

# Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnstandort Rethbergblick“ der Gemeinde Lübstorf

## Begründung

(Stand: 08.05.23)

---

### Inhalt

1. Allgemeines
2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen
3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets
4. Planinhalt
5. Immissionsschutz
6. Umweltbelange
7. Flächenbilanz
8. Kosten und Finanzierung
9. Anlagen
10. Hinweise

## 1. Allgemeines

### 1.1 Planungsanlass

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Wohnstandort Rethbergblick“ der Gemeinde Lübstorf ist die Schaffung von Wohnbauland im Ort Lübstorf der Gemeinde Lübstorf. Zur Zeit besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Flächen zur Errichtung von Eigenheimen in der Gemeinde. Im Ortsteil Lübstorf eignen sich mittig in der Ortslage befindliche Flächen östlich der Alten Dorfstraße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 185/40; 185/41; 185/42; 185/45; 185/46 und 185/48 der Gemarkung Lübstorf, Flur 1 Die Gemeinde beabsichtigt diesen innerörtlichen Standort als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Wohnstandort Rethbergblick“ der Gemeinde Lübstorf gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

## **2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen**

### **2.1 Landesraumordnungsprogramm**

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung benannt, um im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte, eine geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern zu bestimmen. Gemäß dieser Programmziele liegt die Gemeinde Lübstorf in einem Vorbehaltsgebiet für den Tourismus und sowie die Landwirtschaft.

Die Gemeinde Lübstorf befindet sich als direkt angrenzende Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin. Damit unterliegt die Gemeinde einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, insbesondere bei der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, der Infrastruktur- und der Freiraumentwicklung. Auf Grund der Bewertung zur Sicherung bedeutsamer Böden besteht im LEP M-V Z ein wesentliches Ziel darin, die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen zu überführen. Daraus ergibt sich für die Gemeinde, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Nutzung von Innenentwicklungsgebieten zu richten ist. Mit dem vorliegende Bebauungsplan wird diesen Vorgaben entsprochen.

### **2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regional bezogen konkretisiert.

Gemäß dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung sind Wohnbauflächen vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen auf erschlossenen Standorten auszuweisen. Der Wohnbauflächenbedarf soll entsprechend dem Ziel der Raumordnung auf die zentralen Orte konzentriert werden. In den übrigen Gemeinden ist der Siedlungsbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen abzudecken und auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

Die Gemeinde Lübstorf gehört dem Stadt-Umland-Raum Schwerin an. Im Rahmen der „Fortschreibung des Rahmenplanes für den Stadt-Umland-Raum Schwerin“ von 2021 wurden durch die Gemeinde die bestehende Entwicklungsabsichten für Wohnbauflächen für die zukünftigen Jahre abgestimmt. Die vorliegende Planung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnstandort Rethbergblick“ entspricht dieser Entwicklungsabsicht. Die Planung sieht eine standortbezogene Ausweisung von bis zu 12 Wohneinheiten vor.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Grundsätzlich ist im Flächennutzungsplan, als vorbereitendem Bauleitplan, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. Die Gemeinde Lübstorf verfügt über einen Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung. Die aktuelle Planfassung ist seit dem 03.03.2006 rechtsverbindlich. In dieser vorliegenden Planung ist der Standort „Rethbergblick“ als Wohnbaufläche dargestellt. Damit liegen die Voraussetzungen vor, um den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

## 2.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Lübstorf existiert nicht (vgl. Kartenportal Umwelt MV, Landschaftsplanverzeichnis)

### 3. **Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets**

#### 3.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Lübstorf im Südosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, liegt ca. 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 in der weiteren Folge 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.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha, die westlich durch die Kreisstraße (K062) und nördlich als auch südlich durch angrenzende Wohnflächennutzungen begrenzt wird. Östlich grenzt an das Plangebiet eine bestehende Bungalowsiedlung an. Traditionell besteht von der „Alten Dorfstraße“ zur Bungalowsiedlung eine Zuwegung über das aktuelle Plangebiet. Dieser bisherige fußläufige Zugang wird in der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

In der „Alten Dorfstraße“ sind ausreichende Anschlussmöglichkeiten für die technischen Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben. Die Verkehrszuwegung erfolgt über eine Stichstraße von der „Alten Dorfstraße“ aus.

