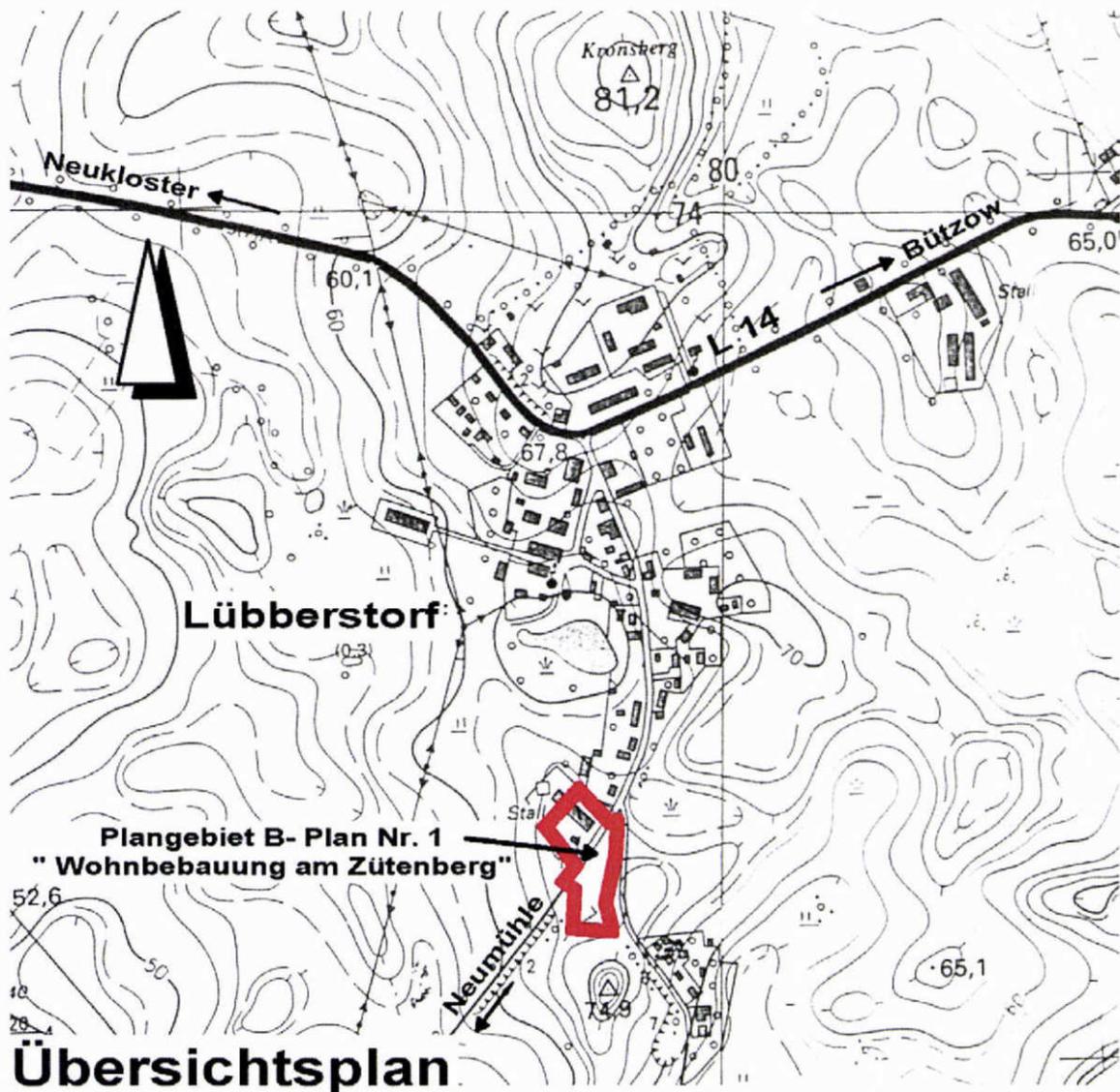


# Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung am Zütenberg“ der Gemeinde Lübbestorf

## Begründung



## INHALTSVERZEICHNIS

1. **Rechtliche Grundlagen**
2. **Allgemeines**
3. **Darstellung des Bestandes**
4. **Baudenkmale, Bodendenkmale**
5. **Immissionsschutz, Altlasten**
6. **Städtebauliche Lösung**
7. **Erschließung**
  - 7.1. Verkehrserschließung
  - 7.2. Wasserversorgung
  - 7.3. Löschwasserversorgung
  - 7.4. Schmutzwasserentsorgung
  - 7.5. Niederschlagswasserentsorgung, Vorflut
  - 7.6. Elektroenergieversorgung
  - 7.7. Wärmeversorgung
  - 7.8. Gasversorgung
  - 7.9. Telekommunikation
  - 7.10. Bodenschutz und Abfall
8. **Leistungsrechte**
9. **Bodenordnende Maßnahmen**
10. **Realisierung**
11. **Flächenbilanz**

**Anlage**

*Umweltbericht*

## 1. Rechtliche Grundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage

1. des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S 3634) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
2. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
3. der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
4. der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage des Lage-und Höhenplans des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Wolfgang Kattner vom 11.09.2003 erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow.

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) wurde durch das Gesetz vom 4. Mai 2017 geändert. Da das Planverfahren und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitet wurden, wird das Planverfahren in Anwendung der Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

## 2. Allgemeines

Die Planfläche umfasst einen Teil des Flurstücks 65/1 und einen Teil des Flurstücks 61/5 in der Flur 2 der Gemarkung Lübbestorf mit 8.620 m<sup>2</sup>. Sie wird begrenzt durch die Wohnbebauung im Norden, die Dorfstraße im Osten, landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden sowie naturbelassene Grünfläche im Westen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht für 8 Einfamilienhäuser geschaffen werden. Die gesamte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Besitz der Landboden Glasin Treuhand GmbH & CO KG Landwirtschaftsbetrieb. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das landwirtschaftliche Unternehmen „Landboden Glasin Treuh. GmbH & Co. Landwirtschafts KG“ ist in der Nachbargemeinde Glasin ansässig und mit ca. 65 Mitarbeitern sowie 5 Auszubildenden ein bedeutender Arbeitgeber in der Region. Der Wirtschaftsbetrieb trägt dazu bei, in der Gemeinde die ländlichen Arbeitsplätze zu sichern und den Berufsnachwuchs zu fördern. Zukünftig werden zahlreiche ältere Mitarbeiter aus dem Unternehmen ausscheiden, so dass jüngere Mitarbeiter benötigt werden, bei denen ein erhöhter Bedarf an Wohneigentum besteht. Im Ergebnis der Abstimmung zwischen der Gemeinde Lübbestorf mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde festgestellt, dass die Wohnbauentwicklung der Gemeinde in einem engen Zusammenhang mit dem Unternehmen steht. Vor diesem Hintergrund ist der Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung der Gemeinde Lübbestorf von 6% des Wohnungsbestandes (Stand 2005) bis zum Jahr 2020 begründbar.

Da sich das Plangebiet teilweise im Außenbereich befindet, wurden auch alternative Flächenpotentiale diskutiert und untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass derzeit keine alternativen Wohnbauflächen im Innenbereich zur Verfügung stehen, da Eigentümer potenzieller Wohnbauflächen ihre Grundstücke nicht veräußern möchten bzw. ihre zum Teil großen Grundstücke in Eigennutzung behalten wollen.

Da eine Hinterlandbebauung ebenfalls ausscheidet und potenzielle Flächen bei näherer Betrachtung aus naturschutzfachlichen aber auch aus Gründen der Bodenbeschaffenheit nicht für eine Wohnbebauung in Frage kommen, ist das Potential an Bauflächen innerhalb der Ortslagen erschöpft. Auch auf Leerstände an Wohnungen kann nicht zurückgegriffen werden.

