

GEMEINDE LÜBSTORF

AMT LÜTZOW-LÜBSTORF

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



BEBAUUNGSPLAN NR. 24

„AM FRIEDENSWEG 2“

nach § 13b BauGB

Begründung

Geänderter Entwurf

Juli 2023

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

GEMEINDE LÜBSTORF

„AM FRIEDENSWEG 2“

nach § 13b BauGB

Geänderter Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	2
1.1	Anlass der Planaufstellung	2
1.2	Verfahren und Planungsgrundlagen	4
1.3	Rechtsgrundlagen	7
2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
3.	Plangebiet	9
3.1	Lage und Geltungsbereich	9
3.2	Bestand	10
3.2.1	Flächennutzung	10
3.2.2	Erschließung	10
4.	Planinhalt	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	11
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4	Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Anzahl der Stellplätze, Einfriedungen	12
4.5	Verkehrerschließung	13
4.6	Technische Ver- und Entsorgung	13
5	Immissionsschutz	14
6.	Sonstiges	21
7.	Umweltbelange	22
7.1	Einleitung	22
7.2	Schutzgebiete und Objekte	22
7.3	Entwicklung Umweltzustand	29
8.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	35

Anlagen:

Maßnahmeblatt Pflanzung (Biotop) in Böken

FFH-Vorprüfung

Schalltechnische Untersuchung, Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 05.11.2021

Schalltechnische Untersuchung, Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 17.10.2022

Schalltechnische Untersuchung TÜV Nord Umweltschutz GmbH&Co. KG, Mail 03.04.2023

Entwässerungskonzept Lübstorf -Regenwasser-, Ingenieurbüro Leirich, Schwerin, 12/2021

Baugrundbeurteilung der GIG, Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 07.09.2021

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.

Die Gemeinde hat die Notwendigkeit einer ergänzenden städtebaulichen Begründung nach der Behördenbeteiligung auf Grund der Nähe zu der Bahnlinie, die durch Lübstorf verläuft, zur Kenntnis genommen und das Planvorhaben unter diesem Gesichtspunkt erneut geprüft. Sie hat eine Wohnbauflächenanalyse durchgeführt und sich danach weiterhin für eine Entwicklung in diesem Teil der Ortslage entschieden, um Wohnbauflächen, deren dringender Bedarf besteht, zur Verfügung zu stellen. Es besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Bauland auf Grund der guten Infrastruktur im Hauptort Lübstorf. Viele junge Familien kehren in die Heimat zurück und suchen Wohnraum. Weiterhin haben sich die Arbeitsbedingungen geändert, homeoffice beeinflusst u. a. die Wohnortwahl zugunsten arbeitsplatzferner Standorte.

1.2 Wohnbauflächenpotentialanalyse für die Ortslage Lübstorf, Gemeinde Lübstorf

An die Ortslage grenzen unmittelbar das SPA/VSG „Schweriner Seen“, das LSG „Schweriner Außensee“ und das GGB „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“. Zu diesen Schutzgebieten sind hinsichtlich Bebauung Abstände einzuhalten, die die für eine Entwicklung zur Verfügung stehende Flächenkulisse minimieren.

Nachfolgend werden die übrigen nicht bzw. teilweise bebauten Grundstücke betrachtet.

- Flurstück 294/56 Kaufantrag der Gemeinde an BVVG, Flächen für Regenwasserkreislauf und kleinteilige Bebauung, Wiederherstellung Verkauf derzeit nicht möglich
- Flurstück 286 privat, Gartenland, keine Verkaufsabsichten, mehrfach angefragt
- westlich der Flurstücke 294/27, 294/28, 294/29 (Bebauungsplan Nr. 3) keine Zuwegung möglich, Wasserfläche Bestandteil des Entwässerungskonzeptes, neue Erschließung notwendig
- westlich der Flurstücke 294/24, 294/25, 294/26 (Bebauungsplan Nr. 3), unwirtschaftliche Erschließung für ca. 3 Grundstücke, da Schmutz-/Regenwasser im Feldweg ca. 7 m tief liegt, Straßenbau
- Flurstück 207/21 bebaut
- Flurstück 206/22 soll bebaut werden, Gemeindeland
- Flurstück 255/6 privat, Bauantrag gestellt
- Flurstück 206/4, 204/5, 206/7, 206/8, 206/9 Bebauungsplan Nr.18 „Alte Dorfstraße“
- Flurstück 208/10 privat, ehemaliges denkmalgeschütztes Gutshaus, Gartenland, keine Verkaufsabsichten, keine Teilungsabsicht

- Flurstück 204/25 Gemeindeland, nicht wirtschaftlich zu erschließen, da komplett zugewachsen, Höhenlage, Bebauung in 2. Reihe ausgeschlossen
- Flurstück 197/6 privat, Gartenland, keine Verkaufsabsichten, 2. Reihe, kein Baurecht
- Flurstück 197/3 privat, Gartenland, keine Verkaufsabsichten, 2. Reihe, kein Baurecht
- Flurstücke 194/8 bis 194/13 privat, vbBebauungsplan Nr. 22 „Am Dorfteich“, bebaut
- Flurstück 196/1 privat, Wiese, keine Verkaufsabsichten
- Flurstücke 256/8, 256/29, 257/15, 258/21, 266/29 Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 3
- Flurstück 263/8 Bauvoranfrage, Bauvorbescheid: unzulässig, § 35 BauGB
- Flurstück 185/44 privat, keine Verkaufsabsichten und teilweise Bebauung in 2. Reihe
- Flurstücke 185/41, 185/42, 185/48 Bebauungsplan Nr. 25 in Aufstellung
- Flurstück 186/3 privat, Gartenland, keine Verkaufsabsichten, im Flächennutzungsplan (FNP) Grünland, Außenbereich
- Flurstück 160/6 Dorfteich und Spielplatz
- Flurstücke 171/3 bis 171/7 Bebauungsplan Nr. 19
- Flurstücke 171/10 bis 171/14 Bauantrag gestellt für Ersatzneubau
- Flurstück 266/53 soll bebaut werden, Vorbescheid vorliegend
- Flurstück 169/2 privat, Gartenland, keine Verkaufsabsichten, keine Teilungsabsicht
- Flurstück 269 privat, Gartenland, keine Verkaufsabsichten, keine Teilungsabsicht
- Flurstück 266/13 privat, Gartenland, keine Verkaufsabsichten
- Flurstück 322/9 Bebauungsplan Nr. 23 „Wiesengrund“ in Aufstellung
- Flurstück 325/3 privat, Fläche und Parkplatz Hotel, keine Verkaufsabsichten
- Flurstück 325/4 nicht bebaubar, tief
- Flurstück 541 Parkplatz
- Flurstück 520 Strommast, nicht bebaubar
- Flurstück 341/2 privat, zugehörig zu Haus Nr. 5 Zufahrt
- Flurstück 164/9 privat, Gartenland, keine Verkaufsabsichten, straßenbegleitende Bebauung vorhanden
- Flurstück 164/5 Wasserwerk
- Flurstücke 380/47 und 416, Gemeindeland, im FNP Wohnbaufläche, jetzt Gartenland und Kleintierhaltung von Bewohnern der Nachbarschaft, derzeit keine Bauabsichten, da Fortbestand der jetzigen Nutzung Priorität hat, kann langfristig entwickelt werden, Bauleitplanung erforderlich
- Flurstücke 467/6 und 467/7 privat, Gartenland, keine Verkaufsabsichten
- Flurstück 380/4 privat, Ackerland, im FNP gewerbliche Baufläche (GEe)

