

Bebauungsplan  
Nr. 11  
„Wohngebiet an der Langen Straße“  
in Lübesse,  
Gemeinde Lübesse

Architekten & Stadtplaner  
Stutz & Winter

# **B e g r ü n d u n g**

## **zum Bebauungsplan Nr. 11**

### **„Wohngebiet an der Langen Straße“ in Lübesse“ ,**

#### **Gemeinde Lübesse**

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkungen</b>
<b>2.0</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>
<b>3.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>4.0</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>
<b>5.0</b>	<b>Planungsanlass</b>
<b>6.0</b>	<b>Raumordnerische Grundsätze</b>
<b>7.0</b>	<b>Planungsziel</b>
<b>8.0</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>
<b>9.0</b>	<b>Das Plangebiet</b>
9.1	Die räumliche Lage
9.2	Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
9.3	Bisherige Nutzungen des Plangebietes
9.4	Topografische Verhältnisse
9.5	Vorhandene Bebauungen und Strukturen
9.6	Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
<b>10.0</b>	<b>Städtebauliche Planung</b>
<b>10.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
10.1.1	Zweckbestimmung
10.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung
10.1.3	Bauweise
10.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche
10.1.5	Garagen, Carports und Nebenanlagen
10.1.6	Leitungsrechte
10.1.7	Anzahl von Stellplätzen
<b>10.2</b>	<b>Erschließung</b>
10.2.1	Äußere Verkehrserschließung
10.2.2	Innere Verkehrs- und Mediierschließung
<b>10.3</b>	<b>Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen</b>
10.3.1	Vorhandene Grünstrukturen und Ausgleich
10.3.2	Landschaftsbild
10.3.3	Eingriffsbilanz
10.3.4	Grünordnerische Festsetzungen
<b>10.4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>
<b>10.5</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b>
<b>11.0</b>	<b>Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b>
<b>12.0</b>	<b>Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden</b>
<b>13.0</b>	<b>Alllasten</b>
<b>14.0</b>	<b>Immissionsschutz</b>
<b>15.0</b>	<b>Klimaschutz</b>
<b>16.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>
<b>17.0</b>	<b>Verfahrensstand</b>
<b>18.0</b>	<b>Umweltbericht</b>

## 1.0 Vorbemerkungen

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Lübesse für das betreffende Plangebiet wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet an der Langen Straße“ in Lübesse vom **17.10.2023** eingeleitet. Die Planungsabsicht der Gemeinde ist gem. § 17 Abs.1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Gemeinde, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtenden Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung, bekannt gibt.

Die Gemeinde Lübesse ist verwaltungstechnisch im Amt Ludwigslust Land organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Amt Ludwigslust-Land sind 11 Gemeinden verwaltungstechnisch zusammengeschlossen. Hierzu zählen folgende Gemeinden: Alt Krenzlin; Bresegard bei Eldena; Göhlen; Groß Laasch; **Lübesse**; Lüblow; Rastow; Sülstorf; Uelitz, Warlow und Wöbbelin. Das Gebiet der Gemeinde Lübesse hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 20 km<sup>2</sup>. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Lübesse, Hasenhäge und Ortkrug. 703 Einwohner, Stand 31.12.2022, leben im Gemeindegebiet, dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 35 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

## 2.0 Planungsgrundlagen

- Flurkarten und topografische Karten im M1:10.000;
- Vermessungsgrundlage vom Vermessungsbüro Gudat vom 08.04.2022;
- Baugrundgutachten Baustoff- und Umweltlabor Friedrichsmoor vom 25.08.2022;
- Nachweis der Umweltverträglichkeit vom Boden nach TR LAGA von 25.08.2022;
- Umweltbetrachtungen, Büro Steinhausen/Justi Schwerin;
- Städtebaulicher Entwurf, Architekturbüro Stutz & Winter, Schwerin

## 3.0 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSIG) vom 20. Mai. 2020 (BGBl. I.S. 1041), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

#### 4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A – Planzeichnung im M 1:1000 sowie Teil B-Text - textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken
- Planbegründung

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

In die Begründung zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten eingearbeitet:

- Umweltbericht, Stand 04.10.2023
- Artenschutzfachbeitrag, Stand 04.10.2023
- Baugrundgutachten vom 25.08.2022
- Hydrogeologisches Gutachten zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung vom 12.10.2021 nach § 6 WSGVO Ortskrug

#### 5.0 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet an der Langen Straße“ in Lübesse ist die beabsichtigte städtebauliche Anbindung und bauliche Entwicklung einer bisher landwirtschaftlich genutzten und ortsnah gelegenen Fläche an den Siedlungsraum von Lübesse. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines städtebaulichen Bindeglieds zwischen den Bebauungen an der „Langen Straße“, „Schweriner Straße“ und der Bestandsbebauung an der „Lindenstraße“. Aufgrund der exponierten Lage im Siedlungsraum von Lübesse sowie angrenzend an landwirtschaftliche Flächen wird das Plangebiet für eine standortgerechte Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Das Verfahren des Bebauungsplanes der Gemeinde Lübesse wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes am **17.10.2023** eingeleitet. Der Beschluss wird am **24.11.2023** im Amtsblatt Nr. **11/2023** sowie auf der Internetseite <https://www.amt-ludwigslust-land.de> öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

## 6.0 Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung

Zur Sicherstellung der Bauleitplanung hat die Gemeinde Lübesse mit Schreiben vom 25.05.2022 um die landesplanerische Stellungnahme beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg gebeten.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines städtebaulichen Bindeglieds zwischen den Bebauungen an der „Langen Straße“, „Schweriner Straße“ und der Bestandsbebauung an der „Lindenstraße“. Aufgrund der exponierten Lage im Siedlungsraum von Lübesse sowie angrenzend an landwirtschaftliche Flächen wird das Plangebiet für eine standortgerechte Einfamilienhausbebauung favorisiert. Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde Lübesse einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und durch die Bereitstellung von attraktivem Bauland im Gemeindegebiet eine Durchmischung der Baulandreserven in Bezug auf die städtebauliche Qualität erzielen. Dem Ziel der verträglichen Einbindung des neuen Wohnstandortes in den Siedlungsraum sowie der vorrangigen Entwicklung von Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage wird der beabsichtigte Bebauungsplan gerecht.

