

**GEMEINDE LÜBSTORF**  
AMT LÜTZOW-LÜBSTORF  
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



**BEBAUUNGSPLAN NR. 24**

**„AM FRIEDENSWEG 2“**

nach § 13b BauGB

**AUSLEGUNGSEXEMPLAR**

Begründung

Entwurf

April 2022



BEBAUUNGSPLAN NR. 24

GEMEINDE LÜBSTORF

„AM FRIEDENSWEG 2“

nach § 13b BauGB

**Inhaltsverzeichnis**

|              |   |           |
|--------------|---|-----------|
| <b>1.</b>    | <b>Allgemeines</b> .....  | <b>2</b>  |
| <b>1.1</b>   | <b>Anlass der Planaufstellung</b> .....   | <b>2</b>  |
| <b>1.2</b>   | <b>Verfahren und Planungsgrundlagen</b> .....   | <b>2</b>  |
| <b>1.3</b>   | <b>Rechtsgrundlagen</b> .....   | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>    | <b>Vorgaben übergeordneter Planungen</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>3.</b>    | <b>Plangebiet</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>3.1</b>   | <b>Lage und Geltungsbereich</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>3.2</b>   | <b>Bestand</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>3.2.1</b> | <b>Flächennutzung</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>3.2.2</b> | <b>Erschließung</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>4.</b>    | <b>Planinhalt</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>4.1</b>   | <b>Art der baulichen Nutzung</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>4.2</b>   | <b>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>4.3</b>   | <b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b> .....  | <b>8</b>  |
| <b>4.4</b>   | <b>Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Anzahl der Stellplätze, Einfriedungen</b> ..... | <b>8</b>  |
| <b>4.5</b>   | <b>Verkehrerschließung</b> .....  | <b>9</b>  |
| <b>4.6</b>   | <b>Technische Ver- und Entsorgung</b> .....   | <b>9</b>  |
| <b>4.7</b>   | <b>Immissionsschutz</b> .....   | <b>10</b> |
| <b>5.</b>    | <b>Sonstiges</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>6.</b>    | <b>Umweltbelange</b> .....  | <b>14</b> |
| <b>6.1</b>   | <b>Einleitung</b> .....   | <b>14</b> |
| <b>6.2</b>   | <b>Schutzgebiete und Objekte</b> .....  | <b>14</b> |
| <b>6.3</b>   | <b>Entwicklung Umweltzustand</b> .....  | <b>23</b> |
| <b>7.</b>    | <b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b> .....   | <b>28</b> |

## 1. Allgemeines

### 1.1 Anlass der Planaufstellung

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Friedensweg 2“ ist die Schaffung von Wohnbauland im Hauptort Lübstorf der Gemeinde Lübstorf. Es besteht eine große Nachfrage nach Eigenheimstandorten in der Gemeinde. Im Ortsteil Lübstorf eignen sich Flächen südlich des Friedensweges, anschließend an die vorhandene Bebauung östlich des Plangebietes, mit einer Größe von ca. 0,6 ha, sodass die Gemeinde diese als Wohngebiet entwickeln will. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

### 1.2 Verfahren und Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 24 umfasst die Festsetzung eines Wohngebietes angrenzend an die bebaute Ortslage und bereitet damit die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil vor. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt. Die Kriterien des § 13b BauGB sind erfüllt.

- Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an (angrenzend Wohnbebauung entlang des Friedensweges in östliche Richtung und ein Gehöft nördlich des Plangebietes).
- Es wird eine Wohnnutzung geplant.
- Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche ist dementsprechend kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>.
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen (siehe Punkt 5. Umweltbelange).
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) nicht beeinträchtigt (siehe Punkt 5. Umweltbelange bzw. FFH-Vorprüfung).

Nach § 13b BauGB muss das Planverfahren bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet sein und der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2024 gefasst werden. Für das Planverfahren gilt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB. Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anwendbar sind.

Das Verfahren für den Bebauungsplan wird wie folgt durchgeführt:

- Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird abgesehen.
- Der Öffentlichkeit wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes und der Verfügbarkeit der Planunterlagen im Internet für die Dauer eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, und der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.
- Es entfällt die Eingriffsregelung.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach Beschluss der Gemeindevertretung am ..... für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .....bis 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. Für das Gemeindegebiet Lübstorf besteht ein Flächennutzungsplan. Dieser ist zu berichtigen.

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan, Höhenbezug DHHN92, Vermessungsbüro Gudat, Schwerin, 21.02.2022.

Der Bebauungsplan Nr. 24 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 beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

### **1.3 Rechtsgrundlagen**

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 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 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. 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 Innenentwicklungspotenzialen zu konzentrieren.

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

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

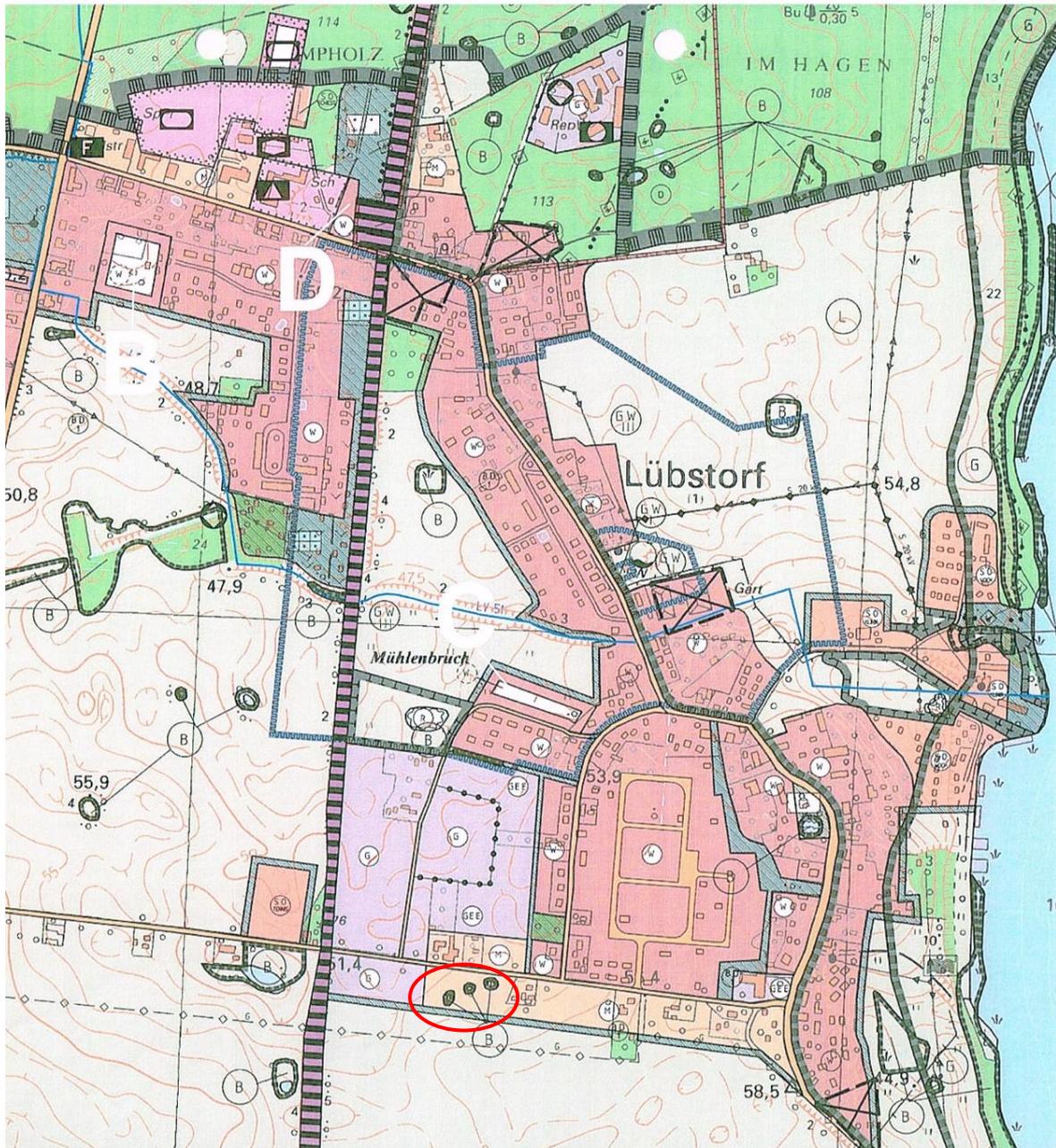
Die Gemeinde Lübstorf ist ohne zentralörtliche Funktion dem Stadt-Umland-Raum von Schwerin zugeordnet worden.

