
VORENTWURF

UMWELTBERICHT

Gemeinde Lübesse

B-Plan Nr. 11

“Wohngebiet an der Langen Straße” in Lübesse

Verfasser:

STEINHAUSEN JUSTI
Landschaftsarchitekten GmbH
Jungfernstieg 6
19053 Schwerin

Schwerin, 4. Oktober 2023



VORENTWURF

UMWELTBERICHT

Gemeinde Lübesse

B-Plan Nr. 11

“Wohngebiet an der Langen Straße” in Lübesse

Verfasser:

STEINHAUSEN JUSTI
Landschaftsarchitekten GmbH
Jungfernstieg 6
19053 Schwerin

Schwerin, 4. Oktober 2023



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	2
1.1	Darstellung der Bestandssituation und Abgrenzung des Untersuchungsraumes	2
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	2
1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	5
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	8
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	8
2.1.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	8
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	8
2.1.3	Schutzgut Fläche	11
2.1.4	Schutzgut Boden.....	11
2.1.5	Schutzgut Wasser	12
2.1.6	Schutzgut Klima und Luft	12
2.1.7	Schutzgut Landschaft	13
2.1.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie	14
2.1.9	Wechselwirkungen	14
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..	14
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	15
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	15
2.4.2	Eingriffsbilanz	15
2.4.3	Maßnahmen zur Kompensation	17
2.5	Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten.....	18
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	19
3.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	19
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	19
3.3	Zusammenfassung.....	20
4	QUELLENVERZEICHNIS	21
4.1	Literatur	21
4.2	Gesetze und Richtlinien.....	21

1 EINLEITUNG

1.1 Darstellung der Bestandssituation und Abgrenzung des Untersuchungsraumes¹

Die Gemeinde Lübesse erstellt einen Bebauungsplan B-Plan Nr. 11 „Wohngebiet an der Langen Straße“ für ein neues Wohngebiet am südwestlichen Ortsrand. Die Erarbeitung des B-Plans erfolgt durch das Büro ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER Schwerin.

Das Plangebiet befindet sich ca. 15 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin, 19 km nördlich der Stadt Ludwigslust, 25 km westlich der Stadt Parchim und ca. 15 km nordwestlich der Stadt Neustadt-Glewe, südlich der Straße „Lange Straße“, östlich der „Friedensstraße“ und westlich der „Lindenstraße“ in Lübesse. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich wird nördlich, westlich und östlich durch Siedlungsflächen und südlich durch eine Ackerfläche, begrenzt.

Die angrenzenden Nutzungen, sind bis auf die Wege- und Verkehrsachsen landwirtschaftlich und wohn-technisch geprägt. Die umliegenden Wohngrundstücke sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich in Privatbesitz, stehen aber für die bauliche Entwicklung zur Verfügung. Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 19.550 m².

Die Plangebietsfläche wird z.Zt. durch die Landwirtschaft genutzt, unter anderem als Ackerland. Es wird davon ausgegangen, dass die Plangebietsfläche grundsätzlich zur baulichen Entwicklung zur Verfügung stehen wird.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes²

Ziel der Gemeinde Lübesse ist die planungsrechtliche Regelung einer Wohnbebauung für Familien-eigenheime und der hierzu notwendigen Nebenanlagen. Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches Ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutz-rechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Auch gilt es, die Umweltauswirkungen des Bau-vorhabens auf die angrenzenden Landschaftsbereiche hin zu untersuchen und die mögliche Beein-trächtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu wurden die ent-sprechenden Untersuchungen durchgeführt und Aussagen bezüglich geschützter Arten gemäß §44 BNatSchG getroffen (Artenschutzfachbeitrag).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Gemeinde Lübesse einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und durch die Bereitstellung von attrakti-vem Bauland im Gemeindegebiet eine wichtige Durchmischung der Baulandreserven in Bezug auf die städtebauliche Qualität erzielen. Mit dem Bebauungsplan wird auch das Ziel der verträglichen Ein-bindung des neuen Wohnstandortes in den Naturraum verfolgt. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungs-plan die Nutzung der vorhandenen ökologischen Qualität für die Menschen des Ortes besser gewähr-

¹ Architekten & Stadtplaner Stutz & Winter: Begr. zum Bebauungsplanes Nr. 11, „Wohngebiet an der Langen Straße“ in Lübesse, Stand: September 2023.

leistet werden. Dem raumordnerischen Ziel, Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu entwickeln, wird der Bebauungsplan gerecht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemeinde Lübesse,

Gemarkung Lübesse

Flur 1,

Flurstücke: 19/5; 20/4; 21/4; 17/3; 15/22 (anteilig)

Durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet an der Langen Straße“ der Gemeinde Lübesse werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen. Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Fläche in Randlage zum Ort Lübesse mit Einfamilienhäusern und den dazugehörigen Nebenanlagen so zu entwickeln, dass eine relativ schonende Eingliederung in den Landschafts- und Siedlungsraum gewährleistet wird. Es wird ein Wohngebiet entwickelt, welches sich an den im Ort Lübesse bestehenden Gebäudestrukturen weitestgehend anpasst. Die Umsetzung wird insbesondere durch Festsetzungen zur Verwendung von regionaltypischem Fassadenstrukturen erreicht. Die Dachlandschaften passen sich im Einfamilienhausbereich der bestehenden Siedlungsstruktur an.