Mit Datum vom **28.06.2022** liegt die landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit folgendem Ergebnis vor:

„Gemäß den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Im Zuge der Abstimmungen zum Wohnbauentwicklungskonzept wurden die Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet Lübesse analysiert und umfassend dargelegt. Das Vorhaben entspricht somit den vorgenannten Programmsätzen.“

## 7.0 Planungsziel

Ziel der Gemeinde Lübesse ist die planungsrechtliche Regelung einer Wohnbebauung für Familieneigenheime und der hierzu notwendigen Nebenanlagen. Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Auch gilt es, die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf die angrenzenden Landschaftsbereiche hin zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu wurden die entsprechenden Untersuchungen durchgeführt und Aussagen bezüglich geschützter Arten gem. §44 BNatSchG getroffen (Artenschutzfachbeitrag).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Gemeinde Lübesse einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und durch die Bereitstellung von attraktivem Bauland im Gemeindegebiet eine wichtige Durchmischung der Baulandreserven in Bezug auf die städtebauliche Qualität erzielen. Mit dem Bebauungsplan wird auch das Ziel der verträglichen Einbindung des neuen Wohnstandortes in den Naturraum verfolgt. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die Nutzung der vorhandenen ökologischen Qualität für die Menschen des Ortes besser gewährleistet werden. Dem raumordnerischen Ziel, Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu entwickeln, wird der Bebauungsplan gerecht.

## 8.0 Flächennutzungsplan Gemeinde Lübesse

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. **Die Gemeinde Lübesse verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.** Es wird davon ausgegangen, dass die Planung aufgrund der Dringlichkeit und unter Berücksichtigung der Daseinsvorsorge der Gemeinde auch ohne rechtskräftigen Flächennutzungsplan gem. § 8 (4) BauGB genehmigungsfähig wird.

Die Gemeinde Lübesse hat die städtebauliche Entwicklung des betroffenen Planbereiches in Lübesse geprüft. Es wird festgestellt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr.11 „Wohngebiet an der Langen Straße“ in Lübesse der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen wird. Die vorliegende städtebauliche Planung wird in Übereinstimmung mit den Inhalten eines aufzustellenden Flächennutzungsplanes stehen.

## **9.0 Das Plangebiet**

### **9.1 Die räumliche Lage**

Das Plangebiet befindet sich ca. 15 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin, 19 km nördlich der Stadt Ludwigslust, 25 km westlich der Stadt Parchim und ca. 15 km nordwestlich der Stadt Neustadt Glewe, südlich der „Langen Straße“, östlich der „Schweriner Straße“ und westlich der „Lindenstraße“ in Lübesse. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

### **9.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst die folgenden Flurstücke:

**Gemeinde Lübesse,  
Gemarkung Lübesse,  
Flur 1,  
Flurstücke: 19/5; 20/4; 21/4; 17/3; 15/22 (anteilig)**

Der Geltungsbereich wird nördlich, westlich und östlich durch Siedlungsflächen und südlich durch eine Ackerfläche, begrenzt.

Die angrenzenden Nutzungen, sind bis auf die Wege- und Verkehrsachsen landwirtschaftlich und wohntechnisch geprägt. Die umliegenden Wohngrundstücke sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich in Privatbesitz, stehen aber für die bauliche Entwicklung zur Verfügung. Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 19.550 m<sup>2</sup>.

### **9.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes**

Die Plangebietsfläche wird zzt. durch die Landwirtschaft genutzt, unter anderem als Ackerland. Es wird davon ausgegangen wird, dass die Plangebietsfläche grundsätzlich zur baulichen Entwicklung zur Verfügung stehen wird.

### **9.4 Topographische Verhältnisse**

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist im Mittel eine Höhe von ca. 42,5 m ü. DHHN92 auf. Das Geländere Relief ist eben.

### **Baugrundverhältnisse**

Im Zuge der Bauleitplanung wurde Baugrundgutachten im Jahr 2022 angefertigt. Das Gutachten liegt seit 25.08.2022 vor. Es dient der Klärung der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Plangebietes.

### **Baugrundsichtung:**

Im Bereich der ausgeführten Rammkernsondierungen wurden in den oberen Schichten Mittel- und Feinsande angetroffen.

### **Grundwasserverhältnisse:**

Die geologischen Erkundungen wurden bis 4,0 m und 6,0 m Tiefe abgetäuft, jeweils ausgehend von OK-Gelände. Die Erkundungen wurden am 25.07.2022 und am 27.07.2022 ausgeführt. Der angetroffene Grundwasserflurabstand liegt zwischen 3,30 m und 2,40 m. Bedingt durch den extrem trockenen Sommer 2018 und das Niederschlagsdefizit der Jahre 2019 bis 2022 ist der Grundwasserstand beeinflusst. Bei entsprechenden Niederschlägen ist mit einem Anstieg des Grundwassers zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit ist gem. DIN 18130-1 mit Werten zwischen  $K_f 10^{-4}$  bis  $K_f 10^{-6}$  als durchlässig zu bewerten.

### **Hinweis:**

Es wird allen Bauherren daher unbedingt empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude bezogenes und vertiefendes Baugrundgutachten zur Sicherheit der Gebäudegründung anfertigen zu lassen. Die Aussagen des vorliegenden Gutachtens dienen nur der ersten Bebaubarkeitsanalyse.

## **9.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen**

### **Gebäude/Strukturen:**

Das Plangebiet ist unbebaut.

### **Gehölze:**

Auf den potentiellen Bauflächen sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Im Norden bindet das Plangebiet an die „Lange Straße“ an. Hier befindet sich ein Baumbestand aus Linden. Einige der Linden müssen für die Straßenanbindung gefällt werden. Ein entsprechender Ausgleich wird vorgesehen. Im Süden ist die Anlage von Versickerungsbrunnen angedacht. Hier befinden sich einige Gehölze.

### **Wald:**

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

## **9.6 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit**

Der gewählte Standort ist aufgrund der unmittelbar an den Siedlungsraum von Lübesse angrenzenden Lage als landschaftsbezogen geringwertig einzustufen.

Durch die bereits im Norden und Osten bestehende bauliche Einrahmung ist ein verträgliches Einfügen des Vorhabens in das Siedlungsbild von Lübesse gegeben. Eine Durchgrünung des Wohnbereiches wird sich im Zuge der Besiedlung in Form von Hausgärten einstellen.

Durch den Neubau der Wohngebäude mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie durch die notwendigen Verkehrsanlagen kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Die Verkehrsflächen werden in Betonpflaster oder Asphalt ausgeführt. Die relevanten Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen werden in den Umweltplanungen berücksichtigt und durch entsprechende Kompensationsflächen ausgeglichen.

Nur im Rahmen der späteren Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm kommen. Geruchsemissionen werden durch die bauliche Entwicklung nicht auftreten. Die späteren Baumaßnahmen werden zu keiner städtebaulichen Verschlechterung in diesem Bereich führen.