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 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. Im Rahmen des aktuellen Prozesses zur Fortschreibung des „Rahmenplanes für den Stadt-Umland-Raum, Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ hat die Gemeinde ihre Entwicklungsabsichten für Wohnbauflächen dargestellt. Die vorliegende Planung zum Bebauungsplan Nr. 24 entspricht einer dieser Entwicklungsabsichten. Da die Gemeinde über kein verfügbares Wohnbaukontingent aus dem Teilkonzept 2018 verfügt, soll der Bebauungsplan Nr. 24 mit maximal vier Wohneinheiten aus dem Potenzial 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. Mit dem Flächennutzungsplan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind 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, rechts-  
wirksam seit dem 03.03.2006. In diesem sind für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungs-  
planes Gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 24 wird damit nicht gemäß  
§ 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss entsprechend berichtigt wer-  
den.



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 Mecklen-  
burg-Vorpommern, etwa 12 km nördlich der Landeshauptstadt Schwerin. Sie wird vom Amt  
Lützw-Lübstorf mit Sitz in Lützw 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. Ca. 200 m westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Schwerin-Wismar.

Auf einer Fläche von ca. 44 km<sup>2</sup> leben 1501 Einwohner (Stand: April 2022, [www.luetzow-lubstorf.de](http://www.luetzow-lubstorf.de)).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 befindet sich am südwestlichen Ortsrand Lübstorfs und wird begrenzt im Norden von dem Friedensweg, im Osten von Wohnbebauung, im Süden und im Westen von Acker. Nördlich des Friedensweges im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gehöft mit Wohnbebauung, umgeben von Grünland. Der Friedensweg erschließt den Süden der Ortslage.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Es werden die Flurstücke 243/3 bis 243/6, der Flur 1, Gemarkung Lübstorf, überplant.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der PlanZV in der Planzeichnung dargestellt. Er wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in denen sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befinden.

Die überplanten Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

## 3.2 Bestand

### 3.2.1 Flächennutzung

Der Geltungsbereich ist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Januar 2022 unbebaut. Das Plangebiet wurde als Ackerfläche genutzt. Nach der zwischenzeitlichen Nutzung als Baulager für den Ausbau der Bahnstrecke ist die Fläche aktuell als Brachfläche einzustufen.

### 3.2.2 Erschließung

Die **verkehrliche** Erschließung aller Grundstücke des Plangebietes erfolgt über die bestehende öffentliche Straße „Friedensweg“, die direkt an der Plangebietsgrenze verläuft.

Die **technische** Erschließung mit den notwendigen Medien der Ver- und Entsorgung ist für die Grundstücke des Plangebietes ebenfalls gegeben, da sich östlich an das Plangebiet anschließend und in westliche Richtung bereits Wohnbebauung befindet. Die Leitungen befinden sich im Friedensweg.

## 4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung einer Fläche am südlichen Rand der Ortslage Lübstorf mit drei Wohngebäuden, wobei ein Doppelhaus zulässig ist, geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise betreffend, enthält der Bebauungsplan Nr. 24 die rechtsverbindlichen Festsetzungen.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsfestsetzungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der Bebauung und der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden ein **WA1** und ein **WA2** gebildet. Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den festgesetzten **WA1 und WA2** sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nach § 4 Abs. 3 auch ausnahmsweise nicht zulässig, da diese Nutzung nicht dem Planungsziel der Gemeinde entspricht. Sie sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 24.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Durch die hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet bestimmt. Damit werden wesentliche Rahmenbedingungen für den Erhalt eines attraktiven Orts- und Landschaftsbildes geschaffen. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Höhe der baulichen Anlagen im vorliegenden Bebauungsplan geben das Maß der zukünftigen baulichen Entwicklung vor.

##### Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl (GRZ) wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO relevant. Hierfür darf die GRZ um 50 % überschritten werden.

Entsprechend dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das **WA1 und WA2** eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

##### Firsthöhe/Traufhöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4. Hierfür dienen die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe und einer maximalen Traufhöhe.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet ein unterer Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt HP) bestimmt. Als unterer Bezugspunkt gilt der Höhenbezugspunkt HP 53,21 (DHHN92) in der öffentlichen Verkehrsfläche „Friedensweg“. Er ist entsprechend der Vermessung in der Planzeichnung dargestellt.

Oberer Bezugspunkt ist im **WA1** die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

Für das **WA1** wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Es sind ein- und zweigeschossige Gebäude zulässig.

Oberer Bezugspunkt ist im **WA2** die Traufhöhe. Diese bezeichnet den Schnittpunkt zwischen der Außenseite der aufgehenden Außenwandkonstruktion und der Dachhaut, bei Flachdächern mit Attika die Oberkante der Attikakonstruktion.

Für das **WA2** wird eine maximale Traufhöhe von 5,00 m festgesetzt. Es sind eingeschossige Gebäude zulässig.

Überschreitungen der First- und Traufhöhe durch Schornsteine sind im **WA1** und **WA2** zulässig.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

##### Bauweise

Durch Festsetzung der Bauweise kann die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken im Hinblick auf den seitlichen Grenzabstand gesteuert werden. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise entsprechend der angestrebten Nutzung der Gebäude dient der Gestaltung des Ortsbildes.

Da im **WA1** Einzelhäuser und im **WA2** Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt werden, gilt hier die offene Bauweise.

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch eine Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO definiert, die von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Stellplätze/Carports und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig, sofern für bestimmte Teile des Baugebietes nichts anderes festgesetzt wird. In den hier festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten **WA1** und **WA2** sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der öffentlichen Straße „Friedensweg“ keine Garagen und Carports zulässig. Zwischen der südlichen Baugrenze und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes sind ebenfalls keine Garagen und Carports zulässig.

#### **4.4 Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Anzahl der Stellplätze, Einfriedungen**

##### Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

In dem vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die ein Einfügen des Planvorhabens in das Ortsbild gewährleisten sollen. Das beinhaltet vor allem Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung.

