



Bebauungsplan Nr. 20

„Wassermühle Brömsenberg“

Stand: Vorentwurf, August 2022

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Inhalt

- **Planteil mit textlichen Festsetzungen**
- **Kurzbegründung**

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Lübtheen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

MDW Dörfliche Wohngebiete
(§ 5a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

FRA Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Fuß-, Rad-, Anliegerweg und Wirtschaftsweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen

GFLF Private Grünfläche
Zweckbestimmung: siehe Planeinschrieb
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

WAB Wasserflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

D Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

GGB / Natura 2000 Abgrenzung der Zonen des Biosphärenreservates „Flusslandschaft
Elbe“ (nachrichtliche Übernahme)

GGB / Natura 2000 Grenze des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung GGB „Sude
mit Zuflüssen“ (nachrichtliche Übernahme)

8. Regelungen für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem
Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

Planungsgebiet Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Maß Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gemarkung Lübtheen
Flur 2

Stadt Lübtheen
Landkreis Ludwigslust-Parchim



Bebauungsplan Nr. 20
„Wassermühle Brömsenberg“

Vorentwurf

Stand: April 2022



M. 1:1000

Textliche Festsetzungen

1. Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

- 1.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Terrassen und Balkone bis zu 6 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2. Grünordnung

- 2.1 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E1 und E2 sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze gleicher Art oder durch Gehölze sonstiger heimischer und standortgerechter Arten zu ersetzen. Ausnahmen von diesem Erhaltungsgebot für Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 2.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Wiese / Garten sind eine gärtnerische Gestaltung unter Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze sowie die Kleintierhaltung und die Anlage von Nutzgärten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 9, 15 u. 25 BauGB)
- 2.3 Nebengebäude und Einrichtungen, die der Gartennutzung oder Kleintierhaltung dienen (wie z.B. Gerätehäuser, mobile Aufenthaltsräume und -unterstände, Gewächshäuser, Stallgebäude oder Weideunterstände), sind innerhalb der privaten Grünfläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt 100 m² zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 u. 15 BauGB)
- 2.4 Freistehende Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom und Wärme aus Sonnenenergie sind innerhalb der privaten Grünfläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m² zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 u. 15 BauGB)

3. Oberflächenentwässerung

- 3.1 Unbelastete Niederschlagswasser sind, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 16 u. 20 BauGB)

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (VOBl. M-V S. 467)

- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221)

2. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Genehmigungspflicht gemäß § 7 DSchG M-V ist zu beachten. Dies gilt auch für Maßnahmen in der Umgebung denkmalgeschützter Einzelanlagen (Umgebungsschutz). Auf die Anzeigepflicht gemäß § 11 DSchG M-V wird hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.



Bebauungsplan Nr. 20 **„Wassermühle Brömsenberg“**

Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf, August 2022

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Lübtheen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass der Planung ist der Wunsch der *Wassermühle Brömsenberg gemeinnützige GmbH* die denkmalgeschützte Wassermühle Brömsenberg aus 1835 zu erhalten und hier Wohnnutzung durch ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, sowie die gärtnerische Nutzung, also Selbstversorgung und Kleintierhaltung zu etablieren. Auf dem Grundstück sollen nachbarschaftliche Angebote, wie beispielsweise ein Nachbarschaftscafé geschaffen werden und Nachbarschaftsveranstaltungen stattfinden. Alles soll unter dem bestmöglichen Erhalt, bzw. der Instandsetzung der denkmalgeschützten Bausubstanz geschehen. So soll ein Raum des umweltbewussten, gemeinschaftlichen Lebens und Arbeitens gestaltet werden.

Das etwa 1,02 ha große wasserumflossene Plangebiet liegt ca. 2,5 km nordwestlich von Lübtheen und soll naturnah und schonend bewirtschaftet und so die Artenvielfalt gefördert werden. Zukünftig sollen in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zwischen 10 und 20 Personen selbstorganisiert zusammen wohnen und leben.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Umnutzung der Wassermühle planungsrechtlich vorbereitet werden, um eine größere Flexibilität hinsichtlich der Umnutzungsmöglichkeiten zu schaffen.

