

GEMEINDE LÜBSTORF

AMT LÜTZOW - LÜBSTORF



Bebauungsplan Nr. 18 „Alte Dorfstraße“ in Lübstorf nach § 13b BauGB

Begründung

März 2020

Bebauungsplan Nr. 18 nach § 13b BauGB für das Gebiet

„Alte Dorfstraße“ Gemarkung Lübstorf, Flur 1, Flurstücke 206/4-5, 206/8-9, 206/12 und 209/3-4 sowie für die verkehrliche Erschließung die Wegeflurstücke 206/13 und 206/7

Inhaltsverzeichnis**Begründung zur Satzung**

1	Einleitung	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Territoriale Einordnung	4
1.3	Verfahren, Plangrundlagen.....	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
2.3	kommunale Planungen.....	8
3	Plangebiet	8
3.1	Lage und Geltungsbereich	8
3.2	Eigentumsverhältnisse	9
3.3	Verkehrerschließung und technische Infrastruktur	9
3.4	Topografie und Anlagenbestand.....	9
3.5	Grün- und Freiraumstruktur	10
3.6	angrenzende Nutzungen	10
3.7	nachrichtliche Übernahmen.....	10
4	Planinhalt	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.4	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	11
4.5	Örtliche Bauvorschrift	12
4.6	Grünflächen.....	12
4.7	Verkehrerschließung.....	12
4.8	Geh, Fahr- und Leitungsrecht.....	12
5	Technische Ver- und Entsorgung	13
6	Umweltbelange	14
6.1	Einleitung	14
6.2	Schutzgebiete	15
6.3	Umweltbelange.....	16
7	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	20
8	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	24
9	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	25
10	Städtebauliche Daten	25

Anlage:

FFH- Verträglichkeitsvorprüfung von Juni 2019 von Landschaftsarchitekt Kersten Jensen, Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung Schwerin

1 Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Lübstorf liegt am Westufer des Schweriner Sees in einer landschaftlich hochwertigen Umgebung sowie verkehrsgünstig an der Kreisstraße 42 und der Bundesstraße 103, ca. 12 km von der Landeshauptstadt Schwerin entfernt. Mit der Kindertagesstätte, der Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und Apotheke u.a. verfügt die Gemeinde über eine gute Infrastruktur. Auch das soziale Zusammenleben wird durch zahlreiche Aktivitäten in der Gemeinde und mit den Vereinen befördert.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Lübstorf hat sich seit 2000 um ca. 100 Einwohner reduziert. Einwohnerentwicklung laut Statistischem Landesamt M-V jeweils zum 31.12.:

2000	1.574 Einwohner
2005	1.570 Einwohner
2010	1.475 Einwohner
2015	1.447 Einwohner
2016	1.477 Einwohner
2017	1.474 Einwohner
2018	1.472 Einwohner (Stand 30.06.2018)

Eine stabile Einwohnerzahl ist für das langfristige Bestehen der Infrastruktureinrichtungen erforderlich. Um diese Einwohnerzahl zu halten, ist eine mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde zu sichern. Die Gemeinde Lübstorf konzentriert sich hier vorrangig auf die Umsetzung von kleinen Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage Lübstorf. Es ergeben sich Möglichkeiten durch Umwandlung von kleinen Wochenendhausstandorten und Lückenstandorten, für die bereits Baurecht nach der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bestehen.

Bei der Umwandlung von Wochenendhäusern in Dauerwohnen ist die Lage der Grundstücke im Siedlungsbereich zu betrachten. Der Standort mit den vier Wochenendhäusern im B-Plangebiet Nr. 18 liegt an der Alten Dorfstraße in der Ortslage Lübstorf und wird zu beiden Seiten direkt von Wohngrundstücken begrenzt, so dass es hier auch zu Nutzungskonflikten kommen kann (z.B. Lärm). Ein Zugang in Richtung See besteht nicht. Durch diese Lage besteht kein Mehrwert an Erholung gegenüber den angrenzenden Wohngrundstücken, so dass eine Umwandlung in Dauerwohnen angestrebt wird.

Die geplante Wohnnutzung soll bauplanungsrechtlich gesichert und die Umnutzungsanträge ermöglicht werden. Der Standort liegt innerhalb der Ortslage Lübstorf und ist verkehrsmäßig sowie ver- und entsorgungsmäßig voll erschlossen.

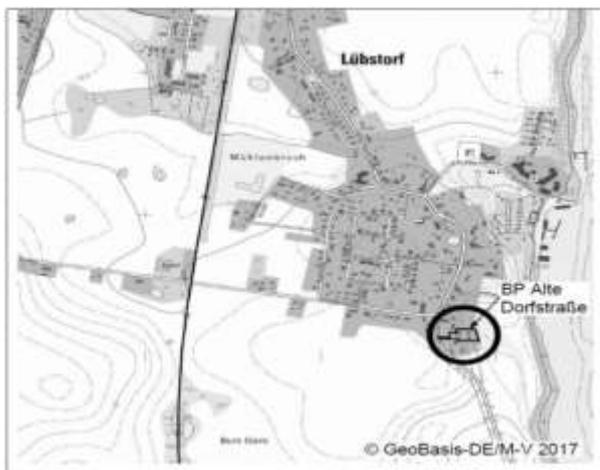


Abbildung 1 Lage Plangebiet GeoBasis-DE/M-V 2017

1.2 Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Lübstorf liegt im Südosten des Landkreises Nordwestmecklenburg und gehört zum Amt Lützow-Lübstorf. Sie grenzt im Osten an den Schweriner See. Bis zur Stadt Schwerin in südlicher Richtung sind es ca. 12 km, bis zum Amtssitz in Lützow ca. 22 km. Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraße 106 (Schwerin Wismar) sowie die Bahnstrecke Schwerin – Bad Kleinen.

An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinde Zickhusen, im Westen die Gemeinden Alt Meteln und Klein Trebbow, im Süden die Gemeinde Seehof und im Osten die Stadt Schwerin.

Zum 30.06.2019 hatte die Gemeinde Lübstorf 1.484 Einwohner (Angabe Stat. Landesamt M-V). Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Lübstorf, Neu Lübstorf, Rugensee und Wiligrad.