### 3. Darstellung des Bestandes

Das Flurstück 65/1 ist ein ungenutztes, ehemaliges Stallgelände. Das Flurstück ist komplett beräumt. Das Flurstück 61/5 ist bisher eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Zwischen beiden Flurstücken führt der Landweg nach Neumühle. Die östliche Grenze der Planfläche bildet die vorhandene Dorfstraße. Straßenbegleitend hat sich eine Hecke mit mehreren Bäumen gebildet, die als natürlicher Windschutz erhalten werden soll. Die gegenüberliegende Straßenseite ist unbebaut. Erst am Ende des Plangebietes setzt sich die vorhandene Bebauung des Dorfes fort. In südlicher Richtung steigt das Gelände an. Das verbleibende Flurstück wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. In westlicher Richtung grenzt das Gebiet an den Landweg nach Neumühle und an ungenutztes Grünland. An der nordöstlichen Grenze schließt sich die vorhandene Wohnbebauung an. Dort steht eine Reihe von Bäumen.

Bei Beginn des Aufstellungsverfahrens befand sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine angemeldete Hundeschule, mittlerweile wurde diese zum 31.12.2011 als Gewerbe jedoch abgemeldet und es besteht somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kein Konfliktpotenzial mehr.

### 4. Baudenkmale, Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale, Bodendenkmale sind nicht bekannt. Textliche Hinweise zu unvermutet auftretenden Funden sind im Bebauungsplan aufgeführt.

### 5. Immissionsschutz, Altlasten

Die Planfläche liegt im südlichen Teil eines Dorfes, das in diesem Bereich überwiegend von Wohnfunktionen geprägt ist. Das Plangebiet schließt eine Lücke in der Bebauung entlang der Dorfstraße. Es treten keine Immissionen auf.

Im Geltungsbereich der ausgewiesenen Planungsfläche liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor.

Das Flurstück 65/1 war bis Mitte der 90er Jahre mit einem kleinen Stallgebäude in massiver Bauweise (GR ca. 110 m<sup>2</sup>) bebaut, die Hofflächen waren mit Beton befestigt. Die Nutzung der Stallanlage wurde bereits zur Wendezeit aufgegeben, der Abriss erfolgte Ende der 90er Jahre, also vor 20 Jahren. Das Flurstück wurde daraufhin überwiegend als Ackerfläche genutzt.

Nach Abschluss der Abbruchmaßnahmen verblieben nicht beräumte Asbestzementbruchstücke im Oberboden. Die Gefahrstoffsanierung erfolgte im Frühjahr 2018 und wurde fachtechnisch durch das Büro Dr. Tiedt BAU & Boden in Rostock begleitet. Zur Dokumentation der ordnungsgerechten „Beseitigung von asbesthaltigem Oberboden“ wurde ein Sanierungsbericht vom 26.06.2018 erstellt. Nach Abschluss der Sanierung konnten auf der beräumten Fläche weder Asbestzementbruchstücke noch organoleptisch auffällige Schadstoffe erkannt werden, die Abnahme erfolgte ohne sichtbare Mängel.

#### Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine nutzungsunabhängig zu sanierenden schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Str. 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz-LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

## **6. Städtebauliche Lösung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist vorgesehen, Außenbereichsflächen innerhalb der Ortslage für Wohnbebauung zu nutzen und damit die Bebauung in der Dorflage zu verdichten. Der Planungsansatz beinhaltet Wohnbebauung für Eigenheimgrundstücke mit einer Größe von 820 m<sup>2</sup> bis 1170 m<sup>2</sup>.

### **Straßen und Wege**

Fünf der vorgesehenen Grundstücke des Flurstücks 61/5 liegen unmittelbar an der vorhandenen Dorfstraße. Es werden aus Rücksicht auf die vorhandene Hecke nur das erste und die beiden letzten, am südlichen Rand gelegenen Grundstücke von hier erschlossen. Die beiden mittleren werden über den Landweg nach Neumühle erschlossen (Planstraße A). Darüber werden auch die geplanten Grundstücke des Flurstücks 65/1 erschlossen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Grundstück an der Planstraße A zum Schutz der anzupflanzenden Bäume nur eine Zufahrt in einer Breite von 4 m zwischen den Bäumen zulässig ist. Über die gewählte Verkehrslösung gestalten sich die Anbindungen der Grundstücke effektiv. An der Gabelung der Dorfstraße mit dem Landweg nach Neumühle ist eine Müllsammelstelle für alle Grundstücke, die über den Landweg (Planstraße A) erschlossen werden, vorgesehen. Damit werden Wendeschleifen für Müllfahrzeuge vermieden.

### **Bebauung**

Die geplante eingeschossige Wohnbebauung ist als allgemeines Wohngebiet mit 5 Grundstücken an der Dorfstraße und mit 3 Grundstücken an dem auszubauenden öffentlichen Weg (Planstraße A) angeordnet. Die Planstraße A wird auch vorgesehen, um die mittleren Grundstücke an der Dorfstraße zu erschließen, damit die Hecke an der Dorfstraße geschont wird. Die gewählten Grundstücksgrößen entsprechen dem dörflichen Charakter. Die Anordnung der überbaubaren Flächen gestattet ein angenehmes nachbarliches Miteinander und lassen Raum zur Bewältigung der vorhandenen geeigneten Flächen. Mit den Festsetzungen der Eingeschossigkeit und der differenzierten Traufhöhe wird die Einbindung in die Natur und angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt. Es werden dem Bedarf entsprechend Einzelhäuser festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird bestimmt, dass die Errichtung der vollbiologischen Kleinkläranlagen zur Schmutzwasserbeseitigung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

Die bestehende soziale Infrastruktur des Ortes und des Amtes Neukloster-Warin genügt dem höheren Bedarf durch die Neuansiedlung. Kindertagesstätten und Schulen sind für die Gemeinde Lübbestorf in dem 4 km entfernten Unterzentrum und Amtssitz Neukloster berücksichtigt.

Über die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB hinaus sieht die Gemeinde zur geordneten Gestaltung des Planbereichs eine Satzung über örtliche Bauvorschrift nach § 86 der Bauordnung von Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vor. Diese beinhalten

- den Ausschluss glänzender Dach- und Fassadenflächen, um die Blendwirkung dieser Materialien auf Nachbarwohnungen auszuschließen. Glänzende Materialien stellen durch Spiegelung der Sonnenstrahlen eine Belastung insbesondere für die benachbarte Nutzung dar und sind deshalb nicht zumutbar.
- die Beschränkung der Farben der Dacheindeckung auf rot, braun und anthrazit in Beachtung der im Ort anstehenden Dachfarben und in der Absicht der Gemeinde, die geplante Bebauung harmonisch in die vorhandene Bebauung einzubeziehen.

## **7. Erschließung**

### **7.1. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung ist bereits im Punkt 6 erläutert. Die Straße ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die Planstraße A ist Teil des Weges nach Neumühle. Sie ist als sandbefestigter Schotterweg vorgesehen und 2007 bereits hergestellt worden. Das Kabel für die Straßenbeleuchtung wurde ebenfalls 2007 verlegt. Die neue Bebauung löst keine Forderungen neuer Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs aus.

### **7.2. Wasserversorgung**

Die Ortslage Lübbestorf wird über ein bestehendes Transportleitungssystem aus dem Bereich der Wasserfassung des Wasserwerkes Perniek mit Trinkwasser versorgt. Im Bereich des B-Planes

verläuft entlang der Dorfstraße ein Wasserversorgungsleitung PE 90 x 8,2. Für die geplante Bebauung ist die Trinkwasserversorgung über eine neue Versorgungsleitung in der Planstraße A sowie der Anschluss der einzelnen Grundstücke bereits 2007 hergestellt worden.