2 LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS



Abb. 2: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 08.08.2022

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Wassermühle Brömsenberg“ liegt am östlichen Rand des Ortsteils Brömsenberg der Stadt Lübtheen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 73/1 und Teile von 81 und 78/4, der Flur 2, Gemarkung Lübtheen.

Nördlich wird das Plangebiet durch den Fluss „Sude“ und südlich, bzw. westlich durch den „Badekower Graben“ begrenzt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans als schwarze unterbrochene Linie dargestellt.

3 DERZEITIGE SITUATION

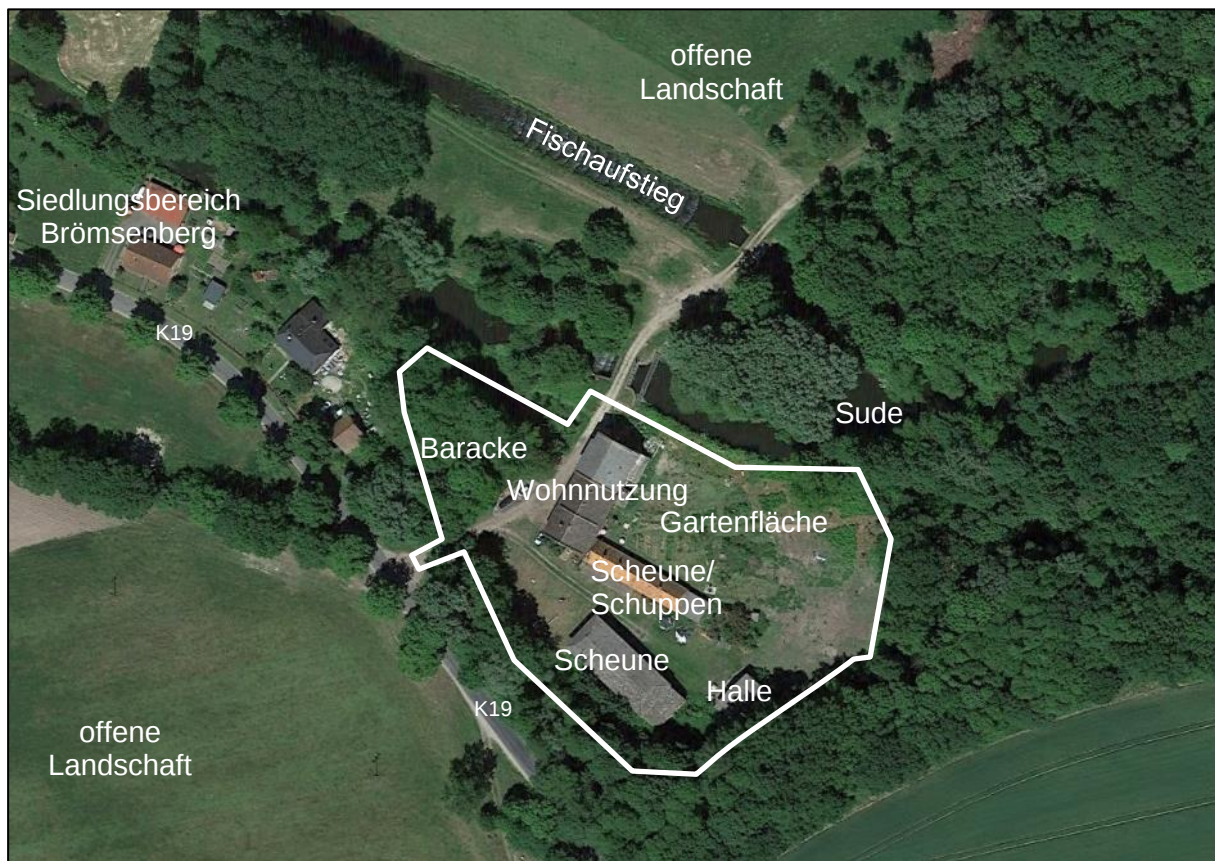


Abb. 3: Luftbild mit grober Verortung der Nutzungen und des Geltungsbereiches (weiße Linie), Quelle: Google Earth, aufgerufen am 08.08.2019

Nordwestlich des Plangebietes beginnt der Siedlungsbereich des Ortsteils Brömsenberg. Südlich und nördlich beginnen durch Gehölzreihen gegliederte, landwirtschaftliche Flächen. Nordöstlich und östlich wird das Grundstück durch Wald begrenzt.

