GEMEINDE LÜBSTORF

AMT LÜTZOW - LÜBSTORF

GeoBasis-DE/M-V 2020

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Wohngebiet “Am Friedensweg“ in Lübstorf nach § 13b BauGB

Begründung **Mai 2020**

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 nach § 13b BauGB für das Gebiet

„Am Friedensweg“ Gemarkung Lübstorf, Flur 1, teilweise Flurstücke 249 und 251/2 – 251/4 sowie für die verkehrliche Anbindung teilweise das Straßenflurstücke 247/1

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 ... 6
2.1 Rechtsgrundlagen ... 6
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen ... 6
2.3 kommunale Planungen ... 8

3 Plangebiet ... 9
3.1. Lage und Geltungsbereich ... 9
3.2. Eigentumsverhältnisse ... 9
3.3. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur ... 10
3.4. Topografie und Anlagenbestand ... 10
3.5. Grün- und Freiraumstruktur ... 10
3.6 angrenzende Nutzungen ... 11

4 Planinhalt ... 11
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche ... 12
4.5 Örtliche Bauvorschrift ... 13
4.6 Grünfläche / Maßnahmefläche ... 13
4.7 Verkehrserschließung ... 13
4.8 Leitungsrecht ... 13
4.9 nachrichtliche Übernahmen ... 13

5 Technische Ver- und Entsorgung ... 13

6 Umweltbelange ... 15
6.1 Einleitung ... 15
6.2 Schutzgebiete ... 15
6.3 Umweltbelange ... 17

7 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ... 22

8 Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz ... 26

9 Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung ... 27

10 Städtebauliche Daten ... 27

Anlagen:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan
2. Bewertung der Versickerungsfähigkeit und Vordimensionierung Regenwasserversickerung von GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH aus Stralendorf vom 21.04.2020
3. 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. 90 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	1.481 Einwohner
2019	1.484 Einwohner (Stand 30.06.2019)

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 und auf Bauflächen, die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind. Aufgrund der Einschränkungen der baulich-räumlichen Entwicklung durch

- die Europäischen Schutzgebiete östlich und südlich der Ortslage - SPA DE 2235-402 „Schweriner Seen“ und FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat) DE 2234 – 304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ sowie
- der Bahnstrecke Schwerin – Bad Kleinen

sind die Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Es ergeben sich zeitnahe Möglichkeiten durch die Bebauung von Lückenstandorten, für die bereits Baurecht nach der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bestehen, durch die Umwandlung von zwei kleineren Wochenendhausstandorten innerhalb der Ortslage in Wohnbauflächen sowie die Entwicklung von Wohnbauflächen nach § 13 b BauGB, die unmittelbar an bereits bebaute Wohngebiete angrenzen. Diese verschiedenen Wohnbauflächen sind bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen. Des Weiteren bieten sich Bauflächen zur Schließung des westlichen Ortsrandes an, für die jeweils Bebauungspläne aufzustellen sind. Hierzu ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Flächen teilweise als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind. Eine Ausdehnung von neuen, größeren Wohnbauflächen in den Außenbereich wird dadurch vermieden.

Die Gemeinde hat selbst keine eigenen größeren Entwicklungsflächen in ihrem Eigentum. Da die Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 am Friedensweg kurzfristig über eine private Entwicklung zur Verfügung stehen, soll hier eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Es handelt sich hier zwar um eine Ackerfläche, die jedoch unmittelbar an die bebaute Ortslage angrenzt und eine Lücke schließt. Durch die Lage am Friedensweg und den vorhandenen technischen Medien ist eine wirtschaftliche Erschließung möglich. Für die Flächen 1, 2 und 3 sollen danach Entwicklungen vorbereitet werden, abhängig von dem laufenden Grundstückserwerb und der Änderung der als gewerblich ausgewiesenen Bauflächen (Flächen 2 und 3).

