

GEMEINDE LÜBSTORF

AMT LÜTZOW-LÜBSTORF

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



BEBAUUNGSPLAN NR. 23

„AM WIESENGRUND“

Begründung

Vorentwurf

November 2021

GEMEINDE LÜBSTORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 23
„AM WIESENGRUND“

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	2
1.1	Anlass der Planaufstellung.....	2
1.2	Verfahren und Planungsgrundlagen	2
1.3	Rechtsgrundlagen	3
2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	3
3.	Plangebiet	5
3.1	Lage und Geltungsbereich	5
3.2	Eigentumsverhältnisse	6
3.3	Bestand	6
4.	Planinhalt.....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	8
4.4	Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und zu Anzahl der Stellplätze	8
4.5	Verkehrerschließung	9
4.6	Technische Ver- und Entsorgung.....	9
4.7	Stellplätze	10
4.8	Immissionsschutz	11
5.	Umweltbelange.....	14
5.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	15
5.2	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	20
5.3	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	20
5.4	Baumschutz/Baumersatz nach Baumschutzkompensationserlass	25

Rote Textteile kennzeichnen Klärungs- bzw. Präzisierungsbedarf.

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Wiesengrund“ ist die Schaffung von Wohnbauland im Hauptort Lübstorf der Gemeinde Lübstorf. Es besteht eine große Nachfrage nach Eigenheimstandorten in der Gemeinde. Die Gemeinde verfügt über Flächen in Gemeindeeigentum westlich der Alten Dorfstraße in der Mitte der Ortslage, die sie als Wohngebiet entwickeln will. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

1.2 Verfahren und Planungsgrundlagen

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Planung der Öffentlichkeit frühzeitig bekannt zu machen. Der Vorentwurf wird dazu öffentlich ausgelegt. Während des Auslegungszeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, die Planung einzusehen und diesbezüglich Anregungen zu äußern. Parallel dazu wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch Auslegung vombis statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen im Entwurf:

Der in der Folge erarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wurde nach Beschluss der Gemeindevertretung am für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vombis zum öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden eingeholt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen in der Endfassung:

Über den Abwägungsvorschlag sowie den fertiggestellten Bebauungsplan in der Endfassung entscheidet die Gemeindevertretung. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan tritt durch ortsübliche öffentliche Bekanntmachung in Kraft, sofern der Flächennutzungsplan zu dem Zeitpunkt im Parallelverfahren geändert und rechtswirksam geworden ist.

Als Kartengrundlage dienen

- der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bannuscher & Meißner, Wittenförden, vom Juni 2021 sowie
- die Erschließungsplanung des iBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Schwerin, vom August 2021.

Der Bebauungsplan Nr. 23 besteht aus

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 500 mit der Planzeichenerklärung (A3 M 1: 1.500) und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

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

1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die 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 Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

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. Gemäß LEP M-V liegt die Gemeinde Lübstorf in einem Vorbehaltsgebiet für den Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde Lübstorf befindet sich 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 M-V mit Programmsatz 4.5 (2) Z ein wesentliches Ziel der landesweiten Raumordnung, wonach die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen überführt werden darf (mit Ausnahmen). In diesem Zusammenhang ist gemäß Ziel des Programmsatzes 4.1 (5) Z die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen zu konzentrieren.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht diesen Maßgaben.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regi-

onsspezifisch konkretisiert. Gemäß RREP WM 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.

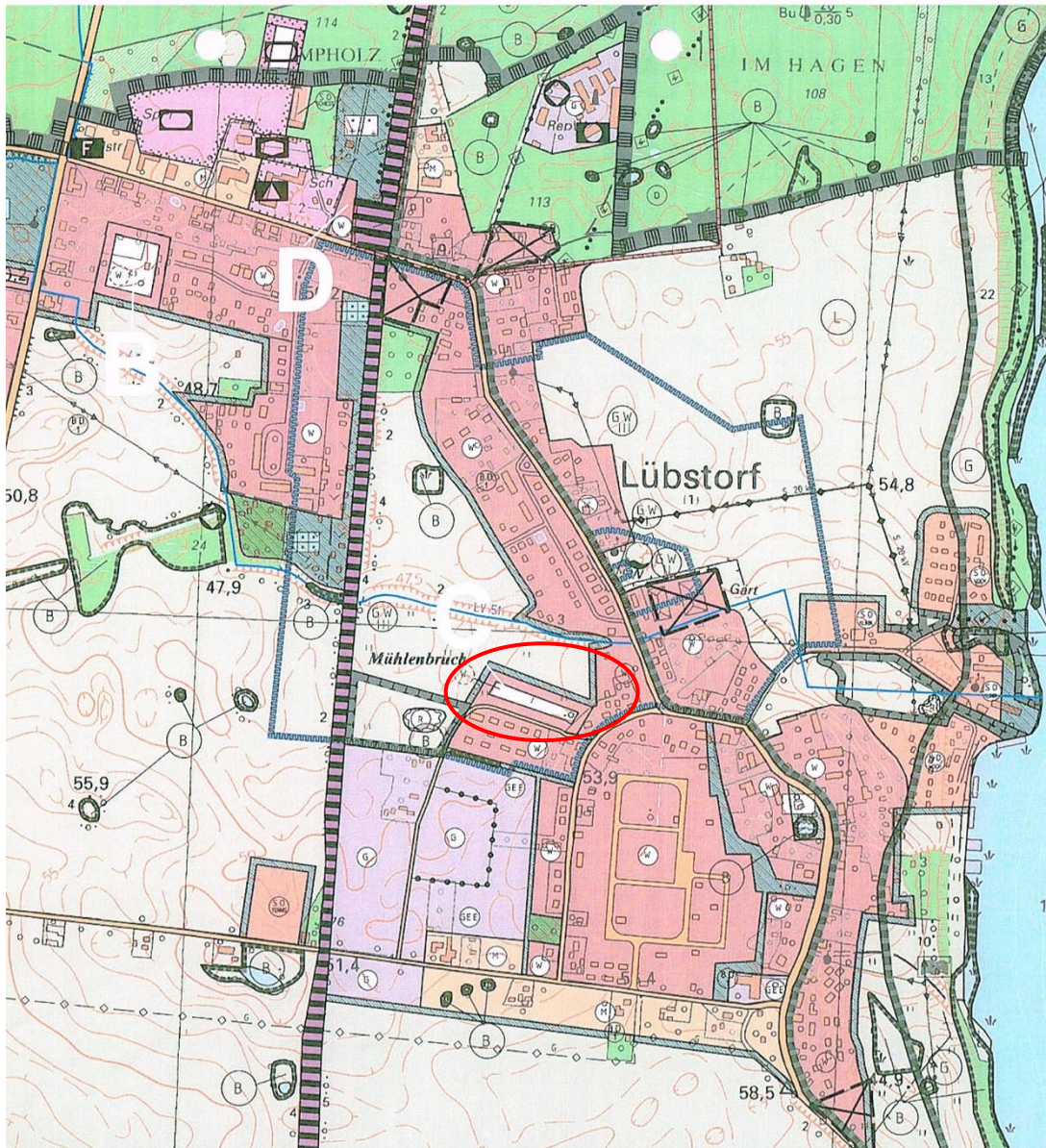
Die Gemeinde Lübstorf ist ohne zentralörtliche Funktion dem Stadt-Umland-Raum von Schwerin zugeordnet worden.

