

GEMEINDE LÜBSTORF

AMT LÜTZOW-LÜBSTORF

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



BEBAUUNGSPLAN NR. 26

„HISTORISCHES ENSEMBLE LÜBSTORF“

Begründung

Vorentwurf

Februar 2024

GEMEINDE LÜBSTORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 26

„HISTORISCHES ENSEMBLE LÜBSTORF“

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	2
1.1	Anlass der Planaufstellung	2
1.2	Verfahren und Planungsgrundlagen	3
1.3	Rechtsgrundlagen	4
2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
3.	Plangebiet	7
3.1	Lage und Geltungsbereich	7
3.2	Eigentumsverhältnisse	7
3.3	Bestand.....	8
3.3.1	Flächennutzung.....	8
3.3.2	Erschließung	8
3.3.3	Historisches Ensemble	8
4.	Planinhalt	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4	Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen	12
4.5	Verkehrerschließung	12
4.6	Technische Ver- und Entsorgung	13
4.7	Stellplätze	14
4.8	Immissionsschutz	14
5.	Eingriffsbewertung.....	15
5.1	Bestandsbeschreibung	15
5.2	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen	18
5.3	Eingriffsbilanzierung	19
5.4	Wald- Antrag auf Unterschreitung Waldabstand / Waldumwandlung	23
5.5	Baumschutz	24
5.6	Maßnahmenbeschreibung	25

gesonderter Teil: Umweltbericht

Rote Textteile kennzeichnen Klärungs- bzw. Präzisierungsbedarf.

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Historisches Ensemble Lübstorf“ sind der Schutz und die Weiterentwicklung des gewachsenen Orts- und Landschaftsbilds angrenzend an den historischen Bahnhof unter Einbeziehung des kommunalen Bauerngartens mit seinem alten Baumbestand. Die Alte Dorfstraße stellt zusammen mit der sich anschließenden Bahnhofstraße den historischen und zugleich aktuellen Kernbereich der Gemeinde Lübstorf dar. Im dem kurzen Straßenabschnitt, beginnend am Bahnhof Lübstorf in Richtung Eingangsbereich des Schlossforsts, befinden sich insgesamt fünf eingetragene Baudenkmäler, von denen vier Baudenkmäler baugeschichtlich dem „Außenbereich“ des Schlossensembles Wiligrad angehören, sowie der sogenannte Bauerngarten, der auch historische Bezüge hat.

Das Plangebiet ist im Zusammenhang mit dem Schlossensemble Wiligrad, ca. 2,5 km entfernt, zu betrachten. Dies ist ein im Landesmaßstab touristisch wertvoller und stark frequentierter Ort.

Die Gemeinde will um den historischen Bahnhof herum ein sogenanntes touristisches „Welcome-Center“ schaffen mit allen notwendigen grundlegenden Einrichtungen hinsichtlich Versorgung, Orientierung, Information, Rast, Parken etc.. Das Parken spielt dabei eine wesentliche Rolle, da der Parkplatz in Wiligrad in der Saison nicht ausreichend dimensioniert ist und die Besucher den gesamten Waldweg entlang parken. Auch für Autofahrer, die ab Lübstorf mit der Bahn nach Wismar und Schwerin pendeln, werden weitere Parkflächen benötigt.

Der Bahnhof in Lübstorf ist auch Ausgangspunkt für Touristen, die wegen der Lage am Schweriner See nach Lübstorf kommen, viele auch mit dem Fahrrad.

Die Gemeinde hat einige Grundstücke um den Bahnhof herum erworben bzw. ist noch in den Verkaufsverhandlungen, die mit dem Bebauungsplan geordnet und einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden sollen. Eine bisher brachliegende Fläche östlich der Bahngleise und des Bahnhofgebäudes hat aufgrund der Größe eine wesentliche Bedeutung.

Bisher vorhandene Wohnnutzung soll im Bestand gesichert werden. Die zwei historischen Forsthäuser östlich der Alten Dorfstraße stehen unter Denkmalschutz und vervollständigen das historische Ensemble. Auch die Parkanlage mit dem Kriegerdenkmal für die Gefallenen der beiden Weltkriege ist ensemblebildend.

Der sogenannte Bauerngarten südlich der Alten Dorfstraße ist in historischen Karten im Zusammenhang mit dem Bau des Schlosses Wiligrad bereits als herzoglicher Garten dargestellt.

Im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Planungsziels wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

1.2 Verfahren und Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat am 04.04.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Beschluss über den Erlass der Veränderungssperre für den Planbereich als Sicherungsinstrument nach § 16 BauGB gefasst.

Am 06.04.2022 wurde durch das Amt Lützow-Lübstorf die Planung beim Landkreis Nordwestmecklenburg angezeigt.

