

# Gemeinde Lübow

Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplan Nr. 7

**"Wohngebiet am Kletziner Weg"  
in Lübow**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil I**

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
  - 6.1 Trinkwasserversorgung
  - 6.2 Schmutzwasserentsorgung
  - 6.3 Niederschlagswasserableitung
  - 6.4 Elektroenergieversorgung
  - 6.5 Telekommunikation
  - 6.6 Gasversorgung
7. Löschwasserversorgung
8. Bodenschutz und Abfall
9. Bodendenkmale
10. Gewässerschutz
11. Immissions- und Klimaschutz
  - 11.1 Lärmimmissionen
12. Kataster- und Vermessungswesen

### **Teil II**

#### **Anlagen**

- Anlage 1 Umweltbericht
- Anlage 2 Fachbeitrag Artenschutz
- Anlage 3 Merkblatt der Gasversorgung Wismar Land GmbH „Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“

## **1. Aufgabe und Inhalte der Planung**

Im südwestlichen Bereich der Ortslage Lübow am Kletziner Weg möchte die Gemeinde die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche weiter entwickeln. Entsprechend der umliegenden Bebauung sind im Plangebiet große Grundstücke und eine Einzelhausbebauung geplant.

Durch die Überplanung dieser Baulandreserve, möchte die Gemeinde attraktive Wohngrundstücke zur Deckung ihres Eigenbedarfes zur Verfügung stellen.

Bereits mit der Aufstellung des FNP hat sich die Gemeinde für die Entwicklung des Hauptwohnortes entschieden, was den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung zur Gemeindeentwicklung entspricht. Im Ergebnis der Prüfung aller planungsrelevanten Belange, wie Flächengrößen zur bedarfsgerechten Abdeckung des Eigenbedarfs, erschließungstechnische Voraussetzungen auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, naturschutzfachliche Belange und Landschaftsbild, wurde die betroffene Fläche im FNP als Wohnbauland ausgewiesen.

Es bleibt für die Gemeinde festzustellen, dass auch zum jetzigen Zeitpunkt keine Alternativflächen zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde im Vorfeld der B-Plan-Aufstellung vorhandene Baulandreserveflächen geprüft und dabei festgestellt, dass in anderen Baugebieten keine freien Baugrundstücke zur Verfügung stehen und die wenigen Baulücken bei weitem nicht ausreichen, um die Kapazität für die Eigenbedarfsentwicklung abzudecken. Die Kapazitätsanalyse wurde ebenfalls im Vorfeld der Planung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt und ist die Grundlage für die Ausweisung des neuen Baugebietes.

Zur Sicherstellung der Entwicklung des Wohnungsbestandes gemäß Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt.

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls die Möglichkeiten zum Klimaschutz in Betracht gezogen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine „solartaugliche“ Ausrichtung und eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude. Die Grundstücke werden zentral erschlossen und an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Mit dem B-Plan wird eine Baulandreservefläche genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Konzentration der Siedlungsstrukturen, erfüllt werden. Der B-Plan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen, der einzelne Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Der Bebauungsplan wird dem Grunde nach aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Im FNP ist eine Erweiterung der Siedlungsfläche des Hauptwohnortes Lübow im westlichen Ortsrandbereich am Kletziner Weg vorgesehen. Die mit dem B-Plan in Anspruch genommene Fläche entspricht in ihrer Größe der im FNP dargestellten Entwicklungsfläche. Auf Grund der Flächenverfügbarkeit erfolgt eine lagemäßige Verschiebung der Wohnbaufläche gegenüber dem FNP in westlicher Richtung.

Die Gemeinde beabsichtigt, die geringfügige lagemäßige Verschiebung der Wohnbauflächen im Zuge einer künftigen FNP-Änderung entsprechend der Baugebietsausweisung des B-Planes zu korrigieren.

**Begründung zum B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ in Lübow  
der Gemeinde Lübow**

Flächenbilanz

| Nr.                           | Flächenbezeichnung   | m <sup>2</sup> | %      |
|-------------------------------|--|----------------|--------|
| 1.                            | Bebaubare Fläche nach GRZ (GRZ = 0,4)                      | 6.334,4        | 33,94  |
| 2.                            | Private Grünflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) | 9.501,5        | 50,90  |
| 3.                            | Verkehrsflächen (Fahrbahn und Fußweg)                      | 1.974,1        | 10,58  |
| 4.                            | Stellplatzfläche   | 229,7          | 1,23   |
| 5.                            | Verkehrsgrün   | 625,8          | 3,35   |
| Gesamtfläche des Plangebietes |  | 18.665,5       | 100,00 |

## 2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Kartengrundlage ist Vermessung und Karten aus dem GIS.

## 3. Geltungsbereich

|             |           |       |
|-------------|-----------|-------|
| Plangebiet: | Gemeinde  | Lübow |
|             | Gemarkung | Lübow |
|             | Flur      | 1     |

Plangeltungsbereich: umfasst das Flurstück 68/11 und eine Teilfläche aus 115/10

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,87 ha und wird wie folgt begrenzt:

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| Im Norden | : | durch Wohnbaugrundstücke und durch landwirtschaftliche Nutzfläche |
| Im Westen | : | durch landwirtschaftliche Nutzfläche                              |
| Im Süden  | : | durch landwirtschaftliche Nutzfläche                              |
| Im Osten  | : | durch den Kletziner Weg   |

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

## **4. Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung und mit dem Ziel, die Ortsrandlage von Lübow zu überplanen und attraktive Wohngrundstücke bereitzustellen.

Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Lübow gemäß Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar auf den ausgewiesenen Eigenbedarf abzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt. Die Planung berücksichtigt somit auch das Ziel der Raumordnung, das die Entwicklung der Wohnkapazität auf den Eigenbedarf beschränkt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden folgende Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet:

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen. Für Verwaltungen ist der dezentrale Standort ungeeignet, hier sollte die Konzentration der Verwaltung im Ortszentrum erfolgen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie die Grundflächenzahl bestimmt.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf max. 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwand) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

*als unterer Bezugspunkt* gilt die für die einzelnen Baubereiche festgesetzte absolute Höhe über HN 76;

Unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes erfolgt eine bereichsweise gegliederte Festsetzung der unteren Bezugshöhe. Hierbei wird die Neigung des Geländes in östlicher Richtung zum Kletziner Weg hin um ca. 4,00 m berücksichtigt.

*als obere Bezugspunkte* Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die max. Traufhöhe kann jedoch durch die Traufen von Zwerchgiebeldächern um max 1,20 m überschritten werden.

Die Firsthöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante (bei Satteldachformen der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei versetzten Dächern die oberste Dachbegrenzungskante) definiert.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Um eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit folgenden Einschränkungen zulässig sind:

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A, B sowie des Kletziner Weges und der straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht ausgeschlossen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A, B sowie des Kletziner Weges und der straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze in den Bereichen, wo sie mit 5,0 m Abstand zur Planstraße A festgesetzt ist, um maximal 2,00 m überschreiten.

### **5. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Kletziner Weg“ erschlossen, der ab Anschluss an die L103 als Tempo-30-Zone ausgeschildert ist.

Zur Erschließung der geplanten Wohngrundstücke wird eine Straße (Planstraße A) mit abschließendem Wendekreis vorgesehen. Ein weiterführender Straßenanschluss für eine eventuelle spätere Erweiterung des Wohngebietes ab dem Kreisverkehr wird bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt entsprechend den Anforderungen der RAST 06. Dies gilt besonders für die Ausbaubreite, die Sicherheitsabstände, das Lichtraumprofil und die Mindestbedarfsflächen für Kurvenfahrten bzw. Einbiegeradien.

Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke, Straßennamenschilder u. dgl. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straße so anzuordnen, dass durch sie keine zusätzlichen Gefahren ausgehen.

Im Anschlussbereich der Planstraße A an den Kletziner Weg sind Sichtfelder entsprechend den Richtlinien (RASt) vorzusehen. Diese sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Für den ruhenden Verkehr werden im Plangebiet einseitig und längs der Fahrbahn Stellplätze vorgesehen. Hierdurch kann der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen abgedeckt werden.

### **6. Ver- und Entsorgungsanlagen**

#### **6.1 Trinkwasserversorgung**

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig. Im Kletziner Weg befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung (d 125 PE-HD), an die im Bereich der Kreuzung Alte Schulstraße grundsätzlich Anschlussmöglichkeit besteht.

## **6.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung liegt im Verantwortungsbereich des Zweckverbandes Wismar. Im Einfahrtsbereich Mecklenburger Straße in den Kletziner Weg befindet sich ein Schmutzwasserkanal (200Stz), an den eine Anschlussmöglichkeit für die Schmutzwasserentsorgung aus dem Plangebiet besteht.

Grundsätzlich sind die Erschließungsplanungen mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

## **6.3 Niederschlagswasserableitung**

Die Niederschlagswasserableitung liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Diese hat sie dem Zweckverband Wismar übertragen. Der Bau des Sammlers ist daher mit Zweckverband Wismar abzustimmen.

Das unbelastete Niederschlagswasser von den Grundstücken im Plangebiet und der Erschließungsstraße ist zu sammeln und über einen Staukanal gedrosselt in die vorhandene Vorflut, den Triwalker Bach außerhalb des Plangebietes abzuleiten.

Die entsprechende Entwässerungsplanung wird mit dem Zweckverband Wismar und dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt und der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

## **6.4 Elektroenergieversorgung**

Im Kletziner Weg befinden sich Versorgungsanlagen der E.ON edis. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Leitungen und Anlagen. Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

Lage- bzw. Bebauungsplan

- Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass:

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- rechtzeitig vor Baubeginn eine Einweisung zum Anlagenbestand zu erfolgen hat
- die Zugänglichkeit zu vorhandenen Trafostationen ist jederzeit zu gewährleisten ist.

die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln zu beachten Die Telekom ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme werden in der Entwurfsfassung des Planes berücksichtigt.

## **6.5 Telekommunikation**

Über das Plangebiet verläuft die Lichtwellenleiter-Kabeltrasse (LWL-Kabel) Lübeck – Schwerin – Wismar – Rostock. Die ungefähre Lage einschließlich des Sicherheitsstreifens ist im Plan gekennzeichnet. Zur Baufeldfreimachung erfolgt in Abstimmung mit der Firma Global-Connect eine Umverlegung des Lichtwellenleiter-Kabels (LWL).

## **6.6 Gasversorgung**

Im Kletziner Weg befinden sich Versorgungsanlagen der Gasversorgung. Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Zum Schutz vorhandener Gasleitungen sowie der Hausanschlüsse in Rechtsträgerschaft/Verwaltung der Gasversorgung Wismar Land GmbH sind folgende Forderungen / Hinweise zu beachten:

- Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein. Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ ist als Anlage 3 der Begründung beigefügt.

### **FERNGASLEITUNG**

Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich eine stillgelegte Anlage der ONTRAS. Die Korrosionsschutzanlage mit Kabel/Anodenfeld (LAF 095.00/01) gehört zur stillgelegten Ferngasleitung FGL 95. Die ungefähre Lage der Korrosionsschutzanlage ist im Plan gekennzeichnet. Die tatsächliche Lage kann nur mit Suchschachtungen festgestellt werden.

Grundsätzlich sind die „Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS“ zu beachten.

Diese kommen jedoch bei stillgelegten Anlagen- im vorliegenden Fall die KSAILAF 095.00/01 - nur bedingt zur Anwendung. So kann die stillgelegte Korrosionsschutzanlage bei Auffinden geborgen oder zerstört werden.

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung des Bebauungsplanes erweitert oder verlagert werden oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der dargestellten Planungsgrenzen liegen, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Jegliche Planungen und Bauvorhaben sind bei der GDMcom zur Stellungnahme einzureichen.

## **7. Löschwasserversorgung**

In südlicher Ortsrandlage, hinter der Wohnbebauung an der Straße Zum Feldrain befindet sich das Regenwasserrückhaltebecken des Wohngebietes Am Lindenweg. Dieses kann auf Grund seiner Lage zur Löschwasserversorgung des Plangebietes genutzt werden. Das vorhandene Becken ist als Löschwasserteich herzurichten. Der Ausbau erfolgt gemäß den techn. Regelwerken. Damit wird die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Rückhaltebeckens zur Löschwasserversorgung realisiert.

**Begründung zum B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ in Lübow  
der Gemeinde Lübow**

Das Plangebiet liegt etwa in einer Entfernung von ca. 200 m zur Löschwasserentnahmestelle. Die Löschwasserversorgung wird durch die örtlich zuständige Feuerwehr gewährleistet.

## **8. Bodenschutz und Abfall**

### Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass **schädliche Bodeneinwirkungen**, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, **vermieden** werden.

### Munition

Kampfmittelbelastungen des Bodens sind im Planungsbereich nicht bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies **unverzüglich** der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst ([abteilung3@lgbk-mv.de](mailto:abteilung3@lgbk-mv.de)) bzw. die Polizei zu informieren.

### Altlasten

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

Entsprechend den Angaben aus dem KGIS sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannt Bodenbelastungen, wie auffälliger Geruch, anormale Färbungen, verunreinigte Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der **Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM unverzüglich zu informieren**. ([poststelle@nordwestmecklenburg.de](mailto:poststelle@nordwestmecklenburg.de)) Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl, Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzeigespflichtig.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige **Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis** zu beachten.

### Entsorgung der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

- a) Unbelastete Bauabfälle (auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb zu entsorgen.

- b) Die **Abfallentsorgung der Baustelle** soll **innerhalb von vier Wochen** nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Entsorgung von Abfällen aus Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Die Abfallbehälter aus dem WA4 sind am Tag der Abholung zur Wendeanlage zu bringen und dort abzustellen.

## **9. Bodendenkmale**

Derzeit bekannte Bau- oder Bodendenkmale sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der Behörde

## **10. Gewässerschutz**

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar Friedrichshof. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete -1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) und dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluss des Kreistages (Beschluss Nr. 631/81) vom November 1981 sind zu beachten.

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Ein Überbauen ist unzulässig.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

## **11. Immissions- und Klimaschutz**

### **11.1 Lärmimmissionen**

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

**Begründung zum B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ in Lübow  
der Gemeinde Lübow**

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

|                             |        |                          |
|-----------------------------|--------|--------------------------|
| allgemeine Wohngebiete (WA) | tags   | 55 dB (A)                |
|                             | nachts | 45 dB (A) bzw. 40 dB (A) |

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Die oben angeführte DIN-Vorschrift kann im Amt Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt während der Dienststunden eingesehen werden.