Erschlossen wird die Fläche durch einen Wirtschaftsweg von der südwestlich gelegenen Kreisstraße 19 (K19), über den auch die nördlich gelegenen Landwirtschaftsflächen erreicht werden. Nördlich der Wassermühle verläuft der Fluss Sude (Fließrichtung Ost nach West, bzw. Nordwest), südlich und westlich der *Bandekower Graben*. Im Bereich der Sude wurde im Jahr 2012 ein Fischaufstieg erbaut. Das gesamte Grundstück wird von Wasser umgeben.

Das Grundstück selbst gliedert sich in den zentral gelegenen, bisher kleinteiligen Wohnbereich mit Wohnnutzung im Hauptgebäude der Wassermühle, eine ungenutzte verfallene Baracke aus Zeiten des zweiten Weltkrieges im nordwestlichen Bereich und eine langgezogene, an das Haupthaus angeschlossene Scheune/ Schuppen im Zentrum des Grundstücks. Südlich und südöstlich des Hauptgebäudes stehen eine freistehende Scheune und eine Halle, welche zurzeit als Lagerschuppen und Maschinenhallen genutzt werden. Der nordöstliche Bereich des Grundstückes wird als Gemüsegarten/ Gartenfläche genutzt.

Wie bereits erwähnt, wird eine Teilfläche der alten Wassermühle zurzeit durch einige wenige Bewohnerinnen und Bewohner bewohnt, die sich zur *Wassermühle Brömsenberg gGmbH* zusammengetan haben und die Instandsetzung, bzw. den Erhalt der Wassermühle und des Grundstückes vorantreiben. Durch bewilligte Fördergelder konnte so bereits das Dach des Hauptgebäudes komplett saniert werden (vgl. Abb. 3 und 4).



Abb. 4: Drohnenaufnahme aus März 2022

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP)