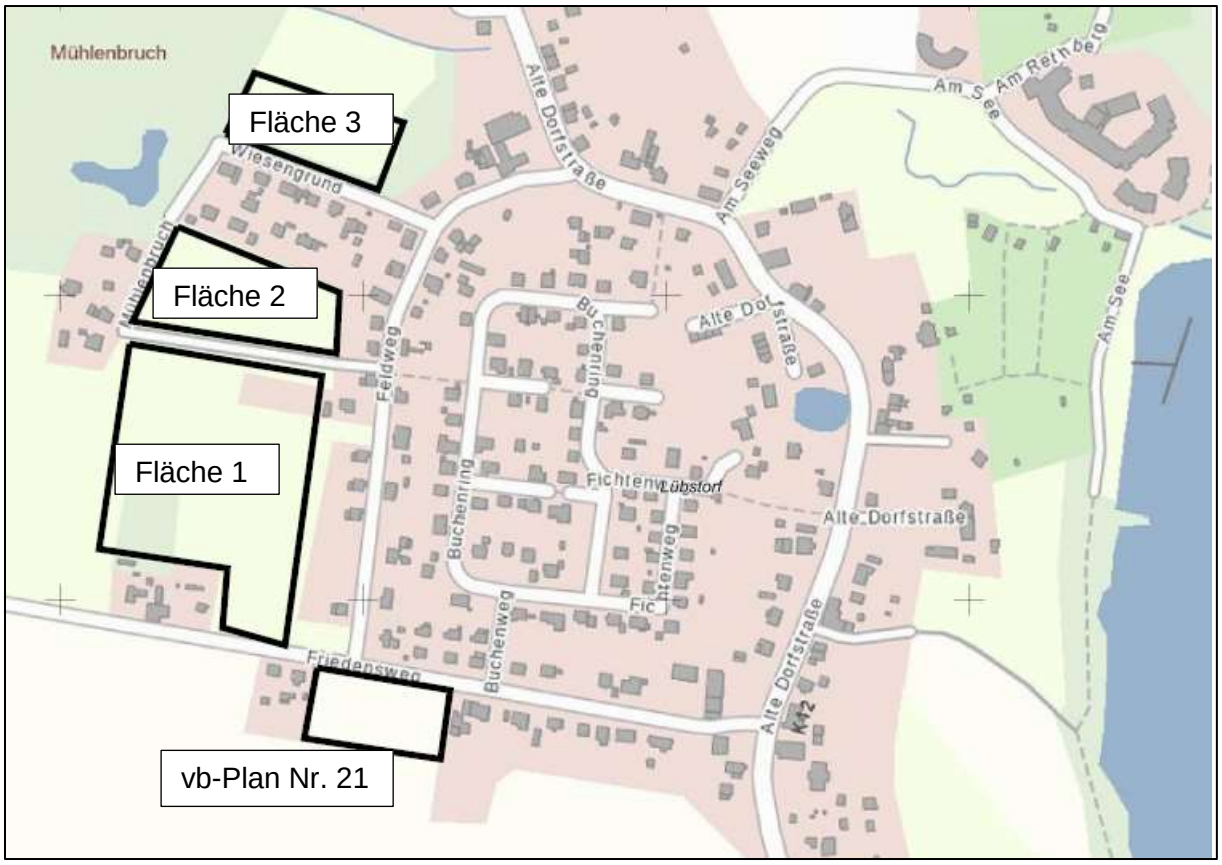

Abbildung 1 Wohnungsbaustandorte GeoBasis-DE/M-V 2020

Für den geplanten Wohnstandort mit 6 Grundstücken am Friedensweg (vb-Plan Nr. 21) soll Planungsrecht geschaffen werden. Der Standort liegt innerhalb der Ortslage Lübstorf und ist verkehrsmäßig sowie ver- und entsorgungsmäßig voll erschlossen.

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 Antrag des Vorhabenträgers auf ihrer Sitzung am 13.12.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst, für das Gebiet “Am Friedensweg“ ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Das Plangebiet liegt auf der südlichen Seite des Friedensweges. Es grenzen östlich und westlich des Plangebietes sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite Wohngrundstücke an. Da der Abstand zwischen der bestehenden Bebauung auf der südlichen Seite des Friedensweges länger als 100 m ist, ist die Flä-

che des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ und zur Sicherung der Umsetzung einer ausschließlichen Wohnbebauung aufgestellt. Die Kriterien des § 13b BauGB sind erfüllt:

- Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an (östlich angrenzend Wohnbebauung beidseitig am Friedensweg).
- Das Plangebiet selbst umfasst ca. 9.790 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, Leitungen, Nutzungsartengrenzen und Gehölze nach. Die sonstigen Nutzungen wurden aus dem Luftbild übernommen bzw. durch Ortsbegehung ergänzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A -Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B -Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem vorhabenbezogenen 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 1 des Gesetzes vom 4.März 2020 (BGBl. I S. 440) 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. Für das Plangebiet ist eine Wertzahl von 50 in den Umweltkarten angegeben. Als Ausnahmen zum Programmsatz 2 sind in der Abbildung 22 des LEP M-V die Ortslagen und im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen genannt.

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. 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. 6% des Wohnungsbestandes (Bezug Stand 2005) im Stadt-Umland-Raum Schwerin anzusetzen ist. Eine zusätzliche Wohnungsentwicklung bis zu 8% kann bei infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Schwerin erfolgen.