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. 3 % des Wohnungsbestandes (Bezug Stand 2005) anzusetzen ist. Eine Wohnungsentwicklung bis zu 6 % kann bei gesonderter Nachweisführung den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Schwerin zugestanden werden. Die Gemeinde Lübstorf gehört dem Stadt-Umland-Raum Schwerin an. Im Rahmen der „Fortschreibung des Rahmenplanes für den Stadt-Umland-Raum Schwerin“ von 2021 hat die Gemeinde ihre Entwicklungsabsichten für Wohnbauflächen dargestellt und einen definierten Entwicklungsrahmen bestätigt. Die vorgelegte Planung zum Bebauungsplan Nr. 23 entspricht einer dieser Entwicklungsabsichten, so dass vorliegend 12 Wohneinheiten aus dem gemeindlichen Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2021-2030 beansprucht werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Bebauungspläne sind gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, das heißt, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Grundkonzeption im Bebauungsplan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist.

Die Gemeinde Lübstorf verfügt über einen Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 03.03.2006. In diesem sind für etwa 2/3 des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes Wohnbauflächen dargestellt. Diese werden von einem Streifen Siedlungsgrün gesäumt. Die restliche Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 23 wird somit nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und daher wird dieser im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübstorf mit Darstellung des Plangebietes

3. Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Lübstorf liegt im Südosten des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern, etwa 12 km nördlich der Landeshauptstadt Schwerin. Sie wird vom Amt Lützow-Lübstorf mit Sitz in Lützow verwaltet. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Lübstorf, Neu Lübstorf, Rugensee und Wiligrad. 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. Die Gemeinde liegt am Westufer des Schweriner Außensees. Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraße 106 (Schwerin - Wismar), die Kreisstraße 42 (Alte Dorfstraße) sowie die Bahnstrecke Schwerin – Bad Kleinen.

Auf einer Fläche von ca. 44 km² leben 1501 Einwohner (Stand: November 2021, www.luetzow-luebstorf.de).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1 ha mit folgender Aufteilung:

- 8451 m² Wohngebiet,
- 1491 m² Verkehrsfläche,
- 262 m² Grünfläche.

Es werden die Flurstücke 317 teilw., 318 teilw. und 322/9, Flur 1, Gemarkung Lübstorf, überplant.

Das Plangebiet grenzt im Süden (Bebauungsplan Nr. 3 „Ortsmitte“) und im Osten an Wohnbebauung. Im Norden und Westen wird das Plangebiet von Ackerbrache/Grünflächen umgeben.

Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der öffentlichen Straße Wiesengrund sind gegeben. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine von der Straße Wiesengrund abzweigende Straße.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der PlanZV in der Planzeichnung dargestellt.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Lübstorf.

3.3 Bestand

3.3.1 Flächennutzung

Der Geltungsbereich ist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2021 unbebaut. Die Fläche ist laut Feldblockkataster der Umweltkarten M-V Acker, derzeit aber unbewirtschaftet und daher Ackerbrache.

Im Westen des Plangebietes verläuft eine Schmutzwasserleitung DN 200 in Nord-Süd-Richtung zur Pumpstation Schmutzwasser südwestlich des Plangebietes. Eine Verlegung ist im Laufe des Bauleitplanverfahrens geplant.

In dem Bereich der geplanten Zufahrt von der öffentlichen Straße Wiesengrund befinden sich Bäume (Kirsche, Weide). Die Weide ist ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum.

3.3.2 Erschließung

Das Plangebiet kann derzeit über einen unbefestigten Weg im Südwesten mit Fahrzeugen erreicht werden. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Straße Wiesengrund, in der sich sämtliche Medien der technischen Ver- und Entsorgung befinden. Eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist hierüber ebenfalls möglich.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich ein Regenrückhaltebecken und eine Abwasserpumpstation.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 12 Wohngebäuden mit entsprechenden Nebenanlagen und die notwendige Erschließungsstraße geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen

Konzeption und der Örtlichen Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Dieser Teil der Ortslage Lübstorf ist durch Wohnbebauung geprägt. Das geplante Wohngebiet soll ebenfalls dem Wohnen dienen.

Die Gemeinde setzt ein **Reines Wohngebiet (WR)** gemäß § 3 BauNVO fest. Danach sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung u. a. durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei sind Terrassen, die mit der Hauptanlage baulich oder funktional verbunden sind, Balkone sowie Loggien Bestandteil der GRZ. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden.

Für die Reinen Wohngebiete 1 und 2 des Plangebietes wird eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Die Gemeinde orientiert sich damit an den Vorgaben des § 17 der BauNVO für Reine Wohngebiete.

Zahl der Vollgeschosse

Weiterhin setzt die Gemeinde ein Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse fest, um ein Einfügen des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Gleichzeitig werden bei der Wahl der Geschossigkeit die nachgefragten zeitgemäßen Wohngebäude im WR 2 als auch die nachbarlichen Interessen der Anwohner an der Straße Wiesengrund im WR 1 berücksichtigt.

- Für das **WR 1** wird die Zahl der **Vollgeschosse mit I als Höchstmaß** festgesetzt.
- Für das **WR 2** wird die Zahl der **Vollgeschosse mit II als Höchstmaß** festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen. Hierfür dient die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe (Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches). Für das Plangebiet wird im WR 1 und WR 2 eine maximale **Firsthöhe von 9,50 m** festgesetzt.

Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als Höhenbezugspunkt (HP) wird die jeweils mittlere Höhe der am Grundstück anliegenden Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser Höhenbezugspunkt wird im weiteren Verfahren näher bestimmt und dann in der Planzeichnung dargestellt.

Bauweise

Für die Bebauung im Plangebiet wird die **offene Bauweise** festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. In dem vorliegenden Bebauungsplan werden Einzelhäuser festgesetzt, die gemäß LBauO M-V einen Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten haben.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt. Hauptgebäude und Gebäudeteile (einschließlich Terrassen) dürfen diese nicht überschreiten. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt. Sie halten einen Abstand zu der Erschließungsstraße und dem Fußweg von 3 m ein und verlaufen in den Grundstücken in einem Abstand von 20 m. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken regelt die LBauO.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Stellplätze und Garagen sind in dem Baugebiet grundsätzlich zulässig mit folgender Ausnahme. Zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der öffentlichen Erschließungsstraße sind keine Garagen und Carports zulässig. Diese Festsetzung ergibt sich aus dem geringen Straßenquerschnitt, der es erforderlich macht, für die Einfahrt in die Garage/Carport einen Teil des straßenseitigen Grundstücks mit zu nutzen.

4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Gemeinde setzt fest, dass im Plangebiet je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig ist. Das ist zum einen dem zur Verfügung stehenden Wohnraumkontingent geschuldet. Zum anderen soll die Nutzungsdichte des Gebietes nicht überstrapaziert werden, was sich u. a. in der Anzahl der PKW-Stellplätze auf den Grundstücken und im öffentlichen Raum sowie im Verkehrsaufkommen widerspiegeln würde.

4.4 Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und zu Anzahl der Stellplätze

Zur Wahrung des Ortsbildes erlässt die Gemeinde gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 sowie Abs. 3 LBauO M-V folgende Örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet.

Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude im WR 1 sind nur Dächer mit einer Neigung von 20° bis 50° zulässig. Hier ist eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m und den Dachformen Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach festgesetzt.

Für die Hauptgebäude im WR 2 sind nur Dächer mit einer Neigung von 15° bis 50° zulässig. Hier ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m und den Dachformen Satteldach und Walmdach festgesetzt.

Es sind im WR1 und WR2 nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene, nicht glänzende Dacheindeckungen für die Hauptgebäude zulässig. Gründächer sind zulässig. Für Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge, Terrassenüberdachungen) sowie Nebengebäude sind auch andere Dachneigungen und -eindeckungen zulässig.