Der Plangebietsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt.

#### 3.2 Geländedenutzung und Geländestruktur im Bestand

Im Geltungsbereich sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme vorwiegend unbebaute Flächen anzutreffen, die bisher vorwiegend landwirtschaftlich durch Kleinbauern genutzt wurden. Im östlichen Gebietsabschnitt entwickelt sich eine Hanglage zu einer Niederung. Diese Fläche ist derzeit unbewirtschaftet. In zentraler Lage existiert an höchster Stelle des Plangebiets ein altes, ungenutztes Wohnhaus sowie seitlich davon eine ungenutzte Garage. Sowohl vor dem Bestandsgebäude als auch seitlich befinden sich ausgewachsene Laubbäume, die zu erhalten sind.

Am westlichen Randbereich des Plangebietes verläuft eine Elektro-Freileitung, deren Verlegung durch die WEMAG im Zuge der generellen Arbeiten in Lübstorf geplant ist. Die Planung der WEMAG ist mit den Entwicklungsabsichten im Plangebiet abgestimmt.

#### 3.3 Erschließung

Das Plangebiet kann derzeit über einen unbefestigten Weg von der „Alten Dorfstraße“ aus mit Fahrzeugen erreicht werden. In der „Alten Dorfstraße“ sind sämtliche Medien der technischen Ver- und Entsorgung vorhanden, so dass von hier aus die Erschließung vorgenommen werden kann. Die Verkehrsanbindung des Plangebietes ist ebenfalls von der „Alten Dorfstraße“ aus möglich.

### 3.4 Bodenverhältnisse

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit „südwestliches Endmoränen- und Sandergebiet“. Vorherrschend sind hier Sand-Braunerden sowie Tieflehm-Fahlerden anzutreffen.

Detaillierte Bodenerprobungen mit Sondierbohrungen liegen bisher nicht vor, sondern werden im Rahmen geplanter Hochbauvorhaben am jeweiligen Standort durchgeführt. Erste Erhebung haben folgende Schichtfolgen auf dem Grundstück ergeben:

Schicht 1: Oberboden (0,1 – 0,3 m Mächtigkeit)

Schicht 2: Auffüllung (Mächtigkeit bis zu 2,1 m)

Schicht 3: Geschiebemergel mit Sandeinlagerungen (bis zu 8,4 m)

Schicht 4: Sande

Die ersten beiden Schichten sind dabei nicht tragfähig und müssen in den Gründungsbereichen vollständig abgetragen werden. Die weiteren Schichten sind jedoch gut tragfähig und erlauben Gründungen auf lastabtragenden Gründungsplatten oder Streifenfundamenten.

Die Schichten 1 bis 3 eignen sich nur bedingt zur Versickerung, jedoch erlaubt die Schicht 4 eine Versickerung vor Ort.

### 3.5 Naturschutz und Trinkwasserschutz

Gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches ebenfalls nicht vorhanden und grenzen auch nicht unmittelbar an. Westlich der Alten Dorfstraße befindet sich ein Kleingewässer, das diesem Schutz unterliegt. Es ist im Biotopkataster des Landes eingetragen (Kartenportal Umwelt, gesetzlich geschützte Biotope). Die Entfernung zum Geltungsbereich beträgt etwa 50 m.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind, sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (vgl. Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen vom 02.07.2012; [https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz\\_merkblatt\\_eingriffe.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_eingriffe.pdf) ). Das Vorkommen von wildlebenden Vogelarten im Geltungsbereich ist wahrscheinlich, von weiteren Arten nicht auszuschließen. Für diese gilt gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ein Tötungs- und Verletzungs- (Nr. 1), ein Störungs- (Nr. 2) sowie ein Schädigungs- bzw. Beschädigungsverbot (Nr. 3 und Nr. 4).