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

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

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

-

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

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Amtlichen Liegenschaftskataster- und Informationssystems (ALKIS), Flur 1, Gemarkung Lübstorf.

Der Bebauungsplan Nr. 26 besteht aus

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

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

1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 Innenentwicklungspotentialen zu konzentrieren.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht diesen Maßgaben.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms 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. Die Gemeinde Lübstorf gehört dem Stadt-Umland-Raum Schwerin an.

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurden mit Schreiben vom 05.04.2022 die Planungsabsichten angezeigt. Die raumordnerische Bewertung ergab folgendes Ergebnis:

Die Gemeinde Lübstorf wird gemäß den Programmsätzen 3.3.3 (1) Z LEP M-V und 3.1.2 (5) Z RREP WM dem Stadt-Umland-Raum Schwerin zugeordnet. Gemäß dem Funktionserhalt der Städte und Dörfer 4.2 (1) RREP WM ist es wichtig, die historisch gewachsenen einzigartigen Stadt- und Dorfstrukturen mit der unverwechselbaren Architektur und den denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln. Gerade die Vielzahl von kleinen und größeren Ensembles und landschaftsangepassten Siedlungsformen, die für die mecklenburgischen Städte und Dörfer typisch sind und das Erscheinungsbild nachhaltig prägen, können auch für Gäste im Rahmen des Städte- und Kulturtourismus anziehend wirken. Aufgrund dessen sollen gemäß 4.2 (7) RREP WM die ortsbildprägenden und historisch wertvollen Gebäude unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes möglichst erhalten und einer zeitgemäßen, sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Die vorliegende Planung entspricht den o.g. Programmsätzen.

Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenstandort in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V) sowie einem Tourismusentwicklungsraum (vgl. Programmsatz 3.1.3 (3) RREP WM) sowie einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM). Die vorgenannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

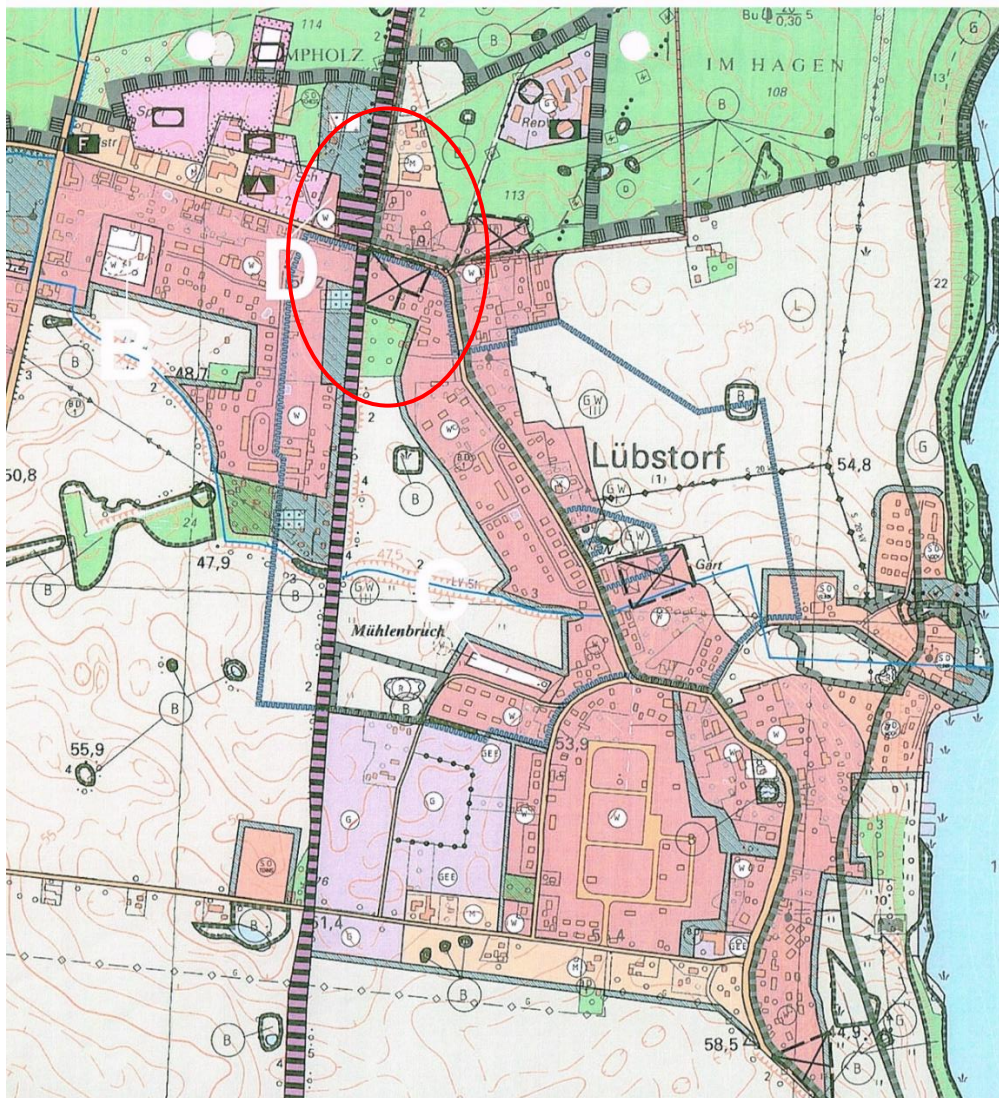
Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Flächennutzungsplan