Fassadengestaltung

Die Fassaden im WR 1 und WR 2 sind in Putz, Klinker- oder Holzverkleidung auszuführen.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen max. 1,20 m hoch sein.

Stellplätze

Pro Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

Weitere Festsetzungen trifft die Gemeinde bzgl. der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen nicht.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Ein Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

4.5 Verkehrserschließung

Die **verkehrliche** Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Abzweig von der Straße Wiesengrund, die parallel zum Plangebiet verläuft. Die Gemeinde hat verschiedene Erschließungsmöglichkeiten geprüft und hat sich dann für eine Variante entschieden, bei der die nachbarlichen Interessen der Anwohner der Straße Wiesengrund weitestgehend gewahrt werden.

Eine Wendemöglichkeit für PKW und LKW ist mit dem Wendehammer im Westen des Plangebietes gegeben.

Von dem Wendehammer aus wird die Verbindung zu den Straßen Wiesengrund und Mühlenbruch durch einen Rad-/Fußweg realisiert.

Die Einfahrten zu den Grundstücken auf der nördlichen Seite der Erschließungsstraße werden in der Planzeichnung festgesetzt, da nur so die entsprechende Anzahl an Parkbuchten in Verbindung mit einem Grünstreifen realisiert werden kann.

Der südliche Randstreifen der Erschließungsstraße besteht aus Grünflächen mit Baumpflanzungen und den Einfahrten zu den Grundstücken.

Zur Sicherstellung der Brandbekämpfung sind die Zufahrten zu den bestehenden Gebäuden für Feuerwehrfahrzeuge ständig freizuhalten.

4.6 Technische Ver- und Entsorgung

Die **technische** Erschließung mit den notwendigen Medien der Ver- und Entsorgung wird durch Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen in der Straße Wiesengrund realisiert. Erforderliche Anschlusspunkte sind im Rahmen einer Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 48 m³ über zwei Stunden erfolgt über das Regenrückhaltebecken (RRB) südwestlich des Plangebietes. Eine Löschwasserentnahmestelle wird im Laufe des Bauleitplanverfahrens hergestellt. Das RRB ist maximal ca. 150 m von der Bebauung im Plangebiet entfernt.

Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Lübstorf ist u. a. mit einem wasserführenden Tankwagen mit 4.500 l ausgestattet.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation ist über die Telekommunikationslinie der TELEKOM und andere Anbieter vorgesehen.

Energieversorgung

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt über das Netz der WEMAG AG.

Gasversorgung

Die Erdgasversorgung wird über einen Anschluss an das in der Ortslage vorhandene Netz der HanseGas GmbH abgesichert.

Abwasserentsorgung

Die Ortslage Lübstorf ist an die zentrale Abwasserentsorgung des WAZV Schweriner Umland angeschlossen.

Die Oberkanten der Hausanschlusschächte für das Schmutzwasser auf den Grundstücken dürfen die Höhe von 48,05 m über DHHN 92 nicht unterschreiten. Diese Höhe ergibt sich aus dem Zusammenhang mit dem Schmutzwasserpumpwerk südwestlich des Plangebietes. Bei Unterschreitung dieser Höhe könnte Schmutzwasser aus dem Hausanschlusschacht austreten, wenn im Pumpschacht des Zweckverbandes ein Rückstau entsteht.

Niederschlagswasserentsorgung

Auf den Grün- und unbefestigten Flächen anfallendes unbelastetes Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Eine Vernässung der Nachbargrundstücke ist auszuschließen. Das auf den privaten und öffentlichen versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist über einen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße in den bestehenden Kanal im Wiesengrund einzuleiten. Von dort wird das Regenwasser in das RRB geleitet.

Es liegt eine Baugrundbeurteilung der GIG, Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 07.09.2021, vor, die den Berechnungen zur Regenwasserversickerung durch das Ingenieurbüro Leirich, Schwerin, zugrunde gelegt wurde.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallbehälter werden am Tag der Abholung von den Grundstückseigentümern an ihren Grundstücken abgestellt.

4.7 Stellplätze

Pro Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Damit soll erreicht werden, dass auf der Erschließungsstraße keine PKW der Anwohner des Plangebietes abgestellt werden. Die Anordnung der Stellplätze auf den Grundstücken kann entsprechend der Wohnnutzung unter Berücksichtigung der Feuerwehrezufahrten erfolgen.

Die vorhandenen Parkplätze in der Verkehrsfläche sollen Besuchern des Gebietes zur Verfügung stehen.

4.8 Immissionsschutz

Der Gemeinde liegt die Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 05.11.2021, vor, die im Folgenden ausgewertet wird.

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen des Straßenverkehrs und des Schienenverkehrs ein. In der Schalltechnischen Untersuchung werden die Geräuschemissionen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach der DIN 18005 ermittelt und beurteilt. Es soll nachgewiesen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Für den Verkehr sind die Bundesstraße 106 und die Eisenbahnstrecke Schwerin-Bad Kleinen von Relevanz, wobei die Beurteilungspegel des Verkehrs maßgeblich durch den Schienenverkehr bestimmt werden. Die Eisenbahnstrecke ist zweigleisig ausgebaut und verläuft in einer Entfernung von 195 bis 360 m zum Plangebiet.

Im Plangebiet wurden vier Immissionsorte untersucht. Zur Beurteilung wurden die Orientierungswerte für die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes nach DIN 18005 zugrunde gelegt. Die Gemeinde hat sich im Planungsprozess für die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes entschieden, für das um 5 dB geringere Orientierungswerte nach DIN 18005 gelten. Allerdings sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine und Reine Wohngebiete identisch. Die ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte sind für Reine Wohngebiete um 5 dB höher als für Allgemeine Wohngebiete. Bezüglich der Immissionsgrenzwerte bestehen keine Unterschiede in der Beurteilung.

Im Ergebnis der Untersuchung wurden Lärmpegelbereiche (LPB) ausgewiesen. Sie basieren auf der Schutzwürdigkeit für Wohnnutzungen, unabhängig von der Schutzwürdigkeit des Gebietes, in denen sie angeordnet sind. Daher sind die passiven Lärmschutzmaßnahmen, die dieses Gutachten für das Plangebiet vorschlägt, um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu gewährleisten, auch für ein Reines Wohngebiet ausreichend.

Tagzeitraum

Die Beurteilungspegel für den Gesamtverkehr liegen für das Wohngebiet „Am Wiesengrund“ zwischen 56 und 60 dB(A).

Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird an den zu den Gleisen gerichteten Immissionsorten IO 1 und IO 2 um 4 bzw. 5 dB überschritten. An der abgewandten Seite (IO 3 und IO 4) wird der Orientierungswert um 1 dB überschritten.

Die Beurteilungspegel weisen im Maximum Mischgebietswerte (60 dB(A)) auf.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete wird im westlichen Bereich bis zu einer Entfernung von 28 m zur westlichen Plangrenze um bis zu 1 dB überschritten.

Nachtzeitraum

Die Beurteilungspegel für den Gesamtverkehr liegen für das Wohngebiet „Am Wiesengrund“ zwischen 53 und 58 dB(A).

Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete wird im gesamten Plangebiet um 8 bis 13 dB überschritten.

Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) wird um bis zu 8 dB überschritten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (49 dB(A)) wird um 4 bis 9 dB überschritten.

Die Beurteilungspegel weisen im Maximum einen Wert aus (58 dB(A)), der 2 dB unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegt.