In dem **WA1** sind für die Hauptgebäude Flach-, Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Diese sind mit einer Dachneigung von mindestens 1° und höchstens 48° auszubilden. Es sind nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene, nicht glänzende Dacheindeckungen sowie Bitumenbahnen und Metallplatten bei Flachdächern für die Hauptgebäude zulässig. Das entspricht den ortsüblichen Dachformen und -eindeckungen. Gründächer sind zulässig. Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

In dem **WA2** sind für die Hauptgebäude Flachdächer zulässig. Diese sind mit einer Dachneigung von mindestens 1° und höchstens 8° auszubilden. Es sind als Dacheindeckung nur Bitumenbahnen und Metallplatten für die Hauptgebäude zulässig. Gründächer sind zulässig. Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

Im **WA1** und **WA2** sind für Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge, Terrassenüberdachungen) sowie Nebengebäude auch andere

Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig. Gründächer sind zulässig. Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

Für die Fassaden der Hauptgebäude im **WA1** sind Putz, Klinkerverblendung oder Holzkonstruktionen zulässig.

Die Fassaden der Hauptgebäude im **WA2** sind in Putz auszuführen.

Weitere Festsetzungen trifft die Gemeinde bzgl. der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen für den Bebauungsplan Nr. 24 nicht.

#### Stellplätze

Pro Grundstück sind im **WA1** mindestens zwei Stellplätze und im **WA2** mindestens vier Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen. Damit soll sichergestellt werden, dass der öffentliche Raum von parkenden Fahrzeugen freigehalten wird. Aufgrund der Grundstücksgrößen stehen die Flächen für notwendige Stellplätze innerhalb des Plangebietes auf den einzelnen Grundstücken ausreichend zur Verfügung. Die Schaffung und Anordnung der Stellplätze kann entsprechend der Wohnnutzung unter Berücksichtigung der Feuerwehrezufahrten erfolgen.

#### Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße dürfen maximal 1,20 m hoch sein. Das entspricht den im Ort vorhandenen Hecken und Zäunen.

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**

Alle Grundstücke des Plangebietes werden durch den nördlich an den Geltungsbereich grenzenden Friedensweg erschlossen. Damit ist die öffentliche Zufahrt zum Plangebiet gesichert und keine weitere verkehrliche Erschließung zu regeln.

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

Der Friedensweg mündet im Osten in die Alte Dorfstraße/Kreisstraße 42 und im Westen in die Bundesstraße 106. Es ist keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben zu erwarten.

### **4.6 Technische Ver- und Entsorgung**

Die technische Erschließung mit Medien der Ver- und Entsorgung ist entsprechend der Bestandsbeschreibung gegeben. Erforderliche weitere Anschlusspunkte sind im Rahmen einer Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

#### Trinkwasserversorgung

Ein öffentliches Trinkwassernetz ist im Friedensweg vorhanden. Verantwortlich ist der Zweckverband Schweriner Umland.

#### Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den Grün- und unbefestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Eine Vernässung der Nachbargrundstücke ist auszuschließen. Das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen mit einer Größe von mindestens 1 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zu sammeln und soweit möglich auf

den Grundstücken zu verwerten. Überschüssiges Regenwasser ist in den in Planung befindlichen Regenwasserkanal im Friedensweg einzuleiten.

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.

#### Löschwasser

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> über zwei Stunden erfolgt für die Erstbrandbekämpfung über zwei Hydranten, die sich an der Bahnlinie in ca. 150-300 m Entfernung befinden. Darüber hinaus ist die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Lübstorf gut ausgestattet, u. a. mit einem wasserführenden Tankwagen mit 4.500 l.

#### 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.

#### Telekommunikation

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

#### 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.

#### Schmutzwasserentsorgung

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

### **4.7 Immissionsschutz**

Beeinträchtigungen, die sich aus der saisonalen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ergeben, sind im ländlichen Raum zu tolerieren.

Relevant für das Plangebiet ist der vorhandene Verkehrslärm, der maßgeblich von der westlich liegenden Bahnlinie ausgeht.

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 155 bis 290 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.

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.

#### Tagzeitraum

Die Beurteilungspegel für den Gesamtverkehr liegen für das Wohngebiet „Friedensweg 2“ zwischen 58 und 62 dB(A).

Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird an den zu den Gleisen gerichteten Immissionsorten IO 5 und IO 6 um 7 dB überschritten. An der abgewandten Seite (IO 7 und IO 8) wird der Orientierungswert um 3 dB überschritten.

#### Nachtzeitraum

Die Beurteilungspegel für den Gesamtverkehr liegen für das Wohngebiet „Friedensweg 2“ zwischen 56 und 59 dB(A).

Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) wird an den zu den Gleisen gerichteten Immissionsorten IO 5 und IO 6 um 14 dB überschritten. An der abgewandten Seite (IO 7 und IO 8) wird der Orientierungswert um 11 dB überschritten.

Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) wird um 1 dB unterschritten.

Zur Minderung der Geräuschimmissionen 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.

Aus Sicht des Gutachters kann lediglich Punkt 3. zur Anwendung kommen:

Für die Planung der Gebäude kann die Eigenabschirmung der Gebäude genutzt werden. Sie vermindert die Geräuschimmissionen 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 Geräuschimmissionen von außen bzw. den Schutz von Außenwohnbereichen (z. B. Terrassen). Sie vermindern durch die Gestaltung der Außenwände die Geräuschimmissionen 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 öffentbare Fenster führen zu einem Verlust des Außenbezuges und vermindern die Wohnqualität. Eine Frischluftzufuhr kann durch vollständig öffentbare 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(LPB)

Folgende Aussagen können hinsichtlich der Lärmpegelbereiche getroffen werden:

Der Nachtzeitraum ist für das vorliegende Plangebiet der maßgebende Zeitraum für die Bestimmung der Lärmschutzmaßnahmen.

Bei freier Schallausbreitung sind folgende Lärmpegelbereiche festzustellen:

Wohngebiet „Friedensweg 2“:

- LPB IV und V nachts
- LPB III und IV tags

Die LPB sind in der Planzeichnung dargestellt.

#### 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 B-Plan „Friedensweg 2“ wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) im westlichen Bereich um bis zu 2 dB überschritten. Hier sind passive 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. Sonstiges**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind in dem Plangebiet keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden. Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Sollten sich während der Erschließung Anzeichen dafür ergeben, sind die Hinweise auf dem Plan zu beachten.

## 6. Umweltbelange

### 6.1 Einleitung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Außenentwicklung nach § 13b BauGB. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung und einer Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

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

Die Flächenauswahl erfolgte somit unter dem Aspekt der Flächenarrondierung zugunsten der Erhaltung störungsarmer Flächen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde (rechtswirksam seit 2006) ist der Bereich als Gemischte Baufläche dargestellt.

#### Bestandsbeschreibung

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 6.000 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wurde als Ackerfläche genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt zwischen der angrenzenden Wohnbaufläche und der Bahnlinie bis jeweils kurz vor die Grundstücksgrenzen. Nach der zwischenzeitlichen Nutzung als Baulager für den Ausbau der Bahnstrecke ist die Fläche aktuell als Brachfläche der Siedlungsgebiete einzustufen. Drei kleine Gehölzinseln sind als Biotope–Feldgehölze- eingetragen.

Entlang des Friedensweges stehen drei (Obst)-Bäume. Nördlich grenzen eingeschossige Wohngebäude mit Satteldächern an, ebenfalls östlich. Die jeweiligen hinteren Grundstücksflächen werden gärtnerisch genutzt.

Die südlich angrenzenden Flächen werden ackerbaulich intensiv genutzt.

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

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden. Unabhängig davon sind die Eingriffe in die Biotope auszugleichen (gesonderter Antrag).