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

Die Gemeinde Lübstorf verfügt über einen Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung, rechtswirksam seit dem 03.03.2006. In diesem sind für das Plangebiet neben den Flächen für Bahnanlagen Wohnbauflächen und anteilig Wald und Grünflächen dargestellt. Die Fläche südlich der Alten Dorfstraße ist ein von der Genehmigung ausgenommener Teilbereich. Der Bebauungsplan Nr. 26 wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübstorf mit schematischer Darstellung des Plangebietes

3. Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Lübstorf liegt im Südosten des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern, etwa 12 km nördlich der Landeshauptstadt Schwerin. Sie wird vom Amt Lützow-Lübstorf mit Sitz in Lützow verwaltet. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Lübstorf, Neu Lübstorf, Rugensee und Wiligrad. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinde Zickhusen, im Westen die Gemeinden Alt Meteln und Klein Trebbow, im Süden die Gemeinde Seehof und im Osten die Stadt Schwerin. Die Gemeinde liegt am Westufer des Schweriner Außensees. Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraße 106 (Schwerin - Wismar), die Kreisstraße 42 (Alte Dorfstraße) sowie die Bahnstrecke Schwerin – Bad Kleinen. Auf einer Fläche von ca. 44 km² leben 1501 Einwohner (Stand: November 2021, www.luetzow-luebstorf.de).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,8 ha und umfasst die Flurstücke 124/3, 124/7, 124/8, 259/23 teilw., 344/1, 344/4, 344/7, 344/8, 344/9, 344/10, 345/1, 345/2, 346, 347, 348/2, 348/3, 351/25, 351/26, 351/28, 351/29, 351/39 teilw., 351/40 teilw., 402/2, Flur 1 der Gemarkung Lübstorf.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Lübstorf um den Bahnhof Lübstorf. Im Norden und Nordosten grenzen einzelne Gehöfte, Wald und die Straße nach Wiligrad an das Plangebiet, im Westen befinden sich nach einer Grünfläche die Schule und der Friedhof. Ansonsten ist Wohnbebauung vorhanden.

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

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des geplanten Sondergebietes befinden größtenteils im Eigentum der Gemeinde Lübstorf oder sollen aktuell in Gemeindeeigentum überführt werden.

Die Wohnbauflächen sind Privateigentum.

Das Flurstück mit dem historischen Bahnhof ist Privateigentum.

Die Gleisanlagen sind Eigentum der Deutschen Bahn AG.

Die Parkplatzfläche im Westen des Plangebietes ist Gemeindeeigentum.

Die Straßen Bahnhofstraße und Alte Dorfstraße sind Gemeindestraßen.

3.3 Bestand

3.3.1 Flächennutzung

Im Westen des Plangebietes befindet sich der Bahnhof Lübstorf mit einem kleinen Parkplatz und Nebenanlagen. Das Bahnhofsgebäude ist in Privatbesitz und wird derzeit nicht mehr von der Deutschen Bahn genutzt. In Süd-Ost-Richtung verläuft die Bahnstrecke Schwerin-Wismar. Südlich des Bahnhofs und der Bahnhofstraße befindet sich ein Grundstück mit einem Wohngebäude.

Das Flurstück 151/39 ist eine Verkehrsfläche. Das östlich daran angrenzende Flurstück 348/3 ist in einem Teilbereich mit Schutt und Baumaterial belegt und ist ansonsten mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den städtebaulichen Missstand zu beheben.

Nördlich der Alten Dorfstraße befinden sich zwei Wohngebäude (Flurstücke 345/1 und 347), das Kriegerdenkmal mit kleiner Parkanlage und einer Freifläche, die zum Flurstück 348/3 gehört.

Südlich der Alten Dorfstraße befindet sich eine große Grünfläche mit teilweise altem Baumbestand. Hier hat die Gemeinde eine Streuobstwiese angelegt.