Zur Minderung der Geräuschemissionen des Verkehrs werden die folgenden **aktiven Lärmschutzmaßnahmen** geprüft:

1. Vergrößern des Abstandes der Baugrenzen zur Schallquelle,
2. Errichten einer Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand),
3. Bebauung im Plangebiet als Abschirmung.

Lediglich Punkt 3. könnte zur Anwendung kommen:

Für die Planung der Gebäude kann die Eigenabschirmung der Gebäude genutzt werden. Sie vermindert die Geräuschemissionen für die Fassaden (mit Fenstern) und für Außenwohnbereiche (Freisitze oder Terrassen) an den lärmabgewandten Gebäudeseiten und in Gebäudenähe. Bei offener Bauweise können für die lärmabgewandten Gebäudeseiten Pegelminderungen um 5 dB veranschlagt werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für den Verkehrslärm die Anforderungen an Innenräume durch **passive Schallschutzmaßnahmen** eingehalten werden können.

Grundlagen zum passiven Lärmschutz

Für schützenswerte Nutzungen innerhalb des Plangebietes (z.B. Büros oder Wohnnutzungen) sind zufriedenstellende Arbeits-, Wohn- und Freizeitbedingungen zu gewährleisten. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz werden durch Lärmpegelbereiche definiert. Sie werden ermittelt und dargestellt.

Passive Lärmschutzmaßnahmen bewirken den Schutz der Innenräume gegen die Geräuschemissionen von außen bzw. den Schutz von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen). Sie vermindern durch die Gestaltung der Außenwände die Geräuschemissionen in schutzbedürftigen Räumen. Die Außenbauteile von Gebäuden müssen bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Sie werden durch den maßgeblichen Außenlärmpegel bestimmt. Über ihn können in Anlehnung an die DIN 4109 Lärmpegelbereiche ermittelt werden.

Für schutzbedürftige Räume (Wohnräume, Schlafräume und Wohnküchen) soll nach DIN 4109-1 ein Innenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Eine Frischluftzufuhr ist aus gesundheitlichen und baulichen Gründen erforderlich. Nicht öffnende Fenster führen zu einem Verlust des Außenbezuges und vermindern die Wohnqualität. Eine Frischluftzufuhr kann durch vollständig öffnende Fenster (für eine Stoßlüftung), durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in der Fassade bzw. in Fenstern oder durch komplexe Lüftungskonzepte gewährleistet werden. Möglich sind auch Vorbauten (z. B. verglaste Balkone und Loggien), die selbst keine Wohnnutzungen aufweisen.

Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen) sind nur im Tageszeitraum schutzbedürftig. Es sollten mindestens die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden. Schallminderungen können durch eine Anordnung in Bereichen mit Schall-Verschattungen durch Gebäude oder Lärmschutzwände (z. B. Verglasungen) im Nahbereich der Außenwohnbereiche erreicht werden.

Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche

Der Umfang passiver Lärmschutzmaßnahmen wird durch Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung für freie Schallausbreitung im Baugrundstück nach der DIN 4109 ausgewiesen. Durch eine Bebauung wird eine Schallminderung auf den von der Schiene abgewandten Gebäudeseiten erreicht. Es ändern sich auch die Lärmpegelbereiche.

Folgende Aussagen können hinsichtlich der Lärmpegelbereiche getroffen werden:
Der Nachtzeitraum ist der maßgebende Zeitraum für die Bestimmung der Lärmpegelbereiche.
Bei freier Schallausbreitung sind folgende Lärmpegelbereiche festzustellen:

Wohngebiet „Am Wiesengrund“:

- LPB IV und V nachts
- LPB III tags

Umfang des passiven Lärmschutzes

Die Maßnahmen zum passiven Lärmschutz beziehen sich nur auf den Verkehrslärm.

1. Fassaden mit Fenstern und Türen schutzbedürftiger Räume

Die Bauflächen befinden sich in den Lärmpegelbereichen IV bis V. Für Fenster schutzbedürftiger Räume sollte der Lärmpegelbereich III nicht überschritten werden. An den lärmabgewandten Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden. Ab dem Lärmpegelbereich V ist es nicht mehr möglich, den Lärmpegelbereich III durch eine lärmabgewandte Raumorientierung zu erreichen. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind auch auf der lärmabgewandten Seite erforderlich.

2. Außenwohnbereiche

Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel bei maximal 60 dB(A). Es sind keine passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Vorschläge für Festsetzungen im Teil B - Text

Es sind nur Festsetzungen zum Schutz gegenüber dem Verkehrslärm (hier Schienenverkehrslärm) erforderlich.

Sie betreffen:

- die Anordnung der Fenster ab dem Lärmpegelbereich III,
- die Minderung der Lärmpegelbereiche durch eine Bebauung,
- die Gewährleistung der Frischluftzufuhr für zum Schlafen im Nachtzeitraum genutzte Räume,
- die Einrichtung von Außenwohnbereichen ab dem Lärmpegelbereich IV (hierzu erfolgt keine Festsetzung, da für den Tag der LPB III gilt und Außenwohnbereiche danach zulässig sind) und
- die Möglichkeit der Aktualisierung, wenn durch eine ergänzende Schalltechnische Untersuchung andere maßgebliche Außenlärmpegel berechnet werden.

Die Beurteilungspegel können sich ändern durch

- den Wegfall von Schallquellen oder die Realisierung von Schallminderungsmaßnahmen an den maßgeblichen Schallquellen,
- neue hochbauliche Hindernisse oder Lärmschutzwände,
- Abschirmwirkungen einer geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes.

Die Minderungen der Beurteilungspegel können in ergänzenden schalltechnischen Untersuchungen nachgewiesen werden. Bei geringeren Außenlärmpegeln können die Maßnahmen, die in Bezug auf die Lärmpegelbereiche festgesetzt wurden, entsprechend angepasst werden.

5. Umweltbelange

Bestandsbeschreibung

Die Flächengröße des geplanten Bebauungsplangebietes beträgt ca. 9900 m².

Die Erschließung erfolgt über den gepflasterten Wiesengrund im Süden. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Die Fläche ist zurzeit landwirtschaftlich (Feldblock DEMVLI083DD10028 - AF) genutzt.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- ABO Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger
- PHZ Siedlungshecke aus (überwiegend) einheimischen Arten (Ö5 im B-Plan Nr. 3)

Angrenzend sind weiterhin vorhanden:

- BLR Ruderalgebüsch
- OVL / PHZ Straße / Siedlungshecke aus (überwiegend) einheimischen Arten
- OER verdichtetes lockeres Einzelhausgebiet im Süden und Osten
- FGB Graben mit intensiver Instandhaltung
- ABO Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger im Norden
- FGN Graben mit extensiver / ohne Instandhaltung
- GMB aufgelassenes Frischgrünland im Westen
- OVD städtisch verdichtetes Dorfgebiet im Osten
- PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PHZ Siedlungshecke aus (überwiegend) heimischen Gehölzarten
- davor RHU ruderaler Staudenflur frischer Mineralstandorte