Das Baugebiet wird entsprechend dem Entwicklungsziel für den Wohnstandort als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Einige nach § 4(2) BauNVO zulässige Nutzungen passen nach der durch die vorgegebenen Grundstücksgröße bzw. der geringen zulässigen Geschossigkeit nicht zu der kleinteiligen Erschließungsstruktur, die die Errichtung von Einfamilienhäusern besonders begünstigen und werden daher ausgeschlossen. Dies trifft ebenfalls auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4(3) BauNVO zu. Damit ist auch die Nutzung von Ferienwohnungen ausgeschlossen. Die Bauflächen des Wohngebietes werden außerhalb von Gebäuden und Nebenanlagen als Hausgärten bzw. private Grünflächen genutzt. Es wird zur verträglichen Ausnutzung der Grundstücksflächen eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Zur Höhenregelung der Wohngebäude wird die max. zul. Trauf- und Firsthöhe der Gebäude und die max. Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten Verkehrsfläche bestimmt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf anpassen und die Erschließung der Gebäude komplikationslos erfolgen kann. Die Höhenregelung dient weiterhin dem Schutz und der Wahrung des Landschaftsbildes sowie der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Bebauungen im Siedlungsbereich.

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Gebäude werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der Baufenster gestattet die Realisierung vielfältiger individueller Bauherrenwünsche. Geringfügige Überschreitungen durch Vorbauten sind zulässig und in der Geometrie geregelt. Damit besteht Flexibilität in der Grundstücks- und Gebäudegestaltung.

² Architekten & Stadtplaner Stutz & Winter: Begr. zum Bebauungsplanes Nr. 11, „Wohngebiet an der Langen Straße“ in Lübesse, Stand: September 2023.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenbereich) für unzulässig erklärt. Ein Hervortreten dieser gegenüber den straßenzugewandten Gebäudekanten der Hauptbaukörper ist nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung einer kompakten und einheitlichen Bebauung auf den jeweiligen Baugrundstücken und sichert eine relativ geradlinige Bebauungskante zum öffentlichen Erschließungsraum. Weitere Einschränkungen sind durch die Gemeinde Lübesse nicht vorgesehen.

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen bzw. Kabel werden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzers / Eigentümers der Anlagen eingeräumt. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter, wie z.B. der Hansewerk AG, Telekommunikationsanbieter, WEMAG, des Zweckverbandes etc.

Zur Sicherstellung des geregelten ruhenden Verkehrs innerhalb des Siedlungsbereiches und zur Reduzierung der Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Raum wird festgesetzt, dass im Gebiet 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Baugrundstück nachzuweisen sind.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die, die Ortslage von Lübesse erschließende „Lange Straße“ und die „Schweriner Straße“.

Von der „Langen Straße“ aus“ wird das Plangebiet über eine etwas breiter auszubauende Haupterschließungsachse bis zur geplanten Ringstraße erschlossen. Der Planungsquerschnitt wird mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn und einem zusätzlichen 3 m breiten Rasengitterstreifen und beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen geplant. Der Planungsquerschnitt hat damit eine Breite von 9,50 m. Auf einen Park- und Grünstreifen mit Baumpflanzung wird verzichtet. Da sich das Plangebiet nicht über eine zweite Anbindung an das Erschließungssystem des Ortes anbinden lässt, wird eine Sackgassenerschließung erfolgen. Um im Havariefall das Wohngebiet besser anfahren zu können, wird neben der kurzen Hauptzufahrt bis zur Ringstraße der bereits erwähnte befestigte Rasengitterstreifen angelegt, so dass auf diese Fläche im Havariefall ausgewichen werden kann.

Die zukünftigen Baufelder werden im inneren der Siedlung an die örtlichen Verkehrsadern über eine geplante Wohngebietsstraße angeschlossen. Hierzu wird eine Mischverkehrsflächen mit 5,0 m breiter Fahrbahn, 2,50 m breitem Grün- und Parkstreifen und beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen als Ringstraße errichtet. Somit ist das Durchfahren der Siedlung auch von Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sichergestellt. Aufgrund der überschaubaren Bebauung an den Straßen kann auf die Ausweisung eines separaten Gehweges verzichtet werden. Ein breiterer Straßenraum wird aus Kostengründen als nicht notwendig angesehen.

1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: Zweck des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Sind auf Grund der Aufstellung [...] von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

§ 39 Abs. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten, wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten und Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)

§ 18 NatSchAG M-V: Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Eine Ausnahme bilden u.A. 1. Bäume in Hausgärten, ausgenommen Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie, 3. Pappeln im Innenbereich sowie 4. Bäume in Kleingartenanlagen. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Die Naturschutzbehörde hat Ausnahmen von diesen Verboten zuzulassen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

§ 19 NatSchAG M-V: Alleen und Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können,

sind verboten. Die Naturschutzbehörde kann gemäß § 19 Absatz 2 von den Verboten des Absatzes 1 Befreiungen erteilen.

§ 20 NatSchAG M-V: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der in § 20 (1) beschriebenen Biotope mit der in der Anlage 2 beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig. Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Soweit es sich bei den Biotopen oder Geotopen um Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder um nach § 21 Absatz 1 ausgewählte oder festgesetzte Europäische Vogelschutzgebiete handelt, sind Ausnahmen nur zulässig, wenn auch die Anforderungen von § 34 Absatz 1 bis 5 des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllt sind.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011)

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Entlang der Schweriner Straße verläuft von süd-west nach nord-ost ein regional bedeutsames Radwegenetz durch die Gemeinde Lübesse.

Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (LRP MV 2008)

Die Gemeinde Lübesse liegt in einem Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen. Als Maßnahme zur Sicherung und Entwicklung der ökologischen Funktionen ist im Landschaftsrahmenplan die Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft genannt.

Flächennutzungsplan³

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Lübesse verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung aufgrund der Dringlichkeit und unter Berücksichtigung der Daseinsvorsorge der Gemeinde auch ohne rechtskräftigen Flächennutzungsplan gem. § 8 (4) BauGB genehmigungsfähig wird.

Die Gemeinde Lübesse hat die städtebauliche Entwicklung des betroffenen Planbereiches in Lübesse geprüft. Es wird festgestellt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr.11 „Wohngebiet an der Langen Straße“ in Lübesse der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen wird. Die vorliegende städtebauliche Planung wird in Übereinstimmung mit den Inhalten eines aufzustellenden Flächennutzungsplanes stehen.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (siehe hierzu auch § 1a BauGB).

§ 1 Abs. 4 BauGB: Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

§ 9 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

³ Architekten & Stadtplaner Stutz & Winter: Begr. zum Bebauungsplanes Nr. 11, „Wohngebiet an der Langen Straße“ in Lübesse, Stand: September 2023.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht insbesondere die menschliche Gesundheit im Vordergrund der Betrachtung. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen: Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen.

Die Gemeinde Lübesse ist mit einer Kindertagesstätte, Ärzten, Physiotherapeuten und einer Ferienwohnung ausgestattet. Dort sind diverse Vereine und ein Brandschutzberater sowie das FTTZ-MV (Feuerwehrtechnisches Trainingszentrum Mecklenburg-Vorpommern) vorhanden. Es sind mehrere Unternehmen (Land- und Forstwirtschaft, Handwerk, Bau und Automobil), Dienstleistungsbetriebe und Versorgungseinrichtungen angesiedelt.

Lärmemissionen sind insbesondere durch den örtlichen Straßenverkehr gegeben. Weitere Lärmbelastungen erfolgt durch das Gewerbegebiet an der Bundesstraße.

Staubemissionen sind durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen im direkten Umfeld zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Schutzgut Pflanzen

Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich nordwestlich, nördlich sowie östlich Siedlungsflächen und westlich sowie südlich Ackerflächen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend Ackerflächen. Im Zufahrtsbereich von der Langen Straße und in weiteren Bereichen sind des Weiteren Ruderalflächen und auch kleiner Gehölzflächen vorhanden.

Tabelle 1: Liste der vorkommenden Biotoptypen, örtliche Einordnung und ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Biotop-Code	Bezeichnung	räumliche Einordnung	Erläuterung / Schutzstatus / Wertigkeit nach HZE
B	FELDGEHÖLZE, ALLEEN UND BAUMREIHEN		
BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	westl. Lübesse nördlich der Straße	§ 20 NatSchAG M-V ab 50 m Länge aus heimischen Baum- und Straucharten; alle Hecken dieses Typs länger als 50 m und somit gesetzlich geschützt hoch (Wertstufe 3)
BHB	Baumhecke	westl. Lübesse südlich der Straße	§ 20 NatSchAG M-V ab 50 m Länge aus heimischen Baumarten unterschiedlichen Alters und verschiedenen Arten, mit Strauchschicht hoch (Wertstufe 3)
BBA	Älterer Einzelbaum (ab 157 cm Umfang)	mehrere Einzelbäume östlich des Plangebietes und östlich des geplanten RRB	§ 18 NatSchAG M-V Baumarten: Eiche, Esche

			hoch (Wertstufe 3)
BBJ	Jüngerer Einzelbaum (bis 157 cm Umfang, ab 100 cm gesetzl. geschützt)	Einzelbäume verteilt im Untersuchungsgebiet am Rand des Plangebietes geschnittenen Linde an der Langen Straße (unter 100 m, keine Allee/Baumreihe)	mittel (Wertstufe 2)
R	STAUDENSÄUME, RUDERALFLUREN UND TRITTRASEN		
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	im Bereich der geplanten Zufahrt, am Rand des Ackers und im Bereich des geplanten RRB	Nährstoffeintrag aus Landwirtschaft mittel (Wertstufe 2)
A	ACKER- UND ERWERBSGARTENBAUBIOTOPE		
ACS	Sand-Acker	Im Geltungsbereich	ohne (Wertstufe 0)
P	GRÜNLAND DER SIEDLUNGSBEREICHE		
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzen	Im süd-östlichen Bereich aus Kirsche und Esche	gering - mittel (Wertstufe 1 - 2)
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	Im süd-östlichen Bereich aus Pflaume und Brombeere und klein-flächig am nord-westl. Rand	gering (Wertstufe 1)
PER	Artenarmer Zierrasen	Rasenflächen in den Randbereichen der Straßen	regelmäßige Mahd ohne (Wertstufe 0)
O	SIEDLUNGS-, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN		
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	Lübesse	ohne (Wertstufe 0)
OVF	Versiegelter Rad-Fußweg	Radweg westlich Lübesse	Fußweg gepflastert ohne (Wertstufe 0)
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	Wirtschaftswege westlich Lübesse	teilversiegelt, wenn mit Schotter oder Ähnlichem befestigt; nicht versiegelt in Bereichen, wo eine Fahrspur ausschließlich durch überfahren verdichtet ist ohne (Wertstufe 0)
OVL	Straße	Lange Straße nördlich des Plangebietes, Schweriner Straße westlich und Lindenstraße östlich	ohne (Wertstufe 0)

Schutzgut Tiere

Der Änderungsbereich befindet sich in keinem Schutzgebiet. Die Ackerflächen stellen keine bedeutenden Rastplatzflächen dar, dennoch gibt es über der Gemeinde Lübesse eine mittlere bis hohe Dichte des Vogelzuges über Land. Hier ist aber nicht anzunehmen, dass dieser durch Bebauung des Plangebiets beeinträchtigt wird.