1.3 Verfahren, Plangrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Lübstorf haben auf ihrer Sitzung am 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst, für das Gebiet „Alte Dorfstraße“ ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Mit der Umwandlung von vier Wochenendhäusern in eine Dauerwohnnutzung wird eine bereits bebaute und erschlossene Fläche, langfristig als Wohnbaufläche gesichert. Die Wochenendhausfläche ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es grenzt nördlich und südlich Wohnbebauung an.

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt. Die Kriterien des § 13b BauGB sind erfüllt:

- Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an (beidseitig angrenzend Wohnbebauung entlang der Alte Dorfstraße).
- Das Plangebiet selbst umfasst ca. 2.700 m², so dass die Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist:
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen (siehe Punkt 6. Umweltbelange).
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt (siehe Punkt 6. Umweltbelange).

Nach § 13b BauGB muss das Planverfahren bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet sein und der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2021 gefasst werden. Für das Planverfahren gilt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für den Bebauungsplan wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
 - Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.
-

Als Kartengrundlage dient eine digitale Flurkarte mit Luftbild untersetzt. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Gebäude, Straßen, Nutzungsartengrenzen und Gehölzflächen nach. Die sonstigen Nutzungen wurden aus dem Luftbild übernommen bzw. durch Ortsbegehung ergänzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A -Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B -Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017(BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Im aktuellen **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Nach dem (LEP M-V) liegt die Gemeinde Lübstorf in einem Vorbehaltsgebiet für den Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die Gemeinde Lübstorf liegt als direkt angrenzende Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin. Gemeinden innerhalb des Stadt-Umland-Raumes unterliegen

einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, insbesondere bei der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, der Infrastruktur- und der Freiraumentwicklung. Dabei bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum die Grundlage für die interkommunale Abstimmung.

Zur Sicherung bedeutsamer Böden benennt das LEP mit Programmsatz 4.5 (2) Z ein wesentliches Ziel der landesweiten Raumordnung, wonach die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen überführt werden darf (mit Ausnahmen). In diesem Zusammenhang ist gemäß Ziel des Programmsatzes 4.1 (5) Z die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zu konzentrieren.



Abbildung 2 Auszug LEP M-V

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP)** Westmecklenburg von August 2011 liegt die Gemeinde Lübstorf in einem als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismusentwicklungsraum ausgewiesenen Bereich. In den Tourismusentwicklungsräumen sind verschiedene Formen der landschaftsgebundenen Erholung und die touristische Infrastruktur weiter zu entwickeln. Weiterhin sollen hier das Freizeitwohnen mit Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern abgedeckt werden. Eine Umnutzung in Dauerwohnungen soll entgegengewirkt werden. Eine ausnahmsweise Umnutzung ist möglich, wenn es dadurch zu keinen negativen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur kommt, die infrastrukturelle Versorgung gesichert ist oder es zu keiner Beeinträchtigung des Beherbergungswesens kommt. Bei der Umwandlung von Wochenendhäusern in Dauerwohnen ist die Lage der Grundstücke im Siedlungsbereich zu betrachten. Der Standort mit den vier Wochenendhäusern im B-Plangebiet Nr. 18 liegt an der Alten Dorfstraße in der Ortslage Lübstorf und wird zu beiden Seiten direkt von Wohngrundstücken begrenzt, so dass es hier auch zu Nutzungskonflikten kommen kann (z.B. Lärm). Ein Zugang in Richtung See besteht nicht. Durch diese Lage ist kein Mehrwert an Erholung gegenüber den Wohngrundstücken

festzustellen, so dass eine Umwandlung in Dauerwohnen angestrebt wird. Es bestehen keine negativen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und die Erschließung ist gesichert. Durch die Wochenendhausgebiete nördlich und südlich der MEDIAN Klinik am nordöstlichen Ortsrand (Nähe Schweriner See) sind größere bestehende Standorte für eine Wochenendhausnutzung in der Ortslage Lübstorf vorhanden.

Der Schweriner See grenzt im Westen an das Gemeindegebiet. Er ist als Landschaftsschutzgebiet dem NATURA 2000-Gebiet zugeordnet. Als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ist hier den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beizumessen. Der nördliche Bereich der Ortslage Lübstorf ist als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ausgewiesen.

Die Gemeinde Lübstorf ist ohne zentralörtliche Funktion dem Stadt-Umland-Raum von Schwerin zugeordnet worden.

Gemäß Ziel der Raumordnung und Landesplanung 4.1 (2) sind Wohnbauflächen vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen auf erschlossenen Standorten auszuweisen. Der Wohnbauflächenbedarf ist entsprechend Ziel der Raumordnung 4.1 (3) auf die zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist der Siedlungsbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen abzudecken und auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten, wobei der Eigenbedarf bis zum Jahr 2020 mit ca. 3% des Wohnungsbestandes (Bezug Stand 2005) anzusetzen ist. Eine Wohnungsentwicklung bis zu 6% kann bei gesonderter Nachweisführung den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Schwerin zugestanden werden. Die Umwandlung der 4 Wochenendhausgrundstücke, von denen zwei bereits mit Hauptwohnsitz angemeldet sind, wird gemäß Abstimmung nicht auf das Eigenentwicklungspotenzial angerechnet.