Östlich und westlich der Alten Dorfstraße ist Wohnbebauung vorhanden. Auf dem Flurstück 344/8 befinden sich mehrere Nebengebäude/Gartenhäuser. Das Flurstück 124/3 ist die Alte Dorfstraße 6 mit dem Baudenkmal Forsthaus und dem Obelisk, der sowohl den Eingangsbereich des alten Wirtschaftsweges (jetzt Wiligrader Straße) als auch den Beginn des historischen Friedrich-Franz-Weges markiert. Das benachbarte Forsthaus Alte Dorfstraße 8, Flurstück 124/8, ist ebenfalls Baudenkmal. Die beiden Forsthäuser haben als besonderes Merkmal eine ineinander übergehende Gartengestaltung, geprägt durch parkähnlichen Charakter und Streuobstwiesenanteile.

3.3.2 Erschließung

Durch das Plangebiet verläuft die Alte Dorfstraße und im westlichen Teil tangiert die Bahnhofstraße das Plangebiet, in der sich sämtliche Medien der technischen Ver- und Entsorgung befinden. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist damit ebenfalls gesichert.

Ein Abzweig von der Alten Dorfstraße führt durch ein Waldgebiet in Richtung Norden zum Schlossensemble nach Wiligrad. Jeder Besucher, der nach Wiligrad möchte, kommt auch durch das Plangebiet.

3.3.3 Historisches Ensemble

Das unter 3.3.2 beschriebene Plangebiet hat zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wertvollen, denkmalrechtlich geschützten Gebäudebestand und schützenswerten Grünflächen- und Baumbestand. Gleichzeitig sind aber auch Freiflächen östlich der Bahngleise/gegenüber dem Bahnhof vorhanden, auf denen Reste abgebrochener Gebäude lagern und die mittlerweile überwuchert sind. Dies ist einer der ersten Eindrücke, die Besucher haben, die hier aus dem Zug steigen oder das Gebiet mit dem PKW

oder Fahrrad queren. Außerdem gibt es keine Wegebeziehungen, keine Orientierungshilfen, keine Gestaltung des gesamten Areals, die ein Gesamtkonzept erkennen lassen. Der Fokus liegt derzeit ausschließlich auf Wiligrad, was mit Schloss, Galerie, Park, Nebengebäuden, Café, See ein überregional bekanntes touristisches Highlight ist. Lübstorf wird lediglich durchquert, ohne dass die Bedeutung des Bahnhofensembles und der Zusammenhang mit Wiligrad deutlich wird.

Das Schloss Wiligrad und seine Nebengebäude wurden von 1896 bis 1898 im Auftrag des Herzogs Johan Albrecht zu Mecklenburg und seiner Frau Herzogin Elisabeth von Sachsen-Weimar-Eisenach errichtet. In dem Zusammenhang entstanden auch der Bahnhof und die zwei Forsthäuser Alte Dorfstraße 6 und 8 in Lübstorf. Die beiden Forsthäuser haben als besonderes Merkmal eine ineinander übergehende Landschafts- und Gartengestaltung, geprägt durch parkähnlichen Charakter und Streuobstwiesenanteile. Der hier befindliche Obelisk markiert den Eingangsbereich des alten Wirtschaftsweges (jetzt Wiligrader Straße) und den Beginn des historischen Friedrich-Franz-Weges.

Auf der Nordseite der alten Dorfstraße zwischen dem Bahnhof Lübstorf und den Forsthäusern gelegen befindet sich die Gedenkstätte für die Gefallenen der beiden Weltkriege in einer kleinen Parkanlage. Das Monument stellt ein in die Erde gestoßenes Schwert dar. Das jetzige Wohnhaus westlich der Parkanlage ist als Herzogliches Postamt errichtet worden.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- die Entwicklung des Ensembles um den ehemaligen herzoglichen Bahnhof in Lübstorf für touristische und freizeitorientierte Zwecke einschließlich des Erhalts und der Aufwertung vorhandener Grünstrukturen,
- die Sicherung vorhandener Wohnbebauung sowie
- die Aufwertung des Ortsbildes für Gäste und Einheimische geschaffen werden.

Wesentlicher Inhalt der Planung sind die Festsetzung der Bereiche, in denen bauliche Anlagen für die touristische Nutzung errichtet werden sollen, die Schaffung von Parkflächen und Wegebeziehungen sowie die Aufwertung der schon vorhandenen Grünflächen und des Baumbestandes.

Mit der Entwicklung/Aufwertung des touristischen Standortes im Sinne eines „Eingangstores“ nach Wiligrad und zum Schweriner See soll auch die Verkehrserschließung-/beruhigung des Schlossensembles Wiligrad einhergehen. Das kann auch den Bau eines Rad-/Wanderweges nach Wiligrad nach sich ziehen.