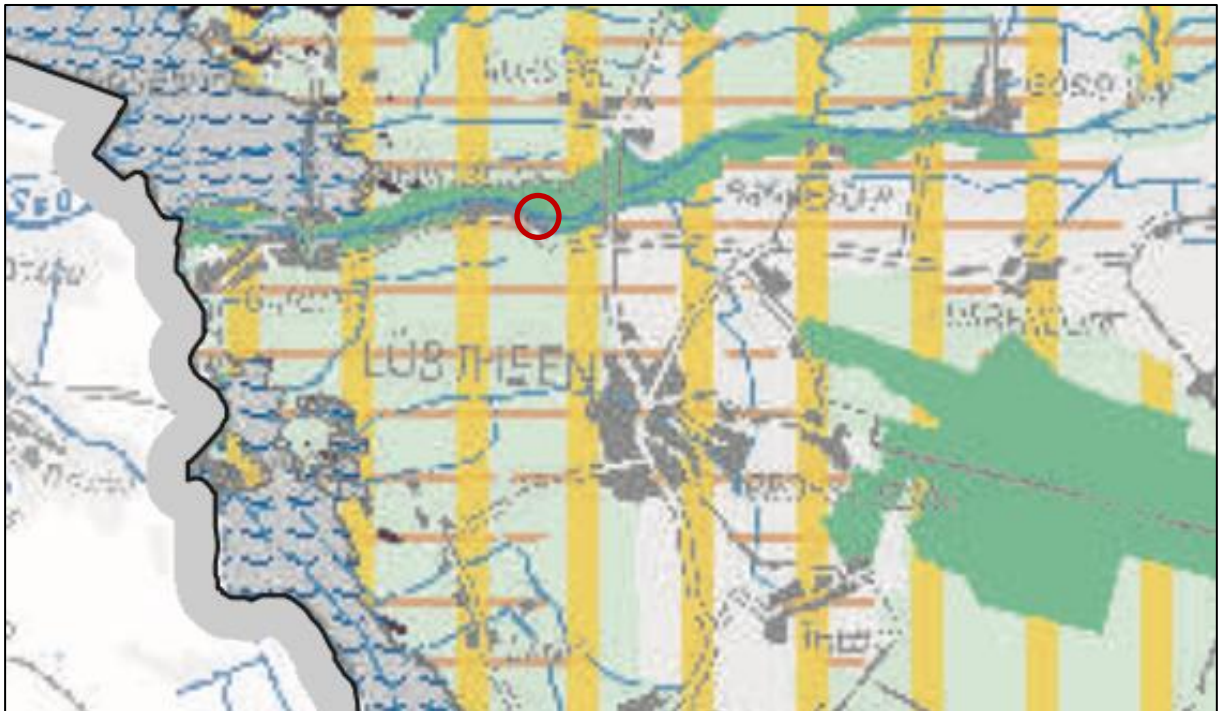


Abb. 5: Ausschnitt aus LEP M-V 2016 mit Verortung des Plangebietes (roter Kreis)

In der zeichnerischen Darstellung des LEP wird für die Fläche als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (grün) dargestellt. Südlich angrenzende werden die Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege (hellgrün), Landwirtschaft (horizontal gestreift) und Tourismus (vertikal gestreift) dargestellt.

Bei der alten Wassermühle handelt es sich um seit fast zwei Jahrhunderten bestehende Gebäude, welche durch diese Bauleitplanung vor dem Verfall gerettet und wieder einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden sollen. Durch die nachhaltige, umweltbewusste Umnutzung des Grundstücks und nachbarschaftliche Angebote wird das Grundstück in seiner Attraktivität für die Naherholung gestärkt. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Naturschutzes wird im Folgenden aufgezeigt. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht behindert. Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird landwirtschaftlicher Durchfahrtsverkehr ermöglicht.

Die Darstellungen des LEP M-V sind mit der Planung vereinbar.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

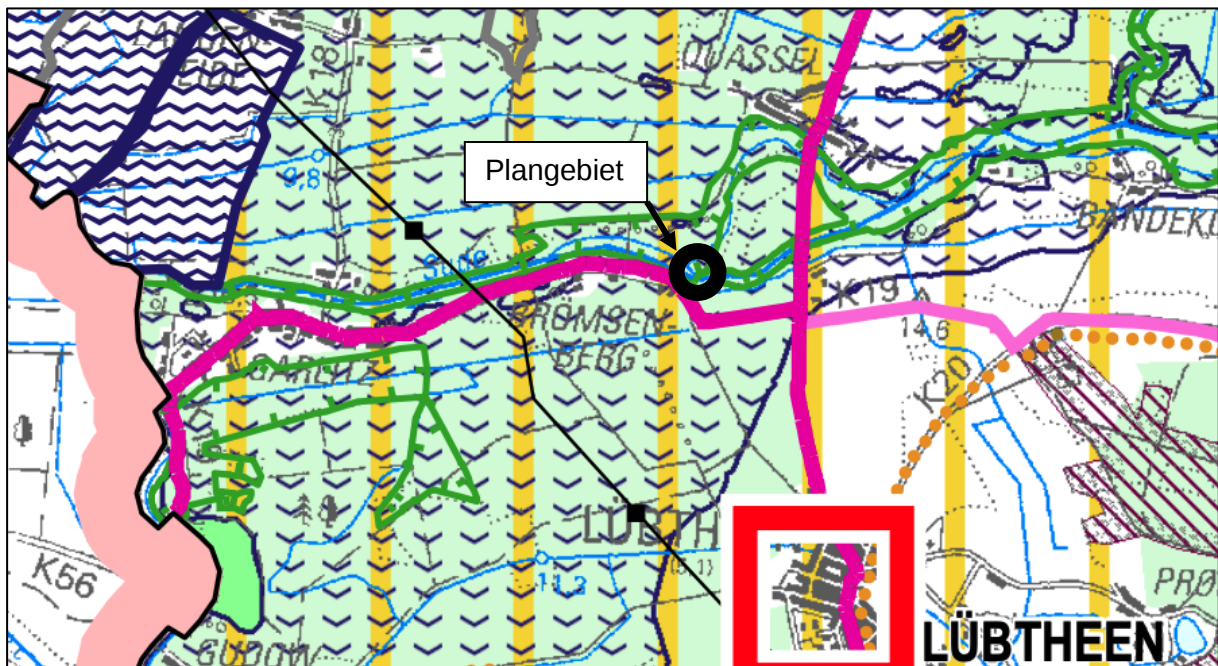


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RREP WM mit grober Verortung des Plangebietes (schwarzer Kreis)