### 6.2 Schutzgebiete und Objekte

#### Nationale Schutzgebiete

Das Gebiet liegt am Landschaftsschutzgebiet:

- L 138b Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg)

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

#### Internationale Schutzgebiete

Das Gebiet liegt am Vogelschutzgebiet:

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

Im 1000 m Umkreis liegt das

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

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

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

Unter der Voraussetzung, dass für die Fläche die Vermeidungsmaßnahmen Hecke, vorrangig als CEF-Maßnahme vollständig umgesetzt wird (bzw. übergangsweise eines blickdichten ortsfesten Zaunes von 1,8 m Höhe zur südlichen Bebauungsgrenze), sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Bebauung zu erwarten.

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

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

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

### Biotope

#### Naturnahe Feldgehölze

1 NWM19593 Biotopname: Gebüsch/Strauchgruppe Fläche in Hektar: 0.0730 (viel kleiner auch nach Feldblock)

2 NWM19592 Biotopname: Gebüsch/Strauchgruppe Fläche in Hektar: 0.0428

3 NWM19590 Biotopname: Gebüsch/Strauchgruppe Fläche in Hektar: 0.0634

---

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



Abbildung 1 Aktuelles Luftbild mit §20 Biotopen (Quelle Umweltkarten.mv-regierung.de)

**Biotop 1**



|                 |   |
|-----------------|---|
| <p>Biotop 2</p> |   |
| <p>Biotop 3</p> |  |

Bild 1 Bilder der Biotope Frühjahr 2021



Abbildung 2 Aktuelles Luftbild mit Feldgehölz im Feldblockkataster (Quelle Umweltkarten.mv-regierung.de)

Feldblock DEMVL1083DD10002 Bodennutzung = AF, seit ca. 2005 liegen auch Biotop 2 und 3 nicht mehr innerhalb einer Ackerfläche.

Auf Grundlage des aktuellen Luftbildes erfolgte eine Flächenermittlung mit abweichenden Ergebnissen. (Abb. 3-6)



Abbildung 3 Aktuelles Luftbild mit Flächenbestimmung der §20 Biotope (Quelle GAIA-MV)

Die Flächenunstimmigkeit des Biotops 1 hängt vor allem mit der ungenauen Ermittlung des Umfangs auf dem Orthofoto von 1991 zusammen.



Abbildung 4 Historisches Luftbild 1952 mit Flächenumriss aus 1991 (Quelle GAIA MV)



Abbildung 5 Historisches Luftbild 1991 mit Flächenumriss (Quelle GAIA MV)

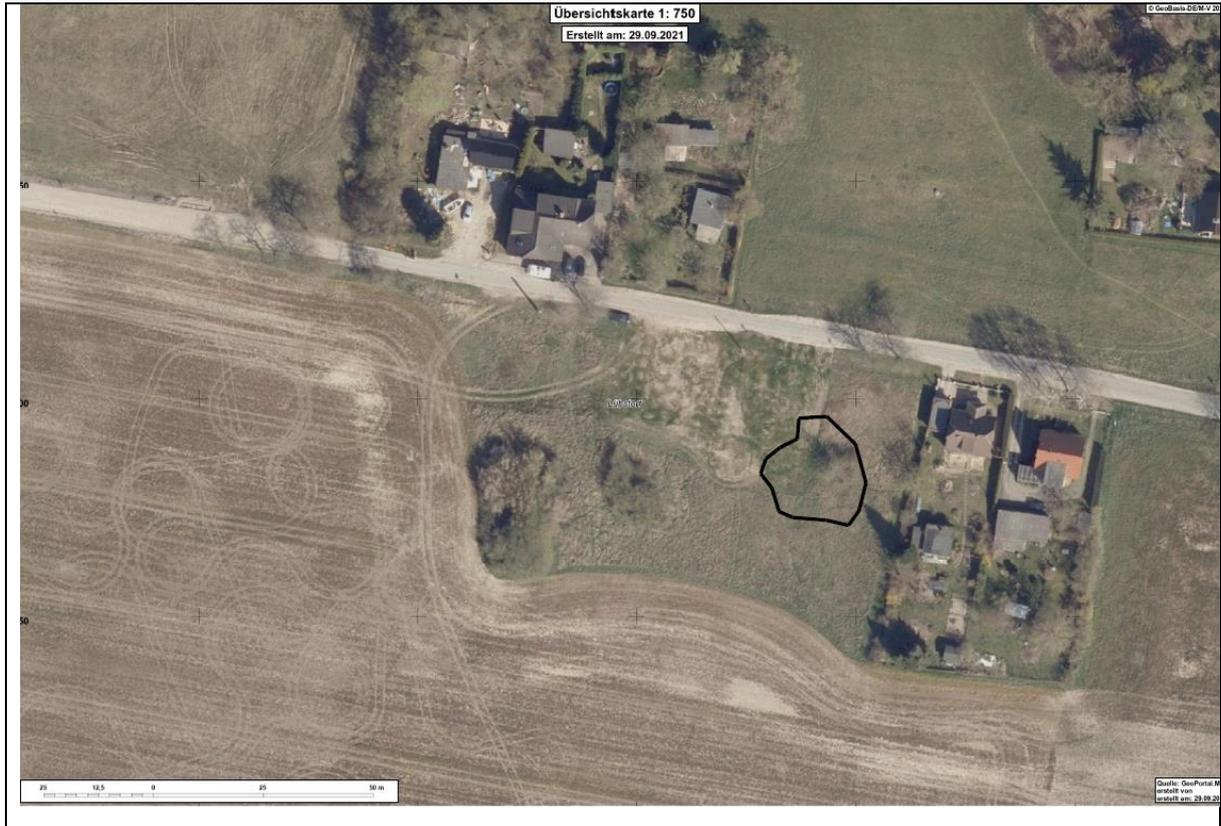


Abbildung 6 Aktuelles Luftbild mit Flächenumriss aus 1991 (Quelle GAIA MV)

Tabelle 1 Flächenermittlung

| Biotop          | 1   | 2   | 3   | Summe |
|-----------------|-----|-----|-----|-------|
| LUFTBILD 1952   | 236 | 145 | 525 | 906   |
| LUFTBILD 1991   | 412 | 420 | 730 | 1562  |
| BIOPTOERFASSUNG | 634 | 428 | 727 | 1789  |
| LUFTBILD 2002   | 391 | 455 | 703 | 1549  |
| LUFTBILD 2021   | 135 | 237 | 601 | 973   |

Auf Grundlage dieser Datenermittlung wird eine Flächengröße von 1.560 m<sup>2</sup> angesetzt. Als Ausgleich sind 1.785 m<sup>2</sup> in 2 Flächen bestimmt.

#### Ausgleich Biotope

Als Ausgleich ist der Umbau einer Fichten-/Fichtendoppelreihe in der Gemarkung Warnitz, Flur 2, Flurstück 8, mit einem Ersatz durch eine 3reihige Feldhecke von 155 m Länge und 7 m Breite mit einem Reihenabstand von 1,5 m und insgesamt 4 m Krautsaum (1.085 m<sup>2</sup> - Anlehnung an Maßnahme 2.24 HzE 2018) vorgesehen.



Abbildung 7 Ersatzfläche 1 Gemarkung Warnitz, Flur 2, Flurstück 8

Weiterhin ist als Ausgleich in der Gemarkung Alt Meteln, Flur 1, Flurstück 22/2, die Pflanzung einer 3reihigen Feldhecke mit 100 m Länge und 7 m Breite mit einem Reihenabstand von 1,5 m und insgesamt 4 m Krautsaum (700 m<sup>2</sup> - Anlehnung an Maßnahme 2.24 HzE 2018) vorgesehen.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im GGB (FFH)-Gebiet DE 2234-302 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Dambecker Seen und Buchholz“.