Der südwestlich zur Ortslage von Lübesse befindliche Planbereich wird im Einklang mit der vorhandenen Umfeldbebauung ortsbildverträglich städtebaulich entwickelt. Das geplante neue Wohngebiet wird hier das Siedlungsbild des Dorfes positiv abrunden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen wird, hier aber im Besonderen die Einwirkung auf den Boden im Vordergrund steht. Der Eingriff in den Boden lässt sich anhand der nachgewiesenen Kompensationsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgleichen.

### **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) werden die relevanten Artengruppen betrachtet und eine Einschätzung ihrer Gefährdungen gegeben. Die Prüfung bezieht sich auf die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche im Zuge der Bautätigkeiten überbaut werden, als auch die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie alle anderen potenziellen Bruthabitate im Untersuchungsgebiet, die beeinträchtigt werden könnten. Im Verfahren wird die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten sind aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung am Standort und bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Nähere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

## **10.0 Städtebauliche Planung**

### **10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

#### **10.1.1 Zweckbestimmung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet an der Langen Straße“ der Gemeinde Lübesse werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen. Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Fläche in Randlage zum Ort Lübesse mit ca. 17 Einfamilienhäusern (gem. SBE) und den dazugehörigen Nebenanlagen so zu entwickeln, dass eine relativ schonende Eingliederung in den Landschafts- und Siedlungsraum gewährleistet wird. Es wird ein Wohngebiet entwickelt, welches sich an den im Ort Lübesse bestehenden Gebäudestrukturen weitestgehend anpasst. Die Umsetzung wird insbesondere durch Festsetzungen zur Verwendung von regionaltypischem Fassadenstrukturen erreicht. Die Dachlandschaften passen sich im Einfamilienhausbereich der bestehenden Siedlungsstruktur an.

#### **10.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1, 20 BauGB, § 4, §§ 16 - 20 BauNVO)**

Das Baugebiet wird entsprechend dem Entwicklungsziel für den Wohnstandort als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) festgesetzt. Einige nach § 4(2) BauNVO zulässige Nutzungen passen nach der durch die vorgegebenen Grundstücksgröße bzw. der geringen zulässigen Geschossigkeit nicht zu der kleinteiligen Erschließungsstruktur, die die Errichtung von Einfamilienhäusern besonders begünstigen und werden daher ausgeschlossen. Dies trifft ebenfalls auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4(3) BauNVO zu. Damit ist auch die Nutzung von Ferienwohnungen ausgeschlossen. Die Bauflächen des Wohngebietes werden außerhalb von Gebäuden und Nebenanlagen als Hausgärten bzw. private Grünflächen genutzt. Es wird zur verträglichen Ausnutzung der Grundstücksflächen eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Zur Höhenregelung der Wohngebäude wird die max. zul. Trauf- und Firsthöhe der Gebäude und die max. Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten Verkehrsfläche bestimmt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf anpassen und die Erschließung der Gebäude komplikationslos erfolgen kann. Die Höhenregelung dient weiterhin dem Schutz und der Wahrung des Landschaftsbildes sowie der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Bebauungen im Siedlungsbereich.

### **Ausschluss von Untergeschossen (Kellergeschossen)**

(§ 9(1) 1, 20 BauGB i.V.m. §§ 16,18 BauNVO)

Im Bebauungsplan können neben dem Maß der baulichen Nutzung auch **Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft** aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Hierzu zählt u.a. auch der Schutz des Grundwassers.

Die zukünftigen Bauvorhaben stellen einen Eingriff in den unbedeckten Grundwasserleiter dar. In Abhängigkeit von der Bauplanung und der zur Umsetzung angewendeten Verfahrenstechnik wird die Mächtigkeit der oberhalb des Grundwassers ausgebildeten Lockergesteinshorizonte (ungesättigte Bodenzone) reduziert. Möglicherweise wird im Rahmen eines Baugrubenaushubs die Grundwasseroberfläche sogar offenlegt. In jedem Fall führt ein Eingriff in den Untergrund zu einer Abnahme der Mächtigkeit der Deckschichten und somit zu einer Verminderung des Geschütztheitsgrades des, durch die Wasserfassung Ortkrug, genutzten Hauptgrundwasserleiters. Im Wasserschutzgebiet, hier Schutzzone IIIA, sind die Eingriffe in den Untergrund so gering wie möglich zu halten. Im hydrologischen Gutachten zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung zur Ausweisung eines Baugebietes in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Ortkrug vom 12.10.2021 wird auf Seite 13 ausgeführt, dass zur Minimierung der Gründungstiefe, der Aufschlussteufe und damit der generellen Auswirkungen auf den Grundwasserleiter nur Gebäude ohne Unterkellerung erlaubt werden sollten. **Dieser Sicht hat sich die Gemeinde angeschlossen und im Bebauungsplan festgesetzt, dass grundsätzlich Untergeschosse (Kellergeschosse) aus Gründen des Trinkwasserschutzes für unzulässig erklärt werden.**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan somit nicht beeinträchtigt.

#### **10.1.3 Bauweise** (§9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird für die Wohnbebauung die offene Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten.

#### **10.1.4 überbaubare Grundstücksfläche** (§9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Gebäude werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der Baufenster gestattet die Realisierung vielfältiger individueller Bauherrenwünsche. Geringfügige Überschreitungen durch Vorbauten sind zulässig und in der Geometrie geregelt. Damit besteht Flexibilität in der Grundstücks- und Gebäudegestaltung.

#### **10.1.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen** (§9 (1) 4 BauGB, §§ 12,14 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenbereich) für unzulässig erklärt. Ein Hervortreten dieser gegenüber den straßenzugewandten Gebäudekanten der Hauptbaukörper ist nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung einer kompakten und einheitlichen Bebauung auf den jeweiligen Baugrundstücken und sichert eine relativ geradlinige Bebauungskante zum öffentlichen Erschließungsraum. Weitere Einschränkungen sind durch die Gemeinde Lübesse nicht vorgesehen.

#### **10.1.6 Leitungsrechte** (§9 (1) 21, (6) BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen bzw. Kabel werden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzers / Eigentümers der Anlagen eingeräumt. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt

es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter, wie z.B. der Hansewerk AG, Telekommunikationsanbieter, WEMAG, des Zweckverbandes etc.

### **10.1.7 Anzahl von Stellplätzen (§9 (1) 4, BauGB, § 12 (6) BauNVO)**

Zur Sicherstellung des geregelten ruhenden Verkehrs innerhalb des Siedlungsbereiches und zur Reduzierung der Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Raum wird festgesetzt, dass im Gebiet 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Baugrundstück nachzuweisen sind.