Im RREP WM wird die Stadt Lübtheen als Grundzentrum (roter Kasten) ausgewiesen. Die südlich, bzw. südwestlich des Plangebietes verlaufende K19 wird als regionales Straßennetz dargestellt. Die Wassermühle befindet sich samt Grundstück in den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz, Naturschutz und Landschaftspflege sowie in einem Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum. Der Verlauf der Sude und des Bandekower Grabens sowie deren Ufersäume werden als Vorbehaltsgebiete Kompensation und Entwicklung dargestellt.

Gemäß Abschnitt 3.1.1 Nr. 1 RREP sollen die ländlichen Räume unter Wahrung ihrer landschaftlichen Vielfalt und kulturellen Eigenart als eigenständige und gleichwertige Wirtschafts- und Lebensräume so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann. Gemäß Nr. 6 desselben Abschnitts soll auf die Umnutzung leer stehender Bausubstanz hingewirkt werden, um die Attraktivität der Dörfer im ländlichen Raum zu sichern.

Gemäß Abschnitt 3.1.3 Nr. 3 soll in Tourismusentwicklungsräumen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

Im Grundzentrum Lübtheen, zu dem das Plangebiet zugeordnet werden kann, soll gemäß Abschnitt 3.2.2 Nr. 2 RREP in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen aufgenommen werden.

In Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll gemäß Abschnitt 5.3 Nr. 2 RREP den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft gemäß Abschnitt 5.1 Nr. 5 ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Wie in den vorangegangenen Kapiteln bereits ausgeführt, soll durch diese Planung der Erhalt, bzw. die Instandhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz an der alten Wassermühle gesichert werden. Das Kulturgut soll nachhaltig bewahrt und durch attraktive kulturelle Angebote auch die Naherholung gestärkt werden. Aus den Vorgaben des RREP WM wird ersichtlich, dass die Planung diesen Vorgaben entspricht und dem Vorhaben nicht entgegensteht.

4.3 Flächennutzungsplan



Abb. 5: Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

4.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservates „Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“.

Der Verlauf der Sude sowie vorwiegend nördlich davon gelegene Bereiche sind als FFH-Gebiet DE_2533-301 „Sude mit Zuflüssen“ oder auch als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) dargestellt. Ein kleiner Bereich im Nordosten des Plangebietes ragt in das GGB hinein.

Die an den Siedlungsbereich des Ortsteils Brömsenberg (so auch das Grundstück der Wassermühle) angrenzenden Flächen werden zudem als europäisches Vogelschutzgebiet DE_2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“ ausgewiesen.