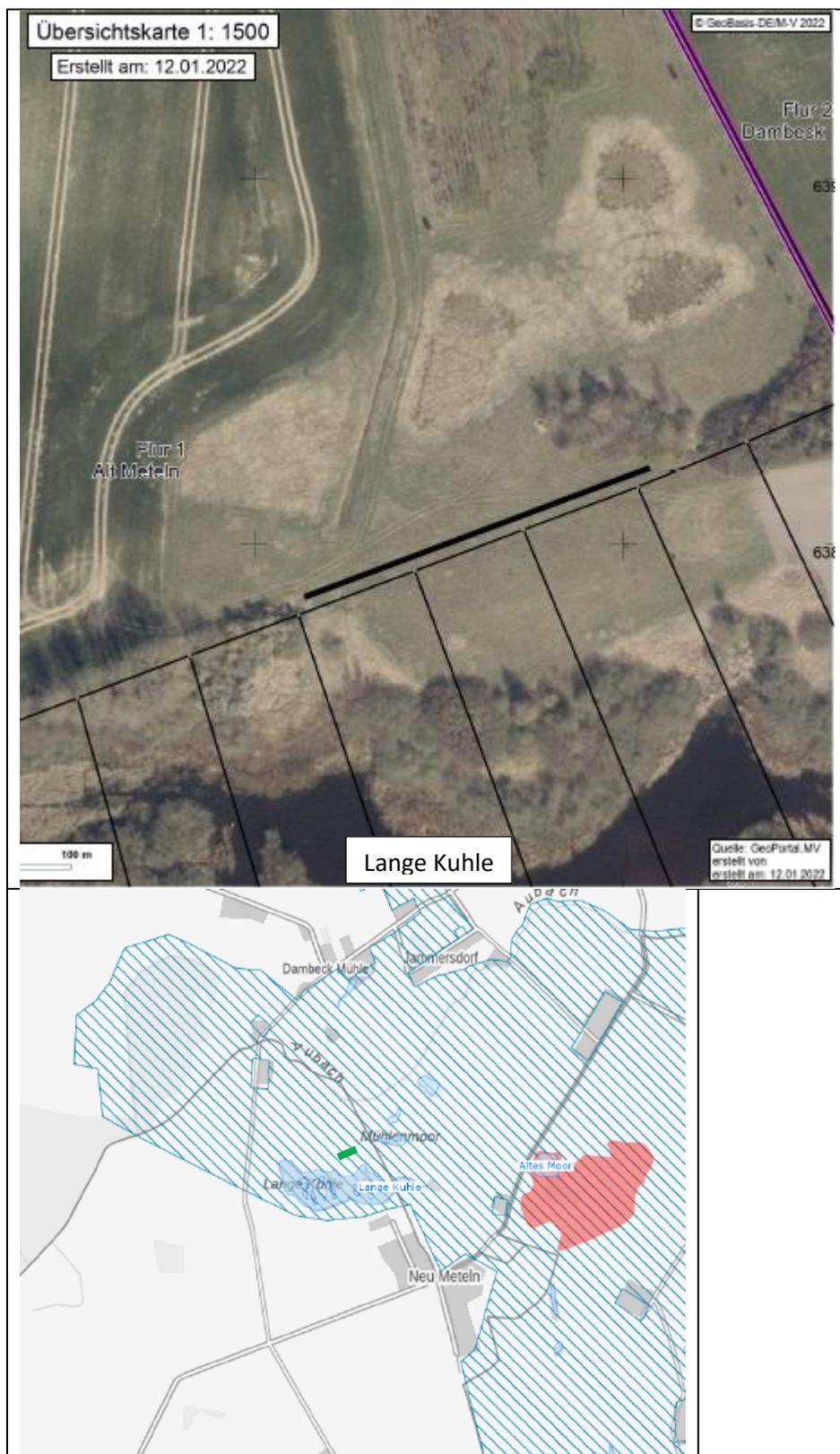


Abbildung 8 Ersatzfläche 2 Gemarkung Alt Meteln, Flur 1, Flurstück 22/2 FFH-Gebiet DE 2234-302

Ein Ausnahmeantrag ist gesondert zu stellen.

### 6.3 Entwicklung Umweltzustand

#### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

| Umweltbelang  | Beschreibung der Auswirkung der Planung   | erheblich (ja / nein)                |
|---|---|--------------------------------------|
| Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>  | Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant; befinden sich aber in Randlage.  | Nein<br>siehe FFH-Vorprüfung Entwurf |
| Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)  | Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete   | Nein                                 |
| Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Allees und Baumreihen) | Am Geltungsbereich befinden sich Schutzgebiete L 138b Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg)<br><br>Im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte.<br>Naturnahe Feldgehölze (BLM/BLR)<br>1 NWM19593 Biotopname: Gebüsch/Strauchgruppe<br>2 NWM19592 Biotopname: Gebüsch/Strauchgruppe<br>3 NWM19590 Biotopname: Gebüsch/Strauchgruppe<br>Löschung über gesonderten Antrag | Nein<br><br>Ja                       |
| Nach NatSchAG, geschützte Bäume o. Großsträucher  | Im Geltungsbereich befinden sich Bäume (nicht geschützt nach § 18).   | Nein                                 |
| Wald  | Es befindet sich kein Wald im / am Geltungsbereich.   | Nein                                 |
| Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)   | Bebauungslücke, Brachfläche der Siedlungsgebiete, Gehölzgruppen<br>Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten von nach Anhang I der VSchRI / Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten in den Bauten und Anlagenflächen oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden.                          | Nein                                 |
| Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume  | Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und deren Lebensräume beeinflusst.<br>Brachfläche der Siedlungsgebiete, Gehölzgruppen<br>geringe zusätzliche Beeinträchtigung von Lebensraum.   | Nein                                 |
| Boden   | Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40% hydromorph, hier anthropogen geformt und verdichtet (zeitweise Baulager)<br>Verlust durch Überbauung   | Ja                                   |
| Grund- und Oberflächenwasser  | Mächtigkeit bindiger Deckschichten: >10 m<br>Flurabstand: >10 m<br>Grundwasserleiter: bedeckt, Geschüttheit: hoch<br>Oberirdisches Einzugsgebiet: Graben aus Lübstorf von Quelle in Neu Lübstorf bis Schweriner See – Außensee (WRRL MEL_PE10)<br>geringe zusätzliche Beeinträchtigung  | Nein                                 |
| Klima und Luft  | Sehr kleine Fläche im Siedlungsbereich<br>keine zusätzliche Beeinträchtigung  | Nein                                 |
| Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes  | Bebauungslücke mit gesetzlich geschützten Biotopen mit geringer Wertausprägung<br>geringe zusätzliche Beeinträchtigung<br>Ersatz der Biotope notwendig  | Nein<br>Ja                           |
| Landschaft (Landschaftsbild)  | Landschaftsbildraum: IV 2 - 17 Ackerlandschaft um Klein Trebbow, Landschaftsbildbewertung: gering bis mittel<br>Baulücke, geringe zusätzliche Beeinträchtigung  | Nein                                 |

| Umweltbelang   | Beschreibung der Auswirkung der Planung   | erheblich (ja / nein) |
|--|---|-----------------------|
| Biologische Vielfalt   | Bebauungslücke mit gesetzlich geschützten Biotopen mit geringer Wertausprägung<br>geringe zusätzliche Beeinträchtigung<br>Ersatz der Biotope notwendig  | Nein                  |
| Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung  | Bahnstrecke in ca. 200 m Entfernung.<br>Passiven Schallschutz prüfen  | Ja                    |
| Vermeidung von Emissionen  | Einbettung in Wohnbaulage Baulücke, geringe zusätzliche Beeinträchtigung  | Nein                  |
| Sachgerechter Umgang mit Abwässern   | Baulücke,<br>geringer zusätzlicher Anfall von Abwässern   | Nein                  |
| Sachgerechter Umgang mit Abfällen  | Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung in Eigenregie abgeführt, geringer zusätzlicher Anfall von Abfällen<br>Bauabfälle sind gesondert zu entsorgen                                      | Nein                  |
| Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie   | Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien   | Nein                  |
| Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter | Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig, dass keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum) oder der Nutzung auf. | Nein                  |

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

#### Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach § 1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen (siehe Vorprüfung)
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde weitestgehend berücksichtigt. Es wird eine Baulücke verwendet (ehemaliges Baulager).

#### Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

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

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
2. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert

wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.

4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.gl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.
5. Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Versickerungsfähige Flächenbeläge ermöglichen den Austausch von Luft und Wasser. Damit ist auch unter befestigten Flächen ein eingeschränktes Bodenleben möglich und Bodenfunktionen werden teilweise erfüllt. Versickerungsfähige Flächenbefestigungen mit einem Abflussbeiwert von  $k < 0,5 \mu\text{m}^4$  sollen angestrebt werden. Bei „Vollversiegelung“ (Abflussbeiwert  $< 0,8 \mu\text{m}$ ) von höchstens 50 m<sup>2</sup> aus funktional-gestalterischen Gründen und seitlicher Versickerung kann noch insgesamt von ausreichender Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Damit die Versickerungsfähigkeit mit der Zeit nicht deutlich abnimmt, sollten Fugen z. B. mit Splitt verfüllt werden. Auch kann biologische Aktivität hilfreich sein. (Daher sollten Bewuchs und Tiere in gewissem Umfang geduldet werden.)
6. Bäume dürfen auch im Traufbereich (Wurzelbereich Kronentraufe + 1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
7. Bäume über 1,0 m STU sind nach §18 NatSchAG MV geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Genehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis). Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
8. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Abstrahlungsrichtungen zum SPA sind nicht zulässig.

#### Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Es werden kleinflächig ehemalige landwirtschaftliche Flächen (noch Feldblock Acker) für die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Außer Maßnahmen für das Landschaftsbild / Artenschutz / Biotopersatz ist ein weiterer Verlust durch Ausgleichsmaßnahmen nicht gegeben.

### Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

### Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

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

| Art der Maßnahme   | Zeitpunkt, Turnus   | Hinweise zur Durchführung  |
|--|---|--|
| Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Biotopersatzmaßnahmen  | Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre | Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation                 |
| Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt                 | auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden              | Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen |
| Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Störung, Entfernung von Lebensstätten) besonders geschützter Arten | Kontrolle vor Beginn Baumaßnahmen                                       | Bauherr  |

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LLUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG Juli 2018),
- [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von M-V, LUNG, Güstrow 2005
- Jensen, Kersten - Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung Schwerin: FFH-Verträglichkeits- Vorprüfung zum Natura 2000-Gebiet SPA DE 2235-402 „Schweriner Seen“ für den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lübstorf in Lübstorf, Stand Januar 2022

### Beschreibung der Pflanzmaßnahmen

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

In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als CEF-Maßnahme mindestens in der herbstlichen Pflanzperiode vor Baubeginn eine zweireihige Wall-Hecke auf 90 m Länge zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Mulde / Wall 8,0 m, Verbisschutz ist vorzusehen, Pflanzen entsprechend Pflanzliste). In der Innenreihe ist abwechselnd ca. alle 7,5 m als Ersatz für einen Strauch ein Obstbaum zu pflanzen. Zwei Lesesteinhaufen sind an der Seite zum Acker einzuordnen. Die Ackerkante ist auf Dauer mit Eichenspaltpfählen in ca. 10 m Abstand zu sichern.

Die Pflanzungen sind durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern und die Schutzeinrichtungen bei Bedarf instand zu setzen. Die Ablagerung von Bioabfällen und ein

Auf-den-Stock-Setzen der Hecke sind nicht zulässig. Die Pflege der Gehölze durch 1-2malige Pflegemahd ist über 5 Jahre erforderlich. Nachpflanzung der Sträucher ist bei mehr als 10 % Ausfall erforderlich. Bedarfsweise sind die angepflanzten Sträucher zu wässern. Die Maßnahme ist in der Pflanzperiode mit dem Baubeginn zu realisieren und es sind für 5 Jahre Abschirmmaßnahmen (z. B. Gewebezaun mit mind. 1,8 m Höhe) auf der Südseite vorzusehen. Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher durchzuführen.