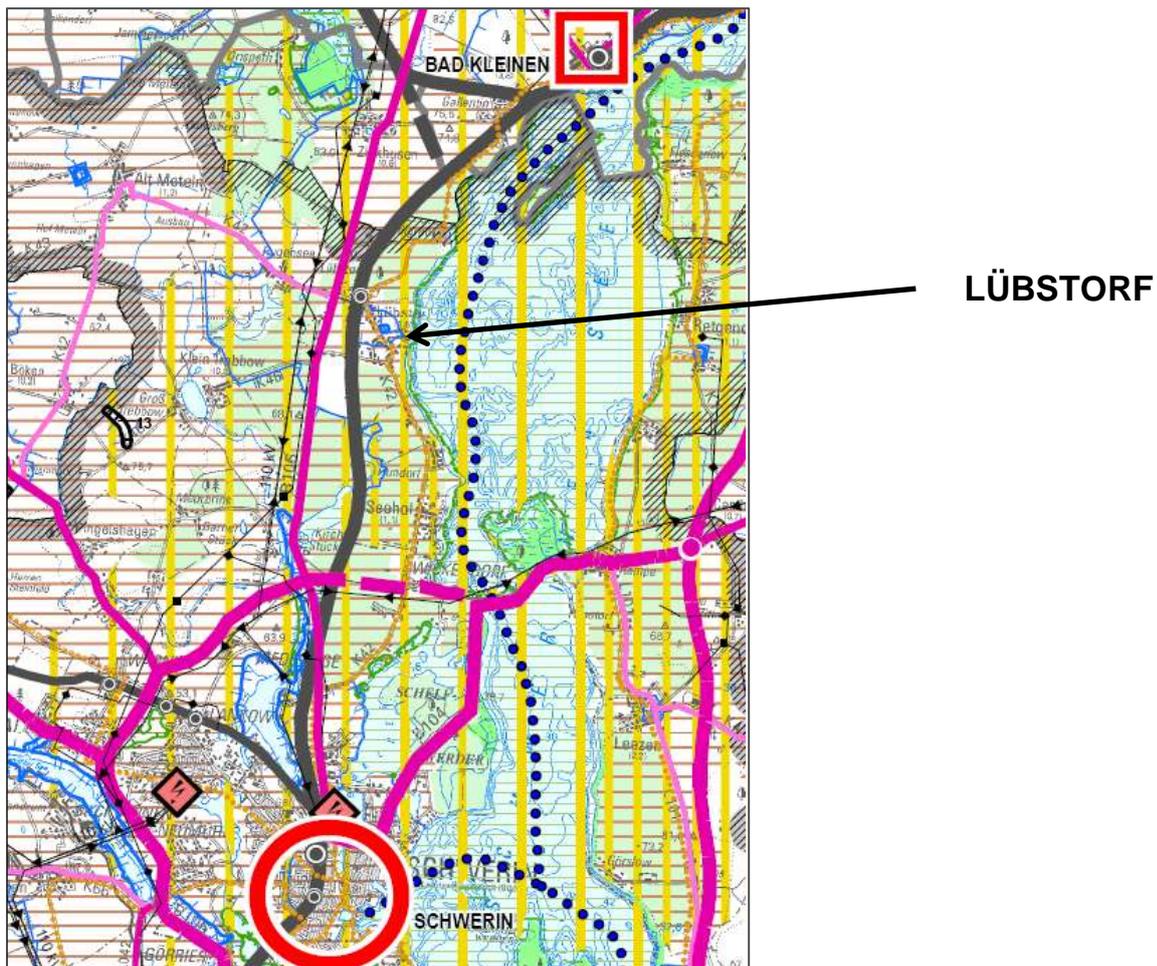


Abbildung 3 Auszug RREP Westmecklenburg

Der Bebauungsplan folgt mit der Umwandlung eines seit ca. 1972 bestehenden Wochenendhausgebietes (4 Grundstücke) in eine dauerhafte Wohnnutzung innerhalb der Ortslage Lübstorf, als Hauptort der Gemeinde, den Zielsetzungen des Landesraumraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

2.3 kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Lübstorf besteht ein **Flächennutzungsplan**. Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 ist eine Wohnbaufläche dargestellt. Am östlichen Rand verläuft das FFH-Gebietes DE2234-304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ und entlang der Alte Dorfstraße die LSG - Grenze. Diese verläuft mittlerweile aktuell Richtung Schweriner See außerhalb der bebauten Ortslage.

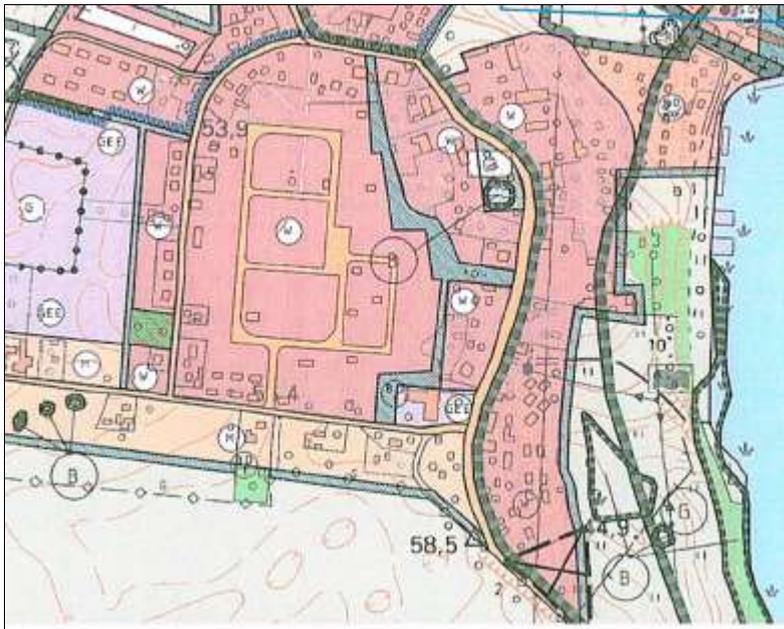


Abbildung 4 Auszug Flächennutzungsplan

3 Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt und umfasst ca. 2.700 m².

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang, auf der östlichen Seite der Alten Dorfstraße in der 30er Zone.

Im Norden und Süden schließen sich Wohngrundstücke an, die unmittelbar angrenzend ebenfalls überwiegend ebenfalls so tief bebaut sind wie der Wochenendhausstandort. Östlich grenzen die Seevorflächen an, die bereits im Landschaftsschutzgebiet liegen. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Alte Dorfstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in denen sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche sowie Grünflächen befinden.

3.2. Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 umfasst in der Gemarkung Lübstorf, Flur 1 die privaten Wochenendhausflurstücke 206/4-5, 206/8-9, 206/12 und 209/3-4 (Hausnummer 82 a-d). Für die verkehrliche Anbindung und das Abstellen der PkWs wird das private Flurstück 206/13 einbezogen, das den vier Wochenendhauseigentümern jeweils anteilig zu einem Viertel gehört. Der Fußweg in Richtung Osten (Flurstück 206/7) befindet sich in Eigentum der Gemeinde Lübstorf.