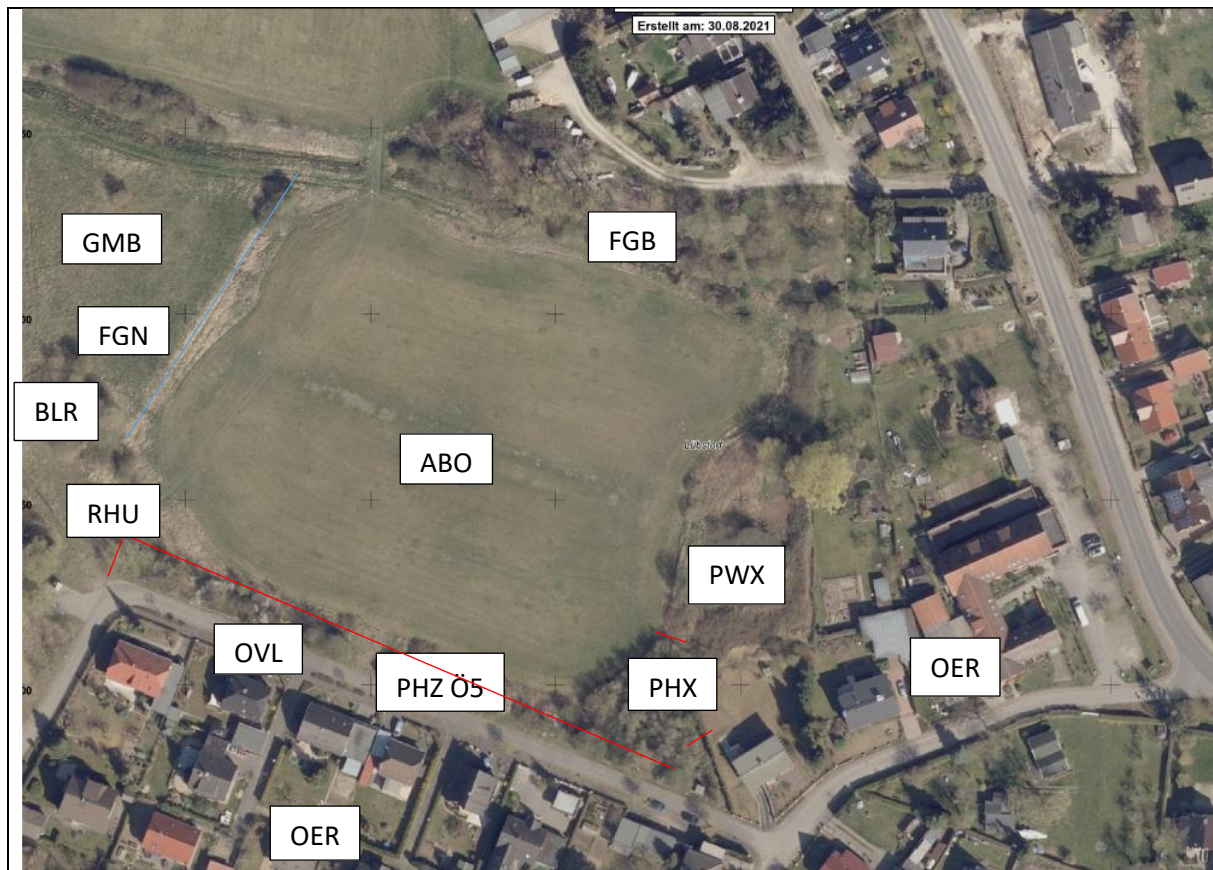


Abbildung 1 Biototypen Kartengrundlage: Luftbild GAIA MV

B-Plan Nr. 3 Ortsmitte - Öffentliches Grün 5 mit Zweckbestimmung Schutzpflanzung

Auszug Festsetzung zur Ö 5 im B-Plan Nr. 3:

„Als Abschirmung des Baugebietes..... ist in diesem Bereich ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Als Bepflanzung sind Gehölzgruppen aus standortgerechten Laubbäumen und Feldsträuchern festgesetzt. Die Pflanzdichte

Bestand:

Als Bäume sind in der Hecke Spitzahorn, Hainbuche und Vogelkirsche gepflanzt worden. Eine Silberweide wurde im Ostteil integriert. Als Sträucher sind Hasel, vielblütige Rose, Weißdorn, Schlehe, aber auch Forsythie, Johannisbeere, Essigbaum und Flieder gepflanzt worden. Die Hecke ist zweiseitig (südlich und östlich) von Bebauung begrenzt, so dass eine Einstufung als § 20 Biotop nicht einzustellen ist.

Die Hecke wird am Beginn im Westen durch den Fußweg und im Osten durch die Zufahrt gequert.

Davon ist auch ein Baum (nicht geschützt nach § 18 NatSchAG M-V) betroffen. (Überlagerung dieser beiden Teilbereiche des B-Planes Nr. 3 durch den B-Plan Nr. 23.) Dieser Baum ist, da innerhalb einer öffentlichen Grünfläche enthalten, einfach zu ersetzen. Für die nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Weide ist ein gesonderter Rodungsantrag zu stellen.

Für die Querung der im B-Plan Nr. 3 festgesetzten Heckenteile ist der Verlust von 163 m² an anderer Stelle zu ersetzen. Dies hat unabhängig von der Eingriffsermittlung zu erfolgen.

5.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Natura 2000 Schutzgebiete

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

Das Gebiet liegt vom SPA in 400 m Entfernung hinter bebauter Ortslage.

GGB (FFH) DE 2234 – 304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“

Das Gebiet liegt vom FFH in mind. 600 m Entfernung hinter bebauter Ortslage.

FFH DE 2234 – 304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“

Das FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat) DE 2234 – 304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ mit einer Fläche von 4420.00 ha verläuft östlich / nördlich des B-Plangebietes.

FFH-Arten:

Rotbauchunke	Bombina bombina
Fischotter	Lutra lutra
Teichfledermaus	Myotis dasycneme
Bauchige Windelschnecke	Vertigo moulinsiana
Große Moosjungfer	Leucorrhinia pectoralis
Schmale Windelschnecke	Vertigo angustior
Biber	Castor fiber
Kammolch	Triturus cristatus

FFH-Lebensraumtypen:

3140 - Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen,

3150 - Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions,

3160 – Dystrophe Seen

3260 - Flüsse der planaren bis montanen Stufe
6210 – Trespen-Schwingel-Kalk-Trockenrasen (Festuco-Brometalia,*besonders orchideenreiche Bestände
6410 – Pfeifengraswiesen mit kalkreichem Boden und Lehmboden (EU-Molinion)
6510 – Extensive Mähwiesen der planetaren bis submontanen Stufe (Arrhenatherion, Brachypodio- Centaurea nemoralis)
7140 – Übergang- und Schwinggrasmoore
7210* - Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae,
7220 - Kalktuff-Quellen
7230 - Kalkreiche Niedermoore,
9130 – Waldmeister- Buchenwald (Asperulo- Fagetum)
9180 – Schlucht- und Hangmischwälder
91D0* - Moorwälder,
91E0* - Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Es ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

SPA DE 2235-402 „Schweriner Seen“

Güte und Bedeutung

Seengebiet von internationaler Bedeutung für brütende und rastende Wasservögel. Neben den Seen wurden die angrenzenden Landflächen als Nahrungsflächen für herbivore Wasservögel einbezogen. Weitere Bedeutung für mehrere Arten des Anhang I.

Ackerbaulich geprägte Region mit (schon durch die frühere Gutswirtschaft begründet) großen Wirtschaftseinheiten. Seen sind Naherholungsgebiet der Stadt Schwerin.

Bedeutende glaziale Seebildungen innerhalb der flachwelligen bis kuppigen Grundmoränenplatten, die teilweise in Kontakt zu Endmoränenbildungen treten.

Gebietsmerkmale:

Große Binnenseen mit strukturreichen Inseln und Ufern und stillen Buchten. Die Seen sind von ausgedehnten Ackerflächen umgeben, die relativ unzerschnittene und störungsarme Räume darstellen.

Erhaltungsmaßnahmen

Erhalt eines komplexen Gebietes als Lebensraum für verschiedene Wasservogelarten und weitere Arten des Anhang I.

Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. Dafür werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

Die Flächennutzung im SPA umfasst entsprechend Standarddatenbogen:

N06	Binnengewässer (stehend und fließend)	38 %
N15	Anderes Ackerland	43 %
N09	Trockenrasen, Steppen	1 %
N10	Feuchtes und mesophiles Grünland	1 %
N07	Moore, Sümpfe, Uferbewuchs	2 %
N08	Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana	1 %
N16	Laubwald	6 %
N17	Nadelwald	3 %
N23	Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiet	1 %

N04 Küstendünen, Sandstrände, Machair	1 %
(Summe Standardbogen 100%?)	Summe 97 %

Zielarten des SPA DE 2235-402

Nachfolgend werden die Zielarten (Brutvögel) des SPA DE 2235-402 mit ihrem Erhaltungszustand (EZ) und der ungefähren Anzahl der Brutpaare dargestellt. Grundlage bildet der Standarddatenbogen (SDB) aus dem Jahr 2007 (Aktualisiert Juli 2015)

* Bei den mit * gekennzeichneten Arten weichen die Codes zwischen dem Standarddatenbogen: SPA DE 2235-402 und dem Managementplan für das SPA-Gebiet DE 2235-402 ab, es wurden die der Managementplanung verwendet. (Tabelle 17)

** Bei den mit ** gekennzeichneten Arten weicht der Erhaltungszustand zwischen dem Standarddatenbogen: SPA DE 2235-402 und dem Managementplan für das SPA-Gebiet DE 2235-402 ab, es wurde der der Managementplanung verwendet. (Tabelle 17 – hier Wachtelkönig und Mauser Haubentaucher)

- Erläuterungen zu der folgenden Tabelle: **"Erhaltungszustand"** = Erhaltungszustand und Wiederherstellungsmöglichkeit der für die Art wichtigen Habitatskomponenten (A = sehr gut, B = gut, C = mittel bis schlecht); **"Gesamtbeurteilung"** = Gesamtbeurteilung der Bedeutung des Europäischen Vogelschutzgebiets für den Erhalt der Art (A = sehr hoch, B = hoch, C = mittel bis gering)

Code	Artnamen		Anhang I VS-RL	Status	Populations- größe	Erhaltungszu- stand (lt. SDB)	Gesamtbe- urteilung (lt. SDB) bezogen auf Deutsch- land
	deutsch	wissenschaftlich					
A229	Eisvogel	Alcedo atthis	Anhang I	bruetend	> 10 Brut- paare	B	B
A229	Eisvogel	Alcedo atthis	Anhang I	Durch- ziehend	11 - 50 Ind.	B	C
A193	Flußsee- schwalbe	Sterna hirundo	Anhang I	Durch- ziehend	> 130 Ind.	B	B
A140	Goldregen- pfeifer	Pluvialis apricaria	Anhang I	Durch- ziehend	vorhanden	B	C
A246	Heidelerche	Lullula arborea	Anhang I	bruetend	~ 2 Brut- paare	B	C
A127*	Kranich	Grus grus	Anhang I	bruetend	~ 20 Brut- paare	B	B
A127*	Kranich	Grus grus	Anhang I	Durch- ziehend	~ 100 Ind.	B	C
A238	Mittelspecht	Dendrocopos me- dius	Anhang I	bruetend	~ 15 Brut- paare	B	C
A338	Neuntöter	Lanius collurio	Anhang I	bruetend	~ 100 Brut- paare	B	C
A021*	Rohr- dommel	Botaurus stellaris	Anhang I	bruetend	~ 5 Brut- paare	B	B
A081	Rohrweihe	Circus aeruginosus	Anhang I	bruetend	~ 15 Brut- paare	B	B
A074	Rotmilan	Milvus milvus	Anhang I	bruetend	~ 10 Brut- paare	B	C

A073	Schwarzmi- lan	Milvus migrans	Anhang I	bruetend	~ 4 Brut- paare	B	C
A236	Schwarz- specht	Dryocopus martius	Anhang I	bruetend	~ 10 Brut- paare	B	C
A075	Seeadler	Haliaeetus albicilla	Anhang I	Ueber- winternd	6 - 10 Ind.	B	B
A075	Seeadler	Haliaeetus albicilla	Anhang I	bruetend	= 3 Brut- paare	B	B
A038	Singschwan	Cygnus cygnus	Anhang I	Ueber- winternd	~ 500 Ind.	B	A
A307	Sperber- grasmücke	Sylvia nisoria	Anhang I	bruetend	selten	B	C
A122	Wachtel- könig	Crex crex	Anhang I	bruetend	~ 20 Brut- paare	B	C** (B)
A272*	Weißstern- blau- kehlchen	Luscinia svecica cyanecula	Anhang I	bruetend	~ 2 Brut- paare	B	C
A031*	Weißstorch	Ciconia ciconia	Anhang I	bruetend	= 6 Brut- paare	B	C
A031*	Weißstorch	Ciconia ciconia	Anhang I	Durch- ziehend	~ 6 Ind.	B	C
A072	Wespen-bus- sard	Pernis apivorus	Anhang I	bruetend	~ 2 Brut- paare	B	C
A177	Zwerg-möwe	Larus minutus	Anhang I	Durch- ziehend	~ 60 Ind.	B	C
A068	Zwergsäger	Mergus albellus	Anhang I	Ueber- winternd	> 30 Ind.	B	C
A320	Zwerg- schnäpper	Ficedula parva	Anhang I	bruetend	~ 6 Brut- paare	B	C
A037	Zwerg- schwan (Mit- tel- europa)	Cygnus columbianus be- wickii	Anhang I	durchzie- hend	= 80 Ind.	B	B
A041*	Bläßgans	Anser albifrons		Durch- ziehend	> 8000 Ind.	B	B
A125*	Bläßhuhn	Fulica atra		Ueber- winternd	> 6500 Ind.	B	B
A125*	Bläßhuhn	Fulica atra		bruetend	> 700 Brut- paare	B	B
A125*	Bläßhuhn	Fulica atra		Durch- ziehend	~ 22500 Ind.	B	A
A070*	Gänse- säger	Mergus merganser		Ueber- winternd	> 800 Ind.	B	B
A070*	Gänse- säger	Mergus merganser		bruetend	~ 5 Brut- paare	C	B
A383	Grauammer	Miliaria calandra		bruetend	11 - 50 Brutpaare	B	C
A043	Graugans	Anser anser		bruetend	> 50 Brut- paare	B	C