Die Gemeinde wählt das Sonstige Sondergebiet (SO) für die Entwicklung des historischen Bahnhofensembles für die touristische Nutzung, da es sich um einen Nutzungsmix handelt, der mit anderen Baugebietsarten nicht umsetzbar wäre.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flurstücke 124/3, 124/8 i.Z.m. 124/7, 344/1, 344/7, 345/1 und 347 sind mit Wohngebäuden und das Flurstück 344/8 mit mehreren Nebengebäuden/Gartenhaus bebaut. Diese Flurstücke werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der jetzige Bestand soll nach der Art der baulichen Nutzung erhalten werden. Eine Ausdehnung der touristischen Nutzung auf die Grundstücke mit Wohngebäuden ist nicht Wille der Gemeinde.

Die beiden denkmalgeschützten Forsthäuser werden als Baudenkmal gekennzeichnet. Sie werden mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, da sie maßgeblich zum Erscheinungsbild des historischen Ensembles beitragen.

Eine Aussage zum Maß der baulichen Nutzung trifft die Gemeinde nicht, da es lediglich um den Schutz des Bestandes geht.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im hier festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zulässig:

- Wohngebäude.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- nicht zulässig.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 1 „Historisches Ensemble Bahnhof/Wiligrad - Bauerngarten“ sind zulässig:

- Grünflächen
- Streuobstwiese
- Infotafeln
- Unterstände
- Sitzmöbel
- Spielgeräte
- Beleuchtungsanlagen
- die der Erschließung des Gebietes dienenden Wege.

Ausnahmsweise zulässig ist ein Shelter der WEMACOM GmbH.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 „Historisches Ensemble Bahnhof/Wiligrad - Tourismus“ sind zulässig:

- Bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung:
 - Ausstellungsräume
 - Touristinformation
 - Infotafeln
 - Verkaufsräume für regionale Produkte
 - Fahrradstellplatzanlage
 - Fahrradausleih-/reparaturstation
 - Gastronomie
 - Toiletten
 - Elektroladesäulen
- Stellplatzflächen für PKW und Wohnmobile
- die der Erschließung des Gebietes dienenden Wege.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 3 „Historisches Ensemble Bahnhof/Wiligrad - Bahnhof“ sind zulässig:

- Historisches Bahnhofsgebäude
- Bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung:
 - Touristinformation
 - Verkaufsräume für regionale Produkte
 - Fahrradstellplatzanlage
 - Fahrradausleih-/reparaturstation
 - Gastronomie
 - Toiletten
 - Elektroladesäulen
- die der Erschließung des Gebietes dienenden Wege.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die allgemeinen Wohngebiete werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, da lediglich der Bestand wiedergegeben und damit geschützt werden soll.

Maß der baulichen Nutzung für die SO1 bis SO3

Grundflächenzahl

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

Für die SO 1 bis 3 des Plangebietes wird eine **GRZ von 0,8** festgesetzt. Die Gemeinde orientiert sich damit an den Vorgaben des § 17 der BauNVO für Sonstige Sondergebiete.

Zahl der Vollgeschosse

Weiterhin setzt die Gemeinde ein Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse fest, um ein Einfügen des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

- Für die SO1 bis SO3 wird die Zahl der **Vollgeschosse mit II als Höchstmaß** festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen. Hierfür dient die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe (Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches). Für das Plangebiet wird im SO1 bis SO3 eine maximale **Firsthöhe von 10,00 m** festgesetzt.

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

Bauweise

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

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt. Hauptgebäude und Gebäudeteile (einschließlich Terrassen) dürfen diese nicht überschreiten. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken regelt die LBauO.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Baugebieten nicht zulässig bis auf einen ausnahmsweise zulässigen Shelter der WEMACOM GmbH im SO1.

Stellplätze und Garagen sind in dem Baugebiet grundsätzlich zulässig.

4.4 Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen

Die Gemeinde erlässt keine Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von Bauvorhaben für das Plangebiet.

4.5 Verkehrserschließung

Die **verkehrliche** Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße/Alte Dorfstraße, die im Westen das Plangebiet tangiert und östlich der Bahngleise durch das Plangebiet verläuft.

Weitere Wegebeziehungen sind im Plangebiet durch 3 m breite Wege festgesetzt,

- um das Versorgungsmodul der Deutschen Bahn zu erreichen,

- um vom nördlichen SO2 in Richtung Alte Dorfstraße/südliches SO2/SO1 zu gelangen und umgekehrt,
- um vom nördlichen SO2 den Wald in Richtung Wiligrader Straße zu durchqueren und umgekehrt.

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

4.6 Technische Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

Für die Bereitstellung von Trinkwasser sind Anschlüsse an das vorhandene Trinkwassernetz des WAZV Schweriner Umland in der Straße Bahnhofstraße/Alte Dorfstraße möglich.

Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 48 m³ über zwei Stunden erfolgt über eine Zisterne ca. 80 m westlich des Plangebietes und einen Hydranten in der Alten Dorfstraße innerhalb des Plangebietes. Der Hydrant ist an die bestehende Trinkwasserleitung DN 200 angeschlossen.