Die beiden südlichsten Baugrundstücke auf dem Flurstück 61/5 werden direkt an die Trinkwasserversorgungsleitung 90 x 8, 2 PE-HD in der Dorfstraße angeschlossen.

Anschlussgestattungen für die Versorgung sind zwischen Bauherren und dem Zweckverband Wismar zu vereinbaren.

### **7.3. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden ist durch den an der Dorfstraße gelegenen Teich sichergestellt. Die geforderte maximale Entfernung von 300 m von den Gebäuden zu einer befahrbaren Zapfstelle wird mit der Baumaßnahme eingehalten. Die Löschwasserentnahmestelle am Dorfteich ist vorhanden.

Als Erstbrandbekämpfung besitzt die Gemeinde darüber hinaus ein Tanklöschfahrzeug, das Amt Neukloster-Warin mehrere. Diese stellen zusammen die schnellste Form der Löschwasserbereitstellung dar. Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich.

### **7.4. Schmutzwasserentsorgung**

In Lübbestorf betreibt der Zweckverband Wismar keine öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen. Für die Ortslage Lübbestorf wurde der Zweckverband Wismar mit dem wasserrechtlichen Bescheid der unteren Wasserbehörde vom 11.07.2002 von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Somit ist auch für die geplante Wohnbebauung im B-Plangebiet eine dezentrale Schmutzwasserbeseitigung über private Kleinkläranlagen vorgesehen. Jeder zukünftige Grundstückseigentümer ist verpflichtet für seine private Kläranlage eine Genehmigung zur Errichtung beim Zweckverband Wismar und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für die Einleitung des biologisch gereinigten häuslichen Abwassers aus der Erschließung der 8 Wohngrundstücke in die vorhandene Vorflut wurde durch die untere Wasserbehörde mit Schreiben vom 11.06.2018, Az. 66.11-10/10-74046-027-18, eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.

### **7.5. Niederschlagswasserentsorgung, Vorflut**

Es liegt ein Gutachten über die Versickerungsverhältnisse vom Ingenieurbüro Buchheim vom 21.10.2004 vor. Daraus ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Für das Flurstück 65/1 und das südlichste Grundstück des Flurstückes 61/5 erfolgt aus Gründen des vorhandenen aufnahmefähigen Bodens die Versickerung des Niederschlagswassers und des geklärten Abwassers auf den Grundstücken.
- Die anderen 4 Grundstücke des Flurstückes 61/5 haben keine Möglichkeit der Versickerung. Es wurde bereits 2007 eine Leitung entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 65/1, über Flurstücke 65/4, 80/1 und 82/3 verlegt. Der Ablauf des Dorfteiches wird als Vorflut genutzt. Ein entsprechender Antrag auf Einleitgenehmigung wurde an die untere Wasserbehörde gestellt, mit Schreiben vom 11.06.2018, Az. 66.11-10/10-74046-027-18, wurde daraufhin die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser und biologisch gereinigtem, häuslichen Abwasser aus einem Sammelkanal aus der Erschließung der 8 Wohngrundstücke des Bebauungsplanes in das Gewässer Sy 016/014 erteilt.

Für die Führung der Leitung auf den privaten Baugrundstücken ist ein 3 m breites Leitungsrecht zugunsten der Landboden Glasin festgesetzt.

Die Ableitung des als unbelastet bzw. gering belastet bewerteten Niederschlagswassers der Straße erfolgt über Rigolen in den Untergrund.

### **7.6. Elektroenergieversorgung**

In der Dorfstraße befindet sich ein Erdkabel und vor dem Flurstück 66 (Dorfstraße Nr. 21) befindet sich ein Kleinverteiler. Die Versorgung des B-Plangebietes mit Elektroenergie ist über eine Erweiterung des Versorgungsnetzes vorgesehen. Diese Leitung wurde im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A bereits 2007 verlegt und für die einzelnen Grundstücke Anschlüsse geschaffen.

Für einen eventuell weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen an den Versorgungsträger:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf

#### Allgemeine Hinweise:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich elektrischer Anlagen ist eine entsprechende Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

### **7.7. Wärmeversorgung**

Eine zentrale bzw. und regionale Wärmeversorgung ist nicht vorhanden und nicht geplant.

### **7.8. Gasversorgung**

Die geplante Wohnbebauung erhält eine zentrale Flüssiggasversorgung. Zu diesem Zweck wird im südlichsten Bereich des B-Planes an der Planstraße A ein zentraler Flüssiggastank als unterirdischer Tank errichtet und eine Gasversorgungsleitung innerhalb der Planstraße A verlegt. Diese Maßnahme wurde bereits 2007 ausgeführt. Die einzelnen Grundstücke können bei Bedarf daran angeschlossen werden.

### **7.9. Telekommunikation**

Die fernmeldetechnische Erschließung der geplanten Bebauung ist gesichert. Anlagen der Telekom befinden sich in der Dorfstraße. Es wurde 2007 ein Telekom-Kabel in der Planstraße A verlegt und die einzelnen Grundstücke angeschlossen.

### **7.10. Bodenschutz und Abfall**

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Für die Planstraße A ist eine Müllsammelstelle an der Dorfstraße ausgewiesen.

#### ▪ *Bodenschutz*

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

#### ▪ *Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz*

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren

und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

- **Kampfmittel**

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst ([abteilung3@lpbk-mv.de](mailto:abteilung3@lpbk-mv.de)) bzw. die Polizei zu informieren.

- **Entsorgung von Abfällen der Baustelle**

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

- **Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden, bzw. mögliche Reste früherer Abrissarbeiten**

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

- **Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen**

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

## 8. Leitungsrechte

Innerhalb des B-Plangebietes wird ein 3 m breites Leitungsrecht entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 65/1 sowie auf den privaten Grundstücksflächen des Flurstücks 61/5 für die Entwässerungsleitung für die 4 nicht versickerungsfähigen Grundstücke zugunsten von Landboden Glasin vorgesehen.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Besitz der Landboden Glasin Treuhand GmbH & CO KG Landwirtschaftsbetrieb. Ein Bodenordnungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

## 10. Realisierung

Die Eigner treten sowohl bei der Planung und Realisierung der Erschließung als auch beim Verkauf der Wohnungsgrundstücke als Investor auf. Es besteht ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und der Landboden Glasin Treuhand GmbH & CO KG Landwirtschaftsbetrieb als Erschließungsträger gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichspflanzungen) werden von der Landboden Glasin Treuhand GmbH & CO KG Landwirtschaftsbetrieb kostenmäßig getragen und auf eigenen Grundstücken ausgeführt.

## 11. Flächenbilanz

Gesamtfläche: 8.616 m<sup>2</sup>

Wohnbauland: 8.086 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche: 519 m<sup>2</sup>  
davon Verkehrsgrün: 159 m<sup>2</sup> Müllsammelstelle: 11 m<sup>2</sup>

Gebilligt am 23.04.2018

Lübberstorf, den 17.07.2018.....