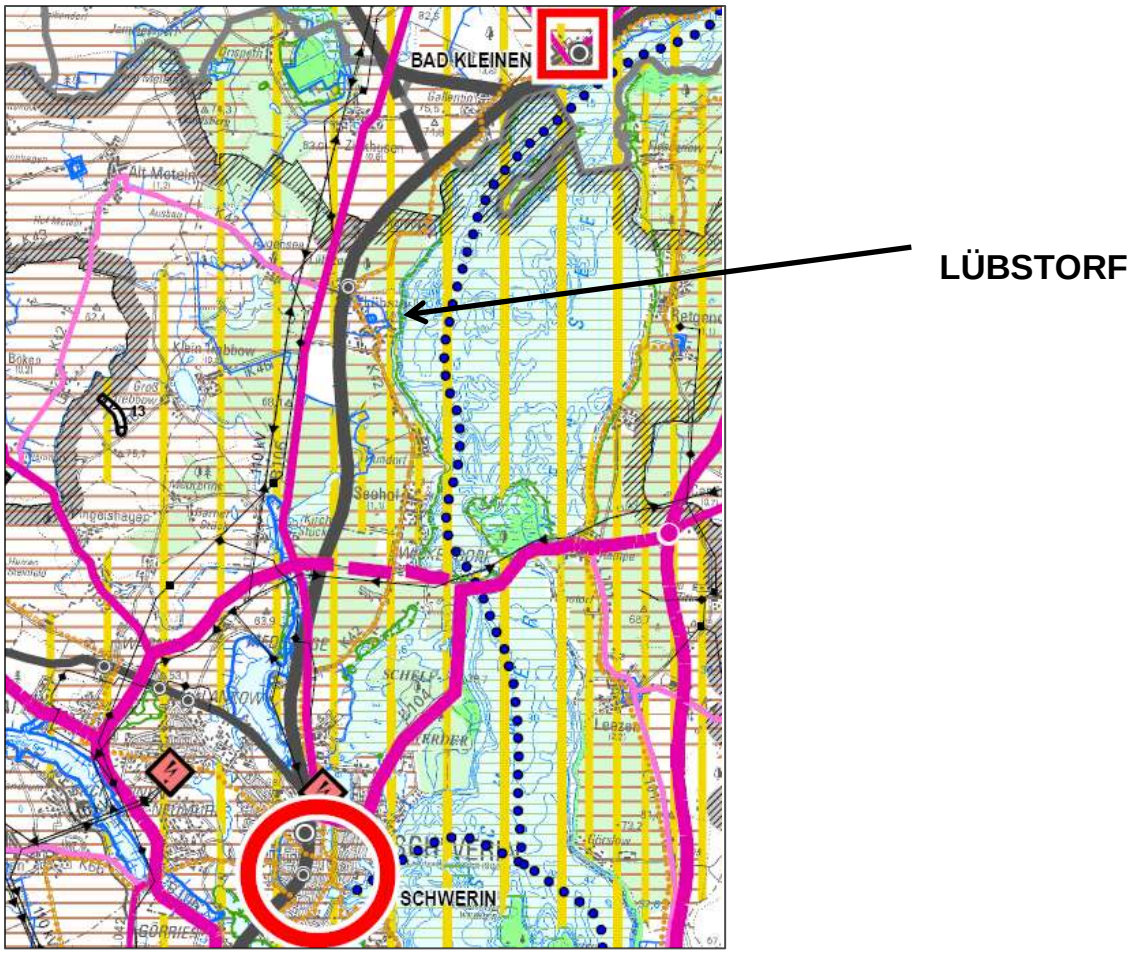

Abbildung 3 Auszug RREP Westmecklenburg

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgt mit der Entwicklung von 6 Wohnungen an einem verkehrlich und mit Medien der technischen Ver-und Entsorgung erschlossenen Standort innerhalb der Ortslage Lübstorf, als Hauptort der Gemeinde, sowie als im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche den Zielsetzungen des Landesraumraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg. Das der Gemeinde Lübstorf zugeordnete Wohnungsbaupotenzial von 7 WE bis 2020 sowie dem Vorgriff von 5 WE auf das Potenzial für den Zeitraum 2021 bis 2030 gemäß Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Westmecklenburg, Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2020 von April 2018, werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 nicht überschritten. Die Gemeinde verfügt über keine Innenentwicklungspotenziale. In der im Februar 2020 erstellten Flächenanalyse, die dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg in Zusammenhang mit der Fortschreibung des Wohnbauentwicklungskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Schwerin bis 2030 vorgelegt wurde, wird deutlich, dass im Gemeindegebiet kaum verfügbare Wohnbauplätze nach § 34 BauGB bzw. in überplanten Flächen (Bebauungsplan) zur Verfügung stehen. Gemäß Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 19.03.2020 und 28.04.2020 ist die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.3 kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Lübstorf besteht ein **Flächennutzungsplan**. Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Am südlichen Rand grenzt das SPA-Gebiet DE2235-042 „Schweriner Seen“ an.

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 im Wege der Berichtigung angepasst. Es erfolgt für den geänderten Teilbereich dann die Darstellung als Wohnbaufläche.

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. 9.790 m².

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand, auf der südlichen Seite des Friedensweges in der 30er Verkehrszone.

Östlich und westlich schließen sich Wohngrundstücke an, die ebenfalls überwiegend so tief genutzt werden wie die geplanten Grundstücke. Ausnahme bildet hier das unmittelbar östlich angrenzende Wohngrundstück mit einer sehr tiefen Nutzung, die in das SPA-Gebiet hereinreicht. Auf der nördlichen Seite des Friedensweges sind ebenfalls Wohngrundstücke vorhanden.

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 vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 umfasst in der Gemarkung Lübstorf, Flur 1 teilweise die privaten Flurstücke 249 und 251/2 – 251/4. Eigentümer der Flächen ist der Vorhabenträger. Für die Regelung der verkehrliche Anbindungen (Zufahrten) an die Straße „Friedensweg“ wird teilweise das gemeindliche Straßenflurstück 247/1 einbezogen.

3.3. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das öffentliche Straßenflurstück des Friedensweges, der als 30er – Zone ausgewiesen ist. Zufahrten zum Plangebiet bestehen nicht. Im Friedensweg verlaufen Trinkwasserleitung und Abwasserkanal des AZV Schweriner Umland, Nieder- und Mitteldruckgasleitungen und Hausanschlüsse der HanseGas GmbH und Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom sowie 0,4kV- und 20kV-Kabel der WEMAG AG. Eine Elektrofreileitung (0,4kV Niederspannung der WEMAG AG) verläuft aus Richtung Westen bis zu einem Mast, der auf dem privaten Flurstück 249 steht. Von hier führen die Elektroleitungen in einen Verteiler, der ebenfalls auf dem privaten Grundstück steht.

Auf den rückwärtigen Bereichen der Flurstücke 249 und 251/2 – 251/4, außerhalb des Plangeltungsbereiches, verläuft eine Hochdruckgasleitung der HanseGas GmbH.

3.4. Topografie und Anlagenbestand

Das Plangebiet steigt nach Süden um ca. 2,50 m an, in der Längsausdehnung ist es ziemlich eben. Im Straßenflurstück verläuft vor dem Plangebiet ein offener Graben.

Nach den geologischen Karten stehen Pseudogley, Parabraunerden und Gley als sandig-tonige Lehme mit niedriger Durchlässigkeit an.

Auf dem Flurstück 249 befinden sich straßenseitig ein Betonmast (Elektroleitung) und zwei Schaltkästen. Freileitung und Mast werden zurückgebaut.

3.5. Grün- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet wird als Ackerfläche genutzt – Ackerzahl 51. Die Bewirtschaftung erfolgt zwischen den beiden angrenzenden Wohnbauflächen bis jeweils kurz vor den Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 113 m, bis zum Friedensweg in einem Abstand bis zu 2,50 m - 6,50 m. Der Investor hat den Landwirt rechtzeitig zur Planung des Wohnungsbaustandortes benachrichtigt, so dass keine Neuaussaat erfolgt ist.

Am Friedensweg stehen zwei Bäume, die nicht unter Schutz stehen. Entlang der östlichen und der westlichen Geltungsbereichsgrenzen sind auf den angrenzenden Grundstücken Hecken vorhanden, die bestehen bleiben. Am südlichen Rand verläuft die Grenze des SPA-Gebietes DE2235-042 „Schweriner Seen“, das innerhalb der privaten Flurstücke verläuft. Die Übernahme der Grenze erfolgte aus großmasstäblichen Kartenunterlagen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Grenze mit den hinteren Flurstücksgrenzen zusammenfällt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Außensee“ fällt mit der Grenze des Vogelschutzgebietes zusammen.

Abbildung 5 Auszug Flurkarte – Gemarkung Lübstorf, Flur 1 GeoBasis-DE/M-V 2020

3.6 angrenzende Nutzungen

Nördlich grenzen ein- und zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern an, westlich und östlich eingeschossige Gebäude. Die hinteren Grundstücksflächen werden gärtnerisch genutzt.

Die südlich angrenzenden Flächen werden ackerbaulich intensiv genutzt.