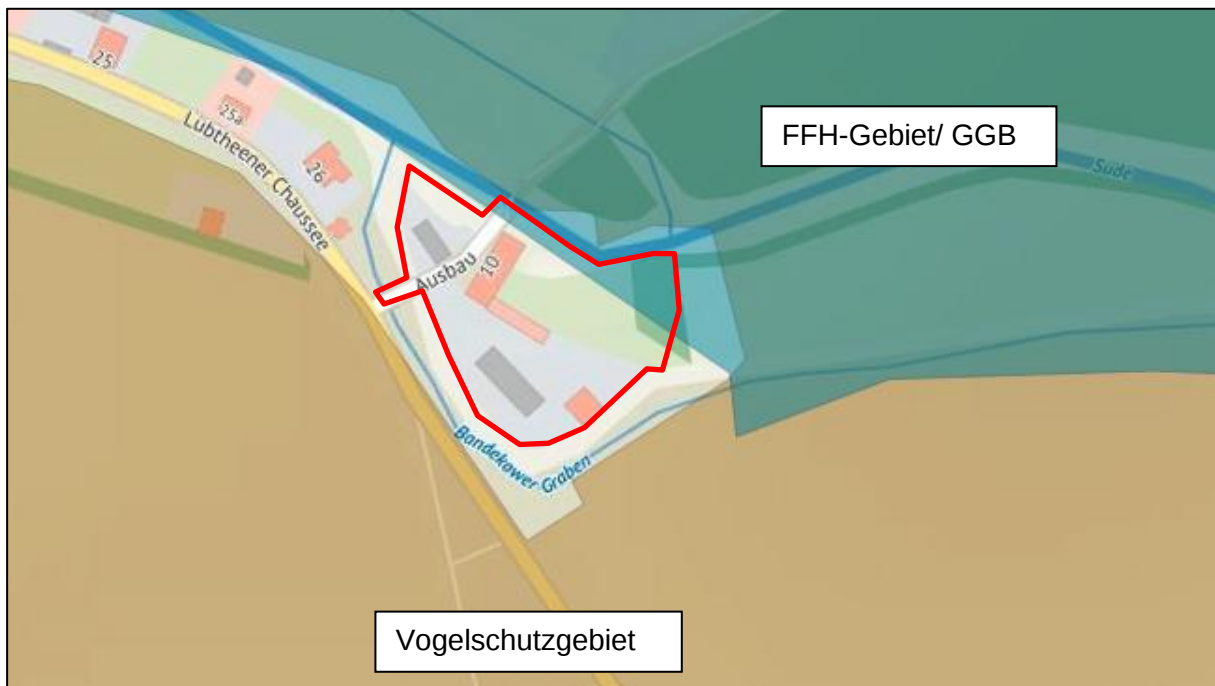


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Geoportal des Kreises Ludwigslust-Parchim für das Plangebiet (rot) mit Darstellung des Vogelschutzgebietes (braun) und des GGB/FFH-Gebietes (blau)

Aus dem Geoportal des LK Ludwigslust-Parchim (Geoportal.kreis-lup.de) wird ersichtlich, dass die Abgrenzung des FFH-Gebietes/ GGB auf einem Maßstab 1:25.000 mit einer Flächengenauigkeit von +/- 50 m gezeichnet wurden. Die Abgrenzung des Vogelschutzgebietes hingegen wurden auf einem Maßstab von 1:10.000 gezeichnet. Hierdurch erklären sich die unterschiedlichen Abgrenzungen im nordöstlichen Plangebiet und auch, weshalb das Grundstück der alten Wassermühle in das GGB hineinragt. Würde der gleiche Maßstab angelegt werden, würden die Abgrenzungen des Vogelschutzgebietes und des FFH-Gebietes/ GGB vermutlich dieselben sein und das Plangebiet nicht innerhalb des GGB liegen.

Um trotzdem eine Betroffenheit des FFH-Gebietes/ GGB durch diese Planung ausschließen zu können, wurde bereits eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse zum nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet werden..

5 FESTSETZUNGEN

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die gewünschten Nutzungen auf dem Grundstück der alten Wassermühle zu ermöglichen, wird der Großteil Teil des Plangebietes als dörfliches Wohngebiet (MDW) ausgewiesen. Gemäß § 5a BauNVO dient das MDW der Wohnnutzung sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichem Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und bietet so eine hohe Nutzungsvielfalt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3, bzw. 0,35 festgesetzt, stellt weitestgehend den aktuellen Bestand dar und sichert darüber hinaus eine gewisse Flexibilität in den Umnutzungsmöglichkeiten. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich ebenso an den vorhandenen Gegebenheiten.

5.2 Baugrenzen

Zur Sicherung des Gebäudebestandes werden innerhalb der als MDW festgesetzten Fläche überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) durch die Definition von Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Terrassen und Balkone um bis zu 6 m überschritten werden.

So wird sichergestellt, dass hauptsächlich der Bestand geschützt wird.

5.3 Verkehrsflächen

Um den Zugang zu den nördlich des Plangebietes gelegenen Landwirtschaftsflächen und Waldflächen sowie zur Sude durch den Wasser- und Bodenverband sicherzustellen, wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einem Geh-, Fahr- und Wegerecht für Land-, Forst- und Wasserwirtschaft belegt.