3.3. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt an die Kreisstraße 42 (Alte Dorfstraße) über den privaten, mit Schotter befestigten Weg. Eine Genehmigung durch die untere Verkehrsbehörde liegt vor. Der Fußweg ist unbefestigt, mit mehreren Stufen an die Höhenverhältnisse angepasst und endet im Osten an einer ständig geschlossenen Metallpforte. Entlang der Zufahrt von der Alten Dorfstraße stehen Straßenleuchten, ebenfalls im Bereich der Carports. Der Fußweg ist ebenfalls beleuchtet.

Alle 4 Wochenendhausgrundstücke sind an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (Pumpwerke aufgrund der Höhenverhältnisse) angeschlossen. Die Häuser sind zentral mit Gas und Elektroenergie versorgt. Innerhalb der privaten Straße und dem sich anschließenden öffentlichen Weg verlaufen 0,4 kV-Niederspannungskabel der WEMAG AG, Niederdruckgasleitungen der HanseGas GmbH mit Hausanschlüssen und Telekommunikationslinien der Telekom sowie Trinkwasser- und Abwasserentsorgungsleitungen des ZV Schweriner Umland. Der Leitungsbestand ist zu erhalten.

Die Zufahrt zu den vier Wochenendhausgrundstücken wird von einer östlich der Alten Dorfstraße verlaufenden Trinkwasserleitung DN 200 AZ des WAZV Schweriner Umland gequert, die zu erhalten ist.

3.4. Topografie und Anlagenbestand

Die Zufahrt von der Alten Dorfstraße und die Fläche mit den Carports ist ziemlich eben, ca. Niveau Alte Dorfstraße. Danach fällt das Gelände in Richtung Osten um ca. 5,00 m.

Auf den Wochenendhausgrundstücken befindet sich jeweils ein eingeschossiges Wochenendhaus mit Pultdach / Gründach. Carports und Abstellräume befinden sich auf der privaten Verkehrsfläche. Die Grundstücke sind teilweise eingezäunt oder mit Hecken eingefasst.



Abbildung 5 Höhenlinien UTM 33N (zE-N9 EPSG: 5650 GeoBasis-DE/M-V 2019)

3.5. Grün- und Freiraumstruktur

Die Wochenendgrundstücke sind entsprechend der Erholungsnutzung bepflanzt und zum Teil mit Hecken eingefasst. Vor dem Wochenendhausgrundstück 1 stehen eine Linde, in den östlichen Grundstücksbereichen weitere Großbäume. Am östlichen Rand verläuft die Grenze des FFH-Gebietes DE2234-304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“.



Abbildung 6 Auszug Flurkarte – Gemarkung Lübstorf, Flur 1 GeoBasis-DE/M-V 2019

3.6 angrenzende Nutzungen

Nördlich grenzt ein eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach an. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich eingeschossige Bungalows etwa bis Tiefe der zweiten Wochenendhausreihe im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18. Die nördlich angrenzenden verbleibenden Grundstücksflächen werden gärtnerisch genutzt. Es schließt sich prägender Baumbestand an.

Südlich grenzen Wohngrundstücke an, wobei sich das zweite Wohngebäude in Höhe der ersten Wochenendhausreihe befindet. Die angrenzenden hinteren Grundstücksflächen werden bis zum Teich ebenfalls gärtnerisch genutzt.

3.7 nachrichtliche Übernahmen

Das nordwestlich angrenzende eingeschossige Wohnhaus Alte Dorfstraße 80 (Wohnhaus der Hofstelle eines Domänenpächters) ist als Baudenkmal in der Kreisdenkmalliste eingetragen. Daher sind alle Veränderungen in der Umgebung des Denkmals gem. § 7 Abs. 1 DSchG MV durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gem. § 7 Abs. 6 DSchG MV durch die zuständige Behörde zu genehmigen. Geplante Neubauten im Plangebiet sind daher im Hinblick auf Form, Material und Farbe mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

4 Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 ist ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, da die Anwendung des § 13b BauGB die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert.

Ausgeschlossen werden aufgrund der geringen Größe dieses Bebauungsplangebietes (4 Wohneinheiten) die ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Angebote für die ausgeschlossenen Nutzungen bestehen in der Ortslage Lübstorf selbst – Einkaufsmarkt, KITA, Schule, Apotheke, Arzt, Sportplatz u.a.

4.2 Anzahl der Wohnungen

Um dem bisherigen Nutzungscharakter zu entsprechen, wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass die bestehenden Wochenendhäuser für Wohnzwecke genutzt werden können und die Sichtbeziehungen in Richtung See erhalten bleiben. Unter Berücksichtigung der bestehenden und angrenzenden Bebauung wurde eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dazu zählen neben den Gebäuden u.a. auch befestigte Wege und Nebenanlagen. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt.

4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise ist die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in den Baufeldern die offene Bauweise festgesetzt worden. Für das Wohngebiet wurde aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert und berücksichtigt die bestehende Bebauung. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Anordnung der Gebäude und Anbauten möglich. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten. Eine Bebauung näher als 3,00 m an

die Grundstücksgrenze ist nur unter Eintragung einer Baulast möglich. Es besteht eine Baulasteintragung auf dem angrenzenden Flurstück 209/5 für das Gebäude in dem Baufeld 1.

4.5 Örtliche Bauvorschrift

Begründung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Standort in das Landschaftsbild einfügen und die bestehende Bebauungssituation sichern.

Dach

Die Dachlandschaft wird durch gleiche oder ähnliche Dächer an dem von der Straße zurückgesetzten Standort geprägt. Die Gestalt und die Farbe des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung.

Um die vorhandene Dachlandschaft und damit auch die Sichtbeziehungen im Plangebiet zu sichern, werden nur Pultdächer und Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 15° und die Eindeckung mit roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen nicht glänzenden Materialien festgesetzt. Gründächer sind zulässig. Gauben werden ausgeschlossen.

4.6 Grünflächen

Die östlichen Grundstücksflächen nördlich und südlich des Weges sind als private Hausgartenflächen zu nutzen.

