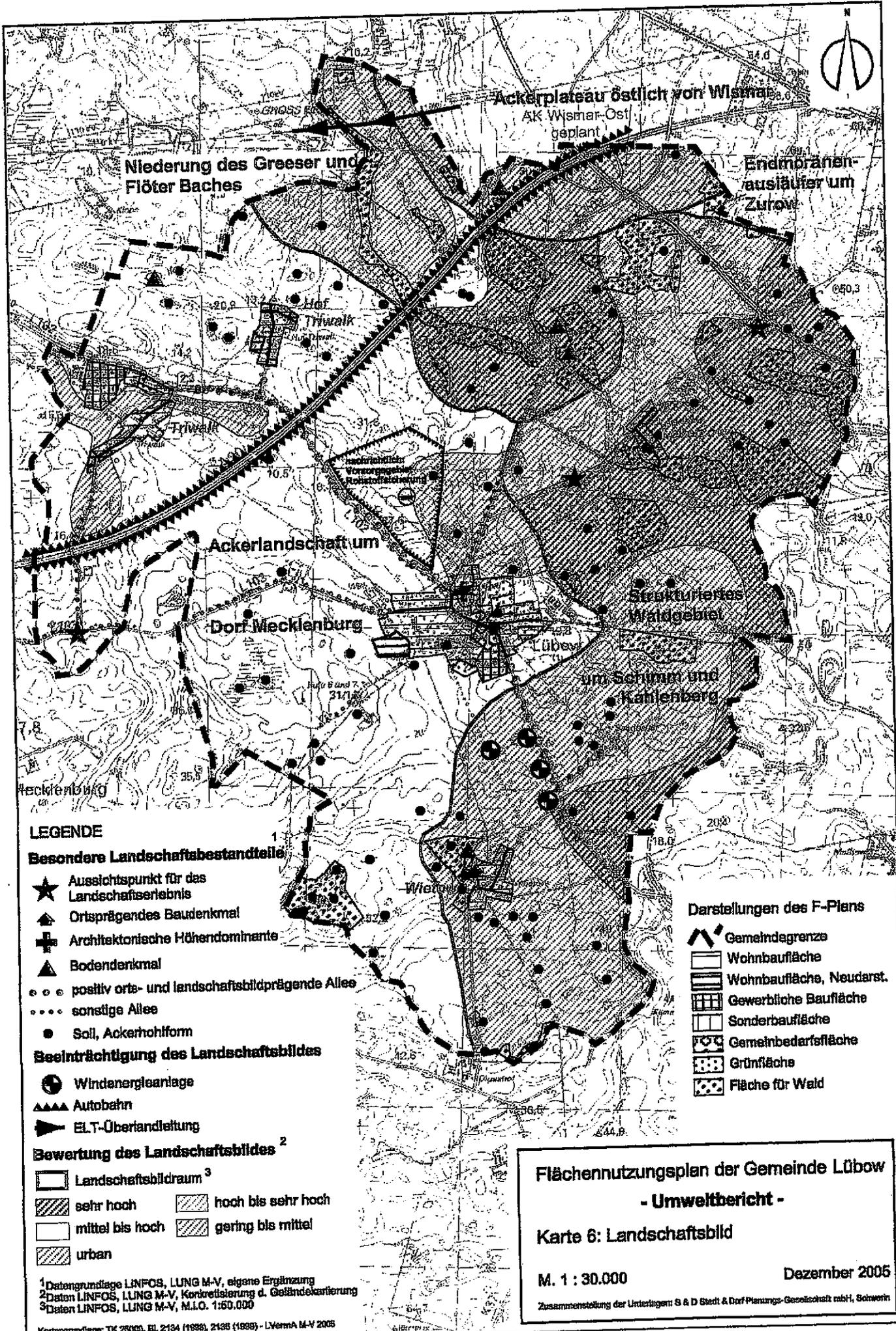
Karte 5: Grund- und Oberflächenwasser

M. 1 : 30.000

Dezember 2005

Zusammenstellung der Unterlagen: G & D Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH, Schwerin

¹Datengrundlage Karte 2
²Daten LINPOS, LUNG M-V
³Daten LINPOS, LUNG M-V, M.I.O. 1:50.000
⁴Daten LINPOS, LUNG M-V, M.I.O. 1:50.000
 Kartengrundlage: TK 2600, Bl. 2134 (1993), 2135 (1993) - LVermA M-V 2003



LEGENDE

Besondere Landschaftsbestandteile

- ★ Aussichtspunkt für das Landschaftserlebnis
- ▲ Ortsprägendes Baudenkmal
- ⊕ Architektonische Höhendominante
- ▲ Bodendenkmal
- ⋯ positiv orts- und landschaftsbildprägende Allee
- ⋯ sonstige Allee
- Soil, Ackerhohlform