5.4 Grünordnung

Um den schützenswerten Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes dauerhaft zu erhalten, wurde zum südlich gelegenen Bandekower Graben sowie im Nordwesten des Plangebietes ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Der als private Grünfläche ausgewiesene Bereich soll der Garten- und Freizeitnutzung dienen und einen Beitrag zur geplanten Selbstversorgung der Wohngemeinschaft leisten. Um gerade in Zeiten der Energieknappheit eine gewisse Unabhängigkeit herbeizuführen, soll zudem die kleinteilige Nutzung regenerativer Energien ermöglicht werden.

5.5 Entwässerung

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser soll innerhalb des Grundstückes zur Verdunstung und Versickerung gebracht werden und somit dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Die Brauchwassernutzung von Dachflächenwasser soll ermöglicht werden, um unter anderem die Wässerung des Nutzgartens gewährleisten zu können.

5.6 Örtliche Bauvorschrift

Von einer örtlichen Bauvorschrift wird abgesehen, da durch den Umgebungsschutz der bereits denkmalgeschützten Bausubstanz hinreichende Gestaltungsvorschriften bestehen.

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit. Insbesondere Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen können Einfluss auf das Schutzgut Mensch nehmen.

Durch die Planung wird eine Erhöhung der Bewohnerzahl auf dem Grundstück der alten Wassermühle sowie eine kleinteilige bauliche Entwicklung ermöglicht. Ebenfalls ist das Angebot von Nachbarschaftsveranstaltungen oder etwa die Errichtung eines Cafés angedacht, wodurch sich die Nutzungsintensität auf der Fläche erhöhen wird. Damit kann eine leichte Erhöhung der o.g. Emissionen verbunden sein. Gleichwohl soll ein Raum des umweltbewussten, gemeinschaftlichen Lebens und Arbeitens geschaffen werden.

Die Auswirkungen auf den Menschen werden aufgrund der Art der Umnutzung sowie der angemessenen Größe und baulichen Dichte des Plangebietes als nicht erheblich und somit als vertretbar eingestuft.

Vielmehr noch wird durch die Umnutzung, bzw. Instandhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz ein wertgebendes Naherholungsangebot geschaffen, was den Erholungswert für die umgebende Bevölkerung steigert.

6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Wie in Kapitel 4.2 bereits beschrieben, ist das Plangebiet von einem Vogelschutzgebiet umgeben und grenzt, bzw. überschneidet sich im nordöstlichen Plangebiet mit einem ausgewiesenen FFH-Gebiet/ GGB. Die Fläche liegt außerhalb von Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten, jedoch innerhalb des Biosphärenreservats „Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“. Zur Prüfung, ob die Planung mit der Schutzgebietsverordnung des GGB vereinbar ist, wird zum nächsten Verfahrensschritt eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erarbeitet.

Das Plangebiet ist von alter Bausubstanz geprägt und wird von allen Seiten durch Wasserflächen und hochgewachsene Gehölze umgeben. Die Gehölzreihe zwischen Plangebiet und der südlich befindlichen K19 sowie die Gehölze zur östlichen Plangebietsgrenze werden gemäß Geoportal des LK Ludwigslust-Parchim zudem als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen. Ein Eingriff in diese Gehölze oder Wasserflächen wird durch die Planung nicht vorbereitet.

Das Plangebiet als Ganzes lässt sich darüber hinaus als Hausgarten beschreiben, wobei sich innerhalb des Grundstückes unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte herausgebildet haben.

Durch die Planung wird eine Nutzungsintensivierung auf der Fläche selbst vorbereitet. Hierdurch werden aufgrund der bereits langjährigen Nutzung des Grundstückes jedoch keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Zum Erhalt, bzw. zur Instandhaltung der vorhandenen Bausubstanz werden zudem bauliche Maßnahmen anfallen. Wird hierdurch Boden neu versiegelt, gehen Bodenfunktionen und so auch die Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitestgehend verloren. Dadurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut, die es auszugleichen gilt.