Bei Betrachtung der Fauna sind die besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG, insbesondere die geschützten Arten des Anhangs IV zu beachten.

Grundlage für die Betrachtung der streng geschützten Arten bilden die von LUNG M-V zur Verfügung gestellte Liste der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden besonders und streng geschützten Arten (Stand Juli 2015) und die Liste Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogel-

arten (Stand November 2016). Betrachtungsrelevante Arten sind jene streng geschützten Arten, welche ihr Habitat im Untersuchungsgebiet haben.

Im Zuge der Umsetzung des B-Planes sind Biotope wie Ackerfläche, Ruderalflächen und einzelne Bäume und Gehölzflächen betroffen.

In den angrenzenden Bereichen und im Geltungsbereich können Brutvögel und Fledermäuse ihr Habitat in Bäumen und in Gebäuden haben. Arten, welche im Geltungsbereich ihr Habitat haben, haben sich an die bestehenden Beeinträchtigungen, welche von der Siedlung und Bewirtschaftung des Ackers ausgehen, angepasst.

Gemäß der Brutvogelkartierung von H. Zimmermann ist das Untersuchungsgebiet sehr gering besiedelt. Es wurden (nur) 10 Brutvogelarten auf der Fläche und den unmittelbar angrenzenden Grundstücken festgestellt „Ursache ist sicherlich die Nahrungsarmut des Ackers mit sehr geringen Bodenwertzahlen. ... Auch die angrenzenden Grundstücke sind nur lückig bewachsen. Bezüglich einer besonderen Gefährdung oder Seltenheit der Brutvögel ist festzustellen, dass keine Art dem Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie ... angehört und damit keine weitergehenden Schutzmaßnahmen anzuwenden sind.“

Unter den im Geltungsbereich nachgewiesenen Arten befinden sich 2 Brutpaare der Feldlerche (Rote Liste MV Kategorie 3 gefährdet).

Die umliegenden Gärten sind potentiell als Habitat für Reptilien geeignet. Bei den mehrfachen Begehungen der Flächen, insbesondere des Zufahrtsbereiches wurden keine Reptilien angetroffen.

Das Vorkommen von Amphibien und Libellen kann aufgrund der fehlenden Feuchtlebensräume und der letzten trockenen Jahre ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von einzelnen Hautflügler-, Tagfalter- und Laufkäfer-Arten kann im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Tiere und Pflanzen, welche ziemlich arme Nährkraftstufen im (Acker-) Boden bevorzugen, können im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann aber ausgeschlossen werden, da es sich bei den beeinträchtigten Flächen nicht um spezielle Biotopausprägungen handelt. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten dieser Tiergruppe kann ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Lebensräume nicht vorhanden sind.

Nachfolgend sind die Tierarten bzw. Artengruppen aufgeführt, welche potentiell im Untersuchungsgebiet vorkommen bzw. nachgewiesen wurden und in Bezug auf die Bebauungsplanung weiter zu betrachten sind, weil durch das Vorhaben Beeinträchtigungen dieser Arten nicht oder nur in Verbindung mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

- Fledermäuse
- Vögel (Baum- und Gebüschbrüter, Höhlenbrüter, Bodenbrüter)

Biologische Vielfalt

In Mecklenburg-Vorpommern wurde 2012 durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz das Konzept "Erhalt und Entwicklung der Biologischen Vielfalt in Mecklenburg-Vorpommern" veröffentlicht. „Es enthält auf über 170 Seiten in 13 Aktionsfeldern Ziele und Maßnahmenvorschläge für den ländlichen Raum und die Küstengewässer. Basierend auf einer Analyse der Biologischen Vielfalt und ihrer Gefährdung und einer Betrachtung bisheriger Erfolge, wie z.B. des Moorschutzes, der Etablierung von Nationalen Naturlandschaften (Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturparke) oder der umfangreichen Renaturierungen von Fließgewässern, werden in dem Konzept 73 Maßnahmen für den ländlichen Raum und die Küstengewässer vorgeschlagen.“⁴ (LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE).

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um ein bereits in Nutzung befindliches Gebiet. Die zukünftige Gestaltung ändert sich grundsätzlich. Die als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzten Flurstücke werden überbaut werden. Häuser mit Gärten entstehen und bieten ein komplett anderes Biotop und auf Grund des oben beschriebenen Arteninventars sind durch das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt zu prognostizieren. Die vielen unterschiedlichen Gartenstrukturen könnten eine Biologische Vielfalt fördern.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Ziel der Betrachtung des Schutzgutes Fläche ist insbesondere die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme von unversiegelten/ unbeanspruchten Flächen zu erreichen.

Das Untersuchungsgebiet bezieht sich auf eine Fläche, welche überwiegend als Ackerland genutzt wird.