## **10.2 Erschließung**

### **10.2.1 Äußere Verkehrserschließung**

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die, die Ortslage von Lübesse erschließende „Lange Straße“ und die „Schweriner Straße“.

Von der „Langen Straße“ aus“ wird das Plangebiet über eine etwas breiter auszubauende Haupterschließungsachse bis zur geplanten Ringstraße erschlossen. Der Planungsquerschnitt wird mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn und einem zusätzlichen 3 m breiten Rasengitterstreifen und beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen geplant. Der Planungsquerschnitt hat damit eine Breite von 9,50 m. Auf einen Park- und Grünstreifen mit Baumpflanzung wird verzichtet. Da sich das Plangebiet nicht über eine zweite Anbindung an das Erschließungssystem des Ortes anbinden lässt, wird eine Sackgassenerschließung erfolgen. Um im Havariefall das Wohngebiet besser anfahren zu können, wird neben der kurzen Hauptzufahrt bis zur Ringstraße der bereits erwähnte befestigte Rasengitterstreifen angelegt, so dass auf diese Fläche im Havariefall ausgewichen werden kann.

### **10.2.2 Innere Verkehrs- und Medienerschließung**

#### **Verkehr**

Die zukünftigen Baufelder werden im inneren der Siedlung an die örtlichen Verkehrsadern über eine geplante Wohngebietsstraße angeschlossen. Hierzu wird eine Mischverkehrsflächen mit 5,0 m breiter Fahrbahn, 2,50 m breitem Grün- und Parkstreifen und beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen als Ringstraße errichtet. Somit ist das Durchfahren der Siedlung auch von Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sichergestellt. Aufgrund der überschaubaren Bebauung an den Straßen kann auf die Ausweisung eines separaten Gehweges verzichtet werden. Ein breiterer Straßenraum wird aus Kostengründen als nicht notwendig angesehen.

#### **Regenwasser**

Es wird geplant, das anfallende Regenwasser der privaten Bauflächen auf den Grundstücken direkt zu versickern. Für die öffentlichen Erschließungsanlagen werden straßenbegleitend im Bereich der Baumstandorte Mulden ausgebildet, in die Regenwasser eingeleitet werden kann. Gleichzeitig werden die Bäume so zusätzlich mit Wasser versorgt. Weiteres überschüssiges Niederschlagswasser der Straßenflächen wird einer extra dafür vorgesehenen Regenwasser-versickerungsfläche zugeführt. Diese Fläche wird über einen ca. 4 m breiten Weg an das Straßennetz angebunden, so dass die Fläche für Wartungsarbeiten angefahren werden kann. Die Regenwasserversickerungsfläche ist einzuzäunen.

Der anstehende Baugrund ist versickerungsfähig, diesbezügliche Aussagen sind durch das Baugrundgutachten bestätigt. Der Durchlässigkeitsbeiwert liegt zwischen *stark durchlässig* bis *durchlässig*. Es ist vor Baubeginn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen. Die Einleitstellen des Regenwassers sind entsprechend der anerkannten Regeln der Baukunst im Rahmen der technischen Erschließungsplanung auszubilden.

**Hinweis:**

Die Grundstücke sind höhenmäßig so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei einem Sickerweg größer 1m nach DWA-A 138 möglich ist.

**Schmutzwasser**

Grundlage für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung und schadlose Ableitung von Schmutzwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers durch den Anschluss an die Zentrale Abwasserkanalisation von Lübesse. Im Ort Lübesse befinden sich Abwasserpumpwerke des Zweckverbandes „Schweriner Umland“. Ein Standort für ein ggf. weiteres Schmutzwasserpumpwerk kann nach Prüfung der Entwässerung noch im B-Plan in den Bereichen der öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden.

**Wasser-/ Löschwasserversorgung**

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist für die bauliche Entwicklung des Wohngebietes durch das Versorgungsunternehmen und durch das bestehende Trinkwassernetz abzusichern. Die Löschwasserversorgung ist zum einen über die Bereitstellung aus dem öffentlichen Netz abzusichern (Hydranten).

Aus dem öffentlichen Netz kann in der Regel nicht die vollständige Löschwasserbereitstellung sichergestellt werden. Zur Komplettierung der notwendigen Löschwassermenge ist z.B. die Errichtung einer Löschwasserzisterne oder eines Löschwasserbrunnens im Gebiet möglich. Die Kapazität (100 m<sup>3</sup>) der Zisterne bzw. die Fördermenge eines Löschwasserbrunnens ist mit dem Wasserversorgungsunternehmen bzw. der Feuerwehr abzustimmen. Der Standort der Zisterne/Löschwasserbrunnen muss den 300 m - Löschbereich im Plangebiet absichern.

Im Bereich der Zufahrt in das Wohngebiet wurde aus diesem Grunde eine Fläche zur Löschwasserbereitstellung festgesetzt. Es ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu berücksichtigen. Die Gewährleistung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über 2 Stunden in Wohngebieten ist durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Löschwasserquellen müssen sämtliche zu schützenden Objekte in einem Umkreis (Radius) von 300 m erfassen. Die privaten Verkehrsflächen sind entsprechend der Technischen Baubestimmungen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu planen. Zu Gebäudeteilen, die mehr als 50 m von den Verkehrsflächen für die Feuerwehr entfernt sind, müssen gemäß § 5 Abs.4 LBauO MV mit Feuerwehrezufahrten geplant werden.

In der Schweriner Straße 18, ca. 600 m entfernt vom neuen Wohngebiet, befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr von Lübesse.

**Trinkwasserschutz**

**Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Ortkrug.**

Nach den für das Schutzgebiet geltenden Vorschriften (Wasserschutzgebietsverordnung der Wasserfassung Ortkrug vom 28.05.2020) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung in der Trinkwasserschutzzone IIIA verboten, da von ihnen eine Gefährdung für die Trinkwassergewinnung ausgehen kann. Laut § 6 der VO i. V. m. § 52 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz kann im Einzelfall eine Befreiung von den Verboten in der Trinkwasserschutzzone zugelassen werden, wenn der Schutzzweck der Gebietsfestsetzung nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Es war für das Vorhaben gutachterlich zu begründen, ob und wie der Schutzzweck der Gebietsfestsetzung während der Bau- und Erschließungsphase und während der Nutzung nach Fertigstellung gewahrt wird. Dazu liegt das Hydrogeologische Gutachten zur Erlangung der Ausnahmegenehmigung vom 12.10.2021 von HG Nord Part GmbH Schwerin vor. Desweiteren war die Stellungnahme vom Zweckverband Schweriner Umland (ZV) erforderlich, diese liegt seit dem 12.11.2021 vor. Der Zweckverband stimmte dem Vorhaben mit Ausnahme der Ableitung von Grundwasser und Ausnahme der Einleitung von Niederschlagswasser in die Abwasserkanäle des Zweckverbandes zu.