## 12. Kataster- und Vermessungswesen

In dem B- Plan- Bereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Diese sind im Plan gekennzeichnet.

Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von den Baumaßnahmen berührt werden.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : 26.08.2014

Ausgefertigt am 22.9.14 :

  
.....  
Der Bürgermeister



# **Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“**

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Im südwestlichen Bereich der Ortslage Lübow am Kletziner Weg möchte die Gemeinde die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche weiter entwickeln. Entsprechend der umliegenden Bebauung sind im Plangebiet große Grundstücke und eine Einzelhausbebauung zur Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde geplant.

Durch die Überplanung dieser Baulandreserve möchte die Gemeinde attraktive Wohngrundstücke zur Deckung ihres Eigenbedarfes zur Verfügung stellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, qualitativen Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen werden.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)**

Die im Bebauungsplan enthaltenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Der Inhalt des B-Planes Nr. 7 beschränkt sich auf den ca. 1,87 ha großen Geltungsbereich am westlichen Ortsrand von Lübow.

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf einem durch intensive Nutzungsformen der Landwirtschaft geprägten Gebiet, das sich nördlich und östlich an die bestehende Wohnbebauung des Kletziner Weges anschließt. Im Süden und Westen wird die Fläche durch landwirtschaftliche Nutzfläche, die derzeit als Acker genutzt wird, begrenzt.

Der Kletziner Weg ist von einer lockeren Baumreihe, bestehend aus Linden, Hainbuchen, Stieleichen und Eschen gesäumt. Da die Zufahrt zum geplanten Einzelhausgebiet vom Kletziner Weg erfolgt, ist es notwendig, von der straßenseitigen Baumreihe eine Esche gegenüber der Einfahrt in die Alte Schulstraße zu entfernen. Die Esche hat einen Stammdurchmesser von ca. 40 cm. Die Entfernung des Baumes wurde in der Eingriffsermittlung berücksichtigt.

Der Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen erfolgt dabei mit Hilfe des Baumschutzkompensationserlasses. Da der Baum Teil einer Baumreihe ist, unterliegt er gemäß § 19 NatSchAG MV dem gesetzlichen Schutz. Die Entfernung des Baumes ist daher antrags- und genehmigungspflichtig. Die restlichen Bäume wurden im Bebauungsplan festgeschrieben.

Eine junge Kopfweidenreihe befindet sich an der nördlichen Plangebietsgrenze. Sie wird von den Inhalten des Bebauungsplanes allerdings nicht berührt, da sie sich außerhalb der möglichen Baufelder befindet.

Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt und vorhandene Grünstrukturen mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Das Bauvorhaben bedingt Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche, die die Leistungsfähigkeit des Naturhautes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Planes Nr. 7 der Gemeinde Lübow generiert einen kompensationspflichtigen Eingriff, der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 13.185 m<sup>2</sup> FÄQ.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe wird teilweise innerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen geschaffen:

- als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme sind innerhalb des Plangebietes 31 Obstbäume verschiedener Sorten entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze durch den Erschließungsträger zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
- Im Zuge der Umsetzung sind folgende Bedingungen einzuhalten:
  - Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen
  - Sicherung mit Dreibock aus unbehandeltem Nadelholz
  - Vermeidung von Pflanzungen im Frühjahr und Sommer, d.h. die Maßnahme ist zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Vermeidung von Trockenheitsschäden und -ausfällen unbedingt als Herbstpflanzung durchzuführen

Mit der geplanten Obstbaumpflanzung verschiedener Arten und Sorten soll das Plangebiet im Süden und Westen eingefasst werden und so zwischen dem neu gebildeten Ortsrand und der sich anschließenden Ackerfläche vermitteln.

Der Einzelbaumverlust ist festsetzungsgemäß innerhalb des Geltungsbereiches durch Neupflanzung auszugleichen. Er kann in die am Süd- und Westrand des Geltungsbereiches vorgesehene Neupflanzung der Obstbaumreihe integriert werden.

Für die vollständige Kompensation ist die Inanspruchnahme eines der nachfolgend aufgeführten Ökokonten erforderlich:

- SCH-002 – Pflanzmaßnahme am Kuhlradler Moor
- SCH-005 – Abriss von Stallanlagen und Entsiegelung in Dutzow
- VR-004 - Umwandlung von Ackerflächen in extensives Dauergrünland (Mähwiesen) mit differenziertem Pflegeregime, Gut Darß
- SCH-001 – Wiedervernässung Neuendorfer Moor
- SCH-003 – Renaturierung der Schilde nördlich des Woezer Sees
- SCH-006 – Renaturierung der nördlichen Goklensee-Niederung

Sinnvoll erscheint eine vollständige Inanspruchnahme der Ökokonten SCH-002 und – 005. Mit der Deckung des Restbedarfes durch die festgesetzte Baumpflanzung (31 Bäume) innerhalb des Plangebietes wird eine Volledeckung des Kompensationsbedarfes erreicht.

Für den Artenschutz geht von der betroffenen Fläche eine untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer am 05.03.2014 durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung der vorhandenen Lebensräume ist mit einem planbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten ist nicht erforderlich.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (30.12.2013- 31.01.2014) gingen keine Stellungnahmen ein.

**3.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 10.12.2013 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertreterversammlung vom 08.04.2014 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

**3.3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (09.05.2014 – 10.06.2014) wurden von einem Bürger Hinweise und Anregungen geäußert, die größtenteils berücksichtigt wurden.

**3.4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 22.04.2014 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertreterversammlung vom 26.08.2014 abgewogen und größtenteils berücksichtigt wurden.

**4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich andere Lösungsmöglichkeiten am Standort nicht auf.

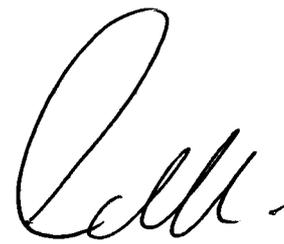
Bereits mit der Aufstellung des FNP hat sich die Gemeinde für die Entwicklung des Hauptwohnortes entschieden, was den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung zur Gemeindeentwicklung entspricht. Im Ergebnis der Prüfung aller planungsrelevanten Belange, wie Flächengrößen zur bedarfsgerechten Abdeckung des Eigenbedarfs, erschließungstechnische Voraussetzungen auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, naturschutzfachliche Belange und Landschaftsbild, wurde die betroffene Fläche im FNP als Wohnbauland ausgewiesen.

Es bleibt für die Gemeinde festzustellen, dass auch zum jetzigen Zeitpunkt keine Alternativflächen zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde hat im Vorfeld der B-Plan-Aufstellung vorhandene Baulandreservenflächen geprüft und dabei festgestellt, dass in anderen Baugebieten keine freien Baugrundstücke zur Verfügung stehen und die wenigen Baulücken bei weitem nicht ausreichen, um die Kapazität für die Eigenbedarfsentwicklung abzudecken.

Lübow, den 22. 9. 14



  
Bürgermeister

GEMEINDE LÜBOW  
BEBAUUNGSPLAN NR. 7  
„WOHNGEBIET AM KLETZINER WEG“  
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



UMWELTBERICHT



STADT  
LAND  
FLUSS

PARTNERSCHAFT HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSER

---

BEARBEITER

---

Dr. Rommy Nitschke  
Dipl.-Ing. Anne Höpfner  
Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND

---

Endfassung

DATUM

---

14.07.2014

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Einleitung und Grundlagen</b> .....                                  | <b>2</b>  |
| 1.1.      | Anlass und Aufgabe .....  | 2         |
| 1.2.      | Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes .....                     | 2         |
| 1.3.      | Plankonzept .....   | 3         |
| 1.4.      | Schutzgebiete .....   | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Standortmerkmale und Schutzgüter</b> .....                           | <b>6</b>  |
| 2.1.      | Mensch und Nutzungen .....  | 6         |
| 2.2.      | Oberflächen- und Grundwasser .....                                      | 6         |
| 2.3.      | Boden .....   | 7         |
| 2.4.      | Klima und Luft .....  | 8         |
| 2.5.      | Landschaftsbild .....   | 8         |
| 2.6.      | Lebensräume und Flora .....   | 10        |
| 2.6.1.    | <i>Geschützte Biotope</i> .....   | 10        |
| 2.6.2.    | <i>Lebensräume im Bereich des Eingriffs</i> .....                       | 11        |
| 2.7.      | Fauna .....   | 14        |
| 2.8.      | Kulturgüter .....   | 14        |
| 2.9.      | Sonstige Sachgüter .....  | 14        |
| <b>3.</b> | <b>Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt</b> .....                       | <b>15</b> |
| 3.1.      | Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens .....                 | 15        |
| 3.2.      | Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens .....                  | 15        |
| 3.2.1.    | <i>Erschließung</i> .....   | 15        |
| 3.2.2.    | <i>Baubedingte Wirkungen</i> .....                                      | 15        |
| 3.2.3.    | <i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen</i> .....                     | 15        |
| 3.2.4.    | <i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen</i> ..... | 15        |
| 3.3.      | Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut .....         | 16        |
| 3.4.      | Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung .....     | 16        |
| 3.5.      | Kompensationsmaßnahmen .....  | 19        |
| 3.5.1.    | <i>Kompensationsmaßnahme Obstbaumpflanzung</i> .....                    | 19        |
| 3.5.2.    | <i>Ökokonto</i> .....   | 20        |
| <b>4.</b> | <b>Zusammenfassung und Eingriffsbilanz</b> .....                        | <b>21</b> |
| <b>5.</b> | <b>Quellenangabe</b> .....  | <b>22</b> |

## 1. Einleitung und Grundlagen

### 1.1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Lübow befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird vom Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen verwaltet. Lübow entwickelte sich in den vergangenen Jahren zu einem modernen Wohnzentrum mit guter Infrastruktur, dies nicht zuletzt durch die Nähe zur Stadt Wismar und die gute Anbindung zur Bundesautobahn A 14 und A 20.

Im Dorf Lübow besteht eine erhöhte Nachfrage an Grundstücken für freistehende Einzelhäuser. Die Ausweisung eines weiteren allgemeinen Wohngebietes als ergänzende Wohnbebauung in westlicher Ortsrandlage von Lübow am Kletziner Weg fördert die fortlaufende Entwicklung der Gemeinde als attraktiven Wohnstandort.

Die Gemeinde plant deshalb in Lübow am Kletziner Weg die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzelhäusern. Der Bebauungsplan wird dem Grunde nach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde entwickelt. Hier ist eine Erweiterung der Siedlungsfläche des Hauptwohnortes Lübow im westlichen Ortsrandbereich am Kletziner Weg vorgesehen. Allerdings muss auf Grund der aktuellen Flächenverfügbarkeit eine lagemäßige Verschiebung der Wohnbaufläche in westlicher Richtung erfolgen. Die Flächengröße entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsfläche.

Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die unmittelbare Lage an vorhandener Wohnbebauung im Norden und Osten und die vorgesehene wenig verdichtete Bauweise bieten gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohngrundstücken in westlicher Ortsrandlage. Es sollen nur Einzelhäuser zulässig sein.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Vorhaben erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

### 1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet befindet sich ca. 5 km südöstlich der Hansestadt Wismar und südlich der Bundesautobahn A20 in Lübow. Hier liegt es am westlichen Ortsrand von Lübow westlich des Kletziner Weges. Die Landesstraße L103, die Lübow und Dorf Mecklenburg verbindet, liegt etwa 130 m nördlich. Die Landesstraße L102 Richtung Wismar ist ca. 500 m entfernt.

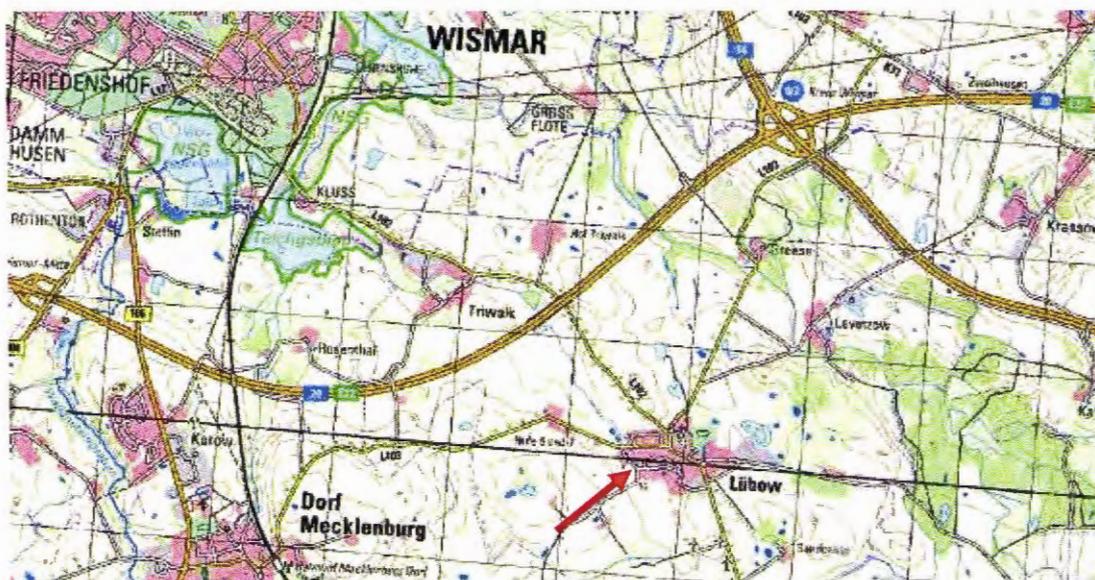


Abbildung 1: Übersicht Lage der Vorhabenfläche (Pfeil). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014, unmaßstäblich.

Das Plangebiet schließt nördlich und östlich an die bestehende Wohnbebauung des Kletziner Weges an. Im Süden und Westen wird die Fläche durch landwirtschaftliche Nutzfläche, die derzeit als Acker genutzt wird, begrenzt.



Abbildung 2: Das Plangebiet (rot gestrichelt) aus der Luft. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014, unmaßstäblich.