- Flurstück 372/1, Acker, für Teilfläche langfristige Entwicklung bei Flächennutzungsplan - Aufstellung angedacht, nicht im FNP, Bundesstraßen- und Bahnärm
- Flurstücke 368/3 und 369 privat, Acker, keine Verkaufsabsichten

Die unbebauten Flächen entlang der Bundesstraße und der Bahnlinie wurden auf Grund des Verkehrslärmes nicht weiter betrachtet, da sie für eine Bebauung nur eingeschränkt in Frage kommen.

Die Ortsteile der Gemeinde Lübstorf werden hier nicht betrachtet, da sich die Entwicklung auf Grund der hier vorhandenen Infrastruktur im Hauptort Lübstorf konzentrieren soll.

Die Wohnbauflächenpotentialanalyse zeigt, dass die Gemeinde Lübstorf über keine Wohnbauentwicklungsflächen in günstigerer Lage verfügt, so dass sie an diesem Plangebiet mit einer Entwicklung festhält. Es soll der Hauptort entwickelt werden. Beste-hende Baurechte nach § 34 BauGB sind wie dargestellt oftmals in Privateigentum oder mit Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit verbunden. Die Lage an angrenzen-den Schutzgebieten, an Bahndamm und Bundesstraße schränken die gemeindlichen Entwicklungsmöglichkeiten ein, so dass Kompromissflächen zu betrachten sind.

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 im Zusammenhang bebauten Ortsteil vor. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 21 ist vollständig bebaut und damit ist die Angrenzung an die bebaute Ortslage gegeben. 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 m². Die Grundfläche ist dementsprechend kleiner als 10.000 m².
- 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. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.05.2022 gefasst. 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 09.05.2022 für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.05.2022 bis zum 01.07.2022 öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden eingeholt.

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 24 „Friedensweg 2“ der Gemeinde Lübstorf vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen des Landkreises Nordwestmecklenburg wurden von der Gemeindevertretung geprüft und mit dem Teilabwägungsergebnis gemäß Abwägungsprotokoll (Anlage) abgewägt.

Die Gemeinde fasst am 31.07.2023 den Beschluss über einen geänderten Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Am Friedensweg 2“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften sowie den geänderten Entwurf der Begründung. Diese werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde veranlasste die Gemeinde, sich intensiv mit der Lärmproblematik im Plangebiet auseinanderzusetzen. Unter Punkt 5. Immissionsschutz der Begründung wird dieser Werdegang anhand der vorliegenden Schallgutachten dargelegt. Das führt im Ergebnis zu einer erneuten Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und der Öffentlichkeit.

Historie Verfahrensverlauf

Es wurden Schalltechnische Untersuchungen von Lärmschutz Seeburg, Rostock, 05.11.2021, 17.10.2022, durchgeführt. Das 1. Gutachten betrachtet passive Schallschutzmaßnahmen, da aktive als unverhältnismäßig angesehen werden. Die Stellungnahme des Landkreises fordert als erste durchzuführende Maßnahmen die aktiven. Daraufhin wurde ein 2. Gutachten erstellt mit der Betrachtung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahngleise. Diese bringen nicht die erforderliche Wirkung, auch aufgrund des Bahnübergangs in der Nähe des Plangebietes.

Es fanden 2 Termine beim Landkreis statt, in der die Problematik ausführlich von Seiten der unteren Immissionsschutzbehörde erläutert und gemeinsam nach Lösungen gesucht wurde, da die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen an diesem Standort festhält.

- 1. Termin Landkreis 10.11.2022
- 2. Termin Landkreis 01.12.2022

mit folgendem Kompromiss:

Der Geltungsbereich wird Richtung Westen/Bahngleise um ein Grundstück vergrößert. Es wird ein Mischgebiet festgesetzt. In diesem soll an der westlichen Plangebietsgrenze eine Lagerhalle gebaut werden, die eine abschirmende Wirkung für die östlich angrenzende Bebauung erzielen soll. Die an das Hallengrundstück anschließende Bebauung auf 2 Grundstücken bleibt mit den gleichen Festsetzungen für das Maß der Nutzung bestehen, jedoch ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Für diesen neuen Planinhalt wurden weitere Untersuchungen durch den TÜV Nord, Rostock, 3.4.2023, durchgeführt. Diese Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass durch die Halle im besten Fall der Lärmpegelbereich an manchen Fassaden um eine Stufe reduziert werden kann. Aus Sicht des Gutachters ist die Verhältnismäßigkeit nicht gegeben. Denkbar ist höchstens eine kleinere Halle, um einen Lärmpegelbereich V im westlichsten Grundstück zu verhindern. Daher ist an diesem Standort passiver Schallschutz zu

bevorzugen. Die in dem ersten Gutachten vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen werden daher als geeignet eingeschätzt.

Nach diesem Untersuchungsergebnis hat die Gemeinde sich entschieden, den Bebauungsplan nach § 13b BauGB mit der Festsetzung von Wohnbebauung fortzuführen und die Einwände des Landkreises mit dem Ziel der Wohnraumschaffung abzuwägen. Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden in dem Teil B – Text festgesetzt.

Im weiteren Planungsverlauf nach der Behörden-/TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Ausgleichsmaßnahmen für den Biotopverlust neu erarbeitet und beantragt. Daher wird auch die **Untere Naturschutzbehörde** des Landkreises Nordwestmecklenburg erneut beteiligt.