Im Ergebnis der Prüfung teilte die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim am 01.02.2022 mit, dass bei der **Berücksichtigung und Umsetzung der schutzgutbezogenen Aussagen des hydrogeologischen Gutachtens und der Stellungnahme des Zweckverbandes** im Bebauungsplan die wasserrechtliche Befreiung vom Verbot nach § 52 Abs. 1 S. 2 WHG im Rahmen der TÖB-Beteiligung im Aufstellungsverfahren des B-Planes in Aussicht gestellt wird.

### **Drainageanlagen**

Hinweis: Im Plangebiet können sich Drainageanlagen befinden, die nach Artikel 4, §12 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21.9.1994 (BGBl. I, S. 2538) den Grundstückseigentümern gehören und die bei Planungen und Bauarbeiten berücksichtigt werden müssen.

### **Elektroenergie**

Für die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie ist zu prüfen, ob ein eigener Trafo zur Versorgung notwendig wird. Hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der WEMAG aufzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass der Wohnkomplex komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann. Es ist zu beachten, dass gegebenenfalls die geplante Baufläche durch vorhandene E-Kabel gequert werden könnte. Ein Standort für eine Trafostation wurde im B-Plan noch nicht vorgesehen und nicht festgesetzt. Es ist zu prüfen, ob über die vorhandenen Trafostationen in Lübesse das Plangebiet mit Elektroenergie versorgt werden kann.

### **Telekommunikation**

Das gesamte Plangebiet im Umfeld des Bebauungsplanes ist telekommunikationstechnisch voll erschlossen, so dass davon ausgegangen wird, dass die telekommunikative Versorgung des geplanten Wohngebietes medientechnisch abgesichert sein wird. Es ist zu beachten, dass gegebenenfalls die geplante Baufläche durch Post- oder Telekomkabel gequert werden könnte.

### **Müllentsorgung**

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsprechenden Träger. Im zu entwickelnden Plangebiet kann auf die Ausweisung eines Wertstoffbehältersystems verzichtet werden, wenn im näheren Umfeld eine Containerstandfläche vorhanden ist. Im Bereich des Sportplatzes in Lübesse befindet sich eine Containerstellfläche, diese kann mitgenutzt werden.

### **Beheizung**

Zur Beheizung der Gebäude werden keine Vorgaben gemacht. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Leitungen der HanseGas GmbH in der Langen Straße. Eine Beheizung der Gebäude mit Erdgas wäre möglich. Unter den aktuell zu erwartenden Gegebenheiten der Energieknappheit sollte möglichst auf alternative Beheizungsmethoden innerhalb des Bebauungsplanes abgestellt werden. Als umweltfreundliche Beheizungsmethoden wäre die Solarthermie, Blockheizkraftwerke oder Wärmepumpentechnologien zu nennen. Als weitere Alternative zur Beheizung der Wohneinheiten wäre auch die entstehende Energiefabrik Lübesse-Energie GmbH nutzbar. Die Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIA ist zu beachten. Die Nutzung von Erdwärme bedarf einer Ausnahmegenehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

## 10.3 Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen

### 10.3.1 Vorhandene Grünstrukturen und Ausgleich

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch umliegende landwirtschaftliche Nutzflächen am Siedlungsrand der Ortschaft Lübesse und Siedlungsflächen des Ortes. Ein nennenswerter Gehölz- und Grünbestand innerhalb des Plangebietes ist nur im südöstlichen Randbereich des Plangebietes vorhanden. Hier befindet sich ein zusammenhängender Gehölzbestand. Diese Gehölzstruktur wird durch ein Regenwasserversickerungsbecken mit einem Bewirtschaftungsweg berührt, der Grünbestand soll aber größtenteils erhalten bleiben. Weitere wertvolle Gehölzbestände sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Im Zufahrtsbereich in das Plangebiet befinden sich einige Einzelbäume (geschnittene Linden). Zwei Linden müssen für die Zufahrt gefällt werden. Da sich keine andere Möglichkeit der Zuwegung für das geplante Wohngebiet im Ort Lübesse ergibt, ist die Fällung alternativlos.

Um die Eingriffe in räumlich-funktionalen Bezug zu kompensieren wird eine Begrünung des Plangebietes vorgesehen bzw. im unmittelbaren Umfeld von Lübesse realisiert. Es erfolgen u.a. Hochstammplantagen an den Straßen.

### 10.3.2 Landschaftsbild

Lübesse und Umgebung sind gekennzeichnet durch vereinzelte Waldflächen und dem Wechsel von großen intensiv bewirtschafteten Ackerflächen.

### 10.3.3 Eingriffsbilanz (Auszug aus Umweltbericht)

Der Untersuchungsbereich wird, gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V, in Wirkzonen unterteilt. Zum einen wird der Geltungsbereich selbst als Vorhabenbereich (Baufeld) untersucht und darüber hinaus, entsprechend der Anlage 5, HZE, zwei Wirkzonen festgelegt. Folglich reicht die Wirkzone I des Vorhabens bis zu einem Abstand von 50 m um den Geltungsbereich des B-Plans. Die Wirkzone II reicht bis zu 200 m um den Geltungsbereich.

Im Geltungsbereich des B-Planes wird aufgrund der baulichen Veränderung das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ermittelt.

**Tabelle: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung**

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe des Biotoptyps	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
a	b	c	d	e	b * d * e = A
RHU	2.198	2	3	0,75	4.946
ACS	16.945 - 1.699 = 15.246	0	1	0,75	11.435
PHX	45	1	1,5	0,75	51
<b>Gesamt</b>					<b>16.411</b>

Bereiche, für welche Überlagerung der Wirkzone mit bestehender Siedlung besteht, werden in der Betrachtung der Funktionsbeeinträchtigung ausgeschlossen. In Bereichen in denen der Wirkungsbereich der bestehenden Siedlung die Wirkzonen I und II des B-Plangebietes überlagert, entfällt die Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung für betroffene Biotope mit einer Werteinstufung größer Wertstufe 3.

**Tabelle: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen**

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	Wertstufe des Biototyps	Biotopwert des betroffenen Biototyps	Wirkfaktor	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen [m <sup>2</sup> EFÄ]
f	g	h	i	j	$g \cdot i \cdot j = B$
BHB	145	3	6	0,15	131
<b>Gesamt</b>					<b>131</b>

Für die Ermittlung des EFÄ für Versiegelung und Überbauung wird auf eine biotopgenaue Unterteilung verzichtet, da die Wertigkeiten der Biotope für diese Betrachtung nicht relevant sind. Die Flächenversiegelung wird anteilig für den Geltungsbereich des B-Planes ermittelt.