Der Inhalt des B-Plans Nr. 7 beschränkt sich auf den ca. 1,87 ha großen Geltungsbereich am westlichen Ortsrand von Lübow. Geplant ist die Errichtung von ca. 21 Einzelhäusern als ergänzende Wohnbebauung in westlicher Ortsrandlage von Lübow am Kletziner Weg.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche (W) dargestellt, somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der geplanten Nutzung entsprechend soll das Baugebiet nach § 4 BauNutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss. Neben den Wohnbauflächen weist der Bebauungsplan auch Verkehrsflächen sowie Grünflächen aus.

### 1.3. Plankonzept

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ vorbereitet. Zulässig sind hier im Einzelnen:

- die Errichtung und Nutzung von Einzelhäusern.

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt.

Außerdem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1, die maximalen Trauf- und Firsthöhen, die Dachneigungen sowie die zulässigen Dachformen im Plangebiet festgesetzt. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und den topographischen Gegebenheiten.

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Berücksichtigt man die in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen, ist mit ca. 21 Einzelhäusern zu rechnen. Innerhalb von vier Baufenstern werden Bereiche mit einheitlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung an dem Bestand orientiert und in die Umgebung einfügt.

Die festgesetzte Bebauung mit Einzelhäusern dient unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung und dem Ziel, die Ortsrandlage von Lübow zu überplanen und weitere attraktive Wohngrundstücke am Kletziner Weg bereitzustellen. Um die Erschließung zu gewährleisten, ist westlich abgehend vom Kletziner Weg eine neue Erschließungsstraße vorgesehen.

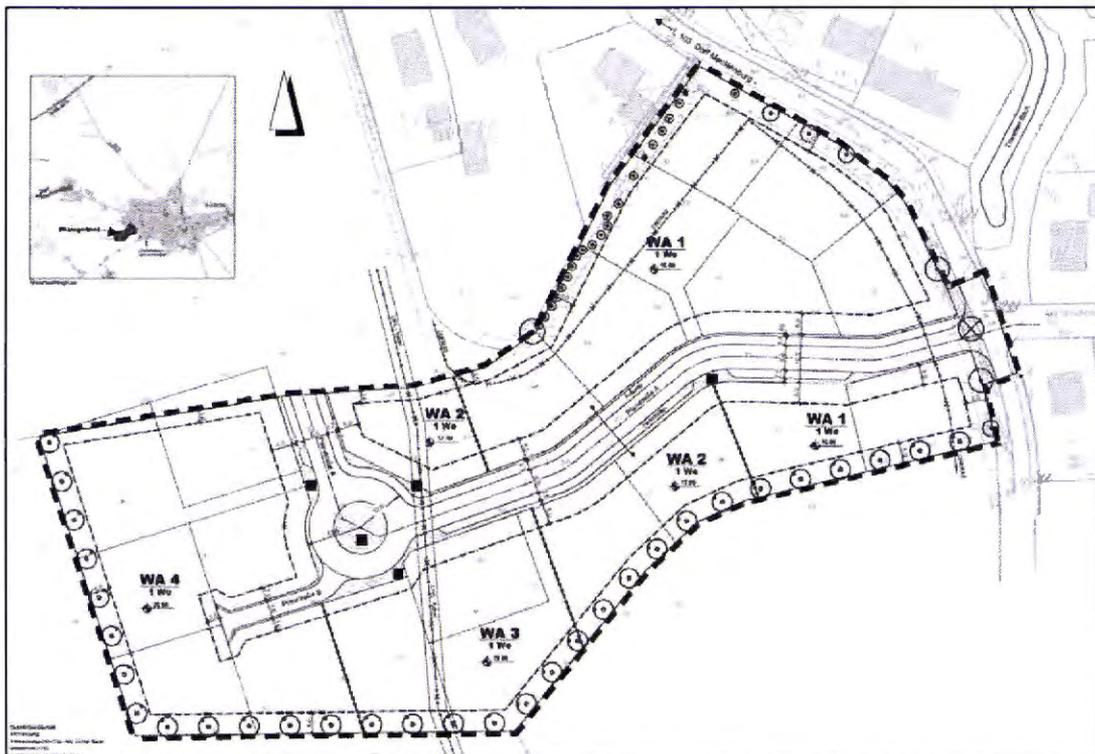


Abbildung 3: Das Plangebiet im Bebauungsplan (Ausschnitt). Quelle: bab Wismar, Stand: 10.03.2014.

## 1.4. Schutzgebiete

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die topografische Lage des Plangebietes im Kontext mit den umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebieten.

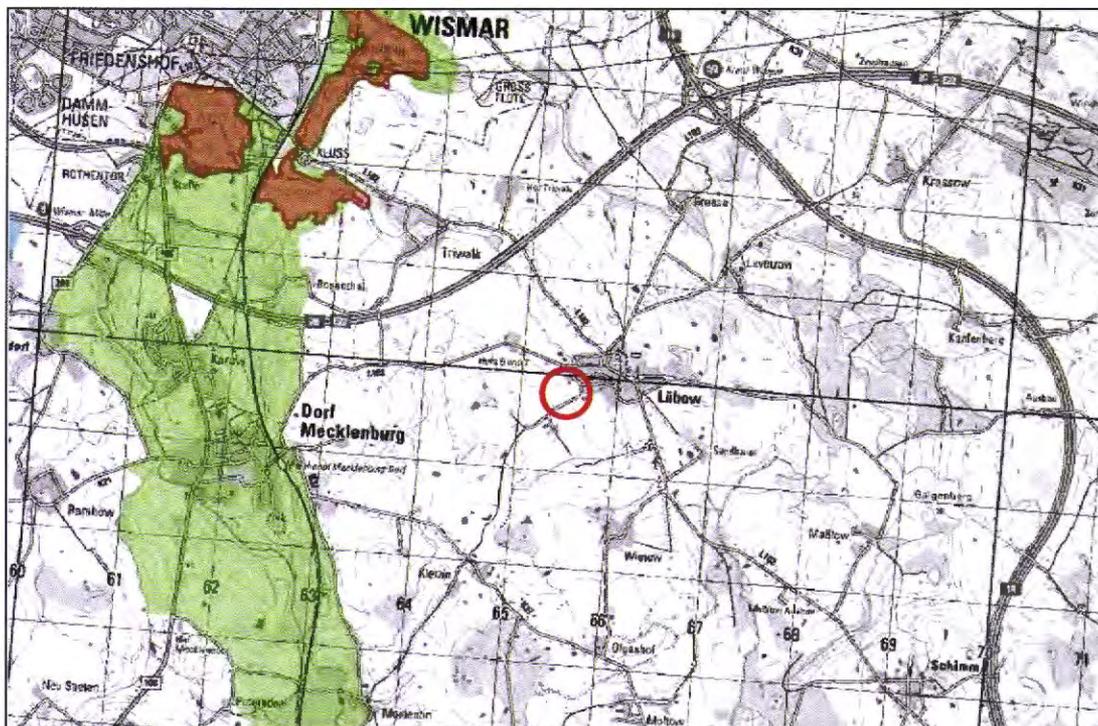


Abbildung 4: Internationale und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis), braun = Naturschutzgebiet, grün=Landschaftsschutzgebiet, blau=FFH-Gebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Circa 2,7 km westlich des Vorhabens beginnt das LSG L 56a „Wallensteingraben“ sowie in gleicher Entfernung das nordwestlich liegende mehrteilige Naturschutzgebiet NSG Nr. 146 „Teichgebiet Wismar-Kluß“. Das FFH-Gebiet DE 2134-301 „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“ befindet sich ebenfalls nordwestlich in 5,8 km Entfernung. Umliegende Schutzgebiete, befinden sich in ausreichender Entfernung und werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Vorhabens ungehindert erfolgen.

Weitere nationale und internationale Schutzgebiete existieren im relevanten Umfeld des Plangebietes nicht. Infolge des geringen Umfangs des B-Plans, der lediglich lokalen Auswirkungen der Festsetzungen und den großen Entfernungen zu den nationalen und internationalen Schutzgebieten kann jegliche Betroffenheit ausgeschlossen werden.

## 2. Standortmerkmale und Schutzgüter

### 2.1. Mensch und Nutzungen

#### Wohn- und Erholungsfunktion

Die Wohnfunktion ist in der Umgebung des Planbereiches bereits existent, so dass im hier keine gänzlich neue Nutzung vorbereitet wird. Laut der Gemeinde entstanden in den letzten Jahren im Wohngebiet Kletziner Weg 120 neue Wohnungen. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich unmittelbar nördlich angrenzend. Die östliche Grenze bildet der Kletziner Weg und daran anschließend findet sich ebenfalls Wohnbebauung, gekennzeichnet durch Ein- und Mehrfamilienhäuser. Das Plangebiet wird über den vorhandenen Kletziner Weg und eine neu anzulegende Straße im Plangebiet erschlossen.

Die Realisierung der Planinhalte führt zur Erweiterung der bereits langjährig existenten Wohnfunktion. Das vorhandene Wohngebiet hat keine ausgeprägte Erholungsfunktion.

#### Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Die Realisierung der Planinhalte ist auf einer Fläche vorgesehen, die derzeit intensiv ackerbaulich genutzt wird. Der Bereich südlich der bestehenden Bebauung und westlich des Kletziner Weges wird durch eine großschlägige Ackerfläche charakterisiert. Diese angrenzende Nutzung wird bei Realisierung der Planinhalte auch weiterhin, allerdings südlich und westlich, verschoben um das Plangebiet, möglich sein.

Forstwirtschaft sowie die Energienutzung spielen im Plangebiet selbst und in der nahen Umgebung keine Rolle.

### 2.2. Oberflächen- und Grundwasser

Der Planbereich sowie die weiträumige Umgebung der Ortslage Lübow befinden sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Wismar-Friedrichshof“ und wird der Schutzkategorie III zugeordnet. Es ist ebenso im Regionalen Raumentwicklungskonzept Westmecklenburg 2011 (RREP WM) als Vorbehaltsgebiet Trinkwasserschutz ausgewiesen. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden (RREP WM 2011, S. 88). Hier gelten Verbote und Nutzungseinschränkungen wie z.B. der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, Massentierhaltung, Kläranlagen u.a.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer. Da es sich außerhalb des Plangebietes befindet, wird es von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.



Abbildung 5: Blick auf das Kleingewässer nördlich des Plangebietes. Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.

### 2.3. Boden

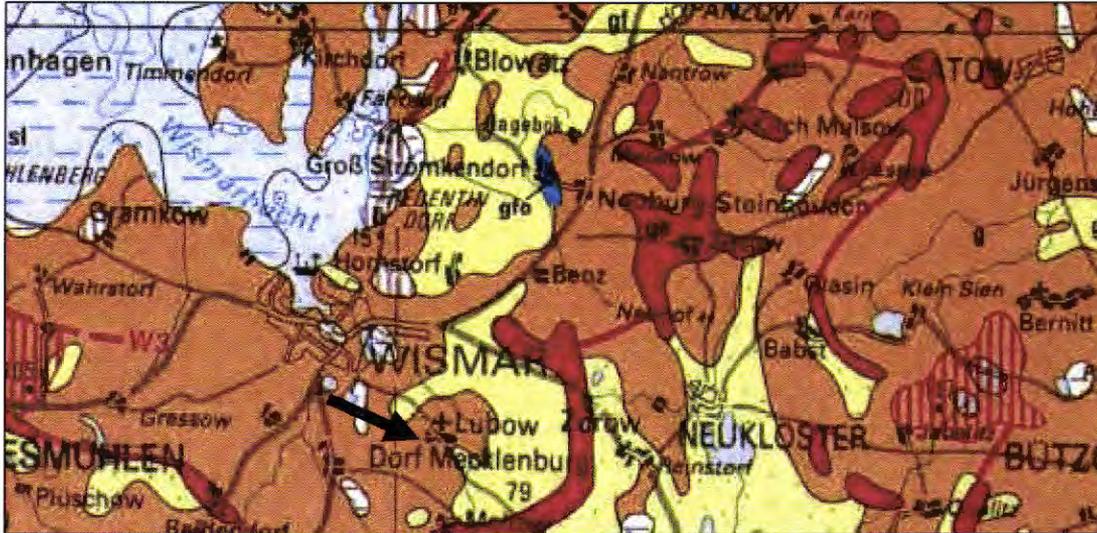


Abbildung 6: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Übersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Planvorhaben ist in der weichseleiszeitlichen ebenen bis kuppigen Grundmoräne nahe der Verbreitungsgrenze der Grundmoräne der Pommerschen Hauptrandlage (W2) lokalisiert. Der Vorhabenstandort befindet sich im Bereich der Geschiebelehme und – mergel der Grundmoräne.

Am Vorhabenstandort finden sich Böden der Bodengesellschaft Nr. 23 wie Lehm- oder Tieflehm- Parabraunerden. Stehen sie unter starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluß bilden sich dementsprechend Gleye wie Braunstaugley Amphigley oder Staugley.

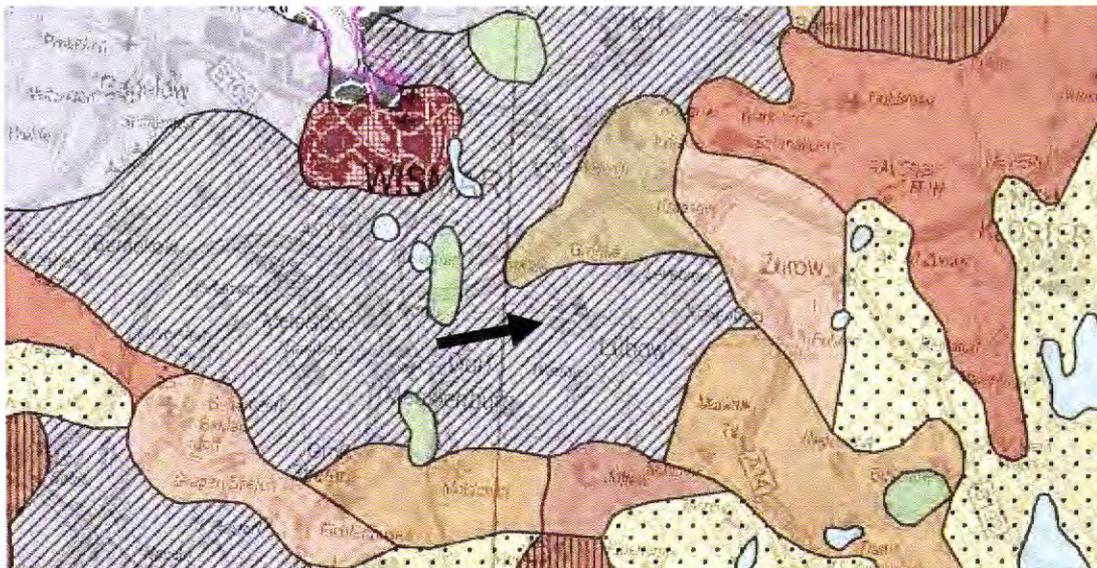


Abbildung 7: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; unmaßstäblicher Ausschnitt, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Das Vorhaben beansprucht ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Kulturboden, so dass infolge der Überbauung keinesfalls seltene und/oder besonders schützenswerte Bodengesellschaften betroffen sein werden. Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens eingriffsrelevant.