Die **Untere Wasserbehörde** des Landkreises Nordwestmecklenburg hat in ihrer Stellungnahme ein Entwässerungskonzept gefordert, das zum Entwurf bereits mit eingereicht wurde. Es wurde daraufhin noch einmal an den Landkreis gesendet. Dieses Konzept wird jetzt mit dem geänderten Entwurf wiederholt eingereicht und um Stellungnahme dazu gebeten.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans wird nach Beschluss der Gemeindevertretung am 31.07.2023 für die Dauer von 2 Wochen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.08.2023 bis zum 29.08.2023 öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der berührten Behörden zum geänderten Entwurf werden 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 beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden. Außerdem werden dem Bebauungsplan die folgenden Anlagen beigelegt:

- Maßnahmeblatt Pflanzung (Biotop) in Böken
- FFH-Vorprüfung
- Schalltechnische Untersuchung, Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 05.11.2021
- Schalltechnische Untersuchung, Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 17.10.2022
- Schalltechnische Untersuchung TÜV Nord Umweltschutz GmbH&Co. KG, Mail 03.04.2023
- Entwässerungskonzept Lübstorf -Regenwasser-, Ingenieurbüro Leirich, Schwerin, 12/2021
- Baugrundbeurteilung der GIG, Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 07.09.2021

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 (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 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.

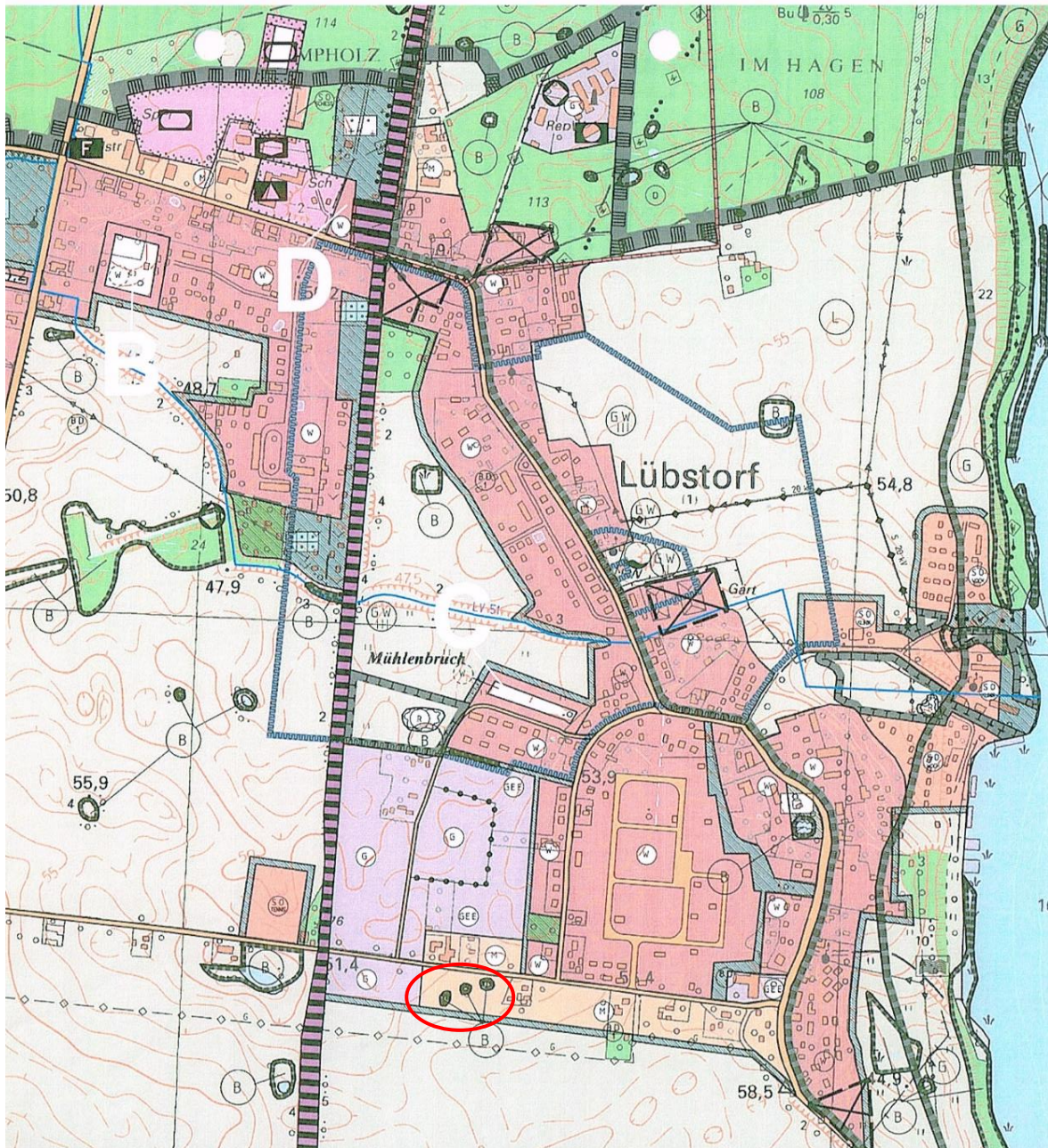
Die Gemeinde Lübstorf ist ohne zentralörtliche Funktion dem Stadt-Umland-Raum von Schwerin zugeordnet worden.

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, rechtswirksam seit dem 03.03.2006. In diesem sind für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 24 wird damit nicht gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss entsprechend berichtigt werden.



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. Ca. 200 m westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Schwerin-Wismar.

Auf einer Fläche von ca. 44 km² leben 1501 Einwohner (Stand: April 2022, www.luetzow-luebstorf.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.

Im Ergebnis der Abwägung wird die Grundflächenzahl für das WA1 und WA2 auf 0,3 reduziert. Im Sinne des Bodenschutzes durch geringere Versiegelung hat die Gemeinde die GRZ erneut geprüft und eine GRZ von 0,3 als ausreichend bewertet.

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 gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO 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 deren Verlängerung bis zur östlichen und westlichen Planbegrenzung und der öffentlichen Straße „Friedensweg“ keine Garagen und Carports zulässig. Zwischen der südlichen Baugrenze und deren Verlängerung bis zur östlichen und westlichen Planbegrenzung 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. Für Nebenanlagen gelten diese Einschränkungen nicht.