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

### 3.6 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt, so dass hier kein detaillierter Bezug vorliegt.

### 3.7 Altlasten

Im Kataster zu den Altlasten besteht kein Vermerk, so dass prinzipiell keine verborgenen Belastungen vorliegen. Oberflächlich entnommene Proben zeigen in Teilbereichen des Grundstücks bauschutthaltige Auffüllungen mit Müllresten. Eine Untersuchung dieser Reste wies in Teilbereichen auf PAK- und

Benzo(a)pyrenbelastungen hin, welche eine Eingruppierung der betroffenen Böden in die Klasse Z2 erforderlich macht.

#### **4. Planinhalt**

##### **4.1 Erschließung**

###### **4.1.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar mit einer vorhandenen Zufahrt an die Gemeindestraße (Alte Dorfstraße) an. Der geplante Ausbau des vorhandenen befahrbaren Sandweges als zukünftige Straßenverkehrsfläche erfolgt bis etwa zur Plangebietsmitte und endet in einer Wendefläche für LKW. Im Randbereich der öffentlichen Erschließungsfläche werden Stellflächen für Entsorgungstonnen vorgesehen. Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus über verkehrsberuhigte, befahrbare Teilflächen. Der bisher bestehende Zugang zur Bungalowsiedlung wird weiterhin sichergestellt durch die ausgewiesene Fläche mit der Zweckbestimmung als Fußweg.

Zur Sicherstellung der Brandbekämpfung sind die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken für Feuerwehrfahrzeuge ständig freizuhalten. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist die Ausweisung von Flächen für ruhenden Verkehr auf Grund der beengten Verhältnisse nicht möglich. Der aufkommende Stellplatzbedarf der durch die ausgewiesenen WA-Gebiete entsteht, ist deshalb ausschließlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

###### **4.1.2 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 (Alte Dorfstraße) realisiert. Erforderliche Anschlusspunkte sind im Rahmen einer Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

###### Telekommunikation

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

###### Energieversorgung

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

Geplant ist, dass die Erdgasversorgung über einen Anschluss an das in der Ortslage vorhandene Netz der Hanse Gas GmbH abgesichert wird.

###### Trinkwasserversorgung

Für die Bereitstellung von Trinkwasser bestehen Anschlüsse an das vorhandene Trinkwassernetz des WAZV Schweriner Umland in der Straße (Alte Dorfstraße).

###### Regenwasser

Auf den Grün- und unbefestigten Flächen anfallendes unbelastetes Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Eine Vernässung der Nachbargrundstücke ist auszuschließen. Das auf den Straßen- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und vorzugsweise über den vorhandenen Graben im hinteren Teil des Geländes dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

### Abwasserentsorgung

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

Die Oberkanten der Hausanschlussschächte für das Schmutzwasser auf den Grundstücken sollten die Höhe von 48,05 m über DHHN 92 nicht unterschreiten um Rückstau in den Anlagen des ZV Schweriner Umland zu vermeiden.

### Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung ist durch die vorhandenen Maßnahmen der Gemeinde Lübstorf abgedeckt.

### 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 bzw. auf der zentralen Stellfläche für die Entsorgungstonnen abgestellt.

## 4.2 Bauliche Nutzung

### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Plangebiet erfährt der betreffende Ortsteil von Lübstorf, der bereits durch verdichtete Wohnnutzung gegenüber der ursprünglichen dörflichen Struktur geprägt ist, eine Erweiterung der Wohngebietsfläche. Die geplante Wohngebietsfläche ist deshalb vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Lediglich Anlagen die der Nutzungsergänzung innerhalb des Gebietes dienen und nicht störend wären, sollen ermöglicht werden. Übrige Nutzungsmöglichkeiten nach BauNVO werden deshalb ausgeschlossen.

Das betrifft somit die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Über die angestrebte Nutzungsdichte des Plangebiets hinaus, soll im Bedarfsfall für zukünftigen Bewohner die Möglichkeit zur Umsetzung altersgerechter Nutzungsstrukturen eingeräumt werden, während die Zulässigkeit der Wohnungsanzahl auf der Teilfläche 3 zur Einhaltung der erwähnten Wohndichte dient. Diesen Anliegen wird mit der Festsetzung über die zulässige Zahl der Wohnungen entsprochen.

### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung u. a. durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ gibt an, wie viel 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.

Für die einzelnen Teilgebiete werden in Abhängigkeit von den zu erwartenden Grundstücksgrößen unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt.