4 Planinhalt

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

Vorhabenplanung

Geplant ist die Entwicklung von sechs Wohngrundstücken. Diese sollen sich an den umgebenden Grundstücksgrößen, Grundstücksnutzungen und Wohngebäuden orientieren. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über direkte Zufahrten vom Friedensweg. Die technische Erschließung erfolgt durch jeweilige Grundstücksanschlüsse an die im Friedensweg befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Eine abschirmende Pflanzung erfolgt nach Süden zum SPA- und LSG -Gebiet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht räumlich und inhaltlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Vorhabengebiet sind zulässig:

- Wohngebäude, wobei je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist,
- Nebengebäude,
- Stellplätze, Garagen und Carports und
- Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung, die für die Nutzung als Wohngrundstück erforderlich sind sowie
- in Anlehnung an die umgebende Bebauung max. eine Wohnung je Wohngebäude.

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 umgebend bauliche Situation aufgenommen wird. In dem gegenüberliegenden Bebauungsplan Nr. 3 „Ortsmitte“ ist eine max. Zweigeschossigkeit zugelassen, so dass für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ebenfalls eine max. Zweigeschossigkeit zugelassen wird.

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 max. 0,3 festgesetzt.

4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche /Grundstücksgröße

Bauweise ist die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt worden, so dass die Länge der Gebäude max. 50,00 m betragen darf. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

Außerhalb der Baugrenzen sind nur Stellplätze und Nebenanlagen für die technische Ver- und Entsorgung zulässig. Somit bleiben die Flächen vor der Baugrenze bis zum Friedensweg und die hinteren Bereiche bis zur Grundstücksgrenze bebauungsfrei. Hauptgebäude, Terrassen, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Des Weiteren sind Garagen, Carports und Nebengebäude auch zwischen der östlichen Baugrenze sowie der westlichen Baugrenze und der jeweiligen Geltungsbereichsgrenze zulässig (bis angrenzende Grundstücke Friedensweg Nr. 3 im Osten und Nr. 4 im Westen).

Für das Wohngebiet wurde aufgrund der angrenzenden Bebauungsstruktur festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert und orientiert sich an der angrenzenden Bebauung. Die straßenseitige Baugrenze wurde entsprechend der Bauflucht aufgenommen. Da die Flurstücksbreiten z.T. schmal sind (15,00m bis 22,50m), soll eine tiefere Grundstücksnutzung ermöglicht werden, hier auch in Anlehnung an die benachbarten Grundstücke. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Anordnung der Gebäude und Anbauten möglich.

In Anlehnung an die umgebende Grundstücksstruktur sollen die Grundstücke mindestens 1.000 m² groß sein.

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 die umgebende Bebauung einfügen.

Dach

Die Dachlandschaft entlang des Friedensweges bildet den Abschluss zum Vogelschutzgebiet. Um die angrenzende Dachlandschaft fortzuführen, werden nur Dächer mit nicht glänzenden oder reflektierenden Dacheindeckungen zugelassen.

Stellplätze

Um den ruhenden Verkehr im Friedensweg einzuschränken, sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

4.6 Grünfläche / Maßnahmefläche

Die private Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche mit Gehölzen zu gestalten. Die Schutzgebietsgrenze ist mit Obstbäume zu markieren.

In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine zweireihigen Wall-Hecke anzulegen, die mit Sträuchern und Obstbäumen zu bepflanzen ist.

4.7 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung der sechs geplanten Grundstücke erfolgt über die jeweiligen Zufahrten an die asphaltierte Gemeindestraße „Friedensweg“. Die max. 4,00 m breiten Zufahrten werden bis zum asphaltierten Straßenkörper gepflastert, wobei jeweils die Grabendurchführung zu sichern ist. Die Flächen zwischen den Zufahrten verbleiben weiter als Straßenbegleitgrün (Graben).

4.8 Leitungsrecht

Für die WEMAG AG, deren Leitungsbestände und Verteilerkasten sich auf dem privaten Flurstück 249 befinden, wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

4.9 nachrichtliche Übernahmen

Am südlichen Rand verläuft die Grenze des SPA-Gebietes DE2235-042 „Schweriner Seen“. Diese berücksichtigt im östlichen Anschluss an das Plangebiet das tiefe Grundstück Friedensweg 3, 3a, das z.T. auch gärtnerisch genutzt wird, Laube und Gewächshaus vorhanden sind und mit Bäumen bestanden ist.

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 werden Anschlüsse an das vorhandene Trinkwassernetz des WAZV Schweriner Umland im Friedensweg geschaffen.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung sind 48 m³/h über zwei Stunden bereitzustellen. Im Bereich der Alten Dorfstraße werden Hydranten an der Trinkwasserleitung DN 200 Az des WAZV Schweriner Umland gesetzt. Im Friedensweg / Feldweg verläuft eine 150er Trinkwasserlei-

tung, ebenfalls mit einem Hydranten versehen (Ecke Friedensweg / Feldweg), so dass der Brandschutzbedarf gesichert werden kann. Versorger ist der Zweckverband Schweriner Umland. Entsprechend tel. Nachfrage bei Herrn Scholz vom Zweckverband am 06.04.2020 wird der Löschwasserversorgung über die Hydranten zugestimmt.

Fernmeldeversorgung

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung einer koordinierten Erschließung möglich, ggf. muss die künftige Breitbandversorgung durch ein Leerrohr gesichert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Energieversorgung

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt über das Netz der WEMAG AG. Die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ der WEMAG AG ist bei Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen zu beachten. Zur örtlichen Einweisung hat sich die bauausführende Firma rechtzeitig an den zuständigen Netzservice (WEMAG Netzdienststelle Gadebusch) zu wenden.

Gasversorgung

Die Erdgasversorgung kann über das vorhandene Netz der HanseGas GmbH abgesichert werden. Für die Mitteldrück- und 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 ist an die zentrale Abwasserentsorgung des WAZV Schweriner Umland angeschlossen. Die Anschlüsse erfolgen an die vorhandenen Abwasserleitungen im Friedensweg.