4.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bereits bestehende geschotterte, ca. 3,75 m breite private Zufahrt von der Alten Dorfstraße erschlossen. Die Zufahrt befindet sich am Ortseingang aus Richtung Hundorf kommend in der 30er Zone (Zustimmung mit Schreiben des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 30.01.1997). Bis zur Aufweitung für die Stellplätze sind es ca. 30,00 m, so dass die Einsicht auf der geraden Zufahrt für Kfz möglich ist. Die Zufahrt ist von der Breite und dem Ausbauzustand für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ausreichend. Das Grundstück 1 liegt direkt an der privaten Verkehrsfläche. Die Grundstücke 2, 3 und 4 sind nur fußläufig über den 1,50 m bis 2,50 m breiten öffentlichen Weg erreichbar, ca. 30,00 m bis zu den Grundstücken 2 und 4, ca. 10,00 m bis zum Grundstück 3.

Zufahrt, Fläche für Stellplätze und der Weg sind beleuchtet.

Der öffentliche Weg endet vor einer verschlossenen Pforte und einem privaten Grundstück, so dass der Weg Richtung See nicht weiterführt.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind mit mindestens einem Stellplatz pro Grundstück innerhalb der Fläche für Stellplätze (Carports) zur Zeit abgedeckt und wurden den vier Grundstücken entsprechend zugeordnet. Öffentliches Parken ist innerhalb der privaten Verkehrsfläche nicht möglich, auch nicht erforderlich.

4.8 Geh, Fahr- und Leitungsrecht

Für die private Verkehrsfläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke

1 (Flurstücke 206/12, 209/4 und 206/9)

2 (Flurstücke 206/8 und 209/3)

3 (Flurstücke 206/4) und

4 (Flurstück 206/5)

festgesetzt. Des Weiteren wird ein Fahrrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen geregelt. Für die Ver- und Entsorgungsunternehmen, deren Leitungsbestände sich in der privaten Verkehrsfläche befinden, wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

5 Technische Ver- und Entsorgung

Erforderliche Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasserversorgung

Für die Bereitstellung von Trinkwasser bestehen Anschlüsse an das vorhandene Trinkwassernetz des WAZV Schweriner Umland in der Alten Dorfstraße.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung sind 48 m³/h über zwei Stunden bereitzustellen. Im Bereich der Alten Dorfstraße wird auf der westlichen Seite in Höhe des öffentlichen Weges in Richtung See (Sandweg und Gemeindeflurstück 200/2) ein Hydrant an der Trinkwasserleitung DN 200 Az des WAZV Schweriner Umland gesetzt, über den der Brandschutzbedarf gesichert werden kann. Die Entfernung bis zum südlich liegenden Gebiet des B-Planes Nr. 18 beträgt ca. 220 m.

Die Bestandsgebäude sind mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt. Die Feuerwehr hat die private Zufahrt zu den 4 Wohngrundstücken getestet. Das Befahren und Wenden ist möglich. Es sind Beschilderungen vorzunehmen, *um die Aufstellflächen für die Feuerwehr zu sichern.*

Fernmeldeversorgung

Es besteht ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom, ggf. muss die künftige Breitbandversorgung durch ein Leerrohr gesichert werden.

Energieversorgung

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt über das Netz der WEMAG AG. Die Netzanlagen befinden sich in der privaten Straße und weiterführend in dem öffentlichen Weg. Bei den Bau- und Planungsarbeiten ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten.

Gasversorgung

Die Erdgasversorgung kann über das vorhandene Netz der HanseGas GmbH abgesichert werden. Für die im Plangebiet befindlichen Niederdruckgasleitungen und Hausanschlüsse sind die Mindestabstände/Schutzstreifen beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung einzuhalten. Die Leitungen sind nicht mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Materialien zu überbauen, ausgenommen Kreuzungsbereiche. Die Überdeckung darf sich nicht ändern. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen. Umverlegungen / Änderungen / Sicherungen sind gesondert zu beantragen.

Abwasserentsorgung

Die Ortslage Lübstorf, auch das Gebiet des B-Planes Nr. 18, ist an die zentrale Abwasserentsorgung des WAZV Schweriner Umland angeschlossen. Der Anschluss des Plangebietes erfolgt in der Alten Dorfstraße. Die Abwasserleitungen befinden sich innerhalb der Zufahrt und des Weges. Von den tieferliegenden Grundstücken wird das Abwasser gepumpt.

Niederschlagswasserentsorgung

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen ist auf den Grundstücken in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und für die Bewässerung des Grundstückes zu nutzen bzw. zu versickern.

Das auf der privaten Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser wird versickert.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für die vier Grundstücke werden die Abfallbehälter am Abfahrtstag im Bereich der gepflasterten Fläche (auf Flurstück 209/5) an der Alten Dorfstraße abgestellt. Die Abfallbehälter sind gut sichtbar im Bereich der Einmündung zur Alten Dorfstraße bzw. in unmittelbarer Nähe bereitzustellen.

Die Abfallbehälter sind frühestens ab 18:00 Uhr am Vortag der Abholung, spätestens jedoch bis 06:00 Uhr morgens des Abfuhrtages (bei feiertagsbedingten Terminverschiebungen ab 05:00 Uhr morgens) bereitzustellen. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die Grundstücke zurückzuholen. Bei der Bereitstellung der Behälter ist darauf zu achten, dass diese keine Beeinträchtigungen für den fließenden Verkehr (Fahrzeuge, Fußgänger) darstellen.

6 Umweltbelange

6.1 Einleitung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Außenentwicklung nach § 13b BauGB. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung und einer Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt. Die Kriterien des § 13b BauGB sind erfüllt:

- Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an (beidseitig angrenzend Wohnbebauung entlang der Alten Dorfstraße).
- Das Plangebiet selbst umfasst ca. 2.700 m², so dass die Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist:
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen (siehe Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung)
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt (entsprechend FFH-Vorprüfung als Anlage zum B-Planverfahren).

Die Flächenauswahl erfolgte somit unter dem Aspekt der Flächenarrondierung/ Umwidmung bebauter Flächen zugunsten der Erhaltung störungsarmer Flächen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde (rechtswirksam seit 2006 (1. Änd. 2010)) ist der Bereich als Fläche für Wohnbebauung ausgewiesen.

Bestandsbeschreibung

Die Flächengröße des geplanten B-Plangebietes beträgt ca. 2.750m².