Für die Festsetzung der GRZ orientiert sich die Gemeinde an den Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

#### Nebenanlagen

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 in den Teilgebieten Wa 1, Wa 2 und WA4 bis zu 50 %, hingegen im Teilgebiet WA 3 bis zu 15 % überschritten werden. Die Überschreitung im Sinne des § 14 BauNVO erscheint vertretbar, wenn die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Boden ausschließlich geringfügig sind. Eine Differenzierung der zulässigen Überschreitung erscheint sinnvoll in Bezug auf die zu erwartenden Grundstücksteilungen.

#### 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. Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit sollte sowohl die Errichtung zeitgerechter Wohngebäude, als auch die Berücksichtigung nachbarlicher Interessen entsprochen sein. Die Differenzierung der Geschossigkeit berücksichtigt außerdem, dass auf der Fläche W3 die Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz durch Sanierungsmaßnahmen ermöglicht werden soll.

#### Höhe baulicher Anlagen

Für die Realisierung von Wohngebäuden die sich in das Ortsbild einfügen erscheint es der Gemeinde außerdem sinnvoll, Grenzwerte für die Höhe vorzugeben.

Hierfür dienen die Festsetzungen einer maximalen Firsthöhe (Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches) bzw. Traufhöhe (gedachte Schnittkante zwischen der aufgehenden Außenwand und der äußeren Dachhaut).

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

#### Bauweise

Ein wichtiger Aspekt für die Erhaltung des dörflichen Charakters ist die Bebauungsdichte. Um diesem Anliegen zu entsprechen wird die offene Bauweise festgesetzt, denn somit werden untypische Gebäudelängen vermieden und die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. In dem vorliegenden Bebauungsplan werden überwiegend Einzelhäuser vorgesehen, die gemäß LBauO M-V einen Grenzabstand von mindestens 3,00 m erfordern.

#### Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Hauptgebäude und Gebäudeteile (einschließlich Terrassen) dürfen diese nicht überschreiten. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt. Sie halten einen Abstand zu der Erschließungsstraße und dem Fußweg von min. 3 m ein. Grundsätzlich sind Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken in der Landesbauordnung (LBauO) geregelt.

Da die einzelnen Baugrundstücke ausreichende Möglichkeiten der Nutzung bieten, erscheint eine Überschreitung der Baugrenzen durch Nebenanlagen nicht erforderlich und wird deshalb ausgeschlossen.

Stellplätze und Garagen sind in dem Baugebiet grundsätzlich zulässig.

#### 4.2.3 Gestaltung baulicher Anlagen, örtliche Bauvorschriften

Zur Wahrung des Ortsbildes werden von der Gemeinde gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 sowie Abs. 3 LBauO M-V im Absatz III bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften als örtliche Bauvorschrift für das Plangebiet festgesetzt. Das betrifft Zufahrten, Dächer, Einfriedungen sowie die Gestaltung der Vorgärten.

Für die Hauptgebäude in den Teilgebieten sind neben allgemein üblichen Satteldächern mit einer Neigung von 35° bis 55° auch modernere Gebäudeformen mit Flachdächern sowie Walm- und Pultdächern mit einer Neigung bis max. 36° Dachneigung zulässig. Sowohl die Dachformen als auch die Neigungen entsprechen dem Ortsbild. Ebenso die Angaben zu den Dachfarben. Extreme und unübliche Dachformen bzw. -farben werden somit ausgeschlossen. Dachbegrünungen entsprechen zwar ebenfalls nicht dem üblichen Ortsbild, sollen aber im Sinne zunehmender ökologischer Bauweise dazu beitragen, diese bauliche Entwicklung zu befördern.

Für Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge, Terrassenüberdachungen) sowie Nebengebäude sind auch andere Dachneigungen und -eindeckungen zulässig. Zur Fassadengestaltung besteht kein Regelungsbedarf seitens der Gemeinde, weil hierzu keine ortstypisch relevanten Anforderungen bestehen, die im Geltungsbereich des Plangebiets unbedingter Beachtung bedürften.

## 5. Immissionsschutz

### 5.1 Lärmschutz

Baustellen, Baulagerplätze und Baumaschinen sind so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (vgl. § 22 Abs. 1 Nrn. 1, 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG).