Ein Eingriff in den Boden erfolgt auf der Fläche innerhalb der Baugrenze im Bereich der neu zu errichtenden Einzelhäuser, sowie bei der Anlage von einer Erschließungsstraße. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ergibt auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche eine relativ geringe Flächenbeanspruchung. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von 1,87 ha entfallen auf die mögliche Wohnbaufläche 10.977 m<sup>2</sup>. Hier dürfen maximal 4.390 m<sup>2</sup> bebaut werden. Hinzu kommen ca. 2.204 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche für die Erschließung incl. Parkflächen und Fußwegen.

## 2.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatarisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen Wohngebäude ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

## 2.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgehend von dieser Definition ist das Vorhaben nicht als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die Bebauung des Kletziner Weges an. Die mögliche überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt und nur Einzelhäuser mit Höhenbeschränkung in wenig verdichteter Bauweise sind zulässig. So wird ermöglicht, dass sich die Bebauung verträglich zu den bestehenden Baustrukturen in Lage und Ausrichtung gestaltet und eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt.



Abbildung 8: Blick vom nordwestlichen Plangebietsrand auf die östliche Bebauung des Kletziner Weges und die Plangebietsfläche. Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.

Der Vorhabenstandort selbst ist eine Ackerfläche, auf der zum Aufnahmezeitpunkt Raps angebaut wurde. Der Kletziner Weg ist die östliche Begrenzung der Plangebietsfläche. Diese Straße ist westlich von einer lockeren Baumreihe bestehend aus Linden, Hainbuchen, Stieleichen und Eschen gesäumt. Die östliche Wohnbebauung des Kletziner Weges ist gekennzeichnet durch eine lockere Einzel- sowie Reihenhausbauung. Es ist vorgesehen, gegenüber der Zufahrt zur Alten Schulstraße, das Plangebiet durch eine Straße zu erschließen. Zudem soll das Plangebiet im Süden und Westen durch eine Obstbaumpflanzung gesäumt werden, um so zwischen dem neu gebildeten Ortsrand und der sich anschließenden Ackerfläche zu vermitteln.

Nachstehendes Foto zeigt die nördliche Spitze des Plangebietes mit der sich anschließenden nördlichen Bebauung.



Abbildung 9: Blick vom nördlichen Rand des Plangebietes auf das Plangebiet selbst sowie die sich im Norden anschließende Bebauung. Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.

Westlich des Kletziner Weges findet sich großflächige landwirtschaftliche Nutzfläche ohne strukturgebende Elemente.



Abbildung 10: Blick auf das Plangebiet von Ost gegenüber der Alten Schulstraße, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.

## 2.6. Lebensräume und Flora

### 2.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 11: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Im der Umgebung des Plangebietes befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

**1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21778**

Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht; Weide; Hochstaudenflur  
 Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation  
 Fläche in qm: 1509

**2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21779**

Biotopname: Hecke  
 Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke  
 Fläche in qm: 9548

**3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21772**

Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht; Weide; Hochstaudenflur  
 Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation  
 Fläche in qm: 425

Aufgrund der Entfernung umliegender geschützter Biotope ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion dieser im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

### 2.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs



Abbildung 12: Vorhaben im Zusammenhang mit Eingriffen in Lebensräume. Rote Flächen: Fläche, auf der Bebauung stattfinden kann und mit Eingriffen verbunden ist, grau: Verkehrsflächen, schwarz umrandet = Plangebietsgrenze. Kartengrundlage: B.-Plan Entwurf bab Wismar 2013, Luftbild: Quelle Kartenportal Umwelt M-V, 2014.

Die Biotopkartierung vom 05.03.2014 hat folgende Ergebnisse innerhalb der Vorhabenfläche und in den angrenzenden Randbereichen ergeben:

1. Acker, intensiv bewirtschaftet
2. Straßenbegleitende Baumreihe bestehend aus Esche, Stieleiche, Hainbuche, Linde Kopfweide im nördlichen Bereich überwiegend als straßenbegleitende Einzelbäume im Süden in eine Hecke geprägt von Schlehe mit einzelnen Überhältern übergehend
3. permanentes Kleingewässer, Eutrophierungsmerkmale, stark anthropogene Prägung, kein Saumbereich,
4. junge Baumreihe bestehend aus Weiden mit Schnittmerkmalen, Kopfweiden, im Westen einzelne Esche als Abschluss, im Nordosten in ein kleines Weidengebüsch mit Blutrottem Hartriegel übergehend

Abbildung 12 verdeutlicht auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans die Bereiche (rot und grau), in die durch bauliche Veränderungen ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Zum einen sind das die von der geplanten Bebauung eingenommenen Bereiche, zum anderen Bereiche für verkehrliche Erschließung. Ein Eingriff findet ausschließlich in den Biotoptyp Lehm- bzw. Tonacker (ACL) statt. Zudem ist es erforderlich einen Baum an der Straße Kletziner Weg zu entfernen, um die Erschließung des Plangebietes sicher zu stellen.

Festgesetzt ist eine überbaubare Grundflächenzahl von 0,4. Hinzu kommen Verkehrsflächen mit einer Größe von 2.204 m<sup>2</sup>. Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 3.4. quantitativ ermittelt.



Abbildung 13: Blick auf die straßenbegleitende Baumreihe des Kletziner Weges, westlich des Kletziner Weges Acker, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.



Abbildung 14: Blick auf die nordwestliche Grenze des Plangebietes, junge Kopfweidenreihe, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.

Zur Erschließung des Plangebietes ist es notwendig, von der straßenbegleitenden Baumreihe eine Esche (siehe Abbildung 10) gegenüber der Einfahrt in die Alte Schulstraße zu entfernen. Die Esche hat einen Stammdurchmesser von ca. 40 cm. Die Entfernung des Baumes wird bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt. Die restlichen Bäume werden im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die junge Kopfweidenreihe befindet sich an der nördlichen Plangebietsgrenze. Sie wird von den Inhalten des Bebauungsplanes nicht berührt, da sie sich außerhalb der möglichen Baufelder befindet und kann so bestehen bleiben.



Abbildung 15: Blick auf das Kleingewässer nördlich des Plangebietes mit junger Kopfweidenreihe, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.



Abbildung 16: Blick auf das Kleingewässer nördlich des Plangebietes von NO nach SW, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.

Das permanente Kleingewässer nördlich des Plangebietes ist nicht als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) ausgewiesen. In dieses stark anthropogen geprägte Kleingewässer ohne Saum wird nicht eingegriffen und dieses durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, es bleibt in seiner Art und Lebensraumfunktion erhalten.

## 2.7. Fauna

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer am 05.03.2014 durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung der vorhandenen Lebensräume ist mit dem planbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Zum Ausschluss des Eintritts von Verbotstatbeständen ist folgender Hinweis zu beachten:

Sofern bauliche Tätigkeiten im Geltungsbereiches des B-Planes während der Brutzeit der Arten vom 01.März bis zum 15.Juni durchgeführt werden sollen, sind die Flächen des Geltungsbereiches vor und während der Brutzeit, zum Beispiel durch regelmäßiges Eggen, von der Vegetation frei zu halten. Andernfalls ist unmittelbar vor Baubeginn durch sorgfältige Absuche sicherzustellen, dass Tiere oder deren Niststätten nicht entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vernichtet werden können.

## 2.8. Kulturgüter

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Davon unabhängig gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin.

## 2.9. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

### 3. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

#### 3.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die bereits vorhandene intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen auch weiterhin bestünde.

#### 3.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

##### 3.2.1. Erschließung

Die Zufahrt zum geplanten Einzelhausgebiet erfolgt vom Kletziner Weg, einer vollversiegelten Straße. Für diesen Anschluss muss ein Straßenbaum weichen, damit die geplanten Einzelhäuser durch eine neu zu errichtende Erschließungsstraße erschlossen werden können. Dazu ist ca. 1.551 m<sup>2</sup> Straße neu anzulegen. Diese wird durch einen Fußweg begleitet. Dieser nimmt eine Fläche von 423 m<sup>2</sup> in Anspruch. Hinzu kommt die Bereitstellung von PKW-Stellflächen außerhalb der Grundstücke und entlang der Straße mit einer Größe von 230 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld der vorhandenen sich nördlich befindlichen Wohngebäude sowie der Wohnbebauung östlich des Kletziner Weges zu Beeinträchtigungen. Die neuen Bauflächen lassen Eingriffe in den Biotoptyp ACL „Lehm- bzw. Tonacker“ erwarten. Diese Maßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die bilanziert und kompensiert werden müssen.

##### 3.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer siedlungsrandtypischen Einzelhausnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich erhöhen, bleibt jedoch im Hinblick auf die bestehende Bebauung sowie umgebende Biotope und Habitate in einem verträglichen Rahmen.

##### 3.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die vorgesehene Nutzung ist in der Umgebung des Plangebietes nicht neu, sondern erhöht sich innerhalb eines verträglichen Rahmens lediglich in ihrer Intensität. Damit wird den Entwicklungszielen der Gemeinde, die bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen sind, gefolgt.
- Die Einzelhäuser schließen direkt an die vorhandene nördliche und östliche Bebauung an. Die Grundflächen und Grundstücksgrößen sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben bestehen und müssen nur durch eine Erschließungsstraße erweitert werden.
- Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt, vorhandene Grünstrukturen mit dem Erhaltungsgebot versehen (Ausnahme ein Baum im Mündungsbereich der Haupteerschließung). Grün- und Verkehrsgrünflächen werden festgesetzt sowie Heckenflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als südliche und westliche Begrenzung des B-Plangebietes festgeschrieben.

### 3.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft. Erheblich und damit kompensationspflichtig beeinträchtigt wird nur das Schutzgut Boden.

Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) untermauert.

### 3.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Die Flächen in die aufgrund der Umsetzung des Vorhabens eingegriffen wird, sind dem Biototyp ACL „Lehm- bzw. Tonacker“ zuzuordnen.

Der in Abbildung 12 rote und graue Bereich stellt die Fläche dar, in der mit Eingriffen und Versiegelungen durch das Vorhaben zu rechnen ist. Dies betrifft zum einen die Flächen, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden sollen und zum anderen die Verkehrsflächen.

Das gesamte Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 18.665 m<sup>2</sup>. Dabei entfallen 626 m<sup>2</sup> auf festgesetzte Grünflächen. Die Fläche für das allgemeine Wohngebiet, innerhalb der Baulinien, auf der eine Bebauung stattfinden kann, hat eine Größe von insgesamt 10.977 m<sup>2</sup> und setzt sich aus 2 Baufeldern zusammen. Die GRZ für das Baufeld beträgt 0,4. Laut Baunutzungsverordnung § 19 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Um diese zulässige Überschreitung der GRZ von 0,4 zu berücksichtigen, können damit in der Summe maximal 60% der Baufläche und damit 6.586 m<sup>2</sup> im Plangebiet bebaut werden. Die verbleibenden Bereiche werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zumindest in Zierrasen umgewandelt, womit kein ökologischer Wertverlust im Vergleich zum Ausgangszustand Acker stattfindet.

Die voll versiegelte Verkehrsfläche des Plangebietes hat eine Größe von 2.204 m<sup>2</sup>. Dabei entfallen 1.551 m<sup>2</sup> auf die neu zu errichtende verkehrsberuhigte Straße, 230 m<sup>2</sup> auf geplante PKW-Stellflächen und 423 m<sup>2</sup> auf straßenbegleitende Fußwegflächen.

Für diese Flächen erfolgt nachfolgend die Berechnung des Kompensationserfordernisses.

Die in Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V pro Biototyp aufgeführten Wertstufen RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biototypen der BRD) fließen (mit dem jeweils höheren Wert) in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein. Der Biototyp ACL weist eine Wertstufe von 1 in der Kategorie Rote Liste Biototypen BRD auf. Die Zuordnung von Werteinstufung (Wert RF oder RL) und Kompensationserfordernis ist mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV (siehe nachfolgende Tabelle) möglich und bedarf der verbal-argumentativen Begründung.

Auf die Einteilung der Bebauungsfläche in mehrere Wirkzonen wird aufgrund der in Bezug auf die Schutzgüter räumlich eng begrenzten Wirkung des Vorhabens verzichtet. Aufgrund der Nutzung als Acker und der Artenarmut der Fläche bleibt das Kompensationserfordernis nach Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV bei 1. So wird zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses der Wirkfaktor (WF) für den Acker mit 1 festgelegt (entsprechend der 100%-igen Wirkung des Eingriffs) plus dem Zuschlag für Versiegelung von 0,5 bzw. Teilversiegelung von 0,2. Auf eine weitere Modifizierung des Kompensationsbedarfs durch Zu- oder Abschläge wird verzichtet.

| Werteinstufung | Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl) | Bemerkungen  |
|----------------|--|--|
| 0 <sup>1</sup> | 0 - 0,9 fach                                     | Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln. |
| 1              | 1 - 1,5 fach                                     | Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln  |
| 2              | 2 - 3,5 fach                                     | Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).   |
| 3              | 4 - 7,5 fach                                     |  |
| 4              | ≥ 8 fach   |  |

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

| Ort des Eingriffs             | Biotop | Biotoptyp | Rote Liste | Regenerationsfähigkeit | Flächengröße in m <sup>2</sup> | Flächengröße Anteil GRZ plus mögliche Überbauung lt. BauNVO in m <sup>2</sup> | Versiegelung Zuschlag               | Kompensationswertfaktor | Kompensationsflächenäquivalent in m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|--------|-----------|------------|------------------------|--------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------|--|
| Verkehrsfläche                | 1      | ACL       | -          | 1                      | 1.551                          |   | 0,5                                 | 1,5                     | 2.327  |
| Fußweg Verkehrsfläche         | 1      | ACL       | -          | 1                      | 423                            |   | 0,5                                 | 1,5                     | 635  |
| Stellplätze Verkehrsfläche    | 1      | ACL       | -          | 1                      | 230                            |   | 0,5                                 | 1,5                     | 345  |
| Bebauung Plangebiet           | 1      | ACL       | -          | 1                      | 10.977                         | 6.586   | 0,5                                 | 1,5                     | 9.879  |
| <b>Eingriff Gesamtfläche:</b> |        |           |            |                        | <b>13.181</b>                  | <b>6.586</b>  | <b>Gesamt FÄQ in m<sup>2</sup>:</b> |                         | <b>13.185</b>                                    |

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Für die Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Vorhabens ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 13.185 m<sup>2</sup>.