A043	Graugans	Anser anser		Durch- ziehend	> 1900 Ind.	B	B
A319	Grau- schnäpper	Muscicapa striata		bruetend	> 100 Brut- paare	B	C
A691	Hauben-tau- cher	Podiceps cristatus		Ueber- winternd	~ 1300 Ind.	B	A
A691	Hauben-tau- cher	Podiceps cristatus		Mauser			C**
A691	Hauben-tau- cher	Podiceps cristatus		bruetend	~ 1700 Brutpaare	B	A
A691	Hauben-tau- cher	Podiceps cristatus		Durch- ziehend	~ 3200 Ind.	B	A
A036	Höcker- schwan	Cygnus olor		Ueber- winternd	~ 200 Ind.	B	C
A036	Höcker- schwan	Cygnus olor		Durch- ziehend	~ 700 Ind.	B	B
A142	Kiebitz	Vanellus vanellus		Durch- ziehend	haeufig	B	C
A058	Kolbenente	Netta rufina		bruetend	= 15 Brut- paare	B	A
A058	Kolbenente	Netta rufina		Durch- ziehend	> 90 Ind.	B	B
A017*	Kormoran	Phalacrocorax carbo		Ueber- winternd	> 300 Ind.	B	B
A017*	Kormoran	Phalacrocorax carbo		Durch- ziehend	> 3500 Ind.	B	A
A050	Pfeifente	Anas penelope		Durch- ziehend	> 60 Ind.	B	C
A061	Reiherente	Aythya fuligula		bruetend	~ 60 Brut- paare	B	B
A061	Reiherente	Aythya fuligula		Durch- ziehend	~ 15000 Ind.	B	A
A039*	Saatgans	Anser fabalis		Ueber- winternd	= 740 Ind.	B	A
A039*	Saatgans	Anser fabalis		Durch- ziehend	> 3200 Ind.	B	B
A067	Schellente	Bucephala clan- gula		Ueber- winternd	> 3400 Ind.	B	A
A067	Schellente	Bucephala clan- gula		bruetend	> 40 Brut- paare	B	A
A067	Schellente	Bucephala clan- gula		Durch- ziehend	> 150 Ind.	B	B
A703	Schnatter- ente	Anas strepera		Durch- ziehend	> 130 Ind.	B	C
A705	Stockente	Anas platyrhynchos		Ueber- winternd	> 2800 Ind.	B	C
A705	Stockente	Anas platyrhynchos		Durch- ziehend	> 1000 Ind.	B	C

A059	Tafelente	Aythya ferina		bruetend	~ 20 Brut-paare	B	C
A059	Tafelente	Aythya ferina		Durch-ziehend	~ 2400 Ind.	B	B
A210	Turteltaube	Streptopelia turtur		bruetend	> 10 Brut-paare	B	C
A249	Ufer-schwalbe	Riparia riparia		bruetend	> 50 Brut-paare	C	C
A113	Wachtel	Coturnix coturnix		bruetend	> 10 Brut-paare	B	C
A155	Wald-schnepfe	Scolopax rusticola		bruetend	1 - 5 Brut-paare	B	C

Von den aufgeführten Zielarten des SPA ist anhand von deren Lebensraumansprüchen keine Betroffenheit einzustellen.

Der geplante B-Plan liegt innerhalb der bebauten Ortslage und es ist keine Verschiebung von Effektdistanzen für Arten des SPA einzustellen.

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“.

Es ist keine FFH-Vorprüfung durchzuführen.

Nationale Schutzgebiete

LSG L 138b Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg)

Das Schutzgebiet liegt in mind. 200 m Entfernung hinter bebauter Ortslage.

Schutzobjekte

§ 20 Biotop

50 m Wirkkreis: Keine entsprechend Umweltkarten

200 m Wirkkreis: NWM19614 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

5.3 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 (siehe Umweltbericht).

5.4 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Nummerierung und Hinweise auf Anlagen entsprechen der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft

im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt. Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1.1 Wertstufen

Code	Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert
ABO	Ackerbrache	1,00	1,50
BBA	älterer Einzelbaum		
BBJ	jüngerer Einzelbaum		
BLR	Ruderalgebüsch	2,00	3,00
FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	1,00	1,50
FGN	Graben ohne Instandhaltung	2,00	3,00
GMB	aufgelassenes Frischgrünland	2,00	3,00
OER	verdichtetes Einzelhausgebiet	0,00	1,00
OVL	Straße	0,00	0,00
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten	1,00	1,50
PHZ	Siedlungshecke aus (überwiegend) heimischen Arten	1,00	1,50
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2,00	3,00
RHU	ruderales Staudenflur frischer Mineralstandorte	2,00	3,00

Tabelle 1.2 Flächenübersicht

Biotop	Fläche in m ²	davon Straße in m ²	Wohngebiet GRZ in m ² (0,6 mit Überschreitung)
ABO	7769	1273	3897,6
BLR	50		30
GMB	203		121,8
PHX	195	195	0
PHZ	163	153	6
RHU	621		372,6
Gesamt	9001	1621	4428

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2 Lagefaktor

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 3 Biotopveränderung

wird ergänzt

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Tabelle 4 Funktionsbeeinträchtigung

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop- wert	Wirk-faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
-----------	--	-----------------	-------------	---

keine

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Tabelle 5 Versiegelung

wird ergänzt

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6 Multifunktionaler Kompensationsbedarf

wird ergänzt

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen sind der Anlage 6 zu entnehmen. Die Kompensationswerte der Maßnahmen des Zielbereiches 6 berücksichtigen bereits die Beeinträchtigungen, denen diese Maßnahmen durch Störquellen in den Plangebieten ausgesetzt sind.

Tabelle 7 kompensationsmindernde Maßnahmen

Code	Maßnahme	Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme incl. 10% Lagezuschlag	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² FÄ]
------	----------	---	--	--

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt.

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

?

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Keine

4.4 Entsiegelungszuschlag

Keiner

4.5 Lagezuschlag

Keiner

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Keine

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 8 Gesamtbilanzierung

wird ergänzt

Es fehlen 14.053 KFÄ.

Der Eingriff ist nicht ausgeglichen.

Es wird auf ein Ökokonto zurückgegriffen.

Es wird auf ein Ökokonto in der Eingriffslandschaftszone, der Landschaftszone 4 Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatten, abgestellt.

Die Reservierung der KFÄ aus dem Ökokonto: **XXXXXXXXXX**

Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

5.4 Baumschutz / Baumersatz nach Baumschutzkompensationserlass

Baumschutz

Um erhebliche Beeinträchtigungen an Bäumen zu vermeiden.

- ist für den Baum an der westlichen Grenze der Hecke (Ö5 des B-Plan Nr.3) der Traufbereich zu schützen und für die Erhaltung der Durchwurzelungsfähigkeit eine Wurzelbrücke einzubauen (siehe nachfolgende Abbildung – Bild 21).
- Während der Baumaßnahme ist der Kronentraufraum betroffener Bäume mittels festem Zaun (mindestens Pfosten und Riegel) vor Beeinträchtigungen zu schützen (siehe nachfolgende Abbildung – Bild 16).