**Tabelle: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung**

Biototyp	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächen-äquivalent für Versiegelung und Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
k	l	m	$l \cdot m = C$
	14.250 Baufläche	GRZ 0,3 (14.250 * 0,3) = 4.275 mögl. Neuversiegelung x 0,5 (Vollvers.) x 0,75 (Freiraumbeeinträchtigungsgrad)	1.603
	2.760 Straßen / Stellplätze	x 0,5 (Vollvers.) x 0,75 (Freiraumbeeinträchtigungsgrad)	1.035
	596 Wege / Bankett	x 0,2 (Teilvers.) x 0,75 (Freiraumbeeinträchtigungsgrad)	89
<b>Gesamt</b>			<b>2.727</b>

**Tabelle: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes**

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen [m <sup>2</sup> EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Versiegelung und Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
A	B	C	A + B + C
16.411	131	2.727	<b>19.269</b>

**Aus der Addition der Eingriffsflächenäquivalente ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 19.269 KFÄ, welcher durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren ist.**

### 10.3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb werden zur Vermeidung und zum Ausgleich gemäß § 1a des Baugesetzbuches Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb von Plangebietern im Bebauungsplan festgesetzt. Außer den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) werden Minimierungsmaßnahmen, die

die Topographie, die Durchlässigkeit des Bodens, den Schutz des Grundwassers und der Fauna und Flora sowie des Landschaftsbildes betreffen, in der Regel festgesetzt.

#### **Vermeidungs-und Schutzmaßnahmen:**

- Einzelstammschutz (2 m hohe Bohlen) von Einzelbäumen während der Bautätigkeiten.
- Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig.
- Rodungsarbeiten während der Brutzeit nach vorheriger Besatzkontrolle durch Fachpersonal.
- Schutz von Bodenbrütern durch zeitliche Beschränkung des Erschließungsbeginns.

#### **Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

##### **A 1: Pflanzung von 2 Bäumen beidseitig im Bereich der Planstraßen A**

Lage:

Für die Fällung von zwei jüngeren Einzelbäumen für die Herstellung der Zuwegung von der „Langen Straße“ aus sind gemäß Baumschutzkompensationserlass Bäume mit 50 cm bis 150 cm Stammumfang im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. D.h. es sind 2 Bäume (dreimal verpflanzt, Hochstamm mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm) zu pflanzen.

Die Pflanzung erfolgt im Bereich der Zufahrtsstraße ins Plangebiet. Die Pflanzung der Bäume ist mit standortgerechten und klimatoleranten Bäumen (Qualität: Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität) aus der folgenden Liste vorzusehen:

Arten:

- HSt. Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- HSt. Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- HSt. Ginkgobaum (*Ginkgo biloba*)

##### **E 1: Pflanzung von 17 Bäumen an den Planstraßen A und B**

Lage:

Im Bereich der Planstraße B ist die Pflanzung von weiteren 17 Bäumen vorgesehen.

Die Pflanzung der Bäume ist mit standortgerechten und klimatoleranten Bäumen (Qualität: Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität) aus der folgenden Liste vorzusehen:

Arten:

- HSt. Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- HSt. Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- HSt. Ginkgobaum (*Ginkgo biloba*)

Die weiteren erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Plangebietes.

## **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

### **E 2: Sukzession mit Initialpflanzung einer 7.538 m<sup>2</sup> großen Fläche**

Lage:

Es ist die Sukzession mit Initialpflanzung einer 7.538 m<sup>2</sup> großen Fläche auf einer vorhandenen Intensivweide auf dem Flurstück 45, Flur 2 der Gemarkung Lübesse vorgesehen.

Die Fläche ist mittels Schutzzaun gegenüber der restlichen Weidefläche abzugrenzen.

### **Artenschutz**

Die Planung beinhaltet eine grundsätzliche Veränderung des Untersuchungsgebietes. Durch die bisherige Nutzung der Fläche als Acker bieten sie aktuell nur ein eingeschränktes Habitat für Tiere. Beeinträchtigungen von Pflanzen-, Reptilien-, Amphibien-, Fisch-, Mollusken-, Käfer-, Libellen- und Schmetterlings-Arten des Anhanges IV sind nicht zu prognostizieren, da kein entsprechender Lebensraum für diese Arten im Untersuchungsgebiet vorhanden ist bzw. die Arten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen sind oder potentielle Habitate vom Vorhaben nicht berührt werden.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 39 (5) sind Fällarbeiten der Bäume und Strauchflächen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist) durchzuführen.

Zum Schutz der Feldlerche und von potentiell vorkommenden Bodenbrütern sind die Erschließungsarbeiten im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen. Alternativ sind die Flächen ab März kontinuierlich zu mähen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fledermäuse sind Baumaßnahmen nur am Tage, nicht in der Dämmerung und Nachtzeit, durchzuführen.

**Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann unter Einhaltung der vorab genannten Maßnahmen vermieden werden.**

## **10.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

### **Fassadengestaltung**

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Gebäudefassaden getroffen. Für die Fassaden sollen die den Wohngebäudebestand des Umfeldes prägenden Materialien, wie Putz, rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk und Holz (hier nur in einem Verhältnis bis zu max. 20 % der Wandhauptflächen) fortgeführt werden.

Zur Verhinderung eines Materialmixes auf zu engem Raum wird für die Gestaltung von Garagen die Übereinstimmung mit der Außenwandgestaltung des jeweiligen Hauptgebäudes vorgegeben. Damit soll sich das Nebengebäude unauffälliger und harmonischer in die Gesamtbebauung des Grundstücks einfügen und das Grundstücksarrangement als wahrnehmbar zusammengehörig erscheinen.

### **Dachgestaltung**

Dachformen und Dachneigungen werden breit gefächert festgesetzt. Dies erleichtert gegebenenfalls die Ausrichtung der Dächer unter dem Gesichtspunkt angestrebter solarer

Einstrahlungsgewinne. Die Dachlandschaft bleibt somit für die Bauherren flexibel und wird über die geregelten Trauf- und Firsthöhen der Gebäude entwickelt.

Die Festsetzungen eröffnen für die Bauherren ein breites Spektrum für die Dachlandschaften und somit zufrieden stellende Wahlmöglichkeiten bezüglich der Baukörperkubatur und äußeren Gestaltung der Gebäude. Mit den Festsetzungen kann u.a. ein Gebäude im Bungalowstil errichtet werden, aber auch Steildächer mit einem ausgebauten Dachgeschoss sind aufgrund der Firsthöhe von bis zu 9,50 m möglich.

Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen der Gebäude erfolgt mit der Zielsetzung, keine unverhältnismäßig hohen Dächer zuzulassen. Durch die gewählten Höhenvorgaben wird zur bestehenden Bebauung im Ort Lübesse hin vermittelt.

Um auch eine Flexibilität innerhalb der Dachmaterialien zu gewährleisten werden die im norddeutschen Siedlungsraum vorherrschenden Baustoffe, wie Dachziegel und Dachpfannen in den Farben Rot, Rot-Braun, Anthrazit bis Schwarz festgesetzt. Ebenso sind für Nebendachflächen (z.B. Gauben, Vordächer, Nebenanlagen, Garagen und Carports) nicht reflektierende Metalldacheindeckungen und bituminöse Baustoffe sowie bepflanzte Gründächer zulässig. Damit steht den Bauherren ein breites Spektrum an Dachmaterialien zur Verfügung.

Nicht erwünscht sind untypische Farbgebungen der Dachflächen, wie z.B. Blau, Grün oder Gelb etc. Diese Farben unterliegen einem kurzlebigen Trend und würden auf lange Sicht die Farbgebung der Siedlung punktuell stark stören. Solar- und Photovoltaikanlagen mit Antireflexionsbeschichtung sind zulässig, um den individuellen privaten Klimaschutz zu befördern.

### **Einfriedungen/Sichtschutzanlagen**

Zur Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen im Straßenraum wurden die Höhen der Grundstückseinfriedungen im Bebauungsplan geregelt. Weiterhin werden Gabionenwände als Grundstücksabschluss zu den öffentlichen Straßen und grundsätzlich blickdichte technische Einfriedungen für unzulässig erklärt. Diese Art der Einfriedungen sind im dörflichen Umfeld von Lübesse untypisch und würde den angestrebten offenen Grundstückscharakter zerstören.

Die Festsetzungen der Sichtschutzanlagen von Standorten der Restmüllbehälter dienen einer einheitlichen Grundstücksgestaltung.

### **Gestaltung der Verkehrsanlagen**

Die Regelungen der Verkehrsflächengestaltung dienen dem Einfügen des Straßenbildes in die bestehende Infrastruktur. In Lübesse sind sowohl Asphalt-, als auch Pflasterbefestigungen vorhanden.

### **Gestaltung der Vorgartenbereiche**

Um den dörflichen Charakter im Wohngebiet zu betonen, ist es Wille der Gemeinde eine Vorgartenzone festzusetzen, die begrünt wird. Aus diesem Grund ist auch in diesem Bereich die Errichtung von Carports oder Garagen unzulässig. Aus Gründen der Bodenökologie ist die vollständige Bekiesung / Verschotterung der Vorgartenfläche (Schottergärten) unzulässig.

### **Gestaltung der Einfahrten und des Verkehrsgrüns**

Zur Optimierung der privaten Grundstücksgestaltung wurde die maximal zulässige Breite der Grundstückszufahrten und die individuelle Anpassung des Verkehrsraumes geregelt. Es wird zur ausgewogenen Grundstücksgestaltung festgesetzt, dass die Verschiebbarkeit von Grundstückszufahrten und damit auch der öffentlichen Parkstände und Pflanzflächen der geplanten Straßenbäume auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig ist.

## **Gestaltung von Werbeanlagen**

Um gestalterische Ruhe im Wohngebiet zu gewährleisten, werden nur kleinflächige und unauffällige Werbeanlagen zugelassen.

## **10.5 Soziale Infrastruktur**

### **Kindereinrichtungen/Spielplatz**

Im Ort Lübesse ist eine Kindertagesstätte in der Langen Straße zentralörtlich vorhanden. Direkt angrenzend an diese Kindereinrichtung befindet sich ein großer Spielplatz. Die Entfernung vom neuen Wohngebiet zu diesen Einrichtungen liegt im Mittel bei ca. 700 m.

### **Schulen:**

Für die schulische Ausbildung stehen u.a. in Rastow und Wöbbelin Grundschulen zur Verfügung. Für die erweiterte Schulausbildung sind vor allem die Regionalschulen in Rastow und Neustadt Glewe bzw. das Gymnasium der Stadt Ludwigslust oder das gymnasiale Schulzentrum in Stralendorf zu nutzen.

Ein den Schulöffnungszeiten angepasster Busverkehr gewährleistet die sichere Beförderung der Schüler von und zur Schule. Die in Lübesse befindliche Bushaltestelle für den Schülerverkehr ist durch vorhandene Wege gut erreichbar und sichert einen gefahrlosen Schulweg.

### **Gemeinbedarf / Versorgung:**

Zur Versorgung der Bewohner des neu geplanten Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes stehen u. a. die Einkaufsmöglichkeiten in Neustadt Glewe, Banzkow, Plate, Pampow, Schwerin oder Ludwigslust zur Verfügung.

## **11.0 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

### **Baudenkmale:**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

### **Naturdenkmale:**

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, des Landkreises Ludwigslust-Parchim sowie der Vorort erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass der Planbereich keine Naturdenkmale nach § 25 LNatSchG aufweist.

### **Bodendenkmale:**

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historischen und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

### **Bodenschutz/Bauökologie**

Die Hinweise zum Bodenschutz und zur Bauökologie dienen der Berücksichtigung von ökologischen Aspekten beim Bauen, so dass durch die Bautätigkeit und die verwendeten Materialien möglichst geringe Eingriffe in die Naturkreisläufe vorgenommen werden.

### **Trinkwasserschutz:**

Die Hinweise zum Trinkwasserschutz dienen der Sensibilisierung der Eigentümer im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in den Trinkwasserschutzzonen des Plangebietes und den daraus resultierenden Verbotstatbeständen.

### **Abwasser**

Zur Sicherstellung einer geregelten Abwasserentsorgung im Plangebiet wird der Hinweis zur Anschlusspflicht im Plan geführt.

### **Leitungsrechte**

Da das Plangebiet der landwirtschaftlichen Nutzung unterlag und die Leitungsdokumentationen unvollständig sind, gilt der geführte Hinweis auf eventuell weitere vorhandene Leitungen (u.a. Drainageleitungen) der Sicherheit der Bauherren bei den Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes.

## **12.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Die für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendigen Grundstücke befinden sich im Privateigentum und stehen für die Realisierung des Baugebietes zur Verfügung. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht angezeigt.

## **13.0 Altlasten**

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, dass bei der Bebauungsfläche ein Altlastenverdacht gemäß § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor.