  
Bürgermeister

GEMEINDE LÜBBERSTORF  
BEBAUUNGSPLAN NR. 1  
„WOHNBEBAUUNG AM ZÜTENBERG “  
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



UMWELTBERICHT



STADT  
LAND  
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

[info@slf-plan.de](mailto:info@slf-plan.de)

[www.slf-plan.de](http://www.slf-plan.de)

PLANVERFASSER

---

BEARBEITER

M. Sc. Lisa Menke  
Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

---

PROJEKTSTAND

Endfassung

---

DATUM

09.02.2018

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung und Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.1.	Anlass und Aufgabe .....	2
1.2.	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
1.3.	Plankonzept.....	3
1.4.	Schutzgebiete .....	5
1.4.1.	<i>Internationale Schutzgebiete</i> .....	5
1.4.2.	<i>Nationale Schutzgebiete</i> .....	6
<b>2.</b>	<b>Standortmerkmale und Schutzgüter</b> .....	<b>7</b>
2.1.	Mensch und Nutzungen .....	7
2.2.	Oberflächen- und Grundwasser.....	8
2.3.	Boden.....	9
2.4.	Klima und Luft .....	10
2.5.	Landschaftsbild .....	10
2.6.	Lebensräume und Flora .....	13
2.6.1.	<i>Geschützte Biotope</i> .....	13
2.6.2.	<i>Lebensräume im Bereich des Eingriffs</i> .....	15
2.6.3.	<i>Fauna</i> .....	16
2.7.	Kulturgüter .....	16
2.8.	Sonstige Sachgüter.....	16
<b>3.</b>	<b>Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt</b> .....	<b>17</b>
3.1.	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	17
3.2.	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens .....	17
3.2.1.	<i>Erschließung</i> .....	17
3.2.2.	<i>Baubedingte Wirkungen</i> .....	17
3.2.3.	<i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen</i> .....	17
3.2.4.	<i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen</i> .....	17
3.3.	Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut .....	17
3.4.	Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung .....	18
3.5.	Eingriffskompensation.....	23
<b>4.</b>	<b>Zusammenfassung und Eingriffsbilanz</b> .....	<b>27</b>
<b>5.</b>	<b>Quellenangabe</b> .....	<b>28</b>

# 1. Einleitung und Grundlagen

## 1.1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Lübbertorf möchte im südlichen Bereich des Ortsteils Lübbertorf ein kleines Wohngebiet entwickeln. Hierfür sollen Außenbereichsflächen innerhalb der Ortslage für Wohnbebauung genutzt und damit eine Verdichtung der Bebauung der Dorflage herbeigeführt werden. Die innerörtliche Lage und die bereits vorhandene Erschließung durch die Dorfstraße bieten optimale Bedingungen für die geplante Bebauung.

Das Plangebiet umfasst mit dem Flurstück 65/1 die Fläche eines ehemaligen Stallgebäudes, welches jedoch bereits vor einigen Jahren beseitigt wurde; die Fläche wird derzeit als Weide genutzt. Das Flurstück 61/5 ist laut Feldblockkataster Acker. Zwischen beiden Grundstücken verläuft der Landweg nach Neumühle.

Die vorhandene Dorfstraße bildet die östliche Grenze des Plangebietes, die straßenbegleitend eine Hecke aufweist. Erst südöstlich des Plangebietes setzt sich die Bebauung des Dorfes fort, mit Umsetzung des Vorhabens findet hier ein Lückenschluss statt.

Die Umgebungsbebauung- und Nutzung weist eine intakte dörfliche Nutzungsstruktur auf. Nördlich des Plangebietes schließt sich die lockere Wohnbebauung der Ortschaft an. Hier befinden sich neben Dreiseitenhöfen und Häuslereien Mehrfamilienhäuser, Schrebergärten und größere landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind im Plangebiet 8 große Grundstücke von einer Größe zwischen 820m<sup>2</sup>-1170m<sup>2</sup> mit einer Einzelhausbebauung geplant.

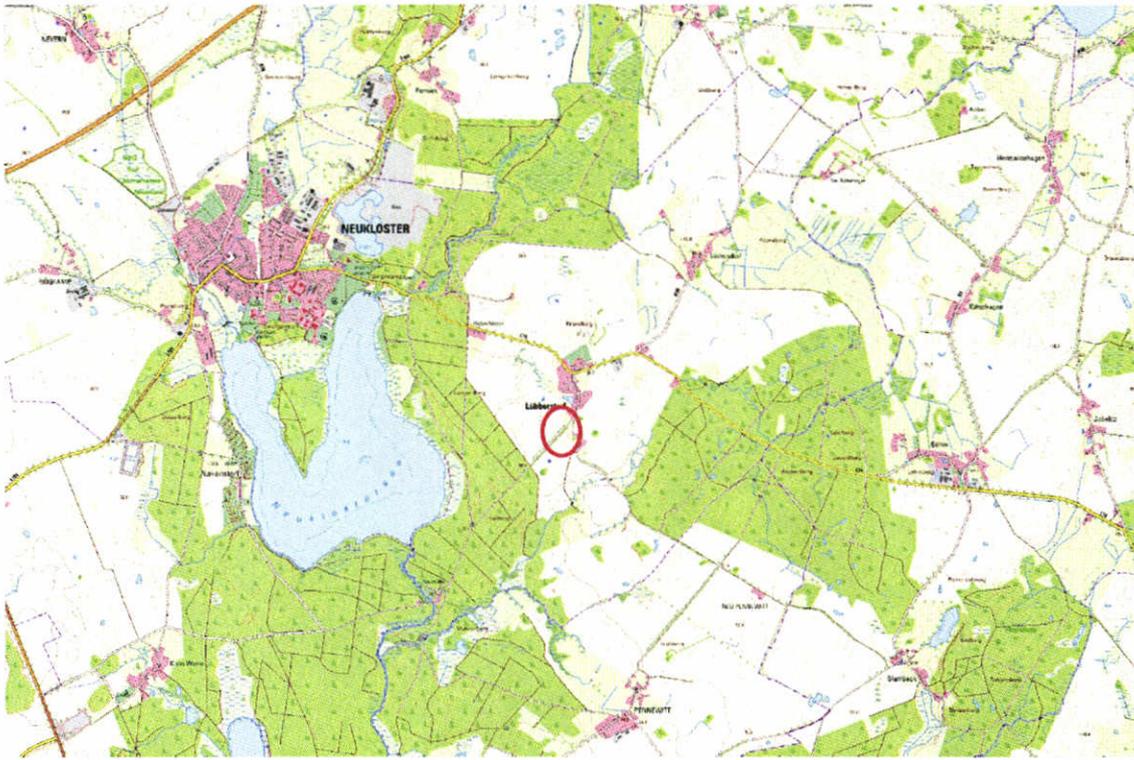


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes in der Ortschaft Lübbertorf, roter Pfeil = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Kartenportal Umwelt M-V 2017.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Vorhaben erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

## 1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet befindet sich innerorts von Lübbertorf und umfasst ein Gelände zwischen der nördlichen und südlichen Bebauung entlang der Dorfstraße, welches derzeit z.T. landwirtschaftlich genutzt wird bzw. eine beräumte Fläche einer ehemaligen Stallanlage umfasst. Beide Teilbereiche werden derzeit beweidet.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8.616 m<sup>2</sup> und umfasst innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Lübbertorf einen Teil des Flurstücks 65/1 und einen Teil des Flurstücks 61/5.

Das Plangebiet grenzt östlich an die vorhandene Dorfstraße, die straßenbegleitend eine Hecke aufweist. Südöstlich, am Ende des Plangebietes setzt sich die vorhandene Bebauung des Dorfes fort. Westlich liegen zum einen der Landweg nach Neumühle, zum anderen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nordöstlich schließt sich eine lockere Wohnbebauung an.