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. Da es sich im WA2 entsprechend Nutzungsschablone um einen verhältnismäßig großen Baukörper mit Flachdach handeln wird, will die Gemeinde hier keine Holzkonstruktion und Klinkerverblendung als Fassadengestaltung zulassen.

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 m³ je 100 m² versiegelter Fläche zu sammeln und soweit möglich auf

den Grundstücken zu verwerten. Überschüssiges Regenwasser ist in den in Planung befindlichen Regenwasserkanal im Friedensweg einzuleiten. Bis zur Fertigstellung des Regenwasserkanals im Friedensweg sind individuelle Lösungen zur Beseitigung des überschüssigen Regenwassers auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

Es liegt eine Baugrundbeurteilung der GIG, Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 07.09.2021, vor, die den Berechnungen zur Regenwasserversickerung zugrunde gelegt wurde. Im Ergebnis wurde das Entwässerungskonzept Lübstorf -Regenwasser- durch das Ingenieurbüro Leirich, Schwerin, Dezember 2021, erarbeitet.

Löschwasser

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 48 m³ 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.

5. 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 beauftragt wurde, als noch keine Baugrenzen und sonstige Festsetzungen für den Bebauungsplan erarbeitet waren. Es wurden die Geräuschmismissionen für die Quellenarten Straße und Schiene ermittelt und beurteilt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Beurteilungspegel des Verkehrs maßgeblich durch den Schienenverkehr bestimmt werden. Es wurde die Wirkung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m entlang der Schiene betrachtet. 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.

Die Auswertung erfolgte im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 und wird hier nicht wiederholt.

In der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg zum Bebauungsplan Nr. 24 „Am Friedensweg 2“ wird eine umfassende Prüfung des aktiven Lärmschutzes gefordert.

Die Gemeinde beauftragt daraufhin die umfassende Prüfung des aktiven Lärmschutzes für den Schienenverkehr mit nunmehr konkreten Vorgaben zu Baugrenzen und Firsthöhen. Dies erfolgt in der **Schalltechnischen Untersuchung für den B-Plan Nr. 24 „Am Friedensweg 2“ in Lübstorf durch das Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 17.10.2022**, die hier ausgewertet wird.

Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs im Plangebiet am Tage zwischen 58 und 60 dB(A) und in der Nacht zwischen 56 und 58 dB(A) liegen. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete für den Tagzeitraum von 55 dB(A) wird um 3 bis 5 dB überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) um 11 bis 13 dB überschritten.

Für den Tagzeitraum liegen die Beurteilungspegel im Bereich des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von tags 59 dB(A). Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) um 7 bis 9 dB überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird am Tage (70 dB(A)) um mindestens 10 dB und in der Nacht (60 dB(A)) um 2 bis 4 dB unterschritten.

Es werden die Wirkungen durch

- Vergrößern des Abstandes der Baugrenzen zur Schallquelle,
- von Lärmschutzeinrichtungen unmittelbar östlich der Gleisanlagen und westlich des Plangebietes sowie
- die Abschirmwirkung einer geplanten Bebauung geprüft.

Vergrößern des Abstandes der Baugrenzen zu den Gleisen

Aus den Rasterlärmkarten im Anhang 3.1 des Gutachtens ist zu erkennen, dass die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für den Schienenverkehr im Nachtzeitraum das Plangebiet in seiner Gesamtheit betreffen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Tagzeitraum teilweise eingehalten und im Nachtzeitraum überschritten. Die Vergrößerung des Abstandes der Bebauung zur Schiene mit der Zielstellung, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Nachtzeitraum einzuhalten, ist nicht möglich.

Errichten einer Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwall/-wand)

Die Errichtung eines Lärmschutzwalls ist zur Verminderung des Schienenverkehrslärms entlang der Bahnlinie oder im Bereich der westlichen Plangrenze möglich. Grundsätzlich erreicht eine Lärmschutzeinrichtung in der Nähe eines Verkehrsweges die maximalen Wirkungen. Exemplarisch erfolgen die Berechnungen für zwei Lärmschutzvarianten:

- LS-V01: Lärmschutzeinrichtung an der Ostseite der Gleisanlage
- LS-V02: Lärmschutzeinrichtung an der Westseite des Plangebietes.

Lärmschutzvariante LS-V01

An der Ostseite der Gleisanlage wird die Errichtung eines Lärmschutzwalls bzw. einer Lärmschutzwand untersucht. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den Schienen von mindestens 200 m wird der Lärmschutzwall mit einer Länge von jeweils 180 m nördlich und südlich des Bahnübergangs mit den Höhen von 4 m und 6 m untersucht (Lärmschutzvariante LS-V01A). Der Beginn des Lärmschutzwalls wird in einer Entfernung von 5 m zur Gleismitte in Ansatz gebracht. Ergänzend werden die Errichtung einer Lärmschutzwand nördlich und südlich des Bahnübergangs (Lärmschutzvariante LS-V01B) und die Errichtung eines Lärmschutzwalls nur südlich des Bahnübergangs für den Friedensweg (Lärmschutzvariante LS-V01C) geprüft.

Lärmschutzvariante LS-V02

Unmittelbar westlich des Plangebietes wird die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 4 m und einer Länge von ca. 70 m (entspricht der Breite des Plangebietes) untersucht.

Die Beurteilungspegel sind für alle Immissionsorte und alle Etagen im Anhang des Gutachtens zusammengestellt. Für das jeweils lauteste Geschoss werden sie mit den Orientierungswerten der DIN 18005 und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen.

Bei allen Varianten aktiver Lärmschutzeinrichtungen außerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte (Tag / Nacht 55 / 45 dB(A)) am Tage an der Westseite des Plangebietes um 1 bis 3 dB überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert bei allen Varianten um 7 bis 9 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete (Tag / Nacht 59 / 49 dB(A)) werden tags um 1 bis 4 dB unterschritten und nachts um 3 bis 7 dB überschritten.