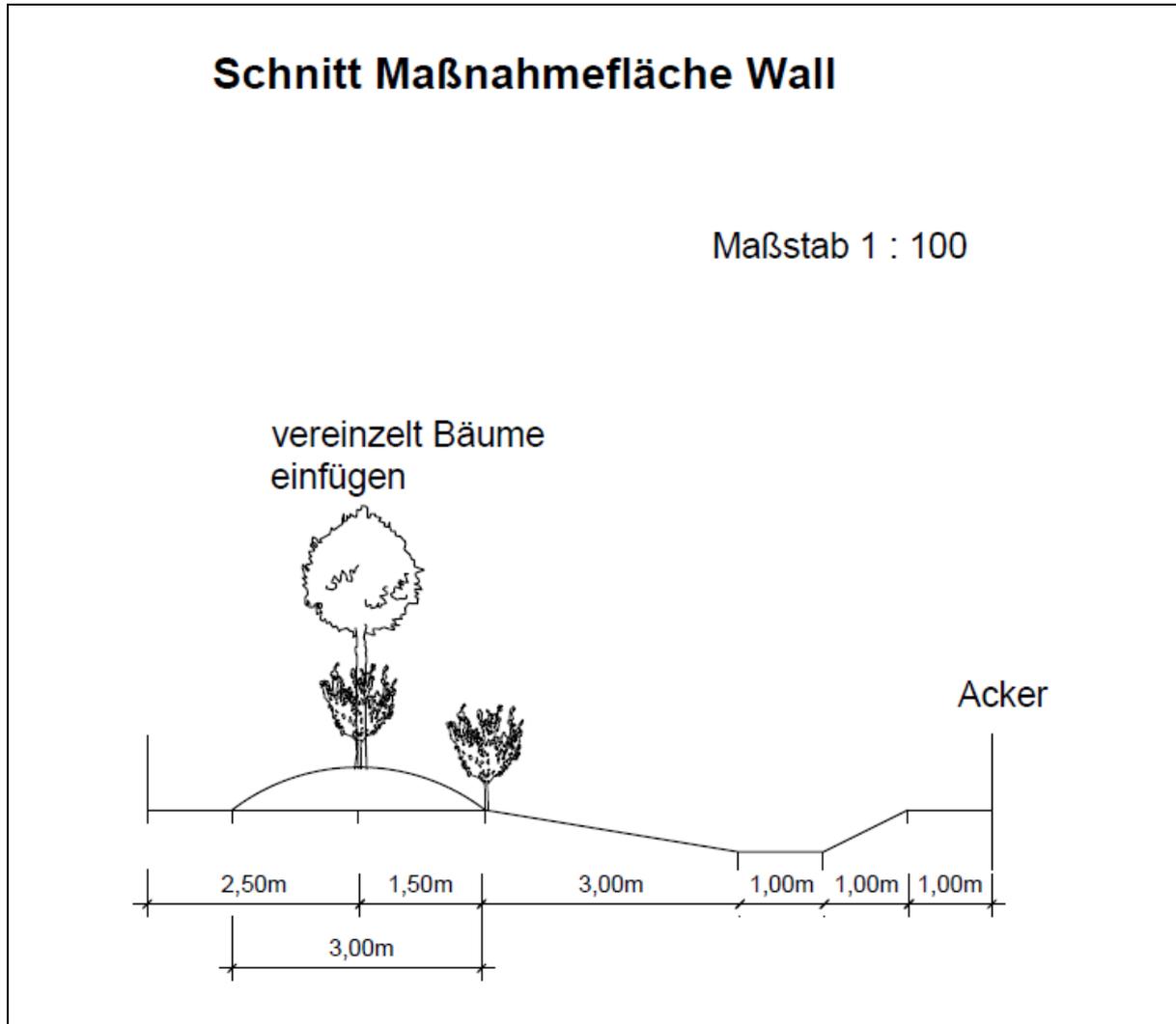


Abbildung 9    Gliederung der Maßnahmefläche

**Pflanzliste:**

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

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

**Obstgehölze**

Qualität: Hochstammobst, 2 x verpflanzt, STU 10 -12 cm, Verbisschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne  
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszweitsche, Anna Späth

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus M-V oder lokale Sorten sind möglich.

Wildobst: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

#### Festsetzungen zum Bodenschutz

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

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

### **7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

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

#### Baubedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle. In der unmittelbaren Umgebung bereits zulässig.

#### Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Umwidmung einer Brache (zeitweise Baulager) in Wohnbebauung innerhalb einer bebauten Ortslage.
- Durch die Rahmung durch Wohngrundstücke sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen keine anlagenbedingten Auswirkungen einzustellen.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

#### Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

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

Tabelle 2 Tabelle: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

| Gruppe        | wiss. Artname                         | deutscher Artname                         | A II<br>FFH-<br>RL | A IV-<br>FFH-<br>RL | Lebensraum - Kurzfassung                                    |
|---------------|---------------------------------------|---|--------------------|---------------------|---|
| Gefäßpflanzen | <i>Angelica palustris</i>             | Sumpf-Engelwurz                           | II                 | IV                  | nasse, nährstoffreiche Wiesen                               |
| Gefäßpflanzen | <i>Apium repens</i>                   | Kriechender Scheiberich, -<br>Sellerie    | II                 | IV                  | Stillgewässer   |
| Gefäßpflanzen | <i>Cypripedium calceolus</i>          | Frauenschuh                               | II                 | IV                  | Laubwald  |
| Gefäßpflanzen | <i>Jurinea cyanoides</i>              | Sand-Silberscharte                        | *II                | IV                  | Sandmagerrasen  |
| Gefäßpflanzen | <i>Liparis loeselii</i>               | Sumpf-Glanzkraut, Torf-<br>Glanzkraut     | II                 | IV                  | Niedermoor  |
| Gefäßpflanzen | <i>Luronium natans</i>                | Schwimmendes Frosch-<br>kraut             | II                 | IV                  | Gewässer  |
| Weichtiere    | <i>Anisus vorticulus</i>              | Zierliche Tellerschnecke                  | II                 | IV                  | Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer                              |
| Weichtiere    | <i>Unio crassus</i>                   | Gemeine Flussmuschel                      | II                 | IV                  | Fließgewässer   |
| Libellen      | <i>Aeshna viridis</i>                 | Grüne Mosaikjungfer                       |                    | IV                  | Gewässer  |
| Libellen      | <i>Gomphus flavipes</i>               | Asiatische Keiljungfer                    |                    | IV                  | Bäche   |
| Libellen      | <i>Leucorrhinia albifrons</i>         | Östliche Moosjungfer                      |                    | IV                  | Altarme/Waldteiche  |
| Libellen      | <i>Leucorrhinia caudalis</i>          | Zierliche Moosjungfer                     |                    | IV                  | Teiche mit hohen Bewuchsansprü-<br>chen                     |
| Libellen      | <i>Leucorrhinia pectoralis</i>        | Große Moosjungfer                         | II                 | IV                  | Hoch-/Zwischenmoor  |
| Libellen      | <i>Sympecma paedisca</i>              | Sibirische Winterlibelle                  |                    | IV                  |   |
| Käfer         | <i>Cerambyx cerdo</i>                 | Heldbock                                  | II                 | IV                  | Alteichen über 80 Jahre                                     |
| Käfer         | <i>Dytiscus latissimus</i>            | Breitrand                                 | II                 | IV                  | stehende Gewässer mit dichten<br>Flachwasserbereichen       |
| Käfer         | <i>Graphoderus bilineatus</i>         | Schmalbindiger Breitflügel-<br>Tauchkäfer | II                 | IV                  | Nährstoffarme Gewässer mit gro-<br>ßen Flachwasserbereichen |
| Käfer         | <i>Osmoderma eremita</i>              | Eremit, Juchtenkäfer                      | *II                | IV                  | Wälder/Mulmbäume  |
| Falter        | <i>Lycaena dispar</i>                 | Großer Feuerfalter                        | II                 | IV                  | Moore, Feuchtwiesen   |
| Falter        | <i>Lycaena helle</i>                  | Blauschillernder Feuerfalter              | II                 | IV                  | Feuchtwiesen/Quellflüsse                                    |
| Falter        | <i>Proserpinus proserpina</i>         | Nachtkerzenschwärmer                      |                    |                     | Trockene Gebiete/Wald                                       |
| Fische        | <i>Acipenser sturio</i>               | Europäischer Stör                         | II                 |                     | Gewässer  |
| Lurche        | <i>Bombina bombina</i>                | Rotbauchunke                              | II                 | IV                  | Gewässer/Wald   |
| Lurche        | <i>Bufo calamita</i>                  | Kreuzkröte                                |                    | IV                  | Sand/Steinbrüche  |
| Lurche        | <i>Bufo viridis</i>                   | Wechselkröte                              |                    | IV                  | Sand/Lehmgebiete  |
| Lurche        | <i>Hyla arborea</i>                   | Laubfrosch                                |                    | IV                  | Hecken/Gebüsche/Waldränder/<br>Feuchtgebiete                |
| Lurche        | <i>Pelobates fuscus</i>               | Knoblauchkröte                            |                    | IV                  | Sand/Lehmgebiete  |
| Lurche        | <i>Rana arvalis</i>                   | Moorfrosch                                |                    | IV                  | Moore/Feuchtgebiete   |
| Lurche        | <i>Rana dalmatina</i>                 | Springfrosch                              |                    | IV                  | Wald/Feuchtgebiete  |
| Lurche        | <i>Rana lessonae</i>                  | Kleiner Wasserfrosch                      |                    | IV                  | Wald/Moore  |
| Lurche        | <i>Triturus cristatus</i>             | Kammolch                                  | II                 | IV                  | Gewässer  |
| Kriechtiere   | <i>Coronella austriaca</i>            | Schlingnatter                             |                    | IV                  | Trockenstandorte /Felsen                                    |
| Kriechtiere   | <i>Emys orbicularis</i>               | Europäische Sumpfschild-<br>kröte         | II                 | IV                  | Gewässer/Gewässernähe                                       |
| Kriechtiere   | <i>Lacerta agilis</i>                 | Zauneidechse                              |                    | IV                  | Hecken/Gebüsche/Wald  |
| Meeressäuger  | <i>Phocoena phocoena</i>              | Schweinswal                               | II                 | IV                  | Ostsee  |
| Fledermäuse   | <b>Barbastella barbastel-<br/>lus</b> | <b>Mopsfledermaus</b>                     | <b>II</b>          | <b>IV</b>           | <b>Kulturlandschaft/Wald/Sied-<br/>lungsgebiete</b>         |
| Fledermäuse   | <b>Eptesicus nilssonii</b>            | <b>Nordfledermaus</b>                     |                    | <b>IV</b>           | <b>Kulturlandschaft/Wald/Sied-<br/>lungsgebiete</b>         |
| Fledermäuse   | <b>Eptesicus serotinus</b>            | <b>Breitflügel-Fledermaus</b>             |                    | <b>IV</b>           | <b>Kulturlandschaft/Wald/Sied-<br/>lungsgebiete</b>         |
| Fledermäuse   | <i>Myotis brandtii</i>                | Große Bartfledermaus                      |                    | IV                  | Kulturlandschaft/Gewässer                                   |
| Fledermäuse   | <i>Myotis dasycneme</i>               | Teichfledermaus                           | II                 | IV                  | Gewässer/Wald   |
| Fledermäuse   | <i>Myotis daubentonii</i>             | Wasserfledermaus                          |                    | IV                  | Gewässer/Wald   |
| Fledermäuse   | <i>Myotis myotis</i>                  | Großes Mausohr                            | II                 | IV                  | Wald  |
| Fledermäuse   | <b>Myotis mystacinus</b>              | <b>Kleine Bartfledermaus</b>              |                    | <b>IV</b>           | <b>Kulturlandschaft/Siedlungs-ge-<br/>biete</b>             |
| Fledermäuse   | <b>Myotis nattereri</b>               | <b>Fransenfledermaus</b>                  |                    | <b>IV</b>           | <b>Kulturlandschaft/Wald</b>                                |
| Fledermäuse   | <i>Nyctalus leisleri</i>              | Kleiner Abendsegler                       |                    | IV                  | Wald  |
| Fledermäuse   | <b>Nyctalus noctula</b>               | <b>Abendsegler</b>                        |                    | <b>IV</b>           | <b>Gewässer/Wald/Siedlungs-ge-<br/>biete</b>                |
| Fledermäuse   | <i>Pipistrellus nathusii</i>          | Rauhhaufledermaus                         |                    | IV                  | Gewässer/Wald   |