Niederschlagswasserentsorgung

Da eine öffentliche Niederschlagsentwässerung in diesem Bereich des Friedensweges noch nicht besteht, ist ein Anschluss nicht möglich. Daher ist das Niederschlagswasser im Plangebiet auf den Grundstücken zu sammeln bzw. zu versickern. Eine Nachbarbeeinträchtigung ist auszuschließen. Durch die GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH aus Stralendorf von April 2020 erfolgte eine Bewertung der Versickerungsfähigkeit und Vordimensionierung der Regenwasserversickerung. Danach zeigen die acht Aufschlüsse, dass mit einer den örtlichen Verhältnissen angepassten Anlage eine Regenwasserversickerung auf den Grundstücken möglich ist (tlw. Mulden-Rigolen-System und tlw. Mulde mit Bodenaustausch für das auf den Dachflächen, Terrassen und Zuwegungen anfallenden Niederschlagswassers). Das Plangebiet wurde von Osten nach Westen in drei Versickerungsabschnitte mit ähnlichen Verhältnissen unterteilt. Zusätzlich ist je Grundstücke ein ausreichend dimensionierter Zwischenspeicher nachzuschalten.
Um den ungehinderten Abfluss des Niederschlagswassers von den südlichen Ackerflächen einzuschränken, wird ein kleiner Wall mit Mulde am Rand der Maßnahmefläche geschaffen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Da die sechs Grundstücke direkt an den Friedensweg angrenzen, können die Abfallbehälter am Abfahrtstag abgestellt werden.

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.

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

Bestandsbeschreibung
Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 9.790 m².
Das Plangebiet wird als Ackerfläche genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt zwischen den beiden angrenzenden Wohnbauflächen bis jeweils kurz vor den Grundstücksgrenzen.
Entlang des Friedensweges stehen zwei Bäume. Nördlich grenzen eingeschossige Wohngebäude mit Satteldächern an, ebenfalls westlich und östlich. Die jeweiligen hinteren Grundstücksflächen werden gärtnerisch genutzt.

Die südlich angrenzenden Flächen werden ackerbaulich intensiv genutzt.

Am südlichen Rand verläuft die Grenze des SPA-Gebietes DE2235-042 „Schweriner Seen“ (auch LSG-Grenze), die innerhalb der privaten Flurstücke verläuft.

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

Nationale Schutzgebiete
Das Gebiet liegt am Landschaftsschutzgebiet:

- L 138b Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg)

Durch die Lage in der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft besteht kein Widerspruch zu den Regelungen der LSG-VO.

Internationale Schutzgebiete
Das Gebiet liegt am Vogelschutzgebiet:

- VSG (SPA) DE 2235-402 „Schweriner Seen“

Im 1000m Umkreis liegt das

- 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 Nr.18 „Alte Dorfstraße“
- 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 einer zwischen vorhandener Wohnbebauung eingespannten Fläche (Lücke max. 120m) ist keine Verschiebung von Effektdistanzen für die betroffenen Arten Kranich, Rotmilan und Schwarzmilan einzustellen. Die festzusetzende, aus landschaftsbildnerischer Sicht notwendige, zusätzlich abschirmende Hecke sichert, im Gegensatz der derzeitig fehlenden Abschirmung zur Straße, zusätzlich die weitere ungestörte Nutzung der Flächen im SPA ab.

Unter der Voraussetzung, dass für die Fläche die Vermeidungsmaßnahmen Hecke, vorrangig als CEF – Maßnahme, vollständig umgesetzt wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Bebauung zu erwarten.
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“ aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen der geplanten Neu,- und Ausbauten können auch unter Berücksichtigung möglicher kumulativer Wirkungen anderer Projekte im Rahmen der FFH- Vorprüfung 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“.

Entsprechend Stellungnahme des LK NWM vom 31.03.2020 stehen der Planung Belange im Hinblick auf das SPA DE 2235-402 „Schweriner Seen“ nicht entgegen sofern nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen mit festgesetzt und entsprechend eingehalten werden;

- - Um baubedingte Auswirkungen zu vermeiden sind genehmigungspflichtige Bauarbeiten nicht von Februar- Mitte April und von September-November durchzuführen, hier Bauzeitenregelung im Hinblick auf Rastzeiten.
- Eine Ausnahme ist nur bei nachgewiesener erfolgter erfolgreicher Anpflanzung der Hecke 2 Jahre vor Baugenehmigung, oder eines blickdichten ortsfesten Zaunes von 1,8m Höhe zur südlichen Bebauungsgrenze, zulässig.

[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.

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 Entwurf
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 Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich Schutzgebiete aber keine Schutzobjekte. L 138b Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg)	Nein Im 200m Umkreis Gehölzbiotope
Nach NatSchAG, geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich Bäume (nicht geschützt nach §18)	Nein
Wald	Es befindet sich kein Wald im / am Geltungsbereich.	Nein
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Bebauungslücke, Acker intensiv Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten des nach Anhangs I der VSchRl / 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. Intensivacker in Baulücke geringe zusätzliche Beeinträchtigung von Lebensraum.	Nein
Boden	Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß, > 40% hydromorph, hier anthropogen geformt Verlust durch Überbauung	Ja
Grund- und Oberflächenwasser	Mächtigkeit bindiger Deckschichten: >10 m Flurabstand: > 10 m Grundwasserleiter: bedeckt, Geschütztheit: hoch Oberirdische Einzugsgebiet: Graben aus Lübstorf von Quelle in Neu Lübstorf bis Schweriner See – Außensee (WRRL MEL_PE10) geringe zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Klima und Luft	keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Bebauunglücke geringe zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Landschaftsbildraum: IV 2 - 17 Ackerlandschaft um Klein Trebbow, Landschaftsbildbewertung: gering bis mittel Baulücke, geringe zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Biologische Vielfalt	Baulücke, geringe zusätzliche Beeinträchtigung	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Vermeidung von Emissionen	Einbettung in Wohnbaulage Baulücke, geringe zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Baulücke, geringer zusätzlicher Anfall von Abwässern	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung in Eigenregie abgeführt, geringer zusätzlicher Anfall von Abfällen Bauabfälle sind gesondert zu entsorgen	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 wird eine Baulücke 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 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.
2. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen**.**
3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang

mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.