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

Telekommunikation

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

Es sind Anlagen der WEMACOM im Plangebiet vorhanden (Shelter auf dem Flurstück 344/4).

Energieversorgung

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

Gasversorgung

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

Abwasserentsorgung

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

Niederschlagswasserentsorgung

Auf den Grün- und unbefestigten Flächen anfallendes unbelastetes Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Eine Vernässung der Nachbargrundstücke ist auszuschließen.

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen wird der Regenwasserleitung in der Alten Dorfstraße zugeführt. Eine Anschlussmöglichkeit ist vorhanden. Die Situation zur Sammlung und Ableitung des Regenwassers ist funktionsfähig und ausreichend dimensioniert. Das Wasser wird gesammelt und über eine intakte Leitung DN 300 in den Dorfteich mit einem ausreichenden Stauvolumen (Grundfläche ca. 30 m x 40 m) eingeleitet. Über ein Auslaufelement wird das überschüssige Wasser über eine Betonrohrleitung DN 800 in Richtung Schweriner See abgeleitet.

Abfallentsorgung

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

4.7 Stellplätze

Die Gemeinde trifft keine weiteren Festsetzungen zu der Anzahl der zu schaffenden Stellplätze, da das Planungsziel die Errichtung eines großen Parkplatzes ist.

4.8 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken hauptsächlich Geräuschemissionen des Schienenverkehrs ein.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Lage des Plangebietes mit der angestrebten touristischen Nutzung keinen Konflikt darstellt. Bei der Wohnbebauung wird lediglich der Bestand gesichert.

5. Eingriffsbewertung

5.1 Bestandsbeschreibung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Vom Vorhaben sind betroffen:

- FGN Graben mit extensiver / ohne Instandhaltung
- OBD Brache der Dorfgebiete
- ODE Einzelgehöft
- OIG Gewerbegebiet / Lagerflächen
- OVL Straßen und Wege
- OVU Wirtschaftsflächen teilversiegelt
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PSA sonstige Grünanlage mit Altbäumen
- PSJ sonstige Grünanlage ohne Altbäume / Denkmal
- RHU ruderaler Staudenflur frischer Mineralstandorte
- WYS/WXS sonstiger Laubholzbestand nicht heimischer / heimischer Arten

Angrenzend:

- Norden: OIG Gewerbegebiet / Lagerflächen, WBW Buchenwald trocken bis frischer kräftiger Standort, WZF Fichtenwald
- Osten: ODE Einzelgehöft, OVL Straßen und Wege, OVU Wirtschaftsflächen teilversiegelt, OVN Bahnhof, OVE Gleisanlagen, WYS/WXS sonstiger Laubholzbestand nicht heimischer / heimischer Arten
- Süden: ODE Einzelgehöft
- Westen PFA strukturarmer Friedhof mit altem Baumbestand PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

Eine Biotoptypenkartierung für das Plangebiet wird zum Entwurf erarbeitet und liegt dem B-Plan zum Entwurf als Anlage bei.

Eine Nutzung der Fläche (Gärten / Bebauung) ist seit 1953 belegbar.