Um die Zufahrt zum Plangebiet zu ermöglichen, ist es erforderlich, einen Baum aus der lockeren Baumreihe des Kletziner Weges zu entfernen. Dieser Eingriff ist zu kompensieren. Nach dem Baumschutzkompensationserlass sind zu rodende Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden, zu kompensieren. Mit einem Stammdurchmesser von 40 cm weist die Esche einem Stammumfang von etwa 125 cm auf. Der Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen erfolgt in mit Hilfe des Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0). Dabei ist für die Bemessung der Kompensation die Anlage 1 anzuwenden.

| Stammumfang         | Kompensation im Verhältnis |
|---------------------|----------------------------|
| 50 cm bis 150 cm    | 1 : 1                      |
| > 150 cm bis 250 cm | 1 : 2                      |
| > 250 cm            | 1 : 3                      |

Für die Erschließung des im Bebauungsplan dargestellten Plangebiets und der damit verbundenen Rodung eines Baumes ergibt sich ein zusätzliches Kompensationserfordernis von 1 Einzelbaum.

*Hinweis: Der Baum ist Teil einer Baumreihe und unterliegt somit gem. § 19 NatSchAG MV dem gesetzlichen Schutz. Die Entfernung des Baumes ist daher antrags- und genehmigungspflichtig.*

### 3.5. Kompensationsmaßnahmen

#### 3.5.1. Kompensationsmaßnahme Obstbaumpflanzung

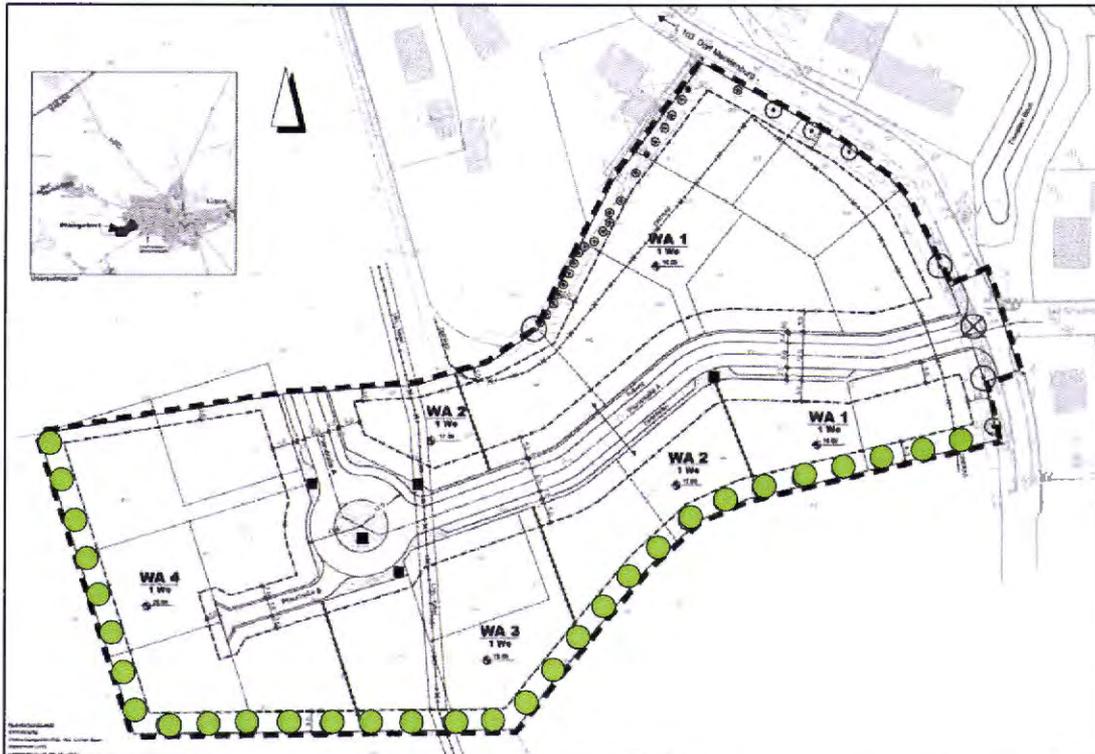


Abbildung 17: Festsetzung der Obstbaumpflanzungen laut B-Plan. Lage der Obstbaumneupflanzung grün hervorgehoben.

Der Einzelbaumverlust ist festsetzungsgemäß innerhalb des Geltungsbereichs durch Neupflanzung auszugleichen. Er kann in die am Süd- und Westrand des Geltungsbereichs vorgesehene Neupflanzung einer Obstbaumreihe integriert werden. Diese ist am Süd- und Westrand des Plangebietes zur Abgrenzung zum Acker hin mit Obstbäumen (Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen, STU 10/12, verschiedene Arten und Sorten) zu gestalten.

Gem. Anlage 11, Punkt I.-5. ist pro Baum eine Bezugsfläche von 25 m<sup>2</sup> und die Wertstufe 2 anzusetzen. Aufgrund der Lage der Maßnahme im Plangebiet wird aus der sich laut Tab. 1 ergebenden Spanne von 2 – 3,5 als Kompensationswertzahl der Wert 2,5 gewählt. Daraus ergibt sich pro Baum ein Kompensationswert von 62,5 m<sup>2</sup> FÄQ. Die Neupflanzung von 31 Bäumen generiert somit insgesamt einen Kompensationswert von 1.937,5 m<sup>2</sup> FÄQ.

$$\begin{array}{rcll} \text{Baumanzahl} & \times & \text{Fläche} & \times \text{Kompensationswertzahl} & = & \text{Flächenäquivalent der Maßnahme} \\ 31 & & \times 25 \text{ m}^2 & \times 2,5 & & = 1.937,5 \text{ m}^2 \text{ FÄQ.} \end{array}$$

Hinweis: Die Maßnahmenumsetzung erfolgt im Vorfeld der Veräußerung der Grundstücke nicht durch die späteren Grundstückseigentümer, sondern durch die Gemeinde.

### 3.5.2. Ökokonto

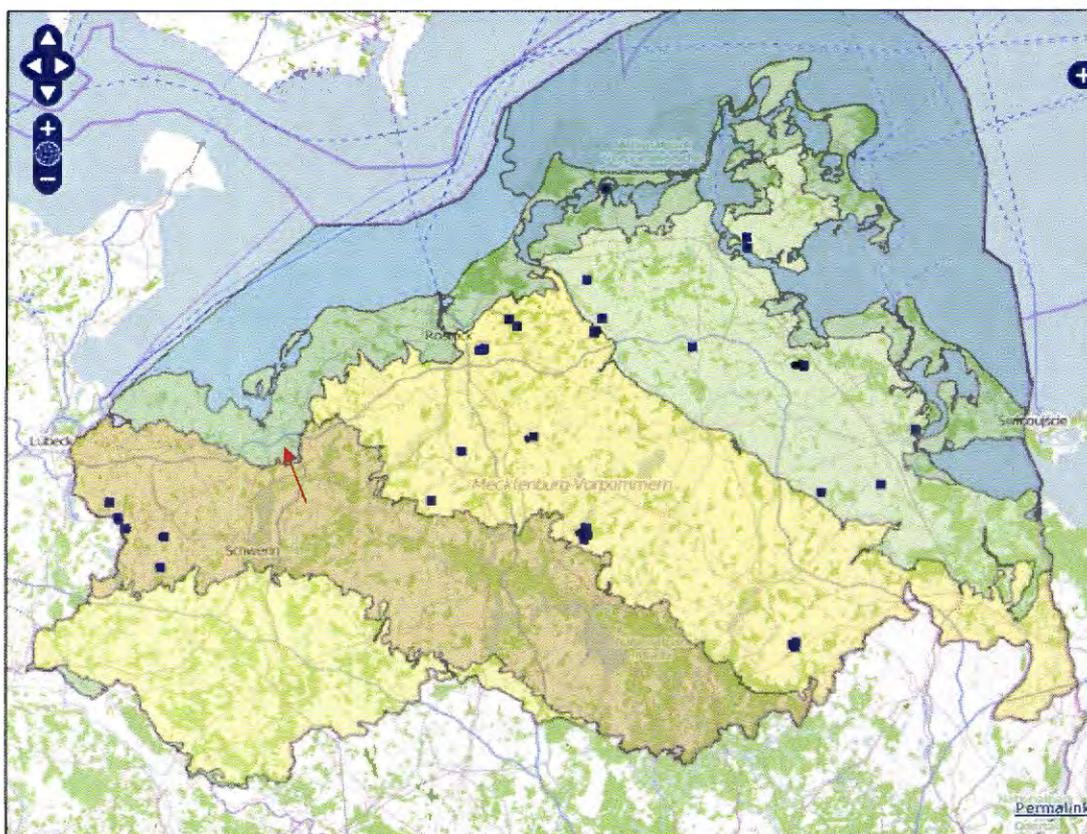


Abbildung 18: Frei verfügbare Ökokonten in M-V (blaue Quadrate) nach Landschaftszonen im Umfeld des B-Planes Nr. 7 Lübow (Pfeil). Quelle: Liste der frei verfügbaren Ökokonten in MV, Stand 13.01.2014.

Abb. 18 verdeutlicht, dass allein das Ökokonto VR-004 bei Bresewitz nördlich Barth im Lkr. Vorpommern-Rügen innerhalb der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone 1 Ostseeküstenland liegt. Eingriff und Eingriffskompensation sollten jedoch innerhalb der gleichen Landschaftszone liegen. Allerdings erscheint aus fachlicher Sicht wegen der Randlage des Eingriffs im vor Ort kaum mit einer scharfen Linie abgrenzbaren Übergangsbereich zweier aneinandergrenzender Landschaftszonen auch eine Beanspruchung von Ökokonten der südlich angrenzenden Landschaftszone 4 Höhenrücken und Meckl. Seenplatte (innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg) vertretbar und sinnvoll.

In Frage kommen insofern auch:

|         |  |                  |                  |                                  |           |         |                   |
|---------|--|------------------|------------------|----------------------------------|-----------|---------|-------------------|
| SCH-001 | Wiedervermässung<br>Neuendorfer Moor                     | Herr<br>Schrifer | 038851-<br>32136 | schrifer@kranich-schutz.de       | 1.786.500 | 79.238  | Moore und<br>Auen |
| SCH-002 | Pflanznahme am<br>Kühtrader Moor                         | Herr Benz        | 04541-<br>888399 | benz@kreis-rz.de                 | 60.300    | 4.000   | Wälder            |
| SCH-003 | Renaturierung der<br>Schilde nördlich des<br>Woezer Sees | Herr Pagels      | 038851<br>302-31 | j.pagels@afbr-schaalsee.nvmet.de | 259.500   | 98.828  | Binnengewässer    |
| SCH-005 | Abriss von Stallanlagen<br>und Einsieglung in<br>Dutzow  | Herr Pagels      | 038851<br>302-31 | j.pagels@afbr-schaalsee.nvmet.de | 7.545     | 7.545   | Binnengewässer    |
| SCH-006 | Renaturierung der<br>nördlichen Goltensee-<br>Niederung  | Herr Pagels      | 038851<br>302-31 | j.pagels@afbr-schaalsee.nvmet.de | 257.900   | 257.900 | Moore und<br>Auen |

#### 4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 7 der Gemeinde Lübow generiert unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Teilverlust des Biotoptyps ACL.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 13.185 m<sup>2</sup> FÄQ.

Sinnvoll erscheint eine vollständige Inanspruchnahme der Ökokonten SCH-002 und -005 (4.000 m<sup>2</sup> + 7.545 m<sup>2</sup> = 11.545 m<sup>2</sup>) und die Deckung des Restbedarfes über die festgesetzte Baumpflanzung (31 Bäume, Kompensationswert 1.937,5 m<sup>2</sup> FÄQ). Dies ergäbe einen Gesamtkompensationswert von 13.482,5 m<sup>2</sup> FÄQ und ergäbe eine Volldeckung des o.g. Bedarfes.

Sollte diese Kombination nicht realisierbar sein, würde die Kapazität der Ökokonten SCH-001, -003 und -006 jeweils für eine Vollkompensation (neben der im Plangebiet festgesetzten Obstbaumpflanzung) ausreichen.

In jedem Falle ist jedoch durch Beanspruchung von Ökokonten eine Vollkompensation des Eingriffs im Sinne der HZE M-V außerhalb des Plangebietes möglich, sofern von einer allzu strengen Auslegung der Grenzen der unweit des Eingriffsbereichs aufeinander treffenden Landschaftszonen 1 und 4 abgesehen wird.

## 5. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

LUNG M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3, einzelne Korrekturen 2001-

LUNG M-V (2014): Kartenportal Umwelt M-V, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

LUNG M-V (2010): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

Umweltministerium M-V (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.

# FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

zum Bebauungsplan Nr. 7  
„Wohngebiet am Kletziner Weg“  
der Gemeinde Lübow



Quelle Luftbild: Kartenportal Umwelt M-V 2014

Inhaltsverzeichnis

|        |  |        |
|--------|--|--------|
| 1.     | Anlass.....  | - 2 -  |
| 2.     | Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG).....             | - 2 -  |
| 3.     | Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung .....                   | - 3 -  |
| 4.     | Merkmale der geplanten Geländenutzung .....                      | - 4 -  |
| 5.     | Bewertung.....   | - 5 -  |
| 5.1.   | Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz..... | - 6 -  |
| 5.1.1. | <i>Geschützte Biotope</i> .....                                  | - 6 -  |
| 5.1.2. | <i>Lebensräume</i> .....   | - 7 -  |
| 5.2.   | Bewertung nach Artengruppen.....                                 | - 10 - |
| 6.     | Zusammenfassung.....   | - 15 - |

## 1. Anlass

Die Gemeinde Lübow befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird vom Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen verwaltet. Lübow entwickelte sich in den vergangenen Jahren zu einem modernen Wohnzentrum mit guter Infrastruktur, dies nicht zuletzt durch die Nähe zur Stadt Wismar und die gute Anbindung zur Bundesautobahn A 14 und A 20.