Abschirmwirkung einer geplanten Bebauung

Eine abschirmende Wirkung innerhalb des Plangebietes wird durch die Bebauung erreicht. Die geplanten Wohngebäude stehen mit Bezug zur Bahnlinie hintereinander (Friedensweg 4b bis 4e), so dass eine Abschirmung gegeben ist. An der Ostseite der Gebäude werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Zusammenfassung:

- Im Nachtzeitraum ist das Schlafen schutzbedürftig, also der Innenraum. Dies ist mit passiven Schallschutzmaßnahmen realisierbar, wenn dadurch möglicherweise auch der Außenbezug eingeschränkt wird.
- Die Eigenabschirmung von Wohngebäuden (Abschirmung der eigenen Ostseite und Abschirmung für das nächstfolgende Wohngebäude) führt im Erdgeschoss zu einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und teilweise der Orientierungswerte der DIN 18005 (für die Bauleitplanung).
- **Die Wirkung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist als gering einzuschätzen**, da der Bereich des Bahnübergangs maßgeblich ist und nicht abgeschirmt werden kann.
- Nach der Rechtsprechung herrschen auch in einem Mischgebiet gesundheitsverträgliche Wohnbedingungen. Die Richtwerte liegen stets um 5 dB über denen von Mischgebieten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete (Nacht 54 dB(A)) wird auch im OG an der Ostseite der Bebauung eingehalten.
- Werden die Fenster der Schlafräume in Richtung Norden und Osten ausgerichtet, können gesunde Wohnverhältnisse für den Nachtzeitraum auch durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

Schlussfolgerung für den Bebauungsplan:

Für das Plangebiet werden Hinweise zum Bebauungsplan gegeben, **die maßgeblichen Außenlärmpegel zur Bemessung der passiven Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen** und Vorschläge für Festsetzungen unterbreitet.

Die Gemeinde reichte dieses 2. Gutachten mit der umfassenden Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen, deren Wirkung als gering eingeschätzt wurde, am 19.10.2022 beim Landkreis NWM, Untere Immissionsschutzbehörde, ein. Hierauf erhielt die Gemeinde keine schriftliche Stellungnahme vom Landkreis, jedoch fanden **mündliche Absprachen (u. a. am 10.11.2022) mit dem Landkreis und dem Amt Lützow-Lübstorf und der Gemeinde** statt, in denen seitens des Landkreises auf die Gefahren beim Bauen in einen verlärmten Bereich hingewiesen wurde. Die Gemeinde legte ihre Bemühungen mit der Deutschen Bahn (DB) dar, im Rahmen der Sanierung des Bahnkörpers im Jahre 2017 auch Lärmschutzeinrichtungen durch die DB installieren zu lassen. Dies wurde von der DB abgelehnt, auf Grund der nicht ausreichend hohen Belastung hinsichtlich der Bevölkerungszahl. In dem Lärmsanierungsplan des Eisenbahn-Bundesamtes stehen dafür derzeit in ganz M-V keine Mittel zur Verfügung.

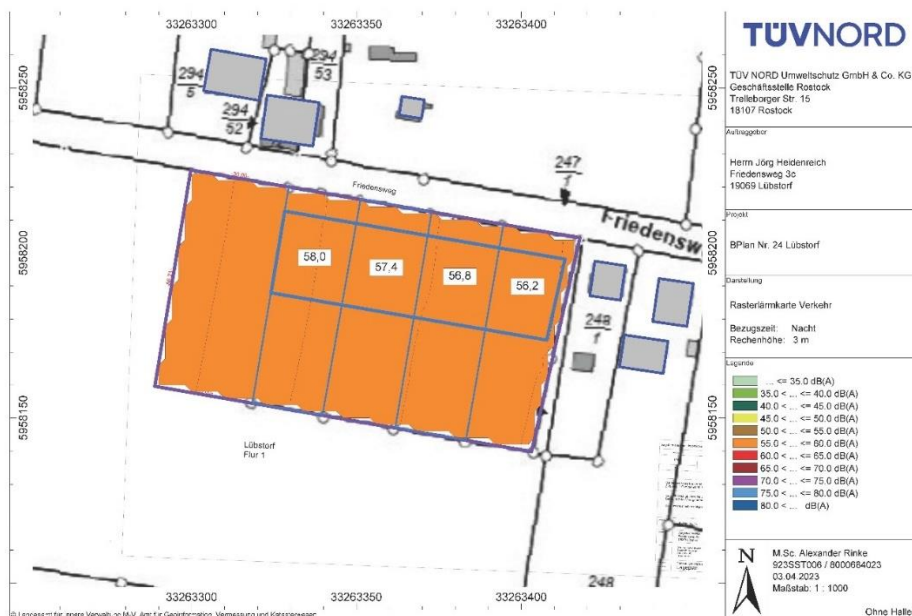
In dem Gespräch **mit dem Landkreis am 01.12.2022 und Vertretern des Amtes Lützw-Lübstorf und dem Planungsbüro** wurde eine intensive Lösungssuche betrieben für das Gebiet, das aus städtebaulicher Sicht von der Gemeinde weiterhin entwickelt werden soll und wofür auch von einem Investor die Mittel zur Verfügung gestellt werden, damit dieses Ziel von der Gemeinde umgesetzt werden kann. Aufgrund des langen Planungsprozesses gibt es bereits Interessenten für den Kauf der Grundstücke, wobei von einem Kaufinteressenten bekannt ist, dass er, wenn es die Möglichkeit gäbe, hier sein Gewerbe ansiedeln würde. Die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ließ da bisher nicht zu. Auch hatte die Gemeinde Kenntnis, da sie ohnehin in Abstimmungen zu einem Gewerbegebiet in Lübstorf ist, von einem Interessenten für den Bau einer großen Lagerhalle. Diese Lagerhalle sollte auf einer westlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche in ausreichender Größe und an festgesetzter Position errichtet werden, um die Lärmbeeinträchtigung maximal zu senken.