Die Anforderungen der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) sind zu beachten.

### 5.2 Allgemeine Anforderungen

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in der Bauphase Luftverunreinigungen wie Dieselruß- und Staubemissionen so weit wie möglich reduziert werden (Filter, Befeuchten, Einsatz von Planen, Baumstromversorgung statt Dieselaggregat).

## 6. Umweltbelange

### 6.1 Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 2235-402 „Schweriner Seen“ umfasst weite Bereiche außerhalb der Ortslage Lübstorf. Die Entfernungen des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes zu den Grenzen des Vogelschutzgebietes betragen 130 m nach Osten zum Schweriner Außensee und 140 m nach Süden zum Ortsrand von Lübstorf. Eine separate FFH-Verträglichkeitsprüfung (Stand 01.08.2021) liegt vor. Laut Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 31.08.2021 ist das Vorhaben nicht geeignet, das Schutzgebiet in seinen für die Erhaltungsziel und den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich zu beeinträchtigen. Das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB = „FFH-Gebiete“) DE 2234-304 „Schweriner Seen und angrenzende Wälder und Moore“ umfasst neben dem Schweriner Außensee Bereiche nördlich der Ortslage von Lübstorf. Die geringste Entfernung zum Schweriner Außensee beträgt ebenfalls 130 m. Auswirkungen des geplanten Bebauungsplanes auf das GGB können ausgeschlossen werden. Naturschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes liegt auch nicht in einem Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG MV.

## 6.2 Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Um die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

Versiegelungen sind so gering wie möglich zu halten. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche (0,4) ist auf 0,15 zu begrenzen.

Niederschlagswasser, das auf teil- oder vollversiegelten Flächen anfällt, ist vor Ort mit Hilfe geeigneter Anlagen zu versickern und ggf. zwischen zu speichern.

Vor Durchführung von Gehölzrodungen und Abrisstätigkeiten ist durch einen Sachverständigen / Biologen festzustellen, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln, Fledermäusen oder Amphibien zerstört werden. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Während der Bauzeit ist durch einen Amphibienzaun zu gewährleisten, dass keine Tiere in den Baubereich einwandern können.

## 6.3 Flächen und Maßnahmen zur Kompensation

Der Kompensationsbedarf entspricht Kompensationsäquivalenten in Höhe von 6.343 m<sup>2</sup>.

Die Durchführung konkreter Maßnahmen zur Kompensation wurde geprüft. Im Geltungsbereich ist dies aufgrund der geringen Größe nicht möglich. In der Gemeinde Lübstorf sowie im Bereich des Amtes Lützow-Lübstorf ist eine Umsetzung von Maßnahmen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit ebenfalls nicht realisierbar. Es wird daher die Abbuchung von Maßnahmen aus einem Ökokonto in der gleichen Landschaftszone (hier: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte) vorgeschlagen. Für diese Landschaftszone existieren zahlreiche Ökokonten mit abbuchbaren Kompensationsäquivalenten (s. [https://www.kompensationsflaechen-mv.de/wiki/index.php/Liste\\_frei\\_verf%C3%BCgbarer\\_%C3%96kokonten](https://www.kompensationsflaechen-mv.de/wiki/index.php/Liste_frei_verf%C3%BCgbarer_%C3%96kokonten)). Für ein Kompensationsäquivalent wird von einem durchschnittlichen Preis von 3,00/m<sup>2</sup> ausgegangen. Die Kosten würden bei diesem Preis 19.029 € betragen.

## 6.4 Baumschutz

Die drei Altbuchen sowie die vorhandenen Bäume und Sträucher in der Grünfläche im Nordosten des Geltungsbereiches sind zu erhalten und während der Bauphase konsequent zu schützen (Einhaltung der DIN 18920/2014-07 und der RAS-LP4).

Für 9 Bäume, die für das Planungsvorhaben gefällt werden sollen, sind 22 Bäume als Ersatz neu anzupflanzen. Die Pflanzung soll in der Gemeinde Lübstorf bzw. in einer anderen Gemeinde des Amtes Lützow-Lübstorf erfolgen.