Im Dorf Lübow besteht eine erhöhte Nachfrage an Grundstücken für freistehende Einzelhäuser. Die Ausweisung eines weiteren allgemeinen Wohngebietes als ergänzende Wohnbebauung in westlicher Ortsrandlage von Lübow am Kletziner Weg fördert die fortlaufende Entwicklung der Gemeinde als attraktiven Wohnstandort.

Die Gemeinde plant deshalb in Lübow am Kletziner Weg die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzelhäusern. Der Bebauungsplan wird dem Grunde nach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde entwickelt. Hier ist eine Erweiterung der Siedlungsfläche des Hauptwohnortes Lübow im westlichen Ortsrandbereich am Kletziner Weg vorgesehen. Allerdings muss auf Grund der aktuellen Flächenverfügbarkeit eine lagemäßige Verschiebung der Wohnbaufläche in westlicher Richtung erfolgen. Die Flächengröße entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsfläche.

Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO festgesetzt. Es sollen nur Wohngebäude zulässig sein.

Im Zuge der Planung und Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzrecht verankerten Artenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob bzw. in welchem Ausmaß das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG (s.u.) verursachen kann. Der vorliegende Fachbeitrag legt dar, ob bzw. inwieweit besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten vom Vorhaben betroffen sein können.

Ausschlaggebend sind dabei der direkte Einfluss der Nutzung auf den betroffenen Lebensraum (Tötung, Verletzung, Beschädigung, Zerstörung) sowie indirekte Wirkungen des Vorhabens auf umgebende, störungsempfindliche Arten durch Lärm und Bewegungen (Störung durch Scheuchwirkung).

## 2. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG)

*§ 44 BNatSchG benennt die zu prüfenden, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:*

*„Es ist verboten,*

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). (...)*“

### 3. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung

Das Plangebiet befindet sich ca. 5 km südöstlich der Hansestadt Wismar und südlich der Bundesautobahn A20 in Lübow. Hier liegt es am westlichen Ortsrand von Lübow westlich des Kletziner Weges. Die Landesstraße L103, die Lübow und Dorf Mecklenburg verbindet, liegt etwa 130 m nördlich. Die Landesstraße L102 Richtung Wismar ist ca. 500 m entfernt.



Abbildung 1: Übersicht Lage der Vorhabenfläche (Pfeil). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014, unmaßstäblich.

Das Plangebiet schließt nördlich und östlich an die bestehende Wohnbebauung des Kletziner Weges an. Im Süden und Westen wird die Fläche durch landwirtschaftliche Nutzfläche, die derzeit als Acker genutzt wird, begrenzt.



Abbildung 2: Das Plangebiet (rot gestrichelt) aus der Luft. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014, unmaßstäblich.

Der Inhalt des B-Plans Nr. 7 beschränkt sich auf den ca. 1,87 ha großen Geltungsbereich am westlichen Ortsrand von Lübow. Geplant ist die Errichtung von ca. 21 Einzelhäusern als ergänzende Wohnbebauung in westlicher Ortsrandlage von Lübow am Kletziner Weg.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche (W) dargestellt, somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der geplanten Nutzung entsprechend soll das Baugebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Zulässig sind Einzelhäuser in offener

Bauweise mit einem Vollgeschoss. Neben den Wohnbauflächen weist der Bebauungsplan auch Verkehrsflächen sowie Grünflächen aus.

#### 4. Merkmale der geplanten Geländedenutzung

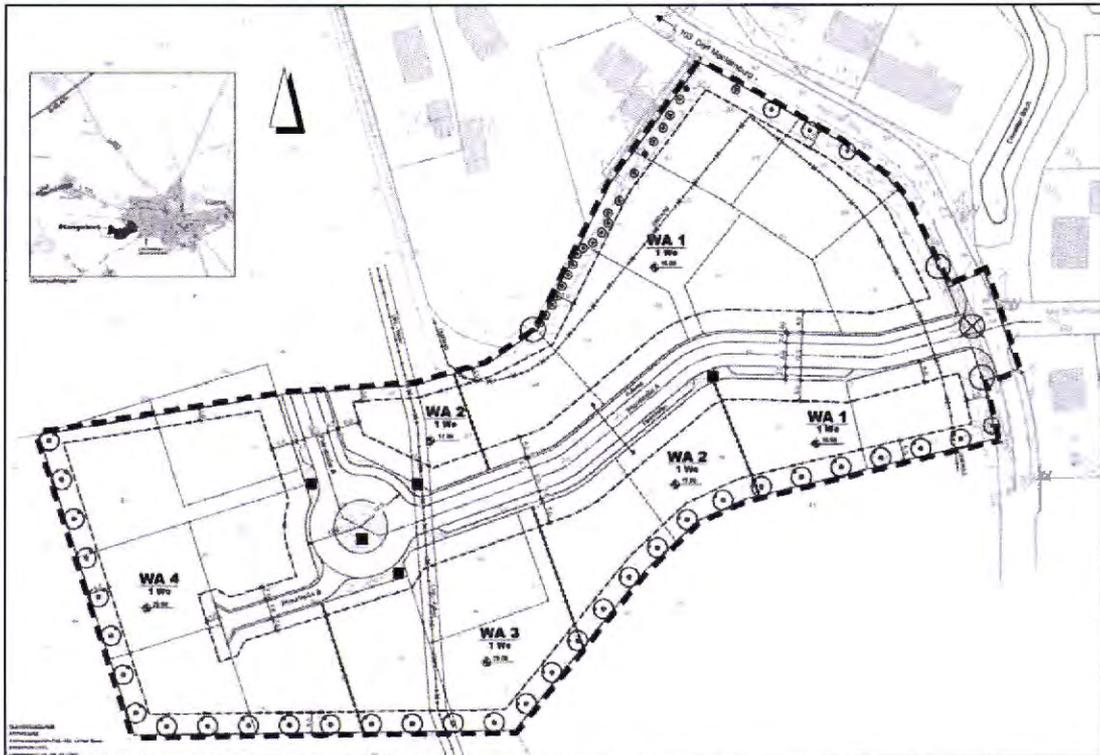


Abbildung 3: Das Plangebiet im Bebauungsplan (Ausschnitt). Quelle: bab Wismar, 2014.

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ vorbereitet. Zulässig sind hier im Einzelnen:

- die Errichtung und Nutzung von Einzelhäusern.

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt.

Außerdem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1, die maximalen Trauf- und Firsthöhen, die Dachneigungen sowie die zulässigen Dachformen im Plangebiet festgesetzt. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und den topographischen Gegebenheiten.

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Berücksichtigt man die in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen, ist mit ca. 21 Einzelhäusern zu rechnen. Innerhalb von vier Baufenstern werden Bereiche mit einheitlichen Festsetzungen zum Maß

der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung an dem Bestand orientiert und in die Umgebung einfügt.

Die festgesetzte Bebauung mit Einzelhäusern dient unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung und dem Ziel, die Ortsrandlage von Lübow zu überwinden und weitere attraktive Wohngrundstücke am Kletziner Weg bereitzustellen. Um die Erschließung zu gewährleisten, ist westlich abgehend vom Kletziner Weg eine neue Erschließungsstraße vorgesehen.

## 5. Bewertung

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die topografische Lage des Plangebietes im Kontext mit den umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebieten.

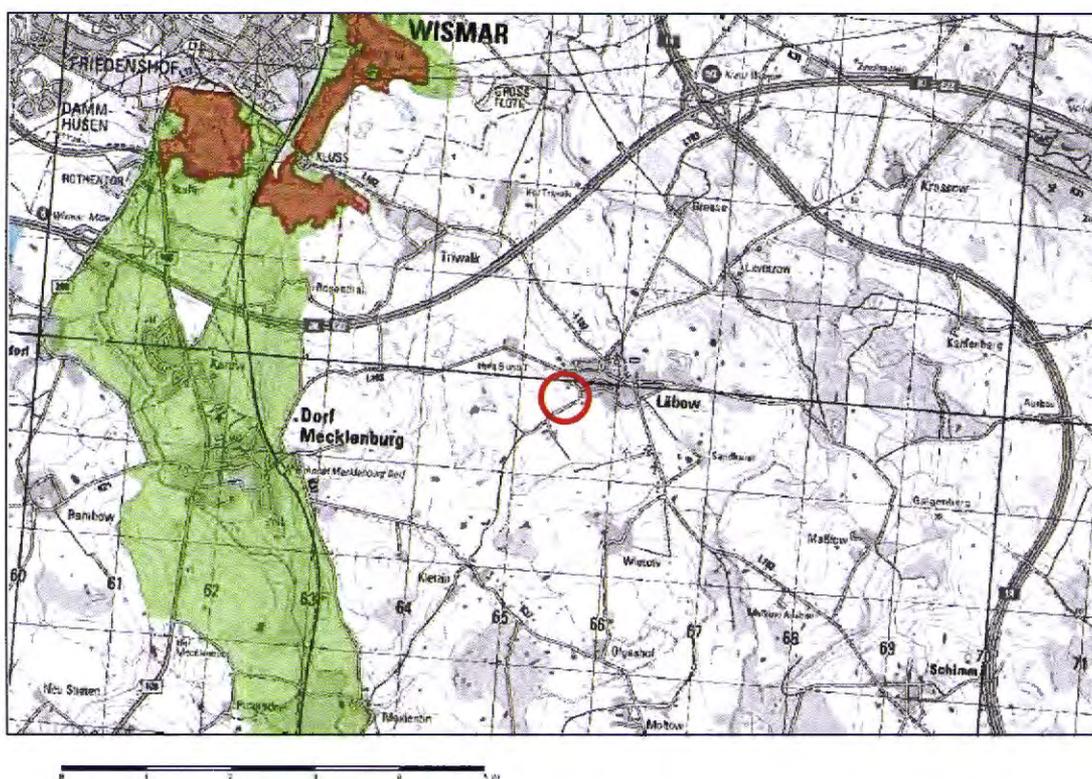


Abbildung 4: Internationale und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis), braun = Naturschutzgebiet, grün=Landschaftsschutzgebiet, blau=FFH-Gebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Circa 2,7 km westlich des Vorhabens beginnt das LSG L 56a „Wallensteingraben“ sowie in gleicher Entfernung das nordwestlich liegende mehrteilige Naturschutzgebiet NSG Nr. 146 „Teichgebiet Wismar-Kluß“. Das FFH-Gebiet DE 2134-301 „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“ befindet sich ebenfalls nordwestlich in 5,8 km Entfernung. Umliegende Schutzgebiete, befinden sich in ausreichender Entfernung und werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Vorhabens ungehindert erfolgen.

Weitere nationale und internationale Schutzgebiete existieren im relevanten Umfeld des Plangebietes nicht. Infolge des geringen Umfangs des B-Plans, der lediglich lokalen Auswirkungen der Festsetzungen und den großen Entfernungen zu den nationalen und internationalen Schutzgebieten kann jegliche Betroffenheit ausgeschlossen werden.

## 5.1. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz

### 5.1.1. Geschützte Biotope



Abbildung 5: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Im der Umgebung des Plangebietes befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

#### 1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21778

Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht; Weide; Hochstaudenflur  
 Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation  
 Fläche in qm: 1509

#### 2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21779

Biotopname: Hecke  
 Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke  
 Fläche in qm: 9548

#### 3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21772

Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht; Weide; Hochstaudenflur  
 Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation  
 Fläche in qm: 425

Aufgrund der Entfernung umliegender geschützter Biotope ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion dieser im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

### 5.1.2. Lebensräume



Abbildung 6: Vorhaben im Zusammenhang mit Eingriffen in Lebensräume. Rote Flächen: Fläche, auf der Bebauung stattfinden kann und mit Eingriffen verbunden ist, grau: Verkehrsflächen, schwarz umrandet = Plangebietsgrenze. Kartengrundlage: B.-Plan Entwurf bab Wismar 2013, Luftbild: Quelle Kartenportal Umwelt M-V, 2014.

Die Biotopkartierung vom 05.03.2014 hat folgende Ergebnisse innerhalb der Vorhabenfläche und in den angrenzenden Randbereichen ergeben:

1. Acker, intensiv bewirtschaftet
2. Straßenbegleitende Baumreihe bestehend aus Esche, Stieleiche, Hainbuche, Linde Kopfweide im nördlichen Bereich überwiegend als straßenbegleitende Einzelbäume im Süden in eine Hecke geprägt von Schlehe mit einzelnen Überhältern übergehend
3. permanentes Kleingewässer, Eutrophierungsmerkmale, stark anthropogene Prägung, kein Saumbereich,
4. junge Baumreihe bestehend aus Weiden mit Schnittmerkmalen, Kopfweiden, im Westen einzelne Esche als Abschluss, im Nordosten in ein kleines Weidengebüsch mit Blutrotem Hartriegel übergehend

Abbildung 6 verdeutlicht auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans die Bereiche (rot und grau), in die durch bauliche Veränderungen ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Zum einen sind das die von der geplanten Bebauung eingenommenen Bereiche, zum anderen Bereiche für verkehrliche Erschließung. Ein Eingriff findet ausschließlich in den Biotoptyp Lehm- bzw. Tonacker (ACL) statt. Zudem ist es erforderlich einen Baum an der Straße Kletziner Weg zu entfernen, um die Erschließung des Plangebietes sicher zu stellen.

Festgesetzt ist eine überbaubare Grundflächenzahl von 0,4. Hinzu kommen Verkehrsflächen mit einer Größe von 2.204 m<sup>2</sup>. Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 3.4. quantitativ ermittelt.



Abbildung 7: Blick auf die straßenbegleitende Baumreihe des Kletziner Weges, westlich des Kletziner Weges Acker, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.



Abbildung 8: Blick auf die nordwestliche Grenze des Plangebietes, junge Kopfweidenreihe, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.