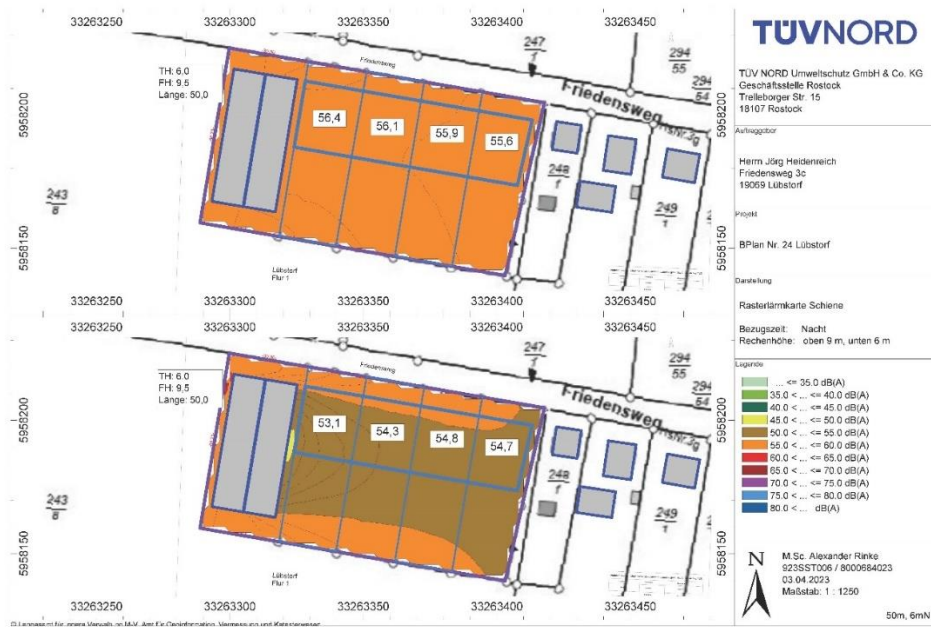
In dieser Abstimmung wurde die **Festsetzung eines Mischgebietes** als mögliche Lösung herausgearbeitet. Die Gemeinde erklärte sich bereit, das Verfahren nach § 13b BauGB, beschleunigtes Verfahren für Wohnbebauung; einzustellen und nach Vorlage einer nächsten schalltechnischen Untersuchung ein neues zweistufiges Verfahren für die Entwicklung eines Mischgebietes zu beschließen.

Vom **TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG**, wurde daraufhin eine Untersuchung durchgeführt, die den Bau einer Lagerhalle westlich angrenzend an das Plangebiet vorsieht. Die Ergebnisse, Mail vom 03.04.2023, werden im Folgenden zitiert.

Bewertungsmaßstäbe:

Für die Bewertung ist die Nachtzeit maßgeblich. Hier wird der Beurteilungspegel mit dem Orientierungswert von 50 dB(A) und bei Überschreitung mit dem Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) verglichen. Die Einhaltung der 50 dB(A) ist mit der geplanten Abschirmung nicht möglich. Daher sollte das Ziel sein, den Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) einzuhalten. **Es sind auf jeden Fall passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.**





Östlicher Teil:

Für die östlichen beiden Grundstücke gilt eine maximale Firsthöhe von 9,5 m. Realistisch sind daher Immissionsorte auf einer Höhe von ca. 9 m (Staffelgeschoss) bzw. 6 m (1. OG) möglich. Es ist bei maximaler Größe der Halle nicht möglich, den Immissionsgrenzwert in einem der Geschosse einzuhalten (Anhang, Seite 2, oben 9m, unten 6m). Für die östlichen beiden Grundstücke ist im besten Fall eine Pegelminderung von ca. 1 dB auf 9 m und ca. 2 dB auf 6 m Höhe möglich.

Eine Dimensionierung der Halle für die östlichen beiden Grundstücke ist daher nicht sinnvoll. Hier ist passiver Schallschutz zu bevorzugen.

Westlicher Teil:

Die westlichen Grundstücke sind näher an der Halle und niedriger, sodass eine größere Pegelminderung möglich ist. Bei einer maximalen Traufhöhe von 5 m mit Flachdach sind Immissionsorte auf einer Höhe von 4,8 m realistisch. Der Immissionsgrenzwert wird nur bei maximaler Hallengröße eingehalten (Anhang, Seite 3, oben Länge = 50m, unten Länge = 35m). Der Pegel nimmt gegenüber dem Fall ohne Halle um 4 bis 6 dB ab.

Es ist mit der Halle eine relevante Minderung des Pegels in den westlichen beiden Grundstücken möglich. Hier ist die Verhältnismäßigkeit abzuwägen.

Empfehlung:

Im besten Fall kann durch die Halle der Lärmpegelbereich an manchen Fassaden um eine Stufe reduziert werden. Aus Sicht des Gutachters ist die Verhältnismäßigkeit nicht gegeben. Denkbar ist höchstens eine kleinere Halle, um einen Lärmpegelbereich V im westlichsten Grundstück zu verhindern. Ansonsten ist **passiver Schallschutz zu bevorzugen. Die im Gutachten von Herrn Seeburg vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen hierzu hält der Gutachter des TÜV Nord für geeignet.**

Konsequenz für das weitere Vorgehen in der Bebauungsplanung

Nach Vorliegen der Untersuchung des TÜV Nord hat die Gemeinde aus ihrer Sicht alle Möglichkeiten geprüft, eine Verbesserung der Werte hinsichtlich des Lärmschutzes im Plangebiet zu erreichen. Im Ergebnis stellen die Gutachter unabhängig voneinander auf passive Lärmschutzmaßnahmen ab.

Die Gemeinde hat sich in der Abwägung ein weiteres Mal mit der städtebaulichen Notwendigkeit des Planvorhabens an diesem Standort auseinandergesetzt. Auf Grund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Bauflächen (Wohnbauflächenanalyse siehe vorn in der Begründung) im Hauptort Lübstorf und der angestrebten Entwicklung der Gemeinde soll hier als Abrundung der Ortslage Wohnbebauung möglich sein. Die Gemeinde folgt nicht der Einschätzung, dass das Vorhandensein der Bahnstrecke durch den Ort Lübstorf eine weitere Wohngebäudeentwicklung der Gemeinde unmöglich macht. Auch wird von der Gemeinde wiederholt darauf hingewiesen, dass die DB in der Pflicht gesehen wird, ihre Bahnanlagen mit entsprechenden Schutzvorrichtungen (z. B. Absorber am Ort der Verursachung (Schienen)) auszustatten, um auch die Bevölkerung zu schützen, die nicht in Ballungsgebieten lebt. Im Rahmen der Abwägung wurden des Weiteren Befragungen von Anwohnern durchgeführt, die in Lübstorf über weite Strecken wesentlich dichter am Bahnkörper wohnen als das im Plangebiet der Fall ist. Die eindeutige Antwort ist, dass die Bahnfahrten zwar wahrgenommen werden, aber man sich daran gewöhnt und diese dann nicht mehr als derart störend empfunden werden, dass die Bewohner hier ihre Wohnungen auf Grund dessen aufgeben würden. Es gab keine nachgewiesenen Fälle von Gesundheitsschädigungen.

Die Gemeinde entscheidet nunmehr, das Verfahren nach 13b BauGB mit dem Festsetzen von passiven Lärmschutzmaßnahmen fortzusetzen. Die von der Planung berührten Fachbehörden beim Landkreis NWM und die Öffentlichkeit werden in einer verkürzten Beteiligung erneut um Stellungnahme gebeten.