4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.gl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
5. 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.
   Versickerungsfähige Flächenbeläge ermöglichen den Austausch von Luft und Wasser. Damit ist auch unter befestigten Flächen ein eingeschränktes Bodenleben möglich und Bodenfunktionen werden teilweise erfüllt. Versickerungsfähige Flächenbefestigungen mit einem Abflussbeiwert von $k<0,5$ ψm_4 sollen angestrebt werden. Bei “Vollversiegelung“ (Abflussbeiwert < 0,8 ψm) von höchstens 50 m² aus funktional-gestalterischen Gründen und seitlicher Versickerung kann noch insgesamt von ausreichender Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Damit die Versickerungsfähigkeit mit der Zeit nicht deutlich abnimmt, sollten Fugen z.B. mit Splitt verfüllt werden. Auch kann biologische Aktivität hilfreich sein. (Daher sollten Bewuchs und Tiere in gewissem Umfang geduldet werden.)
6. Bäume dürfen auch im Traufbereich (Wurzelbereich Kronentraufe + 1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
7. Bäume über 1,0 m STU sind nach §18 NatSchAG MV geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Genehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis). Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnet. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
8. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Abstrahlungsrichtungen zum SPA sind nicht zulässig.

<u>Planungsalternativen</u>

Da innerhalb der bebauten Ortslage die Baulücken oder weitere Flächenpotenziale für eine Nachnutzung aktiviert werden sollen, ist die Nutzung dieser Baulücke 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.

<u>Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange</u>

Es werden kleinflächig landwirtschaftliche Flächen für die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Außer Maßnahmen für das Landschaftsbild / Artenschutz ist 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

Beschreibung der Pflanzmaßnahmen

Für die Minimierung des Eingriffs durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und zugunsten des Landschaftsbildes werden folgende Maßnahmen festgesetzt.

Die private Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Gehölze sind zulässig. An der südlichen Grenze sind zur optischen Markierung der Schutzgebietsgrenze (siehe Vermassung in der Planzeichnung) 5 Obstbäume entsprechend Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als CEF-Maßnahme mindestens in der herbstlichen Pflanzperiode vor Baubeginn eine zweireihigen Wall-Hecke auf 120 m Länge zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Mulde / Wall 8,0 m, Verbissschutz ist vorzusehen, Pflanzen entsprechend Pflanzliste). In der Innenreihe sind abwechselnd ca. alle 7,5m als Ersatz für einen Strauch ein Obstbaum zu pflanzen. Zwei Lesesteinhaufen sind an der Seite zum Acker einzuordnen. Die Ackerkante ist auf Dauer mit Eichenspaltpfählen in ca. 10m Abstand zu sichern. Zulässig ist in 6m Abstand von der inneren Strauch / Baumreihe die Pflanzung einer weiteren Baumreihe mit Obstbäumen. Sollte auf dieser Fläche teilweise auch ergänzend eine Grünlandansaat vorgenommen werden, ist dafür Regiosaatgut zu verwenden.

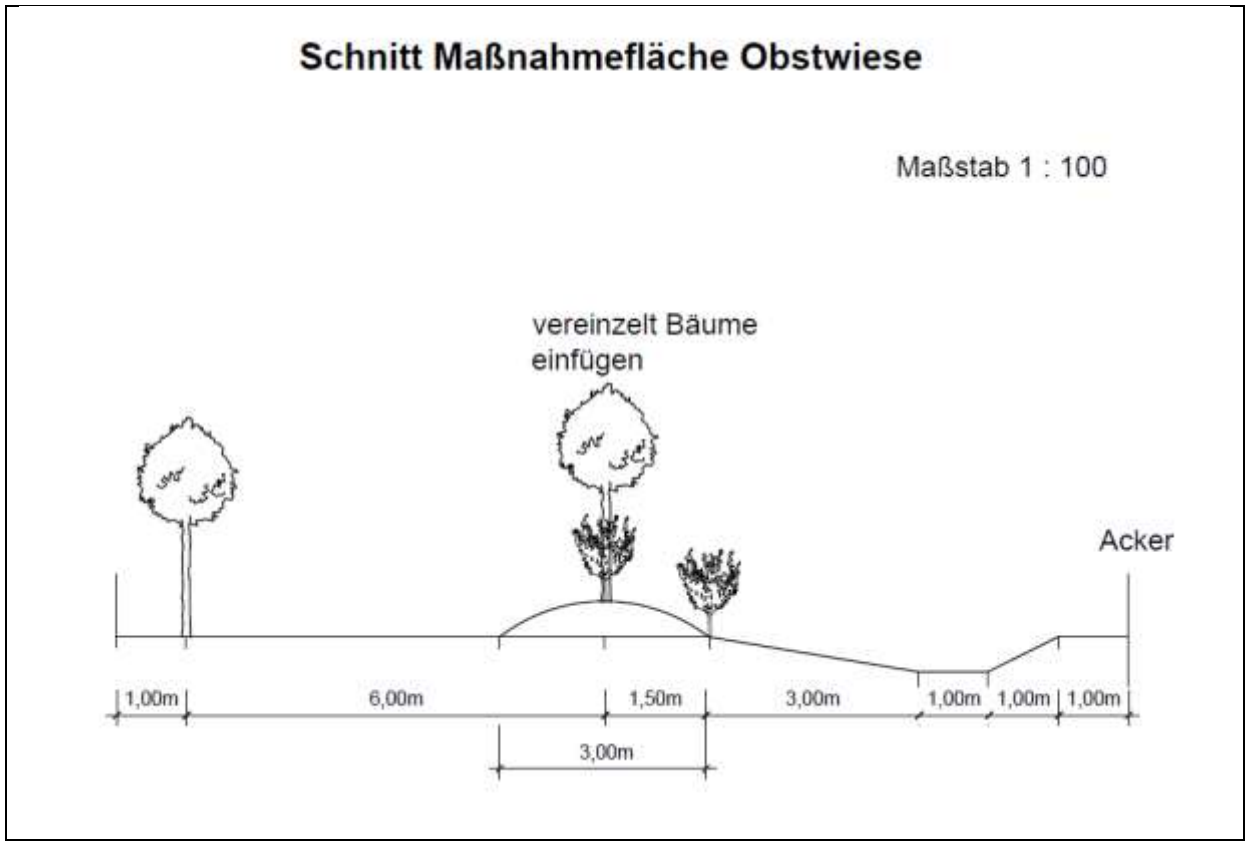

Abbildung 6 Gliederung der Maßnahmefläche

Pflanzliste:

Sträucher Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt, Blockpflanzung mit mind. 3 Stk. je Sorte

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa

Obstgehölze
Qualität: Hochstammobst 2.x.v. STU 10 -12 cm, Verbissschutz ist vorzusehen
Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth
Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte
Kirschen: Oktavia, Regina
Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.
Wildobst: Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Elsbeere (Sorbus torminalis), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Festsetzungen zum Bodenschutz

Schotter- / Kiesgärten sind nicht zulässig, technische bedingte Anwendungen von Schotter- / Kiesflächen wie für Traufen sind zulässig.