Werden bauliche Maßnahmen an vorhandenen Gebäuden durchgeführt, ist aufgrund des alten Zustandes der Bausubstanz der Artenschutz insbesondere hinsichtlich der Avifauna und der Fledermäuse besonders zu berücksichtigen.

6.3 Schutzgut Boden/ Fläche

Durch die Planung soll die bestehende Bausubstanz vor dem Verfall bewahrt werden. Kleinteilig können jedoch Neuversiegelungen notwendig werden. Auf neuversiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr voll erfüllen. Neuversiegelungen sind als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen.

Freiflächen werden durch die Planung nicht zerschnitten, vielmehr wird die Umnutzung, bzw. dem Erhalt der bestehenden Bausubstanz weiterer Flächenverbrauch vermieden. Hieraus ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

6.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser übernimmt eine Reihe von Regulationsfunktionen und ist in Oberflächen- und Grundwasser zu differenzieren. Oberflächengewässer sorgen u.a. für den Abfluss von Niederschlagswasser, für einen klimatischen Temperatenausgleich oder biologische Abbauprozesse im Rahmen natürlicher Selbstreinigung. Das Grundwasser speichert Niederschläge, dient als kontinuierlicher Wasserspender für die Gewässer der Oberfläche und ist ein wichtiger Faktor bei Bodenbildungsprozessen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Eingriffe in die umgebenden Oberflächengewässer

„Sude“ und „Badekower Graben“ werden durch die Plaung nicht vorbereitet. Anfallendes Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück selbst zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden. Es ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

6.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Planung wird sich, aufgrund der steigenden Anwohnerzahl Nachbarschaftsangeboten, eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Grundstück selbst ergeben. Damit steigen geringfügig die damit verbundenen Emissionen wie Gerüche, Stäube und CO₂-Emissionen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ werden jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit des Eingriffs als nicht erheblich bewertet.

6.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich umgeben von hochgewachsenen Gehölzstrukturen, sodass das Grundstück und seine Gebäude bereits hinreichend in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

Mit der Planung werden weder ein Eingriff in die Gehölzstrukturen noch eine Veränderung der Landschaft oder des Landschaftsbildes begründet. Vielmehr soll durch die Planung der Erhalt der das Landschaftsbild prägenden Wassermühle vorangetrieben werden. Somit wird durch die Planung ein Beitrag zum Erhalt bzw. der Aufwertung des Landschaftsbildes geleistet. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.

6.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Durch die Planung soll denkmalgeschützte Bausubstanz vor dem Verfall bewahrt und nach den Richtlinien des Denkmalschutzes in eine zeitgemäße Nutzung überführt werden. Somit wird ein Beitrag zum Schutz des kulturellen Erbes, also der Erhalt der seit 1835 bestehenden Wassermühle, geleistet. Erhebliche Beeinträchtigungen werden demnach nicht erwartet.

6.8 Eingriffsregelung

Um die Bedeutung eines Eingriffes für die Schutzgüter abzuschätzen und zu quantifizieren, wird die Leistungsfähigkeit eines Biotoptyps für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild über einen Wertfaktor definiert. Die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) führt zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp.

In einem Vergleich der bestehenden Wertigkeit mit der geplanten Wertigkeit kann ermittelt werden, in welchem Maß Kompensationsmaßnahmen geschaffen werden sollen, um den Naturhaushalt nicht nachhaltig zu schädigen.

Eine Eingriffsbilanzierung wird zum nächsten Verfahrensschritt erarbeitet.

7 STÄDTEBAULICHE WERTE

	Fläche in m ²
Dörfliches Wohngebiet (MWD)	ca. 6.472
davon mögliche Versiegelung (GRZ 0,3)	ca. 217
davon mögliche Versiegelung GRZ 0,35)	ca. 2012
Private Grünfläche	ca. 2.731
Wasserfläche	ca. 506
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 498
Gesamt	ca. 10.207

8 VERFAHRENSVERLAUF

In seiner Sitzung vom ____ hat die Stadt Lübtheen die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die Auslegung in der Zeit vom ____ bis ____ . Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom ____.

In seiner Sitzung vom ____ hat der Rat die Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die Auslegung in der Zeit vom ____ bis ____ . Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom ____.