Im Folgenden werden die **Vorschläge für Festsetzungen aus der Schalltechnischen Untersuchung für den B-Plan Nr. 24 „Am Friedensweg 2“ in Lübstorf durch das Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 17.10.2022** zitiert und so in dem Teil B – Text des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 24 festgesetzt. Die ergänzenden Ausführungen werden in die Hinweise übernommen.

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 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.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-01.

Vorschläge für Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm:

1. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Schienenverkehrs sind Aufenthaltsräume in Wohnungen ab dem Lärmpegelbereich III so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite (Ostseite) ausgerichtet ist.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten.

1. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
2. Für Wohnräume mit Schlafnutzungen muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann ab Lärmpegelbereich IV durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgebaute Loggien) erreicht werden.
4. Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in Nr. 1 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

6. Sonstiges

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

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

7. Umweltbelange

7.1 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.

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

Bestandsbeschreibung

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 6.000 m².

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).

7.2 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 Bäumen, 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

derzeitig fehlenden Abschirmung zur Straße, zusätzlich die weitere ungestörte Nutzung der Flächen im SPA ab.

Unter der Voraussetzung, dass für die Fläche die Vermeidungsmaßnahmen Hecke, vorrangig als CEF-Maßnahme vollständig umgesetzt wird (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)¹ durchgeführt.

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

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

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

¹ 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



Biotop 2	
Biotop 3	

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 Biotop (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)

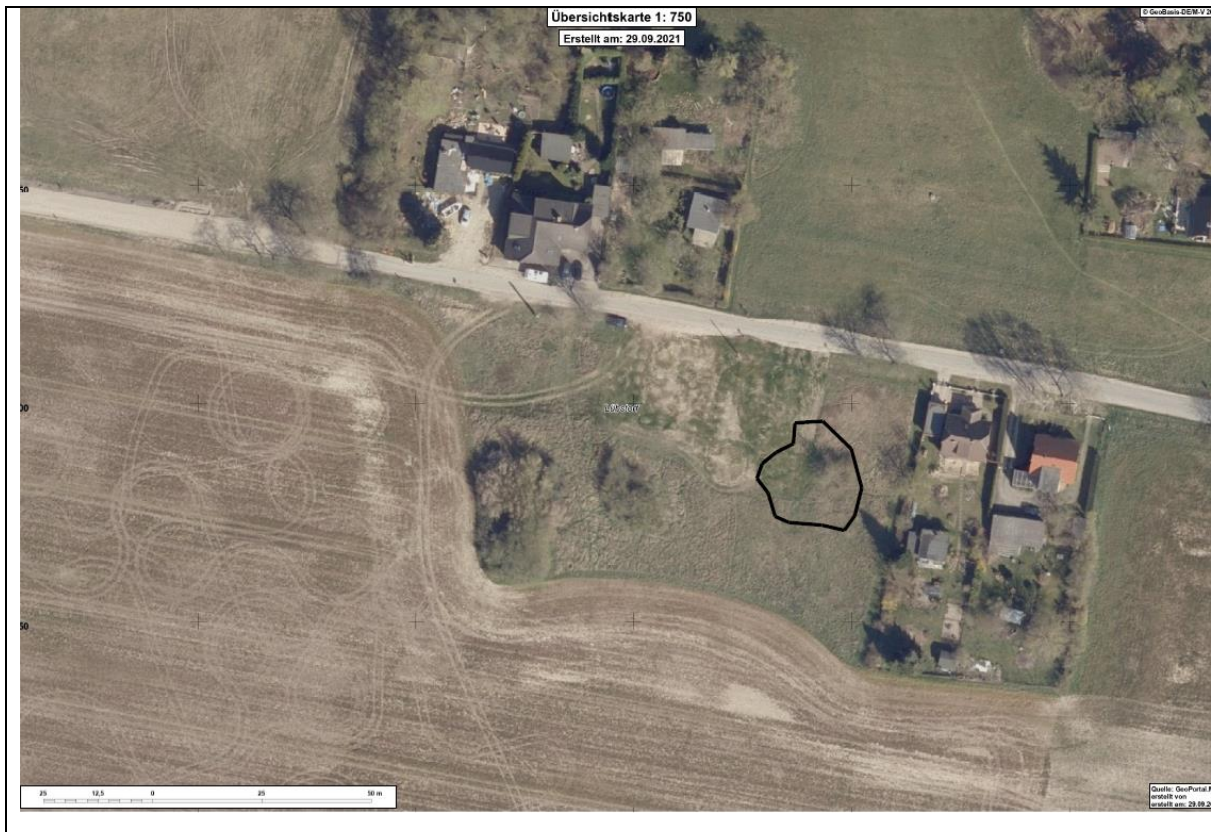


Abbildung 6 Aktuelles Luftbild mit Flächenumriss aus 1991 (Quelle GAIA MV)

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 m² angesetzt. Als Ausgleich sind 1.785 m² in 2 Flächen bestimmt.

Ausgleich Biotope

Als physischer Ausgleich ist, nach mehrfachen Überarbeitungen, die Anlage einer dreireihigen Feldhecke mit vorgelagertem Krautsaum (Maßnahme 2.22 HzE 2018) in der Gemarkung Böken, Flur 1, Flurstück 5, mit 149 m Länge und 9 m Breite bei einem Pflanzabstand von 1,5 m vorgesehen (Brachestreifen 2 m, 1 m Reihenabstand, 1 m Reihenabstand, 5 m Krautsaum). Die 29 m Hecke in der 50 m Wirkzone I des B-Plangebietes wurde mit dem Faktor 0,5 berücksichtigt. Für die Lagerhalle wurde keine Wirkzone berücksichtigt, da die vorhandene Hecke eine wirksame Abschirmung vor Störungen und Beeinträchtigungen darstellt.

Die Wirkzone II findet aufgrund der geringen Belastungseinwirkungen keine Berücksichtigung. Die Auflagen der Maßnahmen 2.22 der HzE sind verbindlich einzuhalten.

Es sind 276 Sträucher und 7 Hochstämme (STU 12/14cm jeweils statt 3 Sträuchern 1 Baum in der mittleren Pflanzreihe) zu pflanzen und zu pflegen. Die Jungwuchspflege (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) ist 5 Jahre zu gewährleisten.