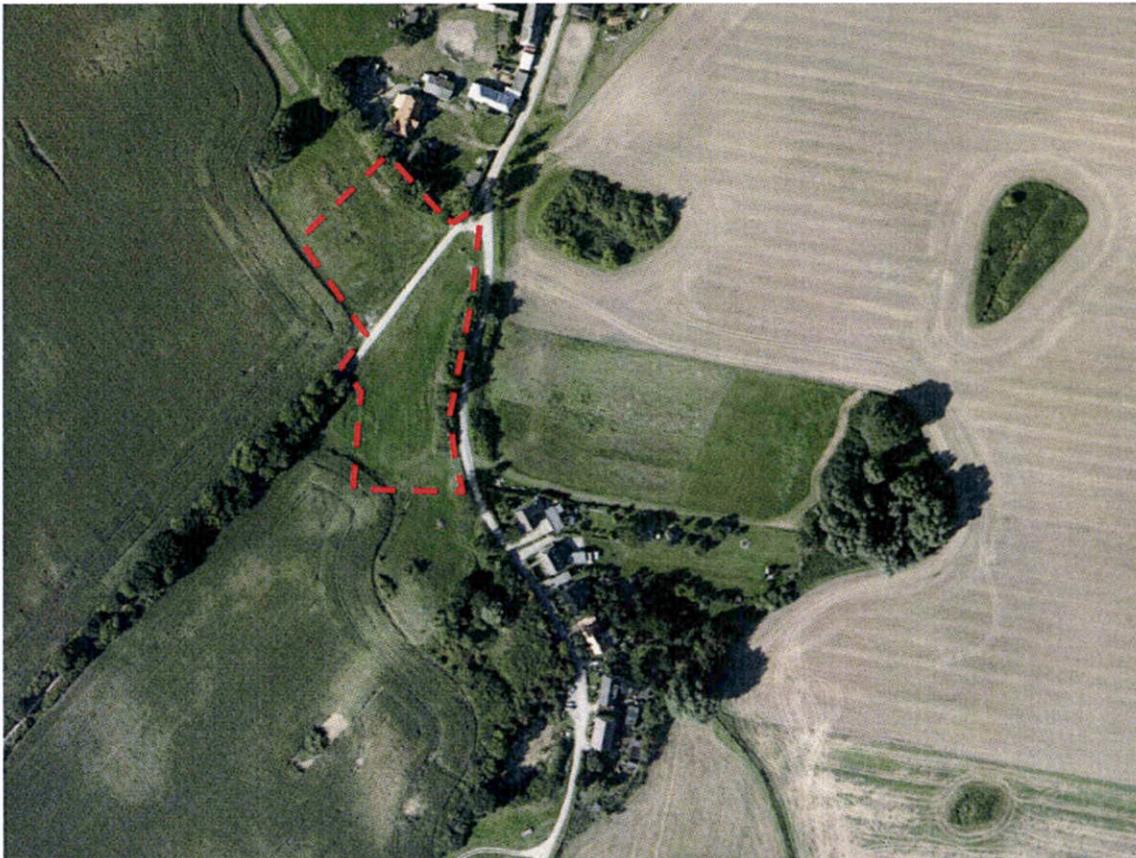


Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

## 1.3. Plankonzept

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes nach § 4 BauNVO als Gebiet mit der Zweckbestimmung „Allgemeines Wohnen“ vorbereitet.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, wodurch die Attraktivität des Standortes insgesamt wesentlich verbessert werden kann.

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt, die nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässt.

Satzung der Gemeinde Lübbertorf über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung am Zütenberg"

Planzeichnung (Teil A) M 1:500

Gemeinde Lübbertorf, Nr. 2  
Kommunale Lage- und Höhenkarte  
vom 11.09.2005, erstellt von dem  
vermessungstechn. Ing.-Büro (TH) Wölkow, Wölkow.  
Der Geltungsbereich der Satzung bezieht sich  
auf die Teilbereichszonierung III.

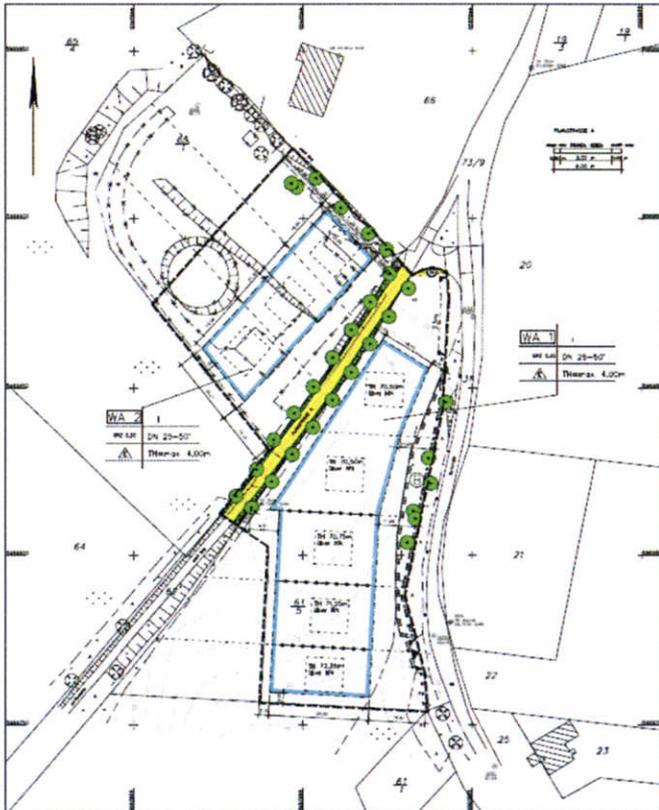


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan, Darstellung des Plangebietes. Quelle: BAB Wismar Januar 2016.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ bestimmt. Diese beträgt in allen ausgewiesenen Bereichen 0,2 (+50% Überschreitung).

Außerdem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Trauf- und Firsthöhe, sowie die Dachform und Dachneigung der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass die eingeschossige Wohnbebauung mit 5 Grundstücken an der Dorfstraße und 3 Grundstücken am 2007 ausgebauten Landweg nach Neumühle angeordnet sind. Um die vorhandene Hecke entlang der Dorfstraße zu schonen, sind die mittleren zwei Grundstücke an der Dorfstraße über die Planstraße A zu erschließen. Das nördliche und die beiden südlichen Grundstücke werden über die Dorfstraße erschlossen. Die drei geplanten Grundstücke nördlich des Landweges nach Neumühle werden eben über diesen erschlossen.

Die festgesetzten Grundstücksgrößen entsprechen dem dörflichen Charakter des Umfeldes und gestatten ein angenehmes nachbarliches Miteinander, ebenso lassen sie Raum zur Bewältigung der vorhandenen geeigneten Fläche.

Es gilt die Maßstabumrechnung (MABU) in der Fassung vom 23. September 2004 (DIN 1. S. 2014) einschließlich aller normativer Änderungen sowie nach § 30 der Landesbauordnung (Landesbauordnung Lübeck) vom 10. Januar 2015 (DINB 1. S. 245) einschließlich aller nachfolgenden Änderungen und nach Berücksichtigung der Grundbesitzdaten vom 12.02.2016 und nach Berücksichtigung der Abgrenzungen beim Liegenschaftsausweis (Liegenschaftsausweis) vom 12.02.2016, Nr. 1 der Gemeinde Lübbertorf für die Maßstabumrechnung der Zeichnung, hinsichtlich der Höhenangaben der Punkte, die im Plan (Teil A) nicht dargestellt sind, ist die Höhenangabe der Punkte der Liegenschaftsausweis zu berücksichtigen.

Präambel

Der Plan ist gemäß § 70 des Raumordnungsgesetzes (ROG) in der Fassung vom 23. September 2004 (DIN 1. S. 2014) einschließlich aller normativer Änderungen sowie nach § 30 der Landesbauordnung (Landesbauordnung Lübeck) vom 10. Januar 2015 (DINB 1. S. 245) einschließlich aller nachfolgenden Änderungen und nach Berücksichtigung der Grundbesitzdaten vom 12.02.2016 und nach Berücksichtigung der Abgrenzungen beim Liegenschaftsausweis (Liegenschaftsausweis) vom 12.02.2016, Nr. 1 der Gemeinde Lübbertorf für die Maßstabumrechnung der Zeichnung, hinsichtlich der Höhenangaben der Punkte, die im Plan (Teil A) nicht dargestellt sind, ist die Höhenangabe der Punkte der Liegenschaftsausweis zu berücksichtigen.