Zur Erschließung des Plangebietes ist es notwendig, von der straßenbegleitenden Baumreihe eine Esche (siehe Abbildung 10) gegenüber der Einfahrt in die Alte Schulstraße zu entfernen. Die Esche hat einen Stammdurchmesser von ca. 40 cm. Die Entfernung des Baumes wird bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt. Die restlichen Bäume werden im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die junge Kopfweidenreihe befindet sich an der nördlichen Plangebietsgrenze. Sie wird von den Inhalten des Bebauungsplanes nicht berührt, da sie sich außerhalb der möglichen Baufelder befindet und kann so bestehen bleiben.



Abbildung 9: Blick auf das Kleingewässer nördlich des Plangebietes mit junger Kopfweidenreihe, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.



Abbildung 10: Blick auf das Kleingewässer nördlich des Plangebietes von NO nach SW, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.

Das permanente Kleingewässer nördlich des Plangebietes ist nicht als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) ausgewiesen. In dieses stark anthropogen geprägte Kleingewässer ohne Saum wird nicht eingegriffen und dieses durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, es bleibt in seiner Art und Lebensraumfunktion erhalten.

## 5.2. Bewertung nach Artengruppen

### Vögel

Für Rast- und Zugvögel ergibt sich durch Umsetzung der Planinhalte infolge der bereits vorhandenen Nutzung durch Einzelhausbebauung keine relevante Situationsänderung, da die betreffende Ackerfläche infolge der unmittelbar, d.h. innerhalb der Fluchtdistanzen von im Binnenland M-V's rastenden Wat- und Wasservögeln befindlichen Wohnbebauung keine relevante Funktion als Schlafplatz oder Nahrungsfläche einnehmen kann. Eine ausführliche Betrachtung der Rast- und Zugvögel erfolgt daher nicht.

Zum Zeitpunkt der Begehung am 05.03.2014 war der von den baulichen Maßnahmen betroffene Acker mit Raps bestellt, so dass in diesem Jahr mit einer Brut der ansonsten regelmäßig in Ackerflächen vorhandenen Brutvogelarten Feldlerche, Schafstelze und Wachtel nicht gerechnet wird.

Da nicht zu vorausgesetzt werden kann, dass sich der Anbau auf dem Acker bis zur Umsetzung der Planinhalte auf Raps beschränkt, demzufolge bis zum Beginn baulicher Maßnahmen auch Getreide angebaut werden kann, wird die Feldlerche nachfolgend vertiefend betrachtet. Gleiches gilt für die Wachtel, die ebenfalls in Getreidefeldern brüten kann. Für die Schafstelze bietet das Plangebiet auch aktuell eine geeignete Habitatstruktur.

Weitere Brutvogelarten sind in der Fläche nicht zu erwarten.

### Feldlerche

Laut OAMV 2006 ergibt sich folgende Einschätzung:

*„Als häufigster Bewohner der Agrarlandschaft ist die Feldlerche flächendeckend in M-V verbreitet. (...) Wesentlich für die Ansiedlung der Feldlerche sind größere, weitgehend baumlose Flächen und Bodenbereiche, die eine ungehinderte Lokomotion und den Nahrungserwerb erlauben. (...) Auf den verschiedenen Dauergrünlandtypen sind deutliche Nutzungspräferenzen erkennbar, wobei aber den Intensivgrünländern hinsichtlich des dort siedelnden Anteils am Gesamtbestand größere Bedeutung zukommt. (...) Als allgemein bestandsfördernde Maßnahmen sind zu fordern: Erhaltung der Dauergrünlandstandorte sowie Erhaltung bzw. Schaffung von Ackerrandstreifen und die Ausweitung des ökologischen Landbaus.“*

Der Bestand in M-V liegt bei etwa 600.000 bis 1.000.000 Brutpaaren (BP). Als auf außergewöhnliche Naturereignisse und Prädatorendruck angepasster Bodenbrüter ist die Feldlerche imstande, mehrere Bruten im Jahr durchzuführen, um etwaige Gelegeverluste durch plötzliche Temperaturstürze, Starkniederschläge, Überschwemmungen, Erosion und Prädatoren ausgleichen zu können.

### Standort

Die Feldlerche kann bei Anbau geeigneter Feldfrüchte (Getreide) als Brutvogel im Plangebiet auftreten.

### Bewertung

Tötung? NEIN

Vermeidungsmaßnahmen durchführen

Die Tötung adulter Tiere ist während der Bauphase nicht möglich, da sie bei Annäherung des Menschen oder vor Maschinen flüchten. Da der Tatbestand des Tötens auch auf die Entwicklungsformen der Art (hier Eier und Jungtiere) zutrifft, bedarf es der Vermeidung des bewussten In-Kauf-Nehmens des vorhabenbezogenen Tötens. Mit Hilfe von Vermeidungsmaßnahmen kann dies verhindert werden: Vor Beginn und in der Brutzeit der Feldlerche vom 20. März bis zum 31. Mai sind die überbaubaren Ackerflächen, die der Feldlerche als Brutplatz dienen können, offen zu halten (z. B. durch regelmäßiges Eggen). Diese vegetationslosen Bereiche meidet die Feldlerche als Nistplatz, so dass dann bei einsetzenden Bauarbeiten im Frühjahr mit keiner Gefahr für die Eier und Küken der Feldlerche zu rechnen ist.

**Erhebliche Störung? NEIN**

Eine erhebliche Störung der Art ist nicht gegeben, da eine solche bei der Feldlerche stets ohne Wirkung auf die lokale Population bleibt und die Feldlerche mit einer Fluchtdistanz von lediglich 10 bis 20 m bei Annäherung eines Menschen nicht als störungsempfindlich einzustufen ist.

**Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? NEIN**

Die etwaige Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten ist mit den oben genannten Maßnahmen vermeidbar (siehe Tötung). Anders als bei Vögeln, die auf einen Nistplatz in einer dornigen Hecke, einer Baumhöhle oder einem Felsvorsprung angewiesen sind, kann eine gesamte Ackerfläche Nistplatz für die Feldlerche sein. Etwas Acker geht durch die zu erwartende Neubebauung verloren. Grundsätzlich bleiben aber Fortpflanzungsstätten für die Feldlerche erhalten, da durch die Realisierung der Planinhalte keine großflächigen Landwirtschaftsflächen verloren gehen. Auf Grundlage der Angaben von OAMV 2006 (Brutvogelatlas M-V) beträgt die durchschnittliche Revierdichte in geeigneten Binnenlandstandorten auf Äckern in M-V etwa 15 Brutpaare / km<sup>2</sup>, dies entspricht einem Wert von 0,15 BP / ha. Unter der Annahme, dass das gesamte Plangebiet (1,87 ha) und nicht etwa nur die von den voraussichtlichen Baumaßnahmen direkt oder mittelbar betroffene Fläche als potenzielles Bruthabitat verloren geht, ist der Effekt der Realisierung der Planinhalte auf die lokale Population bei einem rein statistischen Maximalwert von rund 0,3 Brutpaaren / ha Fläche kaum prognostizierbar und damit unerheblich. Einen erheblich größeren Effekt auf die lokale Population hat dagegen die Art der Bewirtschaftung der angrenzenden, erheblich größeren Ackerfläche.

**Schafstelze**

Schafstelzen sind häufige Bodenbrüter. Sie treten regelmäßig sowohl in Grünland, als auch in Ackerflächen auf. Eher hohe, dichte Bestände insbesondere in der Nähe von Nassstellen und Kleingewässern, bevorzugt sie als Brutplatz. Sie verschmäht auch Raps- und Maisfelder nicht.

Die Gelege werden jedes Jahr neu angelegt. Die Vögel sind dabei nicht standorttreu, sondern wählen in Abhängigkeit verschiedener Faktoren wie Wuchshöhe, Bodenfeuchte, Deckungsgrad etc. die Neststandorte neu aus.

**Standort**

Das Plangebiet weist eine grundsätzliche Eignung als Bruthabitat der Schafstelze auf.

**Bewertung****Tötung? NEIN**

Die Tötung adulter Tiere ist während der Bauphase nicht möglich, da sie bei Annäherung des Menschen oder vor Maschinen flüchten. Da der Tatbestand des Tötens auch auf die Entwicklungsformen der Art (hier Eier und Jungtiere) zutrifft, ist zu prüfen, ob es bei Umsetzung der Planinhalte auch zur Tötung von Jungtieren oder Zerstörung von Eiern kommen kann. Dies ist vorliegend jedoch nicht zu erwarten, da die bei der Feldlerche erläuterte Freihaltung des Plangebietes auch auf die Schafstelze anwendbar ist.

**Erhebliche Störung? NEIN**

Eine erhebliche Störung der Art ist nicht gegeben, da eine solche bei der Schafstelze stets ohne Wirkung auf die lokale Population bleibt und die Schafstelze mit einer Fluchtdistanz von lediglich 10 bis 20 m bei Annäherung eines Menschen nicht als störungsempfindlich einzustufen ist. Insofern bleibt das Bruthabitatpotenzial des Kleingewässers auch nach Realisierung der Planinhalte für diese Art erhalten, da dieses von einer Bebauung freizuhalten ist und ein Abstand zur zu erwartenden Wohnbebauung einzuhalten ist, der der Fluchtdistanz der Art entspricht.

**Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? NEIN**

Die etwaige Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten ist nicht zu erwarten (siehe Tötung).

**Wachtel**Bestandsentwicklung

Der Bestand in M-V liegt bei etwa 2.000 bis 3.000 Brutpaaren (LUNG 2011). Laut OAMV 2006 ergibt sich folgende Einschätzung zur Gefährdung:

*„Da das gegenwärtige Wachtelvorkommen zu etwa 2/3 an die Getreideanbaufläche gebunden ist, ist eine existenzielle Gefährdung der Wachtel nicht zu befürchten. Unklar ist der Einfluss der landwirtschaftlichen Betriebsweise auf die Siedlungsdichte. Alle Formen der Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung sind förderlich für die Bestandsdichte anzusehen, dabei ist einer nachhaltigen, flächenhaften Extensivierung (verringertes Mineräldüngereinsatz, ökologischer Landbau) gegenüber der Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Stilllegung jedoch unbedingt der Vorrang zu geben.“*

Standort

Wachtelbruten sind in 2014 nicht zu erwarten, da die Art zum einen Raps meidet und außerdem eher störungsarme, d.h. wohnbebauungsfernere Flächen bevorzugt. Das Auftreten als Brutvogel im Plangebiet ist insofern auch bei einem Fruchtartenwechsel nicht zu erwarten.

Die Art ist insofern im Hinblick auf die Planinhalte als artenschutzfachlich nicht relevant einzustufen.

Säugetiere

Säugetierarten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, sind im Hinblick auf die Planinhalte irrelevant bzw. ausgehend vom vorhandenen Biotoptyp ACL sehr wahrscheinlich nicht vorhanden. Auch das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Kleingewässer bietet infolge seiner naturfernen Ausprägung keine für besonders oder streng geschützte Kleinsäuger geeignete Biotopstruktur.

**Konflikte (§44 BNatSchG):**

- **Tötung?** **Nein**
- **Erhebliche Störung**  
*(negative Auswirkung auf lokale Population)?* **Nein**
- **Entnahme/Beschädigung/Zerstörung**  
*von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* **Nein**

Amphibien

Mögliche Amphibien des nördlich des Plangebietes befindlichen Kleingewässers werden nicht negativ beeinträchtigt, da sich diese außerhalb des Geltungsbereiches befindet und nicht in dieses eingegriffen wird. Zudem wird durch die Umwandlung von Acker in sich angrenzendes Gartenland der Einfamilienhäuser eine Verbesserung für diese Artengruppe bzgl. entstehender möglicher Winterquartiere eintreten.

**Konflikte (§44 BNatSchG):**

- **Tötung?** **Nein**
- **Erhebliche Störung**  
*(negative Auswirkung auf lokale Population)?* **Nein**
- **Entnahme/Beschädigung/Zerstörung**  
*von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* **Nein**

Reptilien

Infolge der für Reptilien im Plangebiet ungeeigneten Strukturen (Acker) ist mit deren Betroffenheit nicht zu rechnen.

Die nach Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG bedeutsamen Arten Europäische Sumpfschildkröte und Glattnatter kommen im Plangebiet wegen erheblich von deren Habitatansprüchen abweichender Biotopstrukturen nicht vor.

**Konflikte (§44 BNatSchG):**

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung  
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung  
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Rundmäuler und Fische

Planbedingte Auswirkungen des Vorhabens auf diese Artengruppe sind biotopstrukturbedingt ausgeschlossen.

**Konflikte (§44 BNatSchG):**

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung  
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung  
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Schmetterlinge

Für die in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Arten Skabiosen-Scheckenfalter, Kleiner Maivogel, Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer existieren im Plangebiet keine geeigneten Habitate.

**Konflikte (§44 BNatSchG):**

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung  
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung  
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Käfer

Mit dem Auftreten der in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breiflügel-Tauchkäfer, Eremit, Hirschkäfer und Menetries' Laufkäfer ist infolge der im Plangebiet nicht geeigneten Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

*Konflikte (§44 BNatSchG):*

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung  
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung  
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Libellen

Das Kleingewässer außerhalb des Geltungsbereiches bleibt vom Vorhaben unbeeinflusst. Negative Auswirkungen auf die Artengruppe sind auszuschließen.

*Konflikte (§44 BNatSchG):*

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung  
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung  
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Weichtiere

Mit dem Auftreten der in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Vierzählige Windelschnecke (allesamt feucht- und Nasswiesenarten) sowie die Kleine Flussmuschel (Art oligo- bis mesotropher Bäche und Flüsse) ist infolge der im Plangebiet nicht geeigneten Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

*Konflikte (§44 BNatSchG):*

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung  
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung  
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

## Pflanzen

Die europäischen Zielarten des Landes M-V (Froschkraut, Sand-Silberscharte, Frauenschuh, Sumpf-Glanzkraut, Kriechender Scheiberich, Firmisglänzendes Sichelmoos, Grünes Besenmoos) kommen im Plangebiet nicht vor.