Vor Baubeginn sind die private Grünfläche und die Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch eine ortsfeste Absperrung dauerhaft gegen Befahren, Lagernutzung oder sonstige bodenschädigende Einflüsse zu sichern, bis die Baumaßnahmen abgeschlossen.

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.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende Anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Umwidmung einer als Acker genutzten Baulücke in Wohnbebauung innerhalb einer bebauten Ortslage.
- Durch die Rahmung durch Wohngrundstücke sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen 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	*Angelica palustris*	*Sumpf-Engelwurz*	*II*	*IV*	*nasse, nährstoffreiche Wiesen*
Gefäßpflanzen	*Apium repens*	*Kriechender Scheiberich, -Sellerie*	*II*	*IV*	*Stillgewässer*
Gefäßpflanzen	*Cypripedium calceolus*	*Frauenschuh*	*II*	*IV*	*Laubwald*
Gefäßpflanzen	*Jurinea cyanoides*	*Sand-Silberscharte*	**II*	*IV*	*Sandmagerrasen*
Gefäßpflanzen	*Liparis loeselii*	*Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut*	*II*	*IV*	*Niedermoor*
Gefäßpflanzen	*Luronium natans*	*Schwimmendes Froschkraut*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Weichtiere	*Anisus vorticulus*	*Zierliche Tellerschnecke*	*II*	*IV*	*Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer*
Weichtiere	*Unio crassus*	*Gemeine Flussmuschel*	*II*	*IV*	*Fließgewässer*
Libellen	*Aeshna viridis*	*Grüne Mosaikjungfer*		*IV*	*Gewässer*
Libellen	*Gomphus flavipes*	*Asiatische Keiljungfer*		*IV*	*Bäche*

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-RL	A IV-FFH-RL	Lebensraum - Kurzfassung
Libellen	*Leucorrhinia albifrons*	*Östliche Moosjungfer*		*IV*	*Altarme / Waldteiche*
Libellen	*Leucorrhinia caudalis*	*Zierliche Moosjungfer*		*IV*	*Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen*
Libellen	*Leucorrhinia pectoralis*	*Große Moosjungfer*	*II*	*IV*	*Hoch-/Zwischenmoor*
Libellen	*Sympecma paedisca*	*Sibirische Winterlibelle*		*IV*	
Käfer	*Cerambyx cerdo*	*Heldbock*	*II*	*IV*	*Alteichen über 80 Jahre*
Käfer	*Dytiscus latissimus*	*Breitrand*	*II*	*IV*	*stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen*
Käfer	*Graphoderus bilineatus*	*Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer*	*II*	*IV*	*Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen*
Käfer	*Osmoderma eremita*	*Eremit, Juchtenkäfer*	**II*	*IV*	*Wälder/Mulmbäume*
Falter	*Lycaena dispar*	*Großer Feuerfalter*	*II*	*IV*	*Moore, Feuchtwiesen*
Falter	*Lycaena helle*	*Blauschillernder Feuerfalter*	*II*	*IV*	*Feuchtwiesen /Quellflüsse*
Falter	*Proserpinus proserpina*	*Nachtkerzenschwärmer*			*Trockene Gebiete/Wald*
Fische	*Acipenser sturio*	*Europäischer Stör*	*II*		*Gewässer*
Lurche	*Bombina bombina*	*Rotbauchunke*	*II*	*IV*	*Gewässer/Wald*
Lurche	*Bufo calamita*	*Kreuzkröte*		*IV*	*Sand/Steinbrüche*
Lurche	*Bufo viridis*	*Wechselkröte*		*IV*	*Sand/Lehmgebiete*
Lurche	*Hyla arborea*	*Laubfrosch*		*IV*	*Hecken/Gebüsche/Waldränder/ Feuchtgebiete*
Lurche	*Pelobates fuscus*	*Knoblauchkröte*		*IV*	*Sand/Lehmgebiete*
Lurche	*Rana arvalis*	*Moorfrosch*		*IV*	*Moore/Feuchtgebiete*
Lurche	*Rana dalmatina*	*Springfrosch*		*IV*	*Wald/Feuchtgebiete*
Lurche	*Rana lessonae*	*Kleiner Wasserfrosch*		*IV*	*Wald/Moore*
Lurche	*Triturus cristatus*	*Kammmolch*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Kriechtiere	*Coronella austriaca*	*Schlingnatter*		*IV*	*Trockenstandorte /Felsen*
Kriechtiere	*Emys orbicularis*	*Europäische Sumpfschildkröte*	*II*	*IV*	*Gewässer/Gewässernähe*
Kriechtiere	*Lacerta agilis*	*Zauneidechse*		*IV*	*Hecken/Gebüsche/Wald*
Meeressäuger	*Phocoena phocoena*	*Schweinswal*	*II*	*IV*	*Ostsee*
Fledermäuse	**Barbastella barbastellus**	**Mopsfledermaus**	**II**	**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Eptesicus nilssonii**	**Nordfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Eptesicus serotinus**	**Breitflügelfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	*Myotis brandtii*	*Große Bartfledermaus*		*IV*	*Kulturlandschaft/Gewässer*
Fledermäuse	*Myotis dasycneme*	*Teichfledermaus*	*II*	*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	*Myotis daubentonii*	*Wasserfledermaus*		*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	*Myotis myotis*	*Großes Mausohr*	*II*	*IV*	*Wald*
Fledermäuse	**Myotis mystacinus**	**Kleine Bartfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Myotis nattereri**	**Fransenfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald**
Fledermäuse	*Nyctalus leisleri*	*Kleiner Abendsegler*		*IV*	*Wald*
Fledermäuse	**Nyctalus noctula**	**Abendsegler**		**IV**	**Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	*Pipistrellus nathusii*	*Rauhhautfledermaus*		*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**	**Zweifarbfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Landsäuger	*Canis lupus*	*Wolf*	**II*	*IV*	
Landsäuger	*Castor fiber*	*Biber*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Landsäuger	**Lutra lutra**	**Fischotter**	**II**	**IV**	**Gewässer**
Landsäuger	*Muscardinus avellanari-*	*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 Frequentierung des Gebiets durch Amphibien ist aufgrund der fehlenden Gewässernähe / Habitateignung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszuschließen.
Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Fledermäuse
Der Planbereich ist potentiell Nahrungshabitat der Fledermäuse. Strukturen für Sommer-, Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden. Das Untersuchungsgebiet besitzt eine geringe Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermausarten. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate sind wesentlich größer als das kleinräumige Vorhabengebiet. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

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 Flade[2,] 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“).