2.1.4 Schutzgut Boden

Als Bodenart sind Sand-Gley/ Braunerde- Gley (Braungley) auf Sandersanden, mit Grundwassereinfluß, eben bis flachwellig vorherrschend (geoportal-mv). Lübesse ist geprägt von Schmelzwassersanden/-kiesen (LUNG-MV). Die Versiegelung im Untersuchungsgebiet begrenzt sich auf die Gebäude inkl. ihrer Anbauten. Zudem sind sandige Divualböden des norddeutschen Binnentieflandes vorherrschend. Anfallendes Oberflächenwasser kann vor Ort versickern. Durch Schadstoffeinträge aus dem Verkehr, Hausbrand und der Nutzung der Gärten kann das Planungsgebiet als gering belastet eingestuft werden.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde ein Baugrundgutachten im Jahr 2022 angefertigt. Im Bereich der ausgeführten Rammkernsondierungen wurden in den oberen Schichten bis 0,50 m Tiefe Sande mit organischen Beimengungen angetroffen. Bei den Sanden bis 6 m Tiefe handelt es sich um Mittel- bis Feinsande.

Der anstehende Boden aus einer Tiefe von 0,40 m bis 3,00 m wurde zum Nachweis der Umweltverträglichkeit vom Boden nach TK LAGA untersucht und der Boden der Zuordnungsklasse Z 0 zugeordnet.

Der anstehende Boden im Plangebiet ist uneingeschränkt wieder zu verwenden (BAUSTOFF- UND UMWELTLABOR 2022).

2.1.5 Schutzgut Wasser

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes MV WSG 2534 05 Ortkrug, in der Schutzzone IIIA.

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserwasserkörper trägt die Bezeichnung MEL_EO_1_16 und hat eine Größe von etwa 972.970.000 m².

Zuständig ist der Wasser und Bodenverband Schweriner See / Obere Sude.

Die geologischen Erkundungen wurden im Juli 2022 bis 4,0 m und 6,0 m Tiefe abgetäuft, jeweils ausgehend von OK-Gelände.

Der angetroffene Grundwasserflurabstand liegt zwischen 2,40 m und 3,30 m. Bedingt durch den extrem trockenen Sommer 2018 und das Niederschlagsdefizit der Jahre 2019 bis 2022 ist der Grundwasserstand beeinflusst. Bei entsprechenden Niederschlägen ist mit einem Anstieg des Grundwassers zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit ist gem. DIN 18130-1 mit Werten zwischen $K_f 10^{-4}$ bis $K_f 10^{-6}$ als durchlässig zu bewerten (BAUSTOFF- UND UMWELTLABOR 2022).

Die zukünftigen Bauvorhaben stellen einen Eingriff in den unbedeckten Grundwasserleiter dar. In Abhängigkeit von der Bauplanung und der zur Umsetzung angewendeten Verfahrenstechnik wird die Mächtigkeit der oberhalb des Grundwassers ausgebildeten Lockergesteinshorizonte (ungesättigte Bodenzone) reduziert. Möglicherweise wird im Rahmen eines Baugrubenaushubs die Grundwasser Oberfläche sogar offenlegt. In jedem Fall führt ein Eingriff in den Untergrund zu einer Abnahme der Mächtigkeit der Deckschichten und somit zu einer Verminderung des Geschütztheitsgrades des, durch die Wasserfassung Ortkrug, genutzten Hauptgrundwasserleiters. Im Wasserschutzgebiet, hier Schutzzone IIIA, sind die Eingriffe in den Untergrund so gering wie möglich zu halten. Im hydrologischen Gutachten zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung zur Ausweisung eines Baugebietes in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Ortkrug vom 12.10.2021 wird auf Seite 13 ausgeführt, dass zur Minimierung der Gründungstiefe, der Aufschlussteufe und damit der generellen Auswirkungen auf den Grundwasserleiter nur Gebäude ohne Unterkellerung erlaubt werden sollten. Dieser Sicht hat sich die Gemeinde angeschlossen und im Bebauungsplan festgesetzt, dass grundsätzlich Untergeschosse (Kellergeschosse) aus Gründen des Trinkwasserschutzes für unzulässig erklärt werden.

Es wird geplant, das anfallende Regenwasser der privaten Bauflächen auf den Grundstücken direkt zu versickern. Für die öffentlichen Erschließungsanlagen werden straßenbegleitend im Bereich der Baumstandorte Mulden ausgebildet, in die Regenwasser eingeleitet werden kann. Gleichzeitig werden die Bäume so zusätzlich mit Wasser versorgt. Weiteres überschüssiges Niederschlagswasser der Straßenflächen wird einer extra dafür vorgesehenen Regenwasserversickerungsfläche zugeführt. Diese Fläche wird über einen ca. 4 m breiten Weg an das Straßennetz angebunden, so dass die Fläche für Wartungsarbeiten angefahren werden kann. Die Regenwasserversickerungsfläche ist einzuzäunen.

⁴ www.lung.mv-regierung.de, Zugriff: Oktober 2022.

Der anstehende Baugrund ist versickerungsfähig, diesbezügliche Aussagen sind durch das Baugrundgutachten bestätigt. Der Durchlässigkeitsbeiwert liegt zwischen stark durchlässig bis durchlässig. Es ist vor Baubeginn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen. Die Einleitstellen des Regenwassers sind entsprechend der anerkannten Regeln der Baukunst im Rahmen der technischen Erschließungsplanung auszubilden.

2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone stark maritim beeinflussten Klimas des westlichen Mecklenburg-Vorpommerns. Die Gemeinde Lübesse befindet sich also in feuchtem Klima. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt in Schwerin-Görries bei 668 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9°C bei einer mittleren Januartemperatur von 0,8 °C und einem Julimittel von 18,1 °C (für die Wetterstation Schwerin).⁵

Die Vegetationsperiode mit Lufttemperaturen von über 5 °C beginnt im langjährigen Mittel am 4. April und endet am 13. November. Die Hauptwachstumsperiode mit Lufttemperaturen von über 10 °C beginnt im langjährigen Mittel am 4. Mai und endet am 13. Oktober (KRUMBIEGEL & SCHWINGE 1991 für die Wetterstation Schwerin).