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

- ⊙ Windenergieanlage
- ▲▲▲ Autobahn
- ▶ EL-T-Überleitung

Bewertung des Landschaftsbildes²

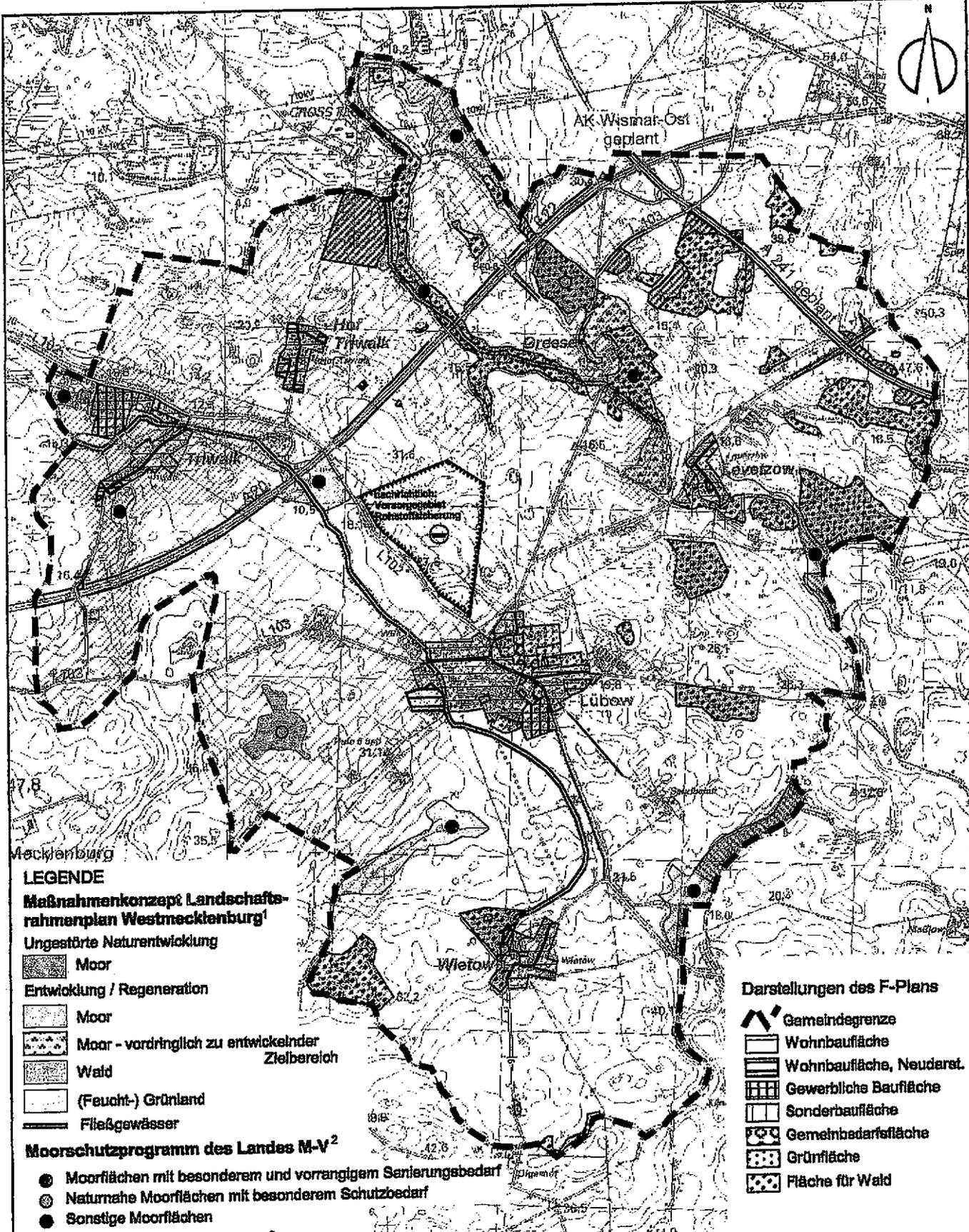
- Landschaftsbildraum³
- ▨ sehr hoch
- ▩ hoch bis sehr hoch
- ▧ mittel bis hoch
- ▦ gering bis mittel
- ▤ urban

Darstellungen des F-Plans

- ▬ Gemeindegrenze
- ▭ Wohnbaufläche
- ▨ Wohnbaufläche, Neudarst.
- ▩ Gewerbliche Baufläche
- ▧ Sonderbaufläche
- ▦ Gemeinbedarfsfäche
- ▤ Grünfläche
- ▣ Fläche für Wald

Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübow
- Umweltbericht -
Karte 6: Landschaftsbild
 M. 1 : 30.000
 Dezember 2005
 Zusammenstellung der Unterlagen S & D Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH, Schwerin

¹ Datengrundlage LINFOS, LUNG M-V, eigene Ergänzung
² Daten LINFOS, LUNG M-V, Kartaktualisierung d. Geländekartierung
³ Daten LINFOS, LUNG M-V, M.L.C. 1:50.000
 Kartengrundlage: TK 23000, Bl. 2134 (1998), 2135 (1998) - LVermA M-V 2005



LEGENDE

Maßnahmenkonzept Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg¹

Ungestörte Naturentwicklung

- Moor
- Entwicklung / Regeneration**
- Moor
- Moor - vordringlich zu entwickelnder Zielbereich
- Wald
- (Feucht-) Grünland
- Fließgewässer

Moorschutzprogramm des Landes M-V²

- Moorfleichen mit besonderem und vorrangigem Sanierungsbedarf
- Naturnahe Moorfleichen mit besonderem Schutzbedarf
- Sonstige Moorfleichen

Eignung für die Waldmehrung³

- Flächen bedingt geeignet
- Flächen ungeeignet

Bereits festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen

- Fläche
- Lineare Maßnahme

Darstellungen des F-Plans

- Gemeindegrenze
- Wohnbaufläche
- Wohnbaufläche, Neudorst.
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche
- Gemeinbedarfsfläche
- Grünfläche
- Fläche für Wald

**Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübow
- Umweltbericht -**

Karte 7: Planungsgrundlagen

M. 1 : 30.000

Dezember 2005

Zusammenstellung der Unterlagen: S & D Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH, Schwerin

¹Daten LUNG M-V, Flächenkonkretisierung nach BNTK-Daten u. Geolog. OK
²Daten LUNG M-V
³Daten LUNG M-V, Ergänzungen nach BNTK-Daten