[2] Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

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 (zu enger Flächenzuschnitt, Unterschreitung jeglicher Effektdistanzen) und die benachbarten Strukturen für Gehölzbrüter überwiegend erhalten bleiben, ist auf eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abzustellen. Die Maßnahme des Wohnungsbaus nutzt vorhandene innerörtliche Wegetrassen 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.

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 / das Schutzgebiet zu beachten:

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

2. Um baubedingte Auswirkungen zu vermeiden sind genehmigungspflichtige Bauarbeiten nicht von Februar- Mitte April und von September-November durchzuführen, hier Bauzeitenregelung im Hinblick auf Rastzeiten. Eine Ausnahme ist nur bei nachgewiesener erfolgter erfolgreicher Anpflanzung der Hecke 2 Jahre vor Baugenehmigung, oder eines blickdichten ortsfesten Zaunes von 1,8m Höhe zur südlichen Bebauungsgrenze, zulässig.

3. Entsprechend § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass in der freien Landschaft ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial und gebietsheimische Saatmischungen verwendet wird. Die entsprechenden Zertifizierungen sind nachzuweisen.

4. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung stellt zumindest eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG dar, die mit einer erheblichen Geldbuße geahndet werden kann.

8 Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz

Einwirkungen

Der Friedensweg ist eine Gemeindestraße, maßgeblicher Durchgangsverkehr ist nicht vorhanden. Für den Friedensweg besteht eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, so dass durch Verkehrslärm Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung nicht zu erwarten sind.

Die Bahnstrecke Schwerin – Bad Kleinen verläuft ca. 330 m westlich des Standortes. Im Rahmen des Ausbaus der Bahnstrecke (Erhöhung der Geschwindigkeit von 120 km/h auf 160 km/h) wurde durch die DB Netze eine Schalltechnische Untersuchung der Geräuschsituation (Emissionen und Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb) von März 2015 erstellt. Die Wohngebäude am Friedensweg wurden von der Schutzwürdigkeit als Kern-, Dorf- bzw. Mischgebiet eingestuft, für die als Grenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV

Tag	64 dB(A)
Nacht	54 dB(A)

einzuhalten sind.

Entsprechend Anlage 6 der Schalltechnischen Untersuchung sind folgende Beurteilungspegel für das Wohnhaus Friedensweg 4 für den Nullfall (ohne Ausbau der Bahnstrecke) und für den Planfall (Ausbau der Strecke mittlerweile erfolgt) ermittelt worden. Die Immissionsorte am Gebäude befinden sich an der Fassade jeweils 0,2 m über den Fensteroberkanten der einzelnen Geschosse. Das Gebäude grenzt unmittelbar westlich an das Gebiet des vb-Planes Nr. 21.

Imm.-ort gruppe	Haus-seite	Stockwerk	L_r Nullfall Tag	Nacht	L_r Planfall Tag	Nacht
			in dB(A)		in dB(A)	
27 bis 30	W	1.OG	52,6	52,0	53,3	52,4
	W	EG	51,2	50,6	51,9	51,1
	N	1.OG	50,8	50,2	51,1	50,3
	N	EG	49,8	49,3	50,2	49,4
	O	1.OG	37.4	36,8	37,8	37,0
	O	EG	36,3	35,7	36,6	35,8
	S	1.OG	50,5	49,9	51,3	50,5
	S	EG	50,1	49,9	51,0	50,2

Entsprechend Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV sind für reine und allgemeine Wohngebiete sowie für Kleinsiedlungsgebiete Beurteilungspegel von tags 59 dB(A) und nachts von 49 dB(A) vorgegeben.

Folgende Lärmimmissionsrichtwerte „Außen“ dürfen nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Wohngebiet (WA) nicht überschritten werden:

- tags 55 dB(A)
- nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A), wobei der niedrigere Nachtwert für Gewerbe- und Freizeitlärm gilt.

Da für das Wohngebäude Friedensweg 4 die Beurteilungspegel tags alle unter 55 dB(A) liegen, ist die Einhaltung der Tagwerte auch für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 abzuleiten. Die Nachtwerte werden am Gebäude Friedensweg 4 nur auf der Ostseite eingehalten.

Zur Sicherung der Nachtruhe wird daher festgesetzt, dass Schlafräume im Plangebiet nur zur Ostseite angeordnet werden dürfen. Wird durch ergänzende Maßnahmen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder Einsatz von Schallschutzfenstern vermindert, so kann von der Anordnung der Schlafräume zur Ostseite abgewichen werden.

Weitere Einwirkungen werden im Umfeld des Standortes nicht gesehen.

Auswirkungen

Durch die geplante Wohnnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die direkt angrenzende Wohngrundstücke zu erwarten.

9 Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in Eigentum des Vorhabenträgers Die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung ist durch die Anbindungen der Grundstücke an den Friedensweg möglich. Das Leitungsrecht ist für die betroffenen Versorgungsunternehmen zu sichern.

Die Maßnahmefläche ist den privaten Grundstücken zuzuordnen.

Zur Sicherung der Umsetzung des Investitionsvorhabens, der Erschließungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Lübstorf und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

10 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	ca. 9.790 m²
Wohnbaufläche	ca. 7.400 m²
Grünflächen	ca. 2.390 m²
öff. Verkehrsbegleitgrün	ca. 170 m²
private Grünfläche	ca. 480 m²
private Maßnahmefläche	ca. 1.740 m²

Lübstorf, 2.7.2020

.....

Der Bürgermeister

GEMEINDE LÜBSTORF · LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG · 3