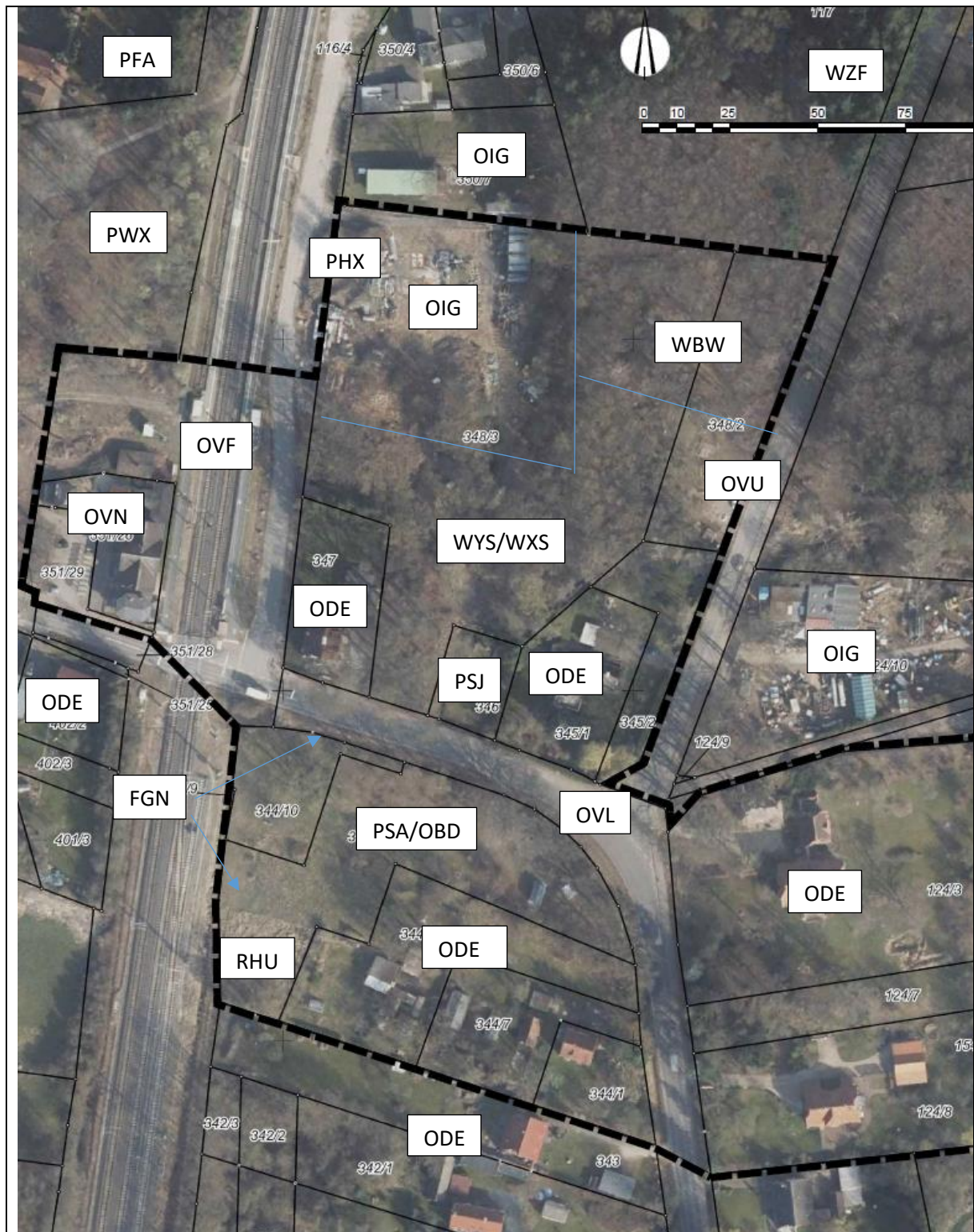


Abbildung: Hauptbiotoptypen im Bereich des Plangebietes (Bildquelle: GAIA MV, Abfrage vom 22.01.2024)



Abbildung: Luftbild 2002 (Quelle: GAIA MV, Abfrage vom 24.01.2024)



Abbildung: Luftbild 1991 (Quelle: GAIA MV, Abfrage vom 24.01.2024)

5.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist, unabhängig von der Eingriffsschwere, im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Nachfolgend werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren (siehe Umweltbericht).

5.3 Eingriffsbilanzierung

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Bilanzierung wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) erarbeitet. Die Nummerierung entspricht der Nummerierung der HzE in der Neufassung von 2018.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

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

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

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

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

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der

gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1 Wertstufenermittlung

Biotop	Name	WS	BW
BBA	Einzelbäume		
FGN	Graben mit extensiver / ohne Instandhaltung	2	3
OBD	Brache der Dorfgebiete	1	1,5
ODE	Einzelgehöft	0	0-1
OIG	Gewerbegebiet / Lagerflächen	0	0-1
OVL	Straßen und Wege	0	0
OVU	Wirtschaftsflächen teilversiegelt	0	0,8
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1,5
PSA	sonstige Grünanlage mit Altbäumen	2	3
PSJ	sonstige Grünanlage ohne Altbäumen / Denkmal	1	1,5
RHU	Rudera Staudenflur frischer Standorte	2	3
WYS/WXS	sonstiger Laubholzbestand nicht heimischer / heimischer Arten	2	3

Tabelle 2 Flächenbilanz

Eine Flächenbilanz wird erst mit dem Entwurf vorgelegt.

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

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

Tabelle 3 Lagefaktoren

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

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

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

Tabelle 4 Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Eine Bewertung wird erst mit dem Entwurf vorgelegt.

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

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

Es werden keine Biotope bis in eine Entfernung von 50 m / 200 m berücksichtigt bzw. es werden keine Beeinträchtigungen eingestellt.

Tabelle 5 Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Bio- toptyps	Bio- top- wert	Wirk- faktor	Eingriffsflächenäqui- valent für Funktionsbe- einträchtigung [m ² EFÄ]
-----------	--	----------------------	-----------------	--

Keine

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

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

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

Für die Sondergebietsfläche wird mit einer GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gerechnet. Berechnet wird nur die zusätzliche Versiegelung.

Tabelle 6 Versiegelung

Eine Bewertung wird erst mit dem Entwurf vorgelegt.