### *Konflikte (§44 BNatSchG):*

- *Entnahme aus der Natur?* *Nein*
- *Beschädigung der Pflanzen oder Standorte?* *Nein*
- *Zerstörung der Pflanzen oder Standorte?* *Nein*

## **6. Zusammenfassung**

Der B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Lübow bereitet die Nutzung des Geländes westlich des Kletziner Weges zur Einzelhausnutzung vor. Damit verbunden ist die Anlage von einer Erschließungsstraße.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer am 05.03.2014 durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung der vorhandenen Lebensräume ist mit dem planbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Zum Ausschluss des Eintritts von Verbotstatbeständen ist folgender Hinweis zu beachten:

Sofern bauliche Tätigkeiten im Geltungsbereiches des B-Planes während der Brutzeit der Arten vom 01.März bis zum 15.Juni durchgeführt werden sollen, sind die Flächen des Geltungsbereiches vor und während der Brutzeit, zum Beispiel durch regelmäßiges Eggen, von der Vegetation frei zu halten. Andernfalls ist unmittelbar vor Baubeginn durch sorgfältige Absuche sicherzustellen, dass Tiere oder deren Niststätten nicht entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vernichtet werden können.

Rabenhorst, den 14.07.2014

  
Oliver Hellweg

## Merkblatt

### -Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten - Im Netz der Gasversorgung Wismar Land GmbH (GWL)

Um Schäden an Gasversorgungsanlagen zu vermeiden, sind bei Bauarbeiten folgende Hinweise zu beachten:

#### 1. Vorbemerkung

- 1.1. Diese technischen Forderungen basieren auf dem Regelwerk DVGW sowie der DIN-Normen. Sie sollen die Rohrnetzanlagen der GWL sichern und einen störungsfreien Ablauf der Versorgung aller Abnehmer garantieren. Unter Einhaltung dieser Forderungen wird gleichzeitig ein Schutz der Bauausführenden gewährleistet. Zu den Rohrnetzanlagen gehören Rohrleitungen, Armaturen, Fernmeldekabel, Einrichtungen für den kathodischen Korrosionsschutz, Gasdruckregelanlagen, Einrichtungen der Gasstraßenbeleuchtung, Straßenkappen von Armaturen und Hinweissschilder sowie Flugmarkierungshauben.
- 1.2. Gasrohrnetzanlagen bedürfen höherer Sicherheitsanforderungen. Dementsprechend werden sie errichtet, gewartet und instand gehalten. Rohrnetzbeschädigungen bei Tiefbauarbeiten beeinträchtigen die öffentliche und betriebliche Sicherheit. Es besteht unter Umständen Lebensgefahr durch Explosion und Brände sowie Erstickungsgefahr.
- 1.3. Die GWL betreibt Hoch-, Mittel- und Niederdruckgasnetze aus Stahl-, PVC- und PE-HD-Rohren in verschiedenen Dimensionen.
- 1.4. Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind so zu projektieren und durchzuführen, dass die Forderungen dieses Merkblattes eingehalten werden.

#### 2. Pflichten der Bauunternehmer

Jeder Bauunternehmer hat bei Durchführung ihm übertragener Hoch- und Tiefbauarbeiten auf öffentlichem und privatem Grund mit dem Vorhandensein unterirdisch verlegter Gasversorgungsanlagen zu rechnen.

Der Bauunternehmer ist verpflichtet:

- rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei GWL Auskunft über die Lage der im Aufgrabungsbereich befindlichen Gasversorgungsanlagen einzuholen,
- aus Sicherheitsgründen vor Beginn der Bauarbeiten die tatsächliche Lage und Überdeckung der Gasversorgungsanlagen durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen, z. B. Probeaufgrabungen, selbst zu klären,
- jegliche Aufgrabung im Bereich von Gasversorgungsanlagen der GWL rechtzeitig bekanntzugeben,
- im Bereich von Gasversorgungsanlagen so zu arbeiten, dass deren Beschädigung ausgeschlossen ist,
- seine Mitarbeiter und ggf. Subunternehmer entsprechend zu unterweisen und zu überwachen.

Durch die GWL zur Verfügung gestellte Bestandsunterlagen und Infoblätter sind auf der Baustelle vorzuhalten und auf Verlangen vorzuzeigen.

#### 3. Lage der Gasversorgungsanlagen

Die GWL verlegt ihre Gasleitungen sowohl in öffentlichem als auch in privatem Grund und geben, soweit möglich, Auskünfte über die im Baubereich vorhandenen Gasversorgungsanlagen.

Die Überdeckung beträgt in der Regel:

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| 0,40 - 1,00 m | in öffentlichem Grund,* |
| 0,40 - 0,80 m | in privatem Grund.      |

\* (lt. DVGW 0,6 - 1,0 m im öffentlichem Grund, aber lt. TGL war bis 1990 eine Verlegetiefe von 0,4 - 1,0 m möglich, in landwirtschaftlicher Nutzfläche 1,20 m)

Durch anschließende Bauarbeiten Dritter an der Oberfläche können Veränderungen eingetreten sein.

In den Gasleitungen sind Einbauten vorhanden (z. B. Absperrarmaturen, Kondensatsammler, Rohrstützen), die seitlich abzweigen und/oder über den Röhrschmel hinaus zum Teil bis in Höhe der Geländeoberfläche reichen. Kreuzungen mit anderen Leitungen sind vornehmlich so durchzuführen, dass die Umlegung der vorhandenen Gasleitungen nicht erforderlich wird. Die Abstände der Gasleitungen und ihrer Einbauten zu anderen unterirdischen Anlagen sind bei Kreuzungen und Parallelverlegung aus Sicherheitsgründen, unter Berücksichtigung der Abmessungen, des Betriebsdruckes und des Rohrwerkstoffes (Stahl, Kunststoff) unbedingt einzuhalten.

Die Mindestabstände betragen:

|        |                          |
|--------|--------------------------|
| 0,20 m | bei Kreuzungen,          |
| 0,40 m | Bei Parallelverlegungen, |
| 1,00 m | Bei Horizontalbohrungen. |

\* Diese Mindestabstände dürfen ohne besondere Vorkehrungen für die Gasleitungen nicht unterschritten werden. Art und Umfang der Schutzvorkehrungen sind rechtzeitig mit GWL abzustimmen.

Für PVC-Leitungen ergeben sich folgende Mindestabstände:

| Die Mindestabstände betragen: | Lichter Mindestabstand in m |                            |
|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
|                               | Kreuzung                    | Parallelführung / Näherung |
| Wasser- und Abwasserleitung   | 0,2                         | 0,6                        |
| Fernwärmeleitung              | 1,0                         | 1,0                        |
| Stromkabel, Fernmeldekabel    | 0,6                         | 0,6                        |

Wurden bei Aufgrabungen Gasrohrnetzanlagen aufgefunden, die nicht in den Leitungsplänen erhalten sind, ist der zuständige Rohrnetzmeister der GWL sofort telefonisch zu benachrichtigen. Die Arbeiten in diesem Bereich sind so lange einzustellen, bis die notwendigen Untersuchungen durch einen Beauftragten der GWL vorgenommen wurden.

#### 4. Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen

Jede Freilegung von Gasleitungen ist der GWL sofort zu melden. Die Bauarbeiten sind ohne schädigende Einwirkungen auf vorhandene Gasleitungen auszuführen.

Die Anwesenheit eines Beauftragten der GWL an der Baustelle befreit den Bauunternehmer nicht von der Verpflichtung, in eigener Verantwortung sämtliche zum Schutz der Gasleitungen erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

Der Beauftragte der GWL ist weder berechtigt noch verpflichtet, den Arbeitskräften des Bauunternehmens direkte Anweisungen zu erteilen.

Bei der Durchführung der Bauarbeiten sind folgende Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen zu beachten:

- 4.1 Baugeräte sind nur so einzusetzen, dass eine Gefährdung der Gasleitungen und Ihrer Einbauten ausgeschlossen ist.
- 4.2 Gasleitungstrassen mit nichttragfähigen Oberflächen dürfen erst nach deren Befestigung (z. B. durch Baggermatratzen, Bitumenkiesabdeckung) mit Baufahrzeugen befahren werden.
- 4.3 In unmittelbarer Nähe von Gasleitungen darf Boden nur mit besonderer Vorsicht ausgehoben werden. **Handschatzung!**
- 4.4 Vor Beginn von Rammarbeiten sind Gasleitungen durch Handschatzung freizulegen, zu schützen und zu sichern (auch gegen Schwingungen). Mit der Rammung darf erst unterhalb der Rohrsohle begonnen werden. Im Bereich von PVC- und Stahlmuffenleitungen sind Rammungen unzulässig.
- 4.5 Geplante Aufgrabungen im 15-m-Bereich vor den Widerlagern von Brücken sind der GWL rechtzeitig anzuzeigen, um die Kompensatoren in den freigelegten Leitungen zu sichern.
- 4.6 Freigelegte, aufgehängte oder abgestürzte Gasleitungen dürfen nicht betreten oder anderweitig belastet werden.
- 4.7 Freigelegte Gasleitungen und ihre Einbauten sind fachgerecht gegen Beschädigungen sowie Lageveränderung zu sichern (durch Aufhängung oder Abstützen, dabei darf die Isolierung nicht beschädigt werden). Um den kathodischen Rohrschutz vor Gasleitungen nicht zu gefährden, dürfen keine metallischen, d.h. elektrisch leitenden Verbindungen, z.B. zu anderen Stahlrohrleitungen, Metallkabelmanteilen, Spundwänden oder anderen Stahl- bzw. Stahlbetonkonstruktionen hergestellt werden.
- 4.8 Gegen Gasleitungen darf nicht abgestellt werden.
- 4.9 Im Baustellenbereich befindliche Anlagen der GWL, wie Armaturen und dergl., die in der Geländeoberfläche durch Straßenkappen und Hinweisschilder erkennbar sind, dürfen nicht mit Baumaterialien, Boden usw. bedeckt werden. Insbesondere dürfen Straßenkappen nicht durch Asphaltierungsarbeiten o.ä. so überdeckt werden, dass sie unauffindbar wären. Sie müssen jederzeit zugänglich und bedienbar bleiben. Über Gasleitungen darf Baumaterial, Bodenaushub und dergl. wegen einer Baumaßnahme nur vorübergehend und in begrenztem Maße gelagert werden. Es muss gewährleistet sein, dass eine mit Lagerstoffen überdeckte Gasleitungstrasse sofort nach dem ersten Anfordern der GWL vom Verursacher und auf dessen Kosten geräumt wird.
- 4.10 Kreuzen Gasleitungen eine Baugrube, so sind für sie im Verbau ausreichend bemessene Durchdringungsöffnungen, Schlütze vorzusehen. Durch den Baugrubenausbau dürfen keine zusätzlichen Kräfte auf die Röhre übertragen werden.
- 4.11 Jegliches Überbauen von Gasleitungen einschl. der Hausanschlussleitungen ist unzulässig. Das Pflanzen von Bäumen über Gasleitungen ist unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Gasleitung beeinträchtigt wird (siehe DVGW-Regelwerk, Hinweis GW 125, "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, jeweils gültige Ausgabe).

- 4.12 Vor dem Zufüllen der Baugrube oder des Rohrgrabens ist die GWL von dem Bauunternehmer rechtzeitig zu benachrichtigen, damit sie die einwandfreie und betriebssichere Lage der Gasleitung, die Dichtheit der Rohrverbindungen und den Zustand der Rohrumhüllung überprüfen und notwendige Reparaturen durchführen können.
- 4.13 Die Aufgrabungen sind mit besonderer Sorgfalt zu verfüllen und vorschriftsmäßig zu verdichten, dabei darf die Rohrlage nicht verändert und die Rohrumhüllung nicht beschädigt werden. Zur Herstellung der Sohle unter freigelegten Gasleitungen ist nur geeigneter, verdichtungsfähiger, steinfreier Boden zu verwenden. Der eingebrachte Boden ist bis 40 cm über Rohrscheitel von Hand zu verdichten. Erst darüber ist der Einsatz von maschinellen Geräten zulässig. Die GWL kann jederzeit einen Verdichtungsnachweis fordern. Vorgefundenes Trassenwarnband muss in gleicher Lage und Höhe über der Gasleitung wieder eingelegt werden. Neues Trassenwarnband kann bei der GWL angefordert werden.
- 4.14 Der Grabenverbau darf erst dann entfernt werden, wenn dieser durch das Verfüllen der Baugrube entbehrlich geworden ist.

4.15 Die "Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen -ZTVA-StB 89 -" sind unbedingt zu beachten (Herausgeber und Vertrieb "Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen", Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln).

#### **5. Maßnahmen bei Schadensfällen**

- 5.1 Werden bei Erdarbeiten Gasgerüche wahrgenommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Baustelle ist zu sperren, Das Rauchen und der Umgang mit offenem Feuer ist zu unterlassen.
- 5.2 Gasgerüche und durch Erd- und Tiefbauarbeiten beschädigte Gasversorgungsanlagen sowie deren Nebenanlagen (Kabel) sind unverzüglich der GWL

**Telefon: 0800 / 4267343**

oder der Feuerwehr zu melden.

- Ist ein Gaseintritt in Hohlräume zu befürchten, sind in der nächsten Umgebung Schachtabdeckungen von Post- und Abwassersystemen zu öffnen.
- Ist Gasgeruch im Haus wahrnehmbar, sind die Fenster und Türen zu öffnen. Die Feuerwehr und der Entstörungsdienst der GWL sind sofort zu verständigen.

Vorhandene Zündquellen sind zu beseitigen (Feuer, Rauchverbot, Schaltverbot für elektrische Leitungen und Geräte).

- Wird bei Baggerarbeiten eine Hausanschlussleitung aus ihrer ursprünglichen Lage gebracht oder auch mechanisch beansprucht, können Schäden an den Installationsanlagen eingetreten sein. Besteht dieser Verdacht, ist sofort der Hauseigentümer oder Mieter sowie der zuständige Rohrnetzmeister der GWL zu informieren, der eine Überprüfung der HAL vornimmt.
- Werden freigelegte Gasrohrleitungen stark beschädigt, z. B. ausgebrochene Rohrschalen o.ä., ist es zur Begrenzung des Gasaustrittes zweckmäßig, die Schadensstelle sofort mit Boden zu bedecken.
- Das Personal der bauausführenden Firmen hat bis zum Eintreffen des Beauftragten der GWL an der Baustelle zu verbleiben.
- Die Schadensstelle ist weiträumig zu sichern.