Im Untersuchungsgebiet treten Emissionen aus dem Straßenverkehr und Siedlungsbetrieb auf. Im Hinblick auf die Lufthygiene kann der Untersuchungsbereich durch Hausbrand und Straßenverkehr als gering belastet gelten.

Durch die Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm kommen. Geruchsemissionen werden durch die bauliche Entwicklung nicht auftreten. Die späteren Baumaßnahmen werden zu keiner Verschlechterung in diesem Bereich führen.⁶

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Untersuchungsgebiet liegt naturräumlich an der Grenze der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und „Höhenrücken und mecklenburgische Seenplatte“ mit der naturräumlichen Großlandschaft „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“.⁷

Der Landschaftsbildraum „Wald bei Stern Buchholz und Friedrichstannen“ hat eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

Im Untersuchungsgebiet zeichnet sich das Landschaftsbild durch angrenzende Siedlung und weitläufige Ackerflächen sowie durch Wind- und Solarparks aus. Entlang von Verkehrswegen außerhalb der Siedlung befinden sich teilweise Hecken- oder Baumstrukturen.

⁵ www.dwd.de, Zugriff: September 2022.

⁶ Architekten & Stadtplaner Stutz & Winter: Begr. zum Bebauungsplanes Nr. 11, „Wohngebiet an der Langen Straße“ in Lübesse, Stand: September 2023.

⁷ Geoportal-mv.de, Zugriff: September 2022.

2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Es sind im Untersuchungsgebiet keine Kulturgüter vorhanden. Sonstige Sachgüter beschränken sich auf das Vorhandensein von Gebäuden inklusive Nebenanlage des Siedlungsbereiches.

2.1.9 Wechselwirkungen

Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Untersuchungsgebiet ist dieses Wirkungsgeflecht durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die Schutzgüter geprägt. Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt ergeben sich üblicherweise bei geplanten Bebauungen durch Versiegelung von Böden und durch die Zerstörung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Das Untersuchungsgebiet ist derzeit nicht bebaut. Es liegt keine Bodenversiegelung vor. Die Nutzung durch den Menschen (Ackerfläche) bedingt eine geringe bis mittlere Belastung des Klimas und Bodens durch Bewirtschaftung. Auch die Tier-/Pflanzenwelt ist durch diese Feldbewirtschaftung geschädigt (Einsatz von Pestiziden und Dünger).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung beinhaltet keine Veränderung des Untersuchungsgebietes. Durch die Nutzung der Fläche als Acker ist der Boden schon seit Jahren beeinträchtigt, aber unversiegelt.

Bei Durchführung der Planung werden die Ackerflächen überbaut. Die vorhandenen Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt gehen verloren bzw. die Lebensraumqualität für Tiere, die diese Biotope nutzen, z.B. Vögel, wird weiter eingeschränkt. Jedoch war diese ohnehin nicht besonders groß.

Z.T. werden sich aufgrund der zukünftig höheren Strukturvielfalt durch unterschiedliche Gärten auf den Grundstücken auch andere Tier- und Pflanzenarten ansiedeln können. Die Biodiversität wird eher gefördert.

Die zusätzlichen Bodenversiegelungen, in Folge der zusätzlichen Bebauung und Schaffung der Verkehrswege, werden die Eigenschaften der derzeit nicht versiegelten Böden verändern. Z.B. werden der Bodenwasserhaushalt und die Wärmeleitfähigkeit gestört, wodurch sich das Mikroklima ändert. Zudem wirken sich die Bodenversiegelungen auch auf das Schutzgut Wasser aus, der Oberflächenabfluss nimmt zu, das Wasser kann schlechter abfließen.

Nach NatSchAG M-V nicht geschützte Bäume können ohne weitere Genehmigung gerodet werden. Es sind aber nur wenige Bäume im Gebiet vorhanden. Im schlimmsten Fall hat dies den kurzzeitigen Verlust aller vorhandenen Bäume im Untersuchungsgebiet zur Folge. Damit einhergehend ist mit einem Verlust von Lebensräumen für die vor Ort anzutreffende Fauna und mit mikroklimatischen Veränderungen zu rechnen.

Mittelfristig wird dieser Verlust durch die Anpflanzung der Straßenbäume und da davon auszugehen ist, dass auf den Grundstücken auch wieder Hecken und Bäume gepflanzt werden, kompensiert.

Aufgrund der geplanten Bebauung ist von einer negativen Veränderung der vorhandenen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

Die Veränderung für das Schutzgut Mensch durch die intensivere Nutzung und stärkere Lärmbelastung wird als nicht erheblich eingeschätzt, da diese Situation im angrenzenden Bereich in dieser Form bereits vorhanden ist.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei keiner Durchführung würden die Ackerflächen weiterhin bewirtschaftet werden. Es bliebe wahrscheinlich bei einer geringen Artenvielfalt. Der kleinflächige Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens würde weiter sukzessieren.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Erstellung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung des Gebietes für den Wohnungsbau. Es ist demnach von einer Verschlechterung des Zustandes für die Umwelt durch die Errichtung von Verkehrswegen und Gebäuden und der damit zusätzlich verbundenen Versiegelung auszugehen.