Die vorhandene Zufahrt zu den derzeitigen Wochenendhäusern befindet sich im Westen an der Alten Dorfstraße innerhalb der bebauten Ortslage und ist durch die topographische Einordnung der Straße zum westlich dahinter liegenden Acker gut abgeschirmt. Alle 4 Grundstücke sind bebaut.

Im Norden und Süden grenzen beidseitig zurückgesetzt bebaute Wohngrundstücke mit ihren rückwertigen Gartenflächen an das geplante B-Plangebiet an.

Im Osten grenzen eine Grünlandfläche (Feldblock 0,17 ha) und dahinter zwischen Grünland und den Ufergehölzen am Schweriner See Acker (Feldblock 1,21ha) an das geplante B-Plangebiet an. Der Abstand der östlichen Grenze des geplanten B-Plangebietes zum Ufergehölz beträgt ca. 140m. Eine rückwertige Erschließung im Uferbereich ist nicht vorhanden.

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

6.2 Schutzgebiete

Das Gebiet liegt am / im Nahbereich:

- VSG (SPA) DE 2235-402 „Schweriner Seen“
- GGB (FFH) DE 2234 – 304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“

Für die Maßnahme erfolgte daher eine FFH-Vorprüfung unter Berücksichtigung der Planungen:

- B-Plan Wohnen „Friedensweg“ (Feldblock Acker, DEMVLI083DD10002, Fst.249 und 251/1 mit ca. 0,78ha, südlich Friedensweg)
- B-Plan Wohnen „Friedensweg“ (Feldblock Grünland, DEMVLI083DD10010, Fst. 294/51 mit ca. 0,49ha, nördlich Friedensweg)
- B-Plan Wohnen „Wiesengrund“ (Feldblock Grünland, DEMVLI083DD10028 B-Planänderung, Fst.322/9 mit ca. 2,23 ha)
- B-Plan Wohnen „Am Seeweg“ (Umwandlung Wochenendsiedlung, Fst. 171/3-/7 mit ca. 0,18 ha)
- B-Plan Wohnen „Am Rethberg“ (teilweise Umwandlung Wochenendsiedlung, div. Fst. mit ca. 1,33ha die vom Fst. 176/37 umfasst werden)

und der kumulierenden B-Pläne/ Satzungen in Planung:

- B-Plan Nr. 14 Erweiterung Reha-Klinik- Aufstellungsbeschluss 2016
- B-Plan Nr. 17 „Weg zum See“ Rugensee, Aufstellungsbeschluss 2016

Durch die Nutzung eines bebauten, zum See abgeschirmten Standortes ist keine Verschiebung von Effektdistanzen einzustellen. Der Abstand zum geschützten Ufergehölz beträgt mindestens 140m. Zu beachten ist auch die bestehende Beeinträchtigung durch beidseitig vorhandene Wohnbebauung.

Es ist offensichtlich und konnte verbal-argumentativ dargelegt werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Daher wird auch keine Populationsgefährdungsanalyse (PVA)¹ durchgeführt.

Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen für das EU-Vogelschutzgebiet SPA DE 2535-402 „Schweriner Seen“ und des FFH DE 2234 – 304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen der geplanten Neu,- und Ausbauten können auch unter Berücksichtigung möglicher kumulativer Wirkungen anderer Projekte im Rahmen der FFH- Vorprüfung von Juni 2019 ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Prüfung, die FFH-Verträglichkeitsprüfung, ist nicht erforderlich.

Das Vorhaben ist vereinbar mit den Schutz- und Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes SPA DE 2535-402 „Schweriner Seen“ und des FFH DE 2234 – 304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“.

Mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 30.12. 2019 wurden die Ergebnisse der FFH-Vorprüfung anerkannt.

¹ Lambrecht, H.; Trautner, J.; Kaule, G.; Grassner, E. (2004) Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH- Verträglichkeitsprüfung (FuE-Vorhaben des BfN)

6.3 Umweltbelange

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

Es handelt sich hierbei aber um die Betrachtung einer reinen Bestandssicherung, deren Intensität sich gegenüber dem Zeitpunkt der Ausweisung des SPA nicht erhöht hat.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant; aber in Randlage. Die Überschneidung wird den unterschiedlichen Koordinatensystemen bei der Erstellung geschuldet sein, da Nutzung und Flurgrenzen kontinuierlich unverändert bleiben.	Nein siehe FFH – Vorprüfung
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotop/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte.	Nein
Nach NatSchAG, geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich geschützten Bäume. Keine Rodung vorgesehen	Nein
Wald	Es befindet sich kein Wald im / am Geltungsbereich.	Nein
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	vorhandene Bebauung Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten des nach Anhangs I der VSchRI / Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten in den Bauten und Anlagenflächen oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden.	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und deren Lebensräume beeinflusst. Wochenendhausgebiet (Gebäude und Freiflächen) keine zusätzliche Beeinträchtigung von Lebensraum.	Nein
Boden	Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunhaft, > 40% hydromorph, hier anthropogen überbauter Boden kein zusätzlicher Verlust, keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Mächtigkeit bindiger Deckschichten: 5 - 10 m Grundwasserleiter: quasi bedeckt, Geschütztheit: mittel Flurabstand: >5 - 10 m Oberirdische Einzugsgebiet: Schweriner See (Störwasserstraße) lokaler Graben 0:SE2/1.01 keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Klima und Luft	vorhandene Bebauung keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	vorhandene Bebauung mit sehr ähnlicher Nutzung keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Landschaftsbildraum: IV 2 - 13 Niederung des Schweriner	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	Sees, Landschaftsbildbewertung: hoch bis sehr hoch vorhandene Bebauung, vorhandene Abschirmung keine zusätzliche Beeinträchtigung	
Biologische Vielfalt	keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Vermeidung von Emissionen	vorhandene Bebauung, Einbettung in Wohnbaulage keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	vorhandene Bebauung kein zusätzlicher Anfall von Abwässern	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung in Eigenregie abgeführt kein zusätzlicher Anfall von Abfällen	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig das keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum), oder der Nutzung auf.	Nein

Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde weitestgehend berücksichtigt. Es werden Innenbereichsflächen verwendet.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu bürsten, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
3. Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
4. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume sind zu unterlassen. U.a. sind wurzelverletzende bzw. bodenverdichtende Tätigkeiten im Wurzelbereich unzulässig. Aus-

nahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

5. Bäume über 1,0 m STU sind nach §18 NatSchAG MV geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis). Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnen.
6. Als Außenbeleuchtung sind bei Neuanlage nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.
7. Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen (Kupfer, Zink oder Blei) ausgeschlossen.