## **14.0 Immissionsschutz**

Als relevante Immissionsquellen, die auf das Plangebiet einwirken, sind die im Norden und Westen angrenzenden Straßenverkehrsachsen von Lübesse und die nordwestlich befindlichen Windkraftanlagen in einer Entfernung von ca. 1000 m zu nennen. Da sich zwischen dem neuen Baugebiet und den Windkraftanlagen eine Bestandsbebauung befindet und der Windkraftanlagenstandort diesen baulichen Bestand bereits berücksichtigen musste, wird von der Erstellung einer Schallimmissionsprognose abgesehen.

Zum Schutz der Nachbarschaft wurden die Abstände außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (Klimaanlagen, Wärmepumpen) festgesetzt. Im Bebauungsplan wurde die vom Boden entkoppelte Aufstellung von stationären Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Miniblockheizkraftwerke festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Minimierung der Übertragung von Schwingungen in den Boden, da diese das Wohlbefinden der Anwohner negativ beeinflussen können.

## **15.0 Klimaschutz**

Der Klimaschutz im BauGB wurde insbesondere durch die Klimaschutznovelle 2011 gestärkt. Nach § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die in § 3 Klimaschutzgesetz (KSG) benannten nationalen Klimaschutzziele, die schrittweise Minderung der Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2045, sind ambitionierte Vorgaben, deren Einhaltung und Umsetzung auch zu Konsequenzen in der Bauleitplanung führen wird. Verpflichtet werden alle Träger öffentlicher Aufgaben, also auch die

Gemeinden, sich mit dem Klimaschutz planerisch auseinanderzusetzen und die Ziele des Klimaschutzgesetzes bei ihren Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen (§13 KSG). Besondere Bedeutung kommt den Klimaschutzaspekten im Rahmen des Vermeidungsgebotes zu. Durch planerische Festsetzungen können Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Folgen für den globalen und lokalen Klimaschutz getroffen werden. In Betracht kommen u.a. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 12 oder 23b BauGB, z.B. für Frischluftschneisen oder von Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien. Da der Klimaschutz als Belang nach § 1 Abs.6 Nr. 7a BauGB (Klima als Teil des Naturhaushaltes) und nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB (sparsamer Umgang mit Energie und Nutzung erneuerbarer Energien) ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung darstellt, ist er ein gewichtiger Gegenstand der gemeindlichen Abwägung. Diesen Herausforderungen hat sich die Gemeinde Lübesse bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 gestellt und Regelungen und Festsetzungen im Bebauungsplan verankert, die den Zielen des Klimaschutzes, auch bei einem relativ kleinteiligen und überschaubaren Planvorhaben, gerecht werden (Zulässigkeit von PV-Anlagen, Idee der Beheizung der Wohneinheiten über die geplante Energiefabrik Lübesse, Anpflanzen von Waldflächen als CO<sub>2</sub>-Speicher). Gleichwohl haben die zukünftigen Bauherren darüber hinaus die Aufgabe die Klimaschutzziele durch private Initiativen, wie Reduzierung des individuellen Energieverbrauches, mit zu unterstützen.

## 16.0 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Lübesse umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha.

### Flächenverteilung innerhalb des Plangeltungsbereiches:

•	Baufläche:	ca. 14.300 m <sup>2</sup>
•	geplante Erschließung:	ca. 3.225 m <sup>2</sup>
•	Regenwasserversickerung:	ca. 1.300 m <sup>2</sup>
•	Grünflächen öffentlich:	ca. 725 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 19.550 m<sup>2</sup></b>

## 17.0 Verfahrensstand

Am **17.10.2023** wurde durch die Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet an der Langen Straße“ in Lübesse gefasst.

Der Beschluss wird am **24.11.2023** im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. **11/2023** sowie auf der Internetseite <https://www.amt-ludwigslust-land.de> bekannt gemacht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Hinweise sowie im Rahmen der frühzeitigen Behördeninformation nach § 4(1) BauGB beteiligt. Die landesplanerischen Hinweise und die landesplanerische Stellungnahme liegen seit dem **28.06.2022/.....** vor.

Am **30.08.2022** wurde die Planung im öffentlichen Teil der Gemeindevertreterversammlung in Lübesse erstmalig vorgestellt, inhaltlich diskutiert und die grundsätzliche Zustimmung zur städtebaulichen Lösung gegeben. Am **21.02.2023** sowie am **17.10.2023** wurde die präzierte Vorplanung erneut der Gemeinde vorgestellt. Die Gemeinde gab am **17.10.2023** die Zustimmung zur Einleitung der weiteren Planungsschritte.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wird in der Zeit vom **04.12.2023** bis zum **12.01.2024** durch eine Offenlage durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. **11/2023** am **24.11.2023** sowie auf der Internetseite <https://www.amt-ludwigslust-land.de>.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, erfolgte ab der **43. KW 2023**.

*Es wurden ..... Hinweise der Träger öffentlicher Belange, der Bürgerinnen und Bürger und aus den erstellten Fachgutachten in den Bebauungsplan eingearbeitet.*

Auf der Gemeindevertretersitzung am ..... haben die Gemeindevertreter dem Entwurf Bebauungsplanes Nr. 11 zugestimmt und gleichzeitig zur Offenlage bestimmt. Der Umweltbericht und die Planbegründung wurden gebilligt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung sowie der vorliegenden Umweltinformationen gem. § 4(2) BauGB, erfolgte ab der ..... KW 2022.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis zum ..... statt.  
Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. .... am .....

Im Rahmen der Offenlage wurden (*keine*) Anregungen oder Bedenken von Bürgern geäußert oder vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach §3(2) BauGB bzw. §4(2) BauGB wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am ..... die Abwägung zu den Stellungnahmen des Bebauungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und die beigefügte Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.

Aufstellungsbeschluss:	26.04.2022/17.10.2023
frühzeitige Bürgerinfo, §3(1) BauGB:	04.12.2023 - 12.01.2024
frühzeitige Behördeninfo, § 4(1) BauGB:	ab 43. KW 2023
Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss:	
Behördenbeteiligung:	
Offenlage:	
Abwägungs-/Satzungsbeschluss:	

aufgestellt:	12. Mai 2022
fortgeschrieben:	08. Juni 2022, 14. Juni 2022, 20. Juli 2022, 02. August 2022, 31. August 2022, 23. September 2022, 01. November 2022, 16. Januar 2023, 22. Februar 2023, 29. September 2023, 04. Oktober 2023, 18. Oktober 2023

Lübesse, .....  
(Ort, Datum)

B. Engel  
(Bürgermeister)

(Siegel)

## **18.0 Umweltbericht**

siehe: Unterlage der STEINHAUSEN JUSTI - Landschaftsarchitekten GmbH,  
Jungfernstieg 6, 19053 Schwerin