Bei den erforderlichen Baumfällungen kann es zur Beeinträchtigung potentiell vorhandener Brutvögel oder Fledermäusen kommen. Um dies auszuschließen, sind die Fällarbeiten der Bäume und Strauchflächen grundsätzlich gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 39 (5) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Die Bodenarbeiten sind vor Brutbeginn bzw. nach der Brut der Feldlerche durchzuführen.

2.4.2 Eingriffsbilanz

Der Untersuchungsbereich wird gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V⁸ in Wirkzonen unterteilt. Zum einen wird der Geltungsbereich selbst als Vorhabenbereich (Baufeld) untersucht und darüber hinaus, entsprechend der Anlage 5, HZE, zwei Wirkzonen festgelegt. Folglich reicht die Wirkzone I des Vorhabens bis zu einem Abstand von 50 m um den Geltungsbereich des B-Plans. Die Wirkzone II reicht bis zu 200 m um den Geltungsbereich.

Im Geltungsbereich des B-Planes wird aufgrund der baulichen Veränderung das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ermittelt.

⁸ Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018

Die Umwandlung von Ackerflächen in Flächen des Straßenbegleitgrüns (u.A. Standorte für die Baumpflanzungen) und des Regenrückhaltebeckens in einer Größe von 1.699 m² wird nicht als Verlust gerechnet, da diese Fläche in ihrer Wertigkeit gleichbleiben (extensive Rasenflächen) bzw. die Wertigkeit sich erhöht (Regenrückhaltebecken als temporäres Stillgewässer).

Die Anlage der beiden Rasenflächen im Zufahrtsbereich wird als Gestaltungsmaßnahme bewertet und bleibt unberücksichtigt.

Tabelle 2: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Wertstufe des Biototyps	Biotopwert des betroffenen Biototyps	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
a	b	c	d	e	$b \cdot d \cdot e = A$
RHU	2.189	2	3	0,75	4.925
ACS	16.945 - 1.699 = 15.246	0	1	0,75	11.435
PHX	45	1	1,5	0,75	51
Gesamt					16.411

Bereiche, für welche Überlagerung der Wirkzone mit bestehender Siedlung besteht, werden in der Betrachtung der Funktionsbeeinträchtigung ausgeschlossen. In Bereichen in denen der Wirkungsbereich der bestehenden Siedlung die Wirkzonen I und II des B-Plangebietes überlagert, entfällt die Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung für betroffene Biotope mit einer Werteinstufung größer Wertstufe 3.

Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Wertstufe des Biototyps	Biotopwert des betroffenen Biototyps	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen [m ² EFÄ]
f	g	h	i	j	$g \cdot i \cdot j = B$
BHB	145	3	6	0,15	131
Gesamt					131

Für die Ermittlung des EFÄ für Versiegelung und Überbauung wird auf eine biotopgenaue Unterteilung verzichtet, da die Wertigkeiten der Biotope für diese Betrachtung nicht relevant sind. Die Flächenversiegelung wird anteilig für den Geltungsbereich des B-Planes ermittelt.

Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung

Biotoptyp	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelung und Überbauung [m ² EFÄ]
k	l	m	$l \cdot m = C$
	14.250	GRZ 0,3	1.603

	Baufläche	(14.250 * 0,3) = 4.275 mögl. Neuversiegelung x 0,5 (Vollvers.) x 0,75 (Freiraumbeträchtigungsgrad)	
	2.760 Straßen / Stell- plätze / Wege	x 0,5 (Vollvers.) x 0,75 (Freiraumbeträchtigungsgrad)	1.035
	596 WG-Wege / Bankett	x 0,2 (Teilvers.) x 0,75 (Freiraumbeträchtigungsgrad)	89
	Gesamt		2.727

Tabelle 5: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotop- beseitigung bzw. Bio- topveränderung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbeein- trächtigungen [m² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Versiegelung und Überbauung [m² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
A	B	C	A + B + C
16.411	131	2.727	19.269

Aus der Addition der Eingriffsflächenäquivalente (Tabellen 3-5) ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 19.269 KfÄ, welcher durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren ist.

2.4.3 Maßnahmen zur Kompensation

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der Umsetzungsproblematik von grünplanerischen Festsetzungen auf privaten Grundstücken erfolgt die Kompensation nur in geringem Maße innerhalb des Plangebietes.

A 1: Pflanzung von 2 Bäumen, Hst., StU 16-18, 3xv.

Für die Fällung von zwei Jüngeren Einzelbäumen für die Herstellung der Zuwegung von der Langen Straße aus sind gemäß Baumschutzkompensationserlass Bäume mit 50 cm bis 150 Stammumfang im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. D.h., es sind zwei Bäume (dreimal verpflanzt, Hochstamm mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm) zu pflanzen.

E 1: Pflanzung von 17 Bäumen, Hst., StU 16-18, 3xv.

Im Bereich der Erschließungsstraßen ist des Weiteren die Pflanzung von insgesamt 17 Bäumen vorgesehen.

Die Pflanzung der Bäume ist mit standortgerechten und klimatoleranten Bäumen (Qualität: Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität) aus der folgenden Liste vorzusehen:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Ginkgo (*Ginkgo biloba*)

Tabelle 6: Berechnung der Kompensation des Eingriffs durch Maßnahmen innerhalb des B-Plan Gebietes

Maßnahme	Flächen in m ²	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent
Pflanzung von heimischen Laubbäumen	17 à 25 m ²	1	425
GESAMT			425

Die weiteren erforderlichen Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 18.844 KFÄ (19.269 – 425) erfolgen außerhalb des Plangebietes.