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Tabelle 7 multifunktionalen Kompensationsbedarf

Eine Bewertung wird erst mit dem Entwurf vorgelegt.

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

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

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt (Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen).

Tabelle 8 kompensationsmindernde Maßnahmen

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme incl. 0,5 Entsiegelungszuschlag	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]
---	---	-----------------	---

Keine

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich. Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 9 additiver Kompensationsbedarf

Eine Bewertung wird erst mit dem Entwurf vorgelegt.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Es wird auf ein Ökokonto zurückgegriffen.

Tabelle 10 Kompensationsmaßnahme

keine

4.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Keiner

4.4 Entsiegelungszuschlag

keiner

4.5 Lagezuschlag

keiner

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Es sind Störquellen einzustellen.

5. Gesamtbilanzierung

Eine Bewertung wird erst mit dem Entwurf vorgelegt.

Es sind 0000 EFÄ auszugleichen.

Es wird auf das Ökokonto mit 0000 KFÄ zurückgegriffen. Eine Reservierung liegt vor.
Vor Satzungsbeschluss ist der Kaufvertrag verbindlich vorzulegen.

5.4 Wald- Antrag auf Unterschreitung Waldabstand / Waldumwandlung

Teile des Plangebietes im Nordosten sind Wald (Forstamt Grevesmühlen, Revier Bötelsdorf, Abteilung 1113).

Gemäß § 20 LWaldG M-V¹ in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist die Inaussichtstellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanverfahren zu regeln und nicht gesondert im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen.

¹ §20LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ändert sich die baurechtliche Beurteilung der Nutzung.

Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 Waldabstandsverordnung² vom 20. April 2005 (WAbstVO M-V) können Ausnahmen zugelassen werden bei Vorhaben, bei denen dauerhaft gewährleistet ist, **dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen keine Beeinträchtigung des Waldes einzustellen ist.**

Für den Bebauungsplan wird gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit WAbstVO M-V die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes zur Errichtung von baulichen Anlagen im Waldabstand innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 26 beantragt.

Das gilt insbesondere für

- Verkehrsflächen / Stellplätze,
- Nebenanlagen ohne dauerhaften Aufenthalt von Menschen

Für die geplanten Wege (Rad und Fußgänger, max. Breite 3,0 m – inkl. Bankette und max. teilversiegelt) ist die Erhaltung als Nischtholzboden und Bestandteil des Waldes geplant, der Waldanteil für den Weg ist dabei aber zu ersetzen (gesonderter Antrag auf Waldumwandlung).

5.5 Baumschutz

Im Geltungsbereich sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Die Bäume sollen überwiegend erhalten bleiben. Da keine Vermessung vorliegt, ist auf den gesetzlichen Baumschutz abzustellen, der vollumfänglich gilt.

Bäume dürfen auch im Traufbereich 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, Erdarbeiten, Ablagerungen (z. B. Bau- bzw. Erdmaterial) u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Fällungen von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3).³

² WAbstVO M-V Vom 20. April 2005

³ Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

Für die zu rodenden Bäume ist ein gesonderter Ausnahmeantrag für die Fällung zu stellen.

Für Baumbeeinträchtigungen (Zufahrten Straßenbäume) ist ein gesonderter Ausnahmeantrag zu stellen.

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen/Beeinträchtigungen richten sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

5.6 Maßnahmenbeschreibung

Freiflächen / Anpflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Als Ersatz für Baumrodungen sind innerhalb der unbebauten Freiflächen des Sondergebietes SO1 xx Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche des Bauerngartens im SO1 ist als Rasenfläche oder Blumenwiese oder als Bodendecker-/Staudenfläche anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Blühwiese ist max. 2x im Jahr zu mähen. Bei einmaliger Mahd hat diese nicht vor Ende August zu erfolgen.

Damit soll eine gestalterische Aufwertung des Ortskerns erzielt werden und nach Möglichkeit innerorts ein insektenfreundliches Habitat erhalten bleiben.

Die Waldflächen sind entsprechend den forstlichen Vorgaben zu bewirtschaften. Innerhalb der Waldfläche sind maximal teilbefestigte Grandwege für Fußgänger und Radfahrer mit einer maximalen Breite von 3,0 m (inkl. Bankette) als Verbindung zwischen dem Sondergebiet SO2 und der Alten Dorfstraße sowie der Wiligrader Straße zulässig. Die Flächen bleiben als Nichtholzboden Waldbestandteil.

Die öffentliche Grünfläche um das Kriegerdenkmal ist landschaftsgärtnerisch unter Beachtung des Denkmals zu gestalten und zu erhalten.

Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden aus dem Ökokonto xxxxxx zugeordnet.

Als Ersatz für Baumrodungen sind xxx Laubbäume in der Gemarkung xx, Flur xx, Flurstück xx in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Gemeinde Lübstorf,

Der Bürgermeister