Der geplante Krautsaum befindet sich im Bereich einer bisher intensiv gemähten, aber nicht gedüngten Fläche. Damit ist keine Aushagerungsmahd notwendig. Eine Mahd wird alle 3 Jahre nach dem 01. Juli festgesetzt. Damit sind bei einer Pflege über 25 Jahre 9 Pflegegänge für 1.043 m² (2+5 m x 149 m) Krautsaum anzusetzen.



Abbildung 7 Gemarkung Böken, Flur 1, Flurstücke 5; 60/52 anteilig Quelle: Vermessungsbüro Gudat

Zudem ist ein Ausnahmeantrag gesondert gestellt worden.

7.3 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 ¹	Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant; befinden sich aber in Randlage.	Nein siehe FFH–Vorprüfung Entwurf
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Am Geltungsbereich befinden sich Schutzgebiete L 138b Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg) Im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Naturnahe Feldgehölze (BLM/BLR) 1 NWM19593 Biotopname: Gebüsch/Strauchgruppe 2 NWM19592 Biotopname: Gebüsch/Strauchgruppe 3 NWM19590 Biotopname: Gebüsch/Strauchgruppe Löschung über gesonderten Antrag	Nein Ja

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
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 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. Brachfläche der Siedlungsgebiete, Gehölzgruppen geringe zusätzliche Beeinträchtigung von Lebensraum.	Nein
Boden	Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40% hydromorph, hier anthropogen geformt und verdichtet (zeitweise Baulager, AZ 50) Verlust durch Überbauung	Ja
Grund- und Oberflächenwasser	Mächtigkeit bindiger Deckschichten: >10 m Flurabstand: >10 m Grundwasserleiter: bedeckt, Geschütztheit: hoch Oberirdisches Einzugsgebiet: Graben aus Lübstorf von Quelle in Neu Lübstorf bis Schweriner See – Außensee (WRRM MEL_PE10) geringe zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Klima und Luft	Sehr kleine Fläche im Siedlungsbereich keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Bebauungslücke mit gesetzlich geschützten Biotopen mit geringer Wertausprägung geringe zusätzliche Beeinträchtigung Ersatz der Biotope notwendig	Nein Ja
Landschaft (Landschaftsbild)	Landschaftsbildraum: IV 2 - 17 Ackerlandschaft um Klein Trebbow, Landschaftsbildbewertung: gering bis mittel Baulücke, geringe zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Biologische Vielfalt	Bebauungslücke mit gesetzlich geschützten Biotopen mit geringer Wertausprägung geringe zusätzliche Beeinträchtigung Ersatz der Biotope notwendig	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Bahnstrecke in ca. 200 m Entfernung. Passiven Schallschutz prüfen	Ja
Vermeidung von Emissionen	Einbettung in Wohnbaulage Baulücke, geringe zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Baulücke, geringer zusätzlicher Anfall von Abwässern	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung in Eigenregie abgeführt, geringer zusätzlicher Anfall von Abfällen Bauabfälle sind gesondert zu entsorgen	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig, 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 $k < 0,5 \text{ } \mu\text{m}^4$ sollen angestrebt werden. Bei „Vollversiegelung“ (Abflussbeiwert $< 0,8 \text{ } \mu\text{m}$) von höchstens 50 m^2 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

- 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

Zugunsten des Landschaftsbildes sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten.

In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist spätestens in der herbstlichen Pflanzperiode vor Baubeginn eine zweireihige Wall-Hecke auf 86 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 Eichen-spaltpfählen 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.

Schnitt Maßnahmefläche Wall

Maßstab 1 : 100

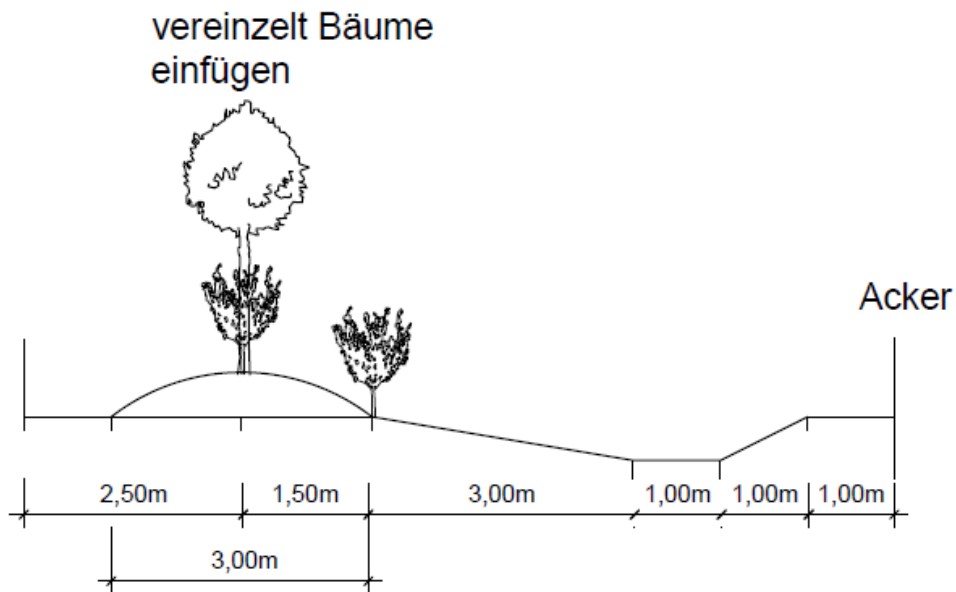


Abbildung 8 Gliederung der Maßnahmefläche

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

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

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus 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 Maßnahme- und Schutzfläche 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 sind.

8. 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 FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, - 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- Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Frosch- 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- 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 Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit gro- 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/ 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- 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	<i>Barbastella barbastel- lus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Sied- lungsgebiete
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Sied- lungsgebiete
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Sied- lungsgebiete
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	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungs-ge- biete
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungs-ge- biete
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- 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>	Zweifarbflodermäus		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 bebaute Bereiche dieser Dichte gemieden werden und mögliche Leitlinien nicht betroffen sind, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade² 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,

² 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 Baufeldfreimachung 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 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 Bau-
feldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschrän-
ken.
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 erhal-
ten. 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 Süd-
seite vorzusehen.
6. Eine dreireihige Feldhecke ist als Ersatz für die Biotope (Gemeinde Böken) vorzusehen.

Lübstorf,.....

.....
Bürgermeister