Baumschutz

Bäume über 1,0 m STU sind nach §18 NatSchAG MV geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis). Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnen.²

Der nach §18 NatSchAG geschützte Baumbestand wird im Planteil dargestellt und in der Begründung mit Kronen- und Stammdurchmesser dokumentiert. Da keine Vermessung vorliegt, kann dieser aber nicht standortgenau/maßstabsgerecht eingetragen werden.



Lage der Bäume im Luftbild Quelle GAIA MV

Nr.	Baum	Stammdurchmesser	Stammumfang	Kronendurchmesser	Höhe	Bemerkungen
1	Linde	34 cm	106 cm	6 m	15 m	Druckziesel, fremdes Grundstück, Trennung durch Betonfundament
2	Linde	60 cm	188 cm	8 m	16 m	Regelmäßig gekappt, Ständer nur außen auf Stammrand
3	Linde	74 cm	232 cm	10 m	18 m	Regelmäßig gekappt, Ständer nur außen auf Stammrand, eingewachsene Ketten
4	Esche	77 cm	242 cm	10 m	30 m	Vitalität nachlassend
5	Ahorn	71 cm	223 cm	16 m	25 m	

Geschützte Bäume nach §18 NatSchAG

² Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

Da keine Ausbaumaßnahmen vorgesehen sind, sind zurzeit keine Beeinträchtigungen einzustellen / nicht zu ermitteln. Spätere genehmigungsrelevante Eingriffe an Bäumen nach §18 NatSchAG sind dann mit der geplanten Maßnahme nach Baumkompensationserlass zu bewerten und die Genehmigung zu beantragen.

Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3).

Hinweise zum Gehölzschutz

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

Planungsalternativen

Da innerhalb der bebauten Ortslage die Baulücken oder weitere Flächenpotenziale für eine Nachnutzung aktiviert werden sollen, ist die Nutzung dieses Wochenendhausgebietes als Standort für ein geplantes Wohngebiet Bestandteil des Gesamtkonzeptes und entspricht dem Bodenschutzgebot. Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens und bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen für die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Ein weiterer Verlust durch Ausgleichsmaßnahmen ist nicht gegeben.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

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

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle bei unerwarteten Konflikten zwischen der Nutzung und benachbarten Nutzungen (Emissionen und Wohnbebauung) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen
Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Störung, Entfernung von Lebensstätten) besonders geschützter Arten	Kontrolle vor Beginn Baumaßnahmen	Bauherr

Verwendeten Quellen

- Flade, Martin: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, 1994
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- Jensen, Kersten - Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung Schwerin: FFH-Verträglichkeits- Vorprüfung zum Natura 2000-Gebiet SPA DE 2235-402 „Schweriner Seen“ für Bebauungspläne (Umwandlung der Wochenendnutzung in eine Wohnnutzung / Wohnungsbau) der Gemeinde Lübstorf in Lübstorf, Stand Juni 2019

7 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für europäische Vogelarten sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH-Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen, auch im Falle des § 13b BauGB, einzubeziehen. Es ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Baubedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle. In der unmittelbaren Umgebung bereits zulässig!!
- Bauarbeiten innerhalb der Wochenendhausbebauung (bebauten Ortslage) bereits zulässig!

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende Anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Umwidmung einer vorhandenen Wochenendhausbebauung in Wohnbebauung innerhalb einer bebauten Ortslage.
- Durch die Rahmung durch Wohngrundstücke sind keine anlagebedingten Auswirkungen einzustellen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Eine signifikante Erhöhung von betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter ist aufgrund der umgebenden Nutzungs- und Verkehrsstrukturen nicht einzustellen.
- Die ggf. zu erwartenden (leicht) erhöhte Freizeit- und Erholungsaktivität wird sich mangels vorhandener Wege nicht in die Landflächen des SPA verlagern.
- Aufgrund der Lage des Gebietes zwischen vorhandener Bebauung ist auch trotz der geringen Entfernung zum Gebiet keine signifikant erhöhte Beeinträchtigung durch streunende Katzen oder andere Prädatoren auszugehen. (Die Belastung durch die zunehmende Population an Waschbären und Marderhunden ist wesentlich ernster).

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs II/IV der FFH- Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanooides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf- Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Frosch- kraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch-/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecken/Gebüsche/Waldränder/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanari</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden

kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1/5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten sind die innerörtliche Lage und die geringere ökologische Qualität der Plangebietsflächen.

Eremit

Für den Eremiten ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Da Alt-Eichen fehlen ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Reptilien / Amphibien

Eine gelegentliche Frequentierung des Gebiets durch Amphibien ist aufgrund der Gewässernähe / Grünlandnähe trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht auszuschließen. Auch wenn das Plangebiet aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für Amphibien / Reptilien besitzt sind Vorsorgemaßnahmen (Absuche) vorzusehen.

Da der teilweise angrenzende Gehölzbestand / das Grünland nicht überbaut werden, ist ein Artenschutzrechtlicher Konflikte nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Vorsorgemaßnahmen

- Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in den angrenzenden Freifläche auszusetzen.
- Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Fledermäuse

Der Planbereich ist potentiell Nahrungshabitat der Fledermäuse. Strukturen für Sommer-, Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Eingriffsbereich bedingt potentiell vorhanden. Gehölzstrukturen am Plangebietsrand, die als Leitlinien für Fledermäuse in Frage kommen, sind vorhanden, finden aber nur eine bedingte Weiterführung im Ort (wichtiger Uferandgehölze).

Das Untersuchungsgebiet besitzt eine geringe Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermausarten. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate sind aber wesentlich größer als das kleinräumige Vorhabengebiet. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Die Gebäude und Bäume (Höhlungen) bieten derzeit keinen Anhaltspunkt auf Winterquartiere, eine Nutzung der Gebäude als Sommerquartier ist aber nicht grundsätzlich auszuschließen.