## 7. **Flächenbilanz**

Text (unter Beachtung aus den Ermittlungen für Ausgleichsmaßnahmen)

Für das ca. 0,8 ha große Plangebiet ergeben sich folgende Flächengrößen:  
Aktuell sind ca. 300 m<sup>2</sup> des Geltungsbereiches bebaut (ehemaliges Gutshaus). Die Zufahrt ist weitgehend unversiegelt. Die übrigen Flächen sind Vegetationsflächen (ehemaliger Garten).

Die Planung mit einer GRZ von 0,4 und einer maximalen Überschreitung von 0,15 lässt eine Versiegelung von maximal 4.010,33 m<sup>2</sup> zu. Das bedeutet eine Neuversiegelung von etwa 3.700 m<sup>2</sup>. Unter Zugrundelegung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 2018) ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 6.343 m<sup>2</sup> (Kompensationsäquivalente).

Die genauen Flächengrößen nach Umsetzung der Planung ergeben sich aus der folgenden Aufstellung.

Flächengrößen:

1. Erschließungsfläche (Straßenverkehr)	570 m <sup>2</sup>
2. Erschließungsfläche (besondere Verkehrsfläche)	376 m <sup>2</sup>
3. Wohnbaufläche	6.456 m <sup>2</sup>
4. Vegetationsfläche	610 m <sup>2</sup>

---

Fläche gesamt ca. 8.012 m<sup>2</sup>

## 8. **Kosten und Finanzierung**

Der Eigentümer der Plangebietsfläche und zukünftiger Betreiber übernimmt die Entwicklung des Gebietes einschließlich der Kosten dafür.

Die Mitwirkung bei der Planung sowie bei der Umsetzung des Vorhabens wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Für die Kontrolle durch einen Sachverständigen / Biologen im Hinblick auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln, Fledermäusen oder Amphibien vor Beginn der Gehölzrodungen und Abrisstätigkeiten ergeben sich voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 1.500 €.

Für die Aufstellung eines Amphibienzaunes während der Bautätigkeit wird von ca. 1.000 € ausgegangen.

Die Kosten für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (6.343 m<sup>2</sup> Kompensationsäquivalente) werden auf 19.029 € geschätzt. Dabei wird von einem durchschnittlichen Preis von 3,00 €/m<sup>2</sup> Kompensationsäquivalent ausgegangen.

Die Kosten für die Neuanpflanzung von 22 Ersatzbäumen werden auf 8.800 € geschätzt (400 € pro Baum einschließlich Pflanzkosten und Gewährleistungspflege).

## **9. Anlagen**

- 9.1 Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag
- 9.2 FFH - Verträglichkeitsprüfung

## **10. Hinweise**

- Versiegelungen sind so gering wie möglich zu halten. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche (0,4) ist auf 0,15 zu begrenzen.
- Niederschlagswasser, das auf teil- oder vollversiegelten Flächen anfällt, ist vor Ort mit Hilfe geeigneter Anlagen zu versickern und ggf. zwischen zu speichern.
- Baustellen, Baulagerplätze und Baumaschinen sind so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (vgl. § 22 Abs. 1 Nrn. 1, 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG).
- Die Anforderungen der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) sind zu beachten.
- Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in der Bauphase Luftverunreinigungen wie Dieselruß- und Staubemissionen so weit wie möglich reduziert werden (Filter, Befeuchten, Einsatz von Planen, Baumstromversorgung statt Dieselaggregat).
- Die drei Altbuchen sowie die vorhandenen Bäume und Sträucher in der Grünfläche im Nordosten des Geltungsbereiches sind zu erhalten und während der Bauphase konsequent zu schützen (Einhaltung der DIN 18920/2014-07 und der RAS-LP4).
- Vor Durchführung von Gehölzrodungen und Abrisstätigkeiten ist durch einen Sachverständigen / Biologen festzustellen, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln, Fledermäusen oder Amphibien zerstört werden. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
- Während der Bauzeit ist durch einen Amphibienzaun zu gewährleisten, dass keine Tiere in den Baubereich einwandern können.

Die Umsetzung der Maßnahmen V7 und V8 dient dem Schutz besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG. Die Verwirklichung von Verbotstatbeständen wird durch die Umsetzung vermieden.