Text (Teil B)

- I. Festsetzungen gemäß BauGB und BauVO**
  - 1. Art der baulichen Nutzung von 1 bis 4, Bauweise 1 bis 4, Bauweise 5 bis 8, Bauweise 9 bis 12, Bauweise 13 bis 15, Bauweise 16 bis 18, Bauweise 19 bis 21, Bauweise 22 bis 24, Bauweise 25 bis 27, Bauweise 28 bis 30, Bauweise 31 bis 33, Bauweise 34 bis 36, Bauweise 37 bis 39, Bauweise 40 bis 42, Bauweise 43 bis 45, Bauweise 46 bis 48, Bauweise 49 bis 51, Bauweise 52 bis 54, Bauweise 55 bis 57, Bauweise 58 bis 60, Bauweise 61 bis 63, Bauweise 64 bis 66, Bauweise 67 bis 69, Bauweise 70 bis 72, Bauweise 73 bis 75, Bauweise 76 bis 78, Bauweise 79 bis 81, Bauweise 82 bis 84, Bauweise 85 bis 87, Bauweise 88 bis 90, Bauweise 91 bis 93, Bauweise 94 bis 96, Bauweise 97 bis 99, Bauweise 100 bis 102, Bauweise 103 bis 105, Bauweise 106 bis 108, Bauweise 109 bis 111, Bauweise 112 bis 114, Bauweise 115 bis 117, Bauweise 118 bis 120, Bauweise 121 bis 123, Bauweise 124 bis 126, Bauweise 127 bis 129, Bauweise 130 bis 132, Bauweise 133 bis 135, Bauweise 136 bis 138, Bauweise 139 bis 141, Bauweise 142 bis 144, Bauweise 145 bis 147, Bauweise 148 bis 150, Bauweise 151 bis 153, Bauweise 154 bis 156, Bauweise 157 bis 159, Bauweise 160 bis 162, Bauweise 163 bis 165, Bauweise 166 bis 168, Bauweise 169 bis 171, Bauweise 172 bis 174, Bauweise 175 bis 177, Bauweise 178 bis 180, Bauweise 181 bis 183, Bauweise 184 bis 186, Bauweise 187 bis 189, Bauweise 190 bis 192, Bauweise 193 bis 195, Bauweise 196 bis 198, Bauweise 199 bis 201, Bauweise 202 bis 204, Bauweise 205 bis 207, Bauweise 208 bis 210, Bauweise 211 bis 213, Bauweise 214 bis 216, Bauweise 217 bis 219, Bauweise 220 bis 222, Bauweise 223 bis 225, Bauweise 226 bis 228, Bauweise 229 bis 231, Bauweise 232 bis 234, Bauweise 235 bis 237, Bauweise 238 bis 240, Bauweise 241 bis 243, Bauweise 244 bis 246, Bauweise 247 bis 249, Bauweise 250 bis 252, Bauweise 253 bis 255, Bauweise 256 bis 258, Bauweise 259 bis 261, Bauweise 262 bis 264, Bauweise 265 bis 267, Bauweise 268 bis 270, Bauweise 271 bis 273, Bauweise 274 bis 276, Bauweise 277 bis 279, Bauweise 280 bis 282, Bauweise 283 bis 285, Bauweise 286 bis 288, Bauweise 289 bis 291, Bauweise 292 bis 294, Bauweise 295 bis 297, Bauweise 298 bis 300, Bauweise 301 bis 303, Bauweise 304 bis 306, Bauweise 307 bis 309, Bauweise 310 bis 312, Bauweise 313 bis 315, Bauweise 316 bis 318, Bauweise 319 bis 321, Bauweise 322 bis 324, Bauweise 325 bis 327, Bauweise 328 bis 330, Bauweise 331 bis 333, Bauweise 334 bis 336, Bauweise 337 bis 339, Bauweise 340 bis 342, Bauweise 343 bis 345, Bauweise 346 bis 348, Bauweise 349 bis 351, Bauweise 352 bis 354, Bauweise 355 bis 357, Bauweise 358 bis 360, Bauweise 361 bis 363, Bauweise 364 bis 366, Bauweise 367 bis 369, Bauweise 370 bis 372, Bauweise 373 bis 375, Bauweise 376 bis 378, Bauweise 379 bis 381, Bauweise 382 bis 384, Bauweise 385 bis 387, Bauweise 388 bis 390, Bauweise 391 bis 393, Bauweise 394 bis 396, Bauweise 397 bis 399, Bauweise 400 bis 402, Bauweise 403 bis 405, Bauweise 406 bis 408, Bauweise 409 bis 411, Bauweise 412 bis 414, Bauweise 415 bis 417, Bauweise 418 bis 420, Bauweise 421 bis 423, Bauweise 424 bis 426, Bauweise 427 bis 429, Bauweise 430 bis 432, Bauweise 433 bis 435, Bauweise 436 bis 438, Bauweise 439 bis 441, Bauweise 442 bis 444, Bauweise 445 bis 447, Bauweise 448 bis 450, Bauweise 451 bis 453, Bauweise 454 bis 456, Bauweise 457 bis 459, Bauweise 460 bis 462, Bauweise 463 bis 465, Bauweise 466 bis 468, Bauweise 469 bis 471, Bauweise 472 bis 474, Bauweise 475 bis 477, Bauweise 478 bis 480, Bauweise 481 bis 483, Bauweise 484 bis 486, Bauweise 487 bis 489, Bauweise 490 bis 492, Bauweise 493 bis 495, Bauweise 496 bis 498, Bauweise 499 bis 501, Bauweise 502 bis 504, Bauweise 505 bis 507, Bauweise 508 bis 510, Bauweise 511 bis 513, Bauweise 514 bis 516, Bauweise 517 bis 519, Bauweise 520 bis 522, Bauweise 523 bis 525, Bauweise 526 bis 528, Bauweise 529 bis 531, Bauweise 532 bis 534, Bauweise 535 bis 537, Bauweise 538 bis 540, Bauweise 541 bis 543, Bauweise 544 bis 546, Bauweise 547 bis 549, Bauweise 550 bis 552, Bauweise 553 bis 555, Bauweise 556 bis 558, Bauweise 559 bis 561, Bauweise 562 bis 564, Bauweise 565 bis 567, Bauweise 568 bis 570, Bauweise 571 bis 573, Bauweise 574 bis 576, Bauweise 577 bis 579, Bauweise 580 bis 582, Bauweise 583 bis 585, Bauweise 586 bis 588, Bauweise 589 bis 591, Bauweise 592 bis 594, Bauweise 595 bis 597, Bauweise 598 bis 600, Bauweise 601 bis 603, Bauweise 604 bis 606, Bauweise 607 bis 609, Bauweise 610 bis 612, Bauweise 613 bis 615, Bauweise 616 bis 618, Bauweise 619 bis 621, Bauweise 622 bis 624, Bauweise 625 bis 627, Bauweise 628 bis 630, Bauweise 631 bis 633, Bauweise 634 bis 636, Bauweise 637 bis 639, Bauweise 640 bis 642, Bauweise 643 bis 645, Bauweise 646 bis 648, Bauweise 649 bis 651, Bauweise 652 bis 654, Bauweise 655 bis 657, Bauweise 658 bis 660, Bauweise 661 bis 663, Bauweise 664 bis 666, Bauweise 667 bis 669, Bauweise 670 bis 672, Bauweise 673 bis 675, Bauweise 676 bis 