Als Vorsorgemaßnahme ist daher bei einem möglichen Abriss / einer Gebäudesanierung das beauftragte Unternehmen in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen. (Beim Gebäudeabriss sind Verkleidungen und Dachabdeckungen vorsichtig per Hand zu entfernen. Aufgefundene Fledermäuse sind vorsichtig zu bergen (z.B. Schuhkarton mit Löchern zur Belüftung, Handschuhe verwenden!) und abends zu entlassen. Ausweichquartiere im Ort sind vorhanden. Die vor Ort tätigen Mitarbeiter der ausführenden Firma sind über diese Erfordernisse zu informieren.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlung für Vorsorgemaßnahmen nicht.

Vorsorgemaßnahmen

Das mit der Sanierung beauftragte Unternehmen ist in artenschutzrechtliche Erfordernisse des Fledermausschutzes einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen.

- Werden Tiere gefunden sind Fledermäuse immer nur mit Handschuhen oder einem sonstigen Schutz gegen Bisse anzufassen! (Tollwut)

- Das Tier ist möglichst schnell in eine Notfallkiste zu setzen, (Schachtel / Karton mit Tuch, Schachtel sehr gut verschließen, z. B. mit Klebe- oder Gummiband)
- Bei Fledermäusen ohne erkennbare Verletzungen sollte am Abend (außer in Frosträchten oder bei Dauerregen) ein Abflugversuch unternommen werden. Das Tier ist in der Abenddämmerung möglichst hoch an eine raue Wand, Holzverschalung oder ein Fensterfliegengitter zu setzen und zu beobachten, ob es abfliegt!
- Funde sind zu dokumentieren, die Naturschutzbehörde zu informieren!

Fischotter

Für den Fischotter sind eine positive Rasterkartierung, aber keine Totfunde vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Dichte gemieden werden und mögliche Leitlinien nicht betroffen sind, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade³, eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung). Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).

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

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

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die innerörtliche Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Da benachbart Gebäude vorhanden sind, wäre mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Da für Höhlenbrüter kein Potential vorhanden ist, Boden- und Gebäudebrüter nicht vorgefunden wurden und die benachbarten Strukturen für Gehölzbrüter überwiegend erhalten bleiben, ist auf eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abzustellen. Die Maßnahme des Wohnungsbaus (Umwidmung) nutzt vorhandene innerörtliche Vegetationen für die Erschließung. Die gewählte Fläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage mit vorhandener Bebauung.

Baumaßnahmen lösen bei Einhaltung einer Bauzeitenbeschränkung als Vorsorgemaßnahme keine Betroffenheit aus.

Vorsorgemaßnahmen

- Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.

³ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de benannt. Aufgrund der konkreten Lage am Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen (siehe Vorprüfung). Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Raumrelevante Arten

Für den Rotmilan ist eine positive Rasterkartierungen vermerkt. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der derzeitigen Nutzung ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Als Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen für Artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

1. Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in den angrenzenden Freiflächen auszusetzen.
2. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
3. Das mit der Sanierung beauftragte Unternehmen ist in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen.

Werden Tiere gefunden sind Fledermäuse immer nur mit Handschuhen oder einem sonstigen Schutz gegen Bisse anzufassen! (Tollwut)

Das Tier ist möglichst schnell in eine Notfallkiste zu setzen, (Schachtel / Karton mit Tuch, Schachtel sehr gut verschließen, z. B. mit Klebe- oder Gummiband)

Bei Fledermäusen ohne erkennbare Verletzungen sollte am Abend (außer in Frostnächten oder bei Dauerregen) ein Abflugversuch unternommen werden. Das Tier ist in der Abenddämmerung möglichst hoch an eine raue Wand, Holzverschalung oder ein Fensterfliegengitter zu setzen und zu beobachten, ob es abfliege!

Funde sind zu dokumentieren, die Naturschutzbehörde zu informieren!

4. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
5. Sollten während der Bau- oder Fällarbeiten geschützte Tiere oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgefunden werden, sind die Arbeiten im Nahbereich unverzüglich einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
6. Ein Verstoß gegen die Verbote des §44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung stellt zu mindestens eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG dar und wird mit (erheblichen) Geldbußen geahndet.

8 Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Einwirkungen

Durch die Kreisstraße 42 (Alte Dorfstraße) im Westen können durch Verkehrslärm Auswirkungen auf die Wohnnutzungen entstehen.

Die erste Wohnbebauung (Nr. 1 und 3) liegt ca. 50 m entfernt von der Alten Dorfstraße. In dem Abschnitt der Alten Dorfstraße ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt. Abschirmend wirken das Wohngebäude auf dem Flurstück 206/19, die Carports sowie der Ge-

hölzbestand. Es wird davon ausgegangen dass aufgrund des Abstandes und der Abschirmungen keine Einwirkungen durch den Verkehrslärm bestehen.

Weitere Einwirkungen werden im Umfeld des Standortes nicht gesehen.

Auswirkungen

Durch die geplante Wohnnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die direkt angrenzende Wohngrundstücke im Norden und im Süden zu erwarten.

9 Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich bis auf das Wegeflurstück 206/7 in Privateigentum. Die öffentlich-rechtliche Erschließung ist durch die Anbindungen an die angrenzende Kreisstraße 42 – Alte Dorfstraße – gegeben. Da die Verkehrsfläche und die Fläche für Stellplätze zu je einem Viertel den vier Grundstückseigentümern gehört, ist das Geh- und Fahrrecht für die Anlieger gesichert. Das Leitungsrecht ist für die betroffenen Ver- und Entsorgungsbetriebe zu sichern.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der privaten Straße sind Grunddienstbarkeiten in das Grundbuch einzutragen.

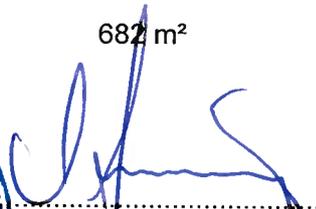
Für die Umwandlung der Wochenendhausnutzung in Dauerwohnen ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Umnutzungsantrag zu stellen.

10 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	2.780 m ²
Wohnbaufläche	1.520 m ²
Verkehrsfläche	578 m ²
Grünflächen	682 m ²

Lübstorf, 2.7.2020




Der Bürgermeister