Es ist die Sukzession mit Initialpflanzung einer 7.538 m² großen Fläche auf einer vorhandenen Intensivweide auf dem Flurstück 45, Flur 2 der Gemarkung Lübesse vorgesehen.

E2: Sukzession mit Initialpflanzung einer 7.538 m² großen Fläche

Die Fläche ist mittels Schutzzaun gegenüber der restlichen Weidefläche abzugrenzen.

Tabelle 7: Berechnung der Kompensation des Eingriffs durch Maßnahmen außerhalb des B-Plan Gebietes

Maßnahme	Flächen in m ²	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent
Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung (Entfernung zur Straße > 100 m)	7.538 m ²	2,5	18.845
GESAMT			18.844

Durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in Höhe von 425 KFÄ und den Maßnahmen außerhalb in Höhe von 18.845 KFÄ wird der erforderliche Umfang in Höhe von 19.269 KFÄ erreicht.

2.5 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Es stehen keine anderen Flächen für eine Wohnbebauung in Lübesse zur Verfügung.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Eine detaillierte floristische und faunistische Kartierung erfolgte nicht.

Aufgrund der Lage und Nutzung war zu Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens eine Biotopkartierung und Potentialabschätzung für Pflanzen und Tiere ausreichend.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Überwachung des Einhaltens der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt der Gemeinde. Die Durchführung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Baumfällungen und der Erschließungsarbeiten ist ebenfalls zu kontrollieren.

3.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Lübesse erstellt einen Bebauungsplan B-Plan Nr. 11 „Wohngebiet an der Langen Straße“ für ein neues Wohngebiet am südwestlichen Ortsrand. Die Erarbeitung des B-Plans erfolgt durch das Büro ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER Schwerin.

Der Geltungsbereich wird nördlich und östlich durch Hausgärten der Wohnbebauungen an den Straßen „Lange Straße“ und „Lindenstraße“, südlich und westlich durch Ackerfläche und einigen Hausgärten der Wohnbebauungen an der Straße „Schweriner Straße“ im Nordwesten begrenzt und umfasst eine Fläche von ca. 19.550 m².

Die Plangebietsfläche wird z.Zt. durch die Landwirtschaft genutzt, unter anderem als Ackerland. Es wird davon ausgegangen, dass die Plangebietsfläche grundsätzlich zur baulichen Entwicklung zur Verfügung stehen wird.

Die Erstellung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung des Gebietes für den Wohnungsbau.

Die Planung beinhaltet eine grundsätzliche Veränderung des Untersuchungsgebietes.

Mit dem geplanten Bau der Verkehrsflächen und der Häuser werden die Ackerflächen überbaut. Die vorhandenen Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt gehen verloren bzw. die Lebensraumqualität für Tiere, die diese Biotope nutzen, z.B. Vögel oder Insekten, wird eingeschränkt.

Z.T. werden sich aufgrund der zukünftig höheren Strukturvielfalt durch unterschiedliche Gärten auf den Grundstücken aber auch andere Tier- und Pflanzenarten ansiedeln können.

Es ist zu beachten, dass gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 39 (5) die Fällarbeiten der Bäume und Strauchflächen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen dürfen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftshaushaltes durch Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung kann nur in geringem Maße im Plangebiet kompensiert werden.

Im Bereich der Erschließungsstraßen ist die Pflanzung von insgesamt 19 Straßenbäumen (2 Baumpflanzungen als Ausgleich für zwei Baumfällungen und 17 Baumpflanzungen als Ersatzmaßnahme) vorgesehen.

Als weitere Kompensationsmaßnahmen ist außerhalb des Plangebietes die Sukzession mit Initialpflanzung einer 7.538 m² großen Fläche auf einer vorhandenen Intensivweide auf dem Flurstück 45, Flur 2 der Gemarkung Lübesse vorgesehen.

4 QUELLENVERZEICHNIS

4.1 Literatur

- ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER: Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 11, „Wohngebiet an der Langen Straße“ der Gemeinde Lübesse, Ort Lübesse. Stand: Vorentwurf 29.09.2023, Schwerin.
- BAUSTOFF- UND UMWELTLABOR GmbH (2022): Maßnahme: Gemeinde Lübesse, B-Plan Nr. 11 – Baugrunduntersuchungen-; Friedrichsmoor
- LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN AMT FÜR GEOINFORMATION, VERMESSUNGS- UND KATASTERWESEN: Geoportal M-V, Zugriff: Oktober 2022.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V, Heft 2, Güstrow.
- LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR MECKLENBURG-VORPOMMERN (LAUN 2008): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung. Güstrow.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN: Umweltkartenportal, <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriff: Oktober 2022.
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ MECKLENBURG-VORPOMMERN (2007): Baumschutzkompensationserlass – Mecklenburg-Vorpommern- vom 15. Oktober 2007 (ABl. Nr. 44 vom 29.10.2007 S. 530)
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg –Vorpommern. Schwerin.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg. Schwerin.

4.2 Gesetze und Richtlinien

- Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, S.3634), Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728 (Quelle: www.juris.de, Zugriff: März 2021)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, GVBl. S. 66. Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern), Schwerin.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, Zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 V v. 27.9.2017 I 3465 (Quelle: www.juris.de, Zugriff: März 2021)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I 1274; 2021, 123, Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 3.12.2020 I 2694 (Quelle: www.juris.de, Zugriff: März 2021)