| Gruppe      | wiss. Artname                    | deutscher Artname | A II<br>FFH-<br>RL | A IV-<br>FFH-<br>RL | Lebensraum - Kurzfassung               |
|-------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--|
| Fledermäuse | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | Zwergfledermaus   |                    | IV                  | Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete      |
| Fledermäuse | <i>Pipistrellus pygmaeus</i>     | Mückenfledermaus  |                    | IV                  | Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete      |
| Fledermäuse | <i>Plecotus auritus</i>          | Braunes Langohr   |                    | IV                  | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete |
| Fledermäuse | <i>Plecotus austriacus</i>       | Graues Langohr    |                    | IV                  | Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete      |
| Fledermäuse | <i>Vespertilio murinus</i>       | Zweifarfledermaus |                    | IV                  | Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete      |
| Landsäuger  | <i>Canis lupus</i>               | Wolf              | *II                | IV                  |  |
| Landsäuger  | <i>Castor fiber</i>              | Biber             | II                 | IV                  | Gewässer                               |
| Landsäuger  | <i>Lutra lutra</i>               | Fischotter        | II                 | IV                  | Gewässer                               |
| Landsäuger  | <i>Muscardinus avel-</i>         | Haselmaus         |                    | IV                  | Mischwälder mit Buche /Hasel           |

\*prioritäre Art

**fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden** *kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

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

#### Eremit

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

#### Reptilien / Amphibien

Eine Frequentierung des Gebiets durch Amphibien ist aufgrund der fehlenden Gewässernähe / Habitateignung und der umgebenden Bebauung / intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszuschließen.

Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

#### Fledermäuse

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

#### Fischotter

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

#### Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade<sup>2</sup> eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung). Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

<sup>2</sup> Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

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

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

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

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die innerörtliche Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Da benachbart Gebäude vorhanden sind, wäre mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes, wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, zu rechnen. Da für Höhlenbrüter kein Potential vorhanden ist, Bodenbrüter nicht vorgefunden wurden (zu enger Flächenzuschnitt, Unterschreitung jeglicher Effektdistanzen) ist auf eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abzustellen. Die Maßnahme des Wohnungsbaus nutzt vorhandene innerörtliche Wegetrassen für die Erschließung. Die gewählte Fläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage mit vorhandener Bebauung.

Weiterhin wäre durch die Gehölze neben den schon erwähnten Arten, Gelbspötter, Stieglitz, und Amsel, sowie mit steten Begleitern, wie dem Grünfink, zu rechnen. Für die Leitarten, wie Neuntöter, Ortolan, Turteltaube und Girlitz, aber auch Baumpieper und Goldammer, ist der Lebensraum als mit zu hohem Störpotential (Prädatoren, Straßennähe) verbunden einzustufen. Durch die Abnahme der Gehölze ist Ersatz zu realisieren. Es sind vor Ort die Wallhecke im Süden sowie 2 Flächen mit Feldhecken als Ersatz (Gemeinde Schwerin / Gemeinde Alt Meteln) vorzusehen.

Die Baumaßnahmen lösen bei Einhaltung einer Bauzeitenbeschränkung als Vorsorgemaßnahme und der festgesetzten Pflanzmaßnahmen keine Betroffenheit aus.

#### Vorsorgemaßnahmen

- Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Bau- und Feldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
- Im Süden ist eine zweireihige Wall-Hecke zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Maßnahme ist in der Pflanzperiode mit dem Baubeginn zu realisieren und es sind für 5 Jahre Abschirmmaßnahmen (z. B. Gewebezaun mit mind. 1,8 m Höhe) auf der Südseite vorzusehen.
- 2 dreireihige Feldhecken sind als Ersatz für die Biotope (Gemeinde Schwerin / Gemeinde Alt Meteln) vorzusehen.

#### Rastflächen

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

### Raumrelevante Arten

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

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

### Artenschutzrechtliche Hinweise

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

1. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
2. Um baubedingte Auswirkungen zu vermeiden, sind genehmigungspflichtige Bauarbeiten nicht von Februar bis Mitte April und von September bis November durchzuführen, hier Bauzeitenregelung im Hinblick auf Rastzeiten. Eine Ausnahme ist nur bei nachgewiesener erfolgter erfolgreicher Anpflanzung der Hecke 2 Jahre vor Baugenehmigung oder eines blickdichten ortsfesten Zaunes von 1,8 m Höhe zur südlichen Bebauungsgrenze zulässig.
3. Entsprechend § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass in der freien Landschaft ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial und gebietsheimische Saatmischungen verwendet werden. Die entsprechenden Zertifizierungen sind nachzuweisen.
4. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung stellt zumindest eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG dar und wird mit (erheblichen) Geldbußen geahndet.
5. Im Süden ist eine zweireihige Wall-Hecke zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Maßnahme ist in der Pflanzperiode mit dem Baubeginn zu realisieren und es sind für 5 Jahre Abschirmmaßnahmen (z. B. Gewebezaun mit mind. 1,8 m Höhe) auf der Südseite vorzusehen.
6. Zwei dreireihige Feldhecken sind als Ersatz für die Biotope (Gemeinde Schwerin / Gemeinde Alt Meteln) vorzusehen.

Lübstorf,.....

.....  
Bürgermeister