678, Bauweise 679 bis 681, Bauweise 682 bis 684, Bauweise 685 bis 687, Bauweise 688 bis 690, Bauweise 691 bis 693, Bauweise 694 bis 696, Bauweise 697 bis 699, Bauweise 700 bis 702, Bauweise 703 bis 705, Bauweise 706 bis 708, Bauweise 709 bis 711, Bauweise 712 bis 714, Bauweise 715 bis 717, Bauweise 718 bis 720, Bauweise 721 bis 723, Bauweise 724 bis 726, Bauweise 727 bis 729, Bauweise 730 bis 732, Bauweise 733 bis 735, Bauweise 736 bis 738, Bauweise 739 bis 741, Bauweise 742 bis 744, Bauweise 745 bis 747, Bauweise 748 bis 750, Bauweise 751 bis 753, Bauweise 754 bis 756, Bauweise 757 bis 759, Bauweise 760 bis 762, Bauweise 763 bis 765, Bauweise 766 bis 768, Bauweise 769 bis 771, Bauweise 772 bis 774, Bauweise 775 bis 777, Bauweise 778 bis 780, Bauweise 781 bis 783, Bauweise 784 bis 786, Bauweise 787 bis 789, Bauweise 790 bis 792, Bauweise 793 bis 795, Bauweise 796 bis 798, Bauweise 799 bis 801, Bauweise 802 bis 804, Bauweise 805 bis 807, Bauweise 808 bis 810, Bauweise 811 bis 813, Bauweise 814 bis 816, Bauweise 817 bis 819, Bauweise 820 bis 822, Bauweise 823 bis 825, Bauweise 826 bis 828, Bauweise 829 bis 831, Bauweise 832 bis 834, Bauweise 835 bis 837, Bauweise 838 bis 840, Bauweise 841 bis 843, Bauweise 844 bis 846, Bauweise 847 bis 849, Bauweise 850 bis 852, Bauweise 853 bis 855, Bauweise 856 bis 858, Bauweise 859 bis 861, Bauweise 862 bis 864, Bauweise 865 bis 867, Bauweise 868 bis 870, Bauweise 871 bis 873, Bauweise 874 bis 876, Bauweise 877 bis 879, Bauweise 880 bis 882, Bauweise 883 bis 885, Bauweise 886 bis 888, Bauweise 889 bis 891, Bauweise 892 bis 894, Bauweise 895 bis 897, Bauweise 898 bis 900, Bauweise 901 bis 903, Bauweise 904 bis 906, Bauweise 907 bis 909, Bauweise 910 bis 912, Bauweise 913 bis 915, Bauweise 916 bis 918, Bauweise 919 bis 921, Bauweise 922 bis 924, Bauweise 925 bis 927, Bauweise 928 bis 930, Bauweise 931 bis 933, Bauweise 934 bis 936, Bauweise 937 bis 939, Bauweise 940 bis 942, Bauweise 943 bis 945, Bauweise 946 bis 948, Bauweise 949 bis 951, Bauweise 952 bis 954, Bauweise 955 bis 957, Bauweise 958 bis 960, Bauweise 961 bis 963, Bauweise 964 bis 966, Bauweise 967 bis 969, Bauweise 970 bis 972, Bauweise 973 bis 975, Bauweise 976 bis 978, Bauweise 979 bis 981, Bauweise 982 bis 984, Bauweise 985 bis 987, Bauweise 988 bis 990, Bauweise 991 bis 993, Bauweise 994 bis 996, Bauweise 997 bis 999, Bauweise 1000 bis 1002, Bauweise 1003 bis 1005, Bauweise 1006 bis 1008, Bauweise 1009 bis 1011, Bauweise 1012 bis 1014, Bauweise 1015 bis 1017, Bauweise 1018 bis 1020, Bauweise 1021 bis 1023, Bauweise 1024 bis 1026, Bauweise 1027 bis 1029, Bauweise 1030 bis 1032, Bauweise 1033 bis 1035, Bauweise 1036 bis 1038, Bauweise 1039 bis 1041, Bauweise 1042 bis 1044, Bauweise 1045 bis 1047, Bauweise 1048 bis 1050, Bauweise 1051 bis 1053, Bauweise 1054 bis 1056, Bauweise 1057 bis 1059, Bauweise 1060 bis 1062, Bauweise 1063 bis 1065, Bauweise 1066 bis 1068, Bauweise 1069 bis 1071, Bauweise 1072 bis 1074, Bauweise 1075 bis 1077, Bauweise 1078 bis 1080, Bauweise 1081 bis 1083, Bauweise 1084 bis 1086, Bauweise 1087 bis 1089, Bauweise 1090 bis 1092, Bauweise 1093 bis 1095, Bauweise 1096 bis 1098, Bauweise 1099 bis 1101, Bauweise 1102 bis 1104, Bauweise 1105 bis 1107, Bauweise 1108 bis 1110, Bauweise 1111 bis 1113, Bauweise 1114 bis 1116, Bauweise 1117 bis 1119, Bauweise 1120 bis 1122, Bauweise 1123 bis 1125, Bauweise 1126 bis 1128, Bauweise 1129 bis 1131, Bauweise 1132 bis 1134, Bauweise 1135 bis 1137, Bauweise 1138 bis 1140, Bauweise 1141 bis 1143, Bauweise 1144 bis 1146, Bauweise 1147 bis 1149, Bauweise 1150 bis 1152, Bauweise 1153 bis 1155, Bauweise 1156 bis 1158, Bauweise 1159 bis 1161, Bauweise 1162 bis 1164, Bauweise 1165 bis 1167, Bauweise 1168 bis 1170, Bauweise 1171 bis 1173, Bauweise 1174 bis 1176, Bauweise 1177 bis 1179, Bauweise 1180 bis 1182, Bauweise 1183 bis 1185, Bauweise 1186 bis 1188, Bauweise 1189 bis 1191, Bauweise 1192 bis 1194, Bauweise 1195 bis 1197, Bauweise 1198 bis 1199, Bauweise 1200 bis 1202, Bauweise 1203 bis 1205, Bauweise 1206 bis 1208, Bauweise 1209 bis 1211, Bauweise 1212 bis 1214, Bauweise 1215 bis 1217, Bauweise 1218 bis 1220, Bauweise 1221 bis 1223, Bauweise 1224 bis 1226, Bauweise 1227 bis 1229, Bauweise 1230 bis 1232, Bauweise 1233 bis 1235, Bauweise 1236 bis 1238, Bauweise 1239 bis 1241, Bauweise 1242 bis 1244, Bauweise 1245 bis 1247, Bauweise 1248 bis 1250, Bauweise 1251 bis 1253, Bauweise 1254 bis 1256, Bauweise 1257 bis 1259, Bauweise 1260 bis 1262, Bauweise 1263 bis 1265, Bauweise 1266 bis 1268, Bauweise 1269 bis 1271, Bauweise 1272 bis 1274, Bauweise 1275 bis 1277, Bauweise 1278 bis 1280, Bauweise 1281 bis 1283, Bauweise 1284 bis 1286, Bauweise 1287 bis 1289, Bauweise 1290 bis 1292, Bauweise 1293 bis 1295, Bauweise 1296 bis 1298, Bauweise 1299 bis 1301, Bauweise 1302 bis 1304, Bauweise 1305 bis 1307, Bauweise 1308 bis 1310, Bauweise 1311 bis 1313, Bauweise 1314 bis 1316, Bauweise 1317 bis 1319, Bauweise 1320 bis 1322, Bauweise 1323 bis 1325, Bauweise 1326 bis 