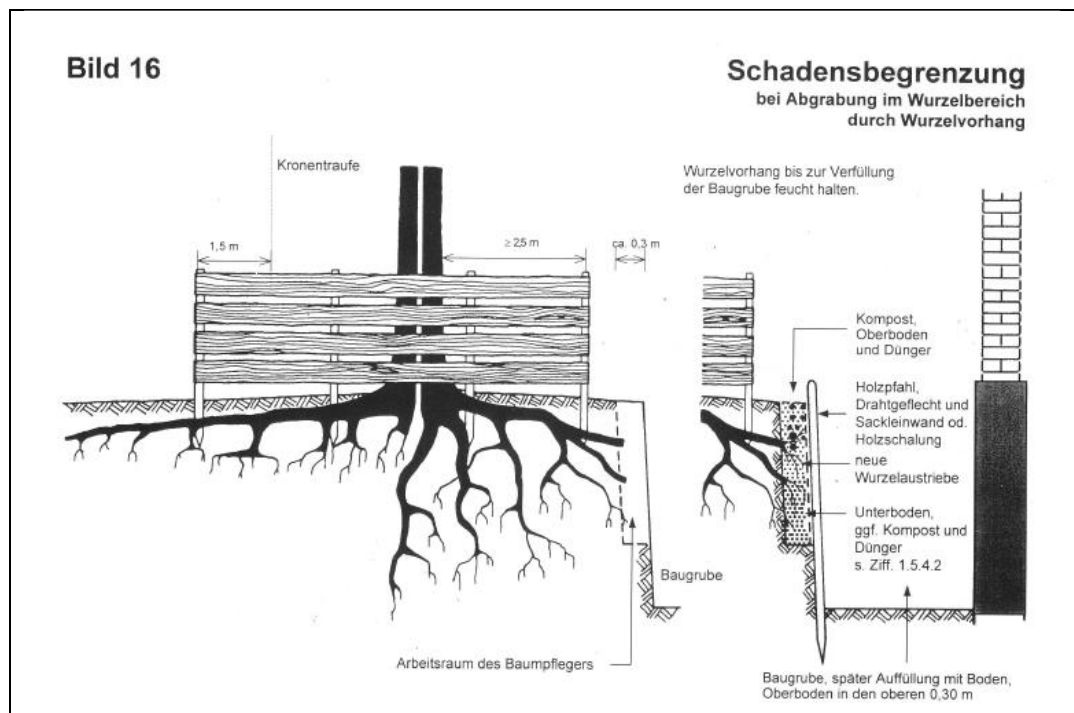


Abbildung 2: Schadensbegrenzung bei Bauarbeiten im Wurzelbereich (Quelle: RAS- LP4)

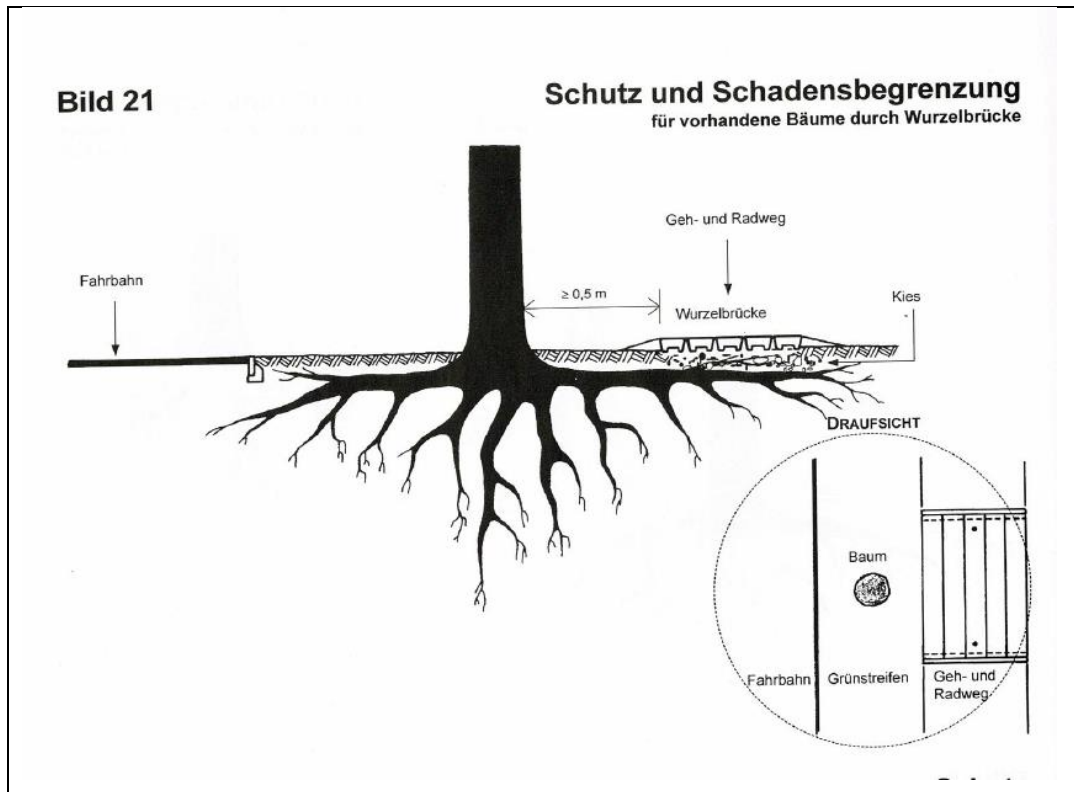


Abbildung 3 : Schadensbegrenzung für vorhandene Bäume durch Wurzelbrücke (Quelle: RAS- LP4)

Baumersatz nach Baumschutzkompensationserlass

Für die Realisierung der verkehrstechnischen Erschließung ist ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum zu roden.

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Wiesengrund“ ist die Schaffung von Wohnbauland im Hauptort Lübstorf der Gemeinde Lübstorf. Es besteht eine große Nachfrage nach Eigenheimstandorten in der Gemeinde. Die Gemeinde verfügt über Flächen in Gemeindeeigentum westlich der Alten Dorfstraße in der Mitte der Ortslage, die sie als Wohngebiet entwickeln will. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

Entsprechend § 18 (3) NatSchAG M-V hat die Naturschutzbehörde von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet und in der nachfolgenden Tabelle / Abbildung dargestellt:

Tabelle 9 Baumersatz

Nr.		Nr. / Art	STU [cm]	KDM [m]	Bemerkungen	Ersatz
1		Weide	214	11	gemessen 0,3m über Erdboden, 3stämmig	2
		Summe				2

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3)

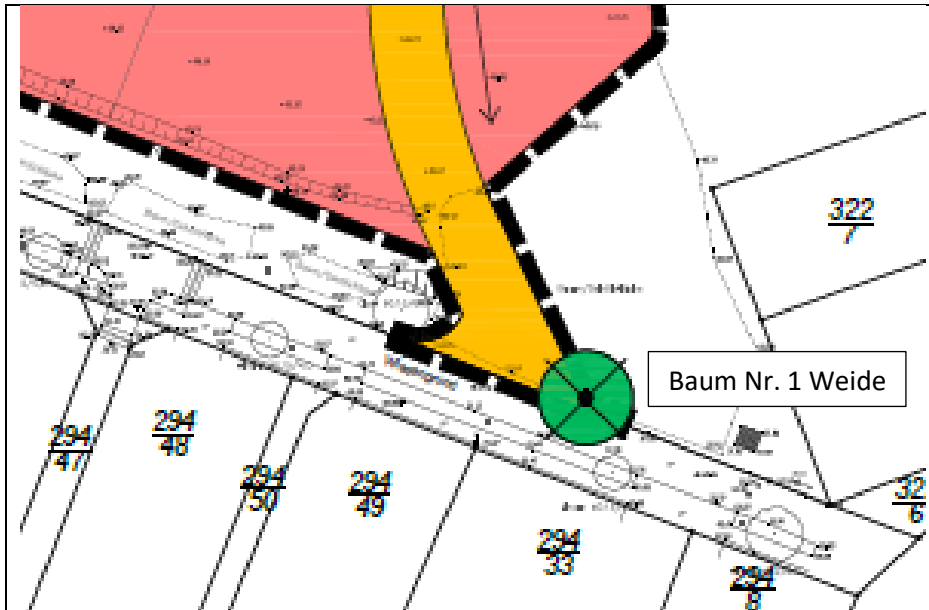


Abbildung 4: zu rodende Bäume im Plangebiet

Der Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V ist für die Weide gesondert zu stellen.

Die zwei Ersatzbäume sollen im Verkehrsraum gepflanzt werden.

Unter dem Gesichtspunkt der sandigen Böden und der zunehmenden Sommertrockenheit sollten als Baumarten Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde oder Birke (Empfehlung Forstbotanischer Garten Tharandt) in der Qualität Hst STU 16-18 cm gepflanzt werden.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der der Rodung folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind nachfolgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar statthaft.

Gemeinde Lübstorf,

.....
Der Bürgermeister