1328, Bauweise 1329 bis 1331, Bauweise 1332 bis 1334, Bauweise 1335 bis 1337, Bauweise 1338 bis 1340, Bauweise 1341 bis 1343, Bauweise 1344 bis 1346, Bauweise 1347 bis 1349, Bauweise 1350 bis 1352, Bauweise 1353 bis 1355, Bauweise 1356 bis 1358, Bauweise 1359 bis 1361, Bauweise 1362 bis 1364, Bauweise 1365 bis 1367, Bauweise 1368 bis 1370, Bauweise 1371 bis 1373, Bauweise 1374 bis 1376, Bauweise 1377 bis 1379, Bauweise 1380 bis 1382, Bauweise 1383 bis 1385, Bauweise 1386 bis 1388, Bauweise 1389 bis 1391, Bauweise 1392 bis 1394, Bauweise 1395 bis 1397, Bauweise 1398 bis 1399, Bauweise 1400 bis 1402, Bauweise 1403 bis 1405, Bauweise 1406 bis 1408, Bauweise 1409 bis 1411, Bauweise 1412 bis 1414, Bauweise 1415 bis 1417, Bauweise 1418 bis 1420, Bauweise 1421 bis 1423, Bauweise 1424 bis 1426, Bauweise 1427 bis 1429, Bauweise 1430 bis 1432, Bauweise 1433 bis 1435, Bauweise 1436 bis 1438, Bauweise 1439 bis 1441, Bauweise 1442 bis 1444, Bauweise 1445 bis 1447, Bauweise 1448 bis 1450, Bauweise 1451 bis 1453, Bauweise 1454 bis 1456, Bauweise 1457 bis 1459, Bauweise 1460 bis 1462, Bauweise 1463 bis 1465, Bauweise 1466 bis 1468, Bauweise 1469 bis 1471, Bauweise 1472 bis 1474, Bauweise 1475 bis 1477, Bauweise 1478 bis 1480, Bauweise 1481 bis 1483, Bauweise 1484 bis 1486, Bauweise 1487 bis 1489, Bauweise 1490 bis 1492, Bauweise 1493 bis 1495, Bauweise 1496 bis 1498, Bauweise 1499 bis 1501, Bauweise 1502 bis 1504, Bauweise 1505 bis 1507, Bauweise 1508 bis 1510, Bauweise 1511 bis 1513, Bauweise 1514 bis 1516, Bauweise 1517 bis 1519, Bauweise 1520 bis 1522, Bauweise 1523 bis 1525, Bauweise 1526 bis 1528, Bauweise 1529 bis 1531, Bauweise 1532 bis 1534, Bauweise 1535 bis 1537, Bauweise 1538 bis 1540, Bauweise 1541 bis 1543, Bauweise 1544 bis 1546, Bauweise 1547 bis 1549, Bauweise 1550 bis 1552, Bauweise 1553 bis 1555, Bauweise 1556 bis 1558, Bauweise 1559 bis 1561, Bauweise 1562 bis 1564, Bauweise 1565 bis 1567, Bauweise 1568 bis 1570, Bauweise 1571 bis 1573, Bauweise 1574 bis 1576, Bauweise 1577 bis 1579, Bauweise 1580 bis 1582, Bauweise 1583 bis 1585, Bauweise 1586 bis 1588, Bauweise 1589 bis 1591, Bauweise 1592 bis 1594, Bauweise 1595 bis 1597, Bauweise 1598 bis 1599, Bauweise 1600 bis 1602, Bauweise 1603 bis 1605, Bauweise 1606 bis 1608, Bauweise 1609 bis 1611, Bauweise 1612 bis 1614, Bauweise 1615 bis 1617, Bauweise 1618 bis 1620, Bauweise 1621 bis 1623, Bauweise 1624 bis 1626, Bauweise 1627 bis 1629, Bauweise 1630 bis 1632, Bauweise 1633 bis 1635, Bauweise 1636 bis 1638, Bauweise 1639 bis 1641, Bauweise 1642 bis 1644, Bauweise 1645 bis 1647, Bauweise 1648 bis 1650, Bauweise 1651 bis 1653, Bauweise 1654 bis 1656, Bauweise 1657 bis 1659, Bauweise 1660 bis 1662, Bauweise 1663 bis 1665, Bauweise 1666 bis 1668, Bauweise 1669 bis 1671, Bauweise 1672 bis 1674, Bauweise 1675 bis 1677, Bauweise 1678 bis 1680, Bauweise 1681 bis 1683, Bauweise 1684 bis 1686, Bauweise 1687 bis 1689, Bauweise 1690 bis 1692, Bauweise 1693 bis 1695, Bauweise 1696 bis 1698, Bauweise 1699 bis 1701, Bauweise 1702 bis 1704, Bauweise 1705 bis 1707, Bauweise 1708 bis 1710, Bauweise 1711 bis 1713, Bauweise 1714 bis 1716, Bauweise 1717 bis 1719, Bauweise 1720 bis 1722, Bauweise 1723 bis 1725, Bauweise 1726 bis 1728, Bauweise 1729 bis 1731, Bauweise 1732 bis 1734, Bauweise 1735 bis 1737, Bauweise 1738 bis 1740, Bauweise 1741 bis 1743, Bauweise 1744 bis 1746, Bauweise 1747 bis 1749, Bauweise 1750 bis 1752, Bauweise 1753 bis 1755, Bauweise 1756 bis 1758, Bauweise 1759 bis 1761, Bauweise 1762 bis 1764, Bauweise 1765 bis 1767, Bauweise 1768 bis 1770, Bauweise 1771 bis 1773, Bauweise 1774 bis 1776, Bauweise 1777 bis 1779, Bauweise 1780 bis 1782, Bauweise 1783 bis 1785, Bauweise 1786 bis 1788, Bauweise 1789 bis 1791, Bauweise 1792 bis 1794, Bauweise 1795 bis 1797, Bauweise 1798 bis 1799, Bauweise 1800 bis 1802, Bauweise 1803 bis 1805, Bauweise 1806 bis 1808, Bauweise 1809 bis 1811, Bauweise 1812 bis 1814, Bauweise 1815 bis 1817, Bauweise 1818 bis 1820, Bauweise 1821 bis 1823, Bauweise 1824 bis 1826, Bauweise 1827 bis 1829, Bauweise 1830 bis 1832, Bauweise 1833 bis 1835, Bauweise 1836 bis 1838, Bauweise 1839 bis 1841, Bauweise 1842 bis 1844, Bauweise 1845 bis 1847, Bauweise 1848 bis 1850, Bauweise 1851 bis 1853, Bauweise 1854 bis 1856, Bauweise 1857 bis 1859, Bauweise 1860 bis 1862, Bauweise 1863 bis 1865, Bauweise 1866 bis 1868, Bauweise 1869 bis 1871, Bauweise 1872 bis 1874, Bauweise 1875 bis 1877, Bauweise 1878 bis 1880, Bauweise 1881 bis 1883, Bauweise 1884 bis 1886, Bauweise 1887 bis 1889, Bauweise 1890 bis 1892, Bauweise 1893 bis 1895, Bauweise 1896 bis 1898, Bauweise 1899 bis 1901, Bauweise 1902 bis 1904, Bauweise 1905 bis 1907, Bauweise 1908 bis 1910, Bauweise 1911 bis 1913, Bauweise 1914 bis 1916, Bauweise 1917 bis 1919, Bauweise 1920 bis 1922, Bauweise 1923 bis 1925, Bauweise 1926 bis 1928, Bauweise 1929 bis 1931, Bauweise 1932 bis 1934, Bauweise 1935 bis 1937, Bauweise 1938 bis 1940, Bauweise 1941 bis 1943, Bauweise 1944 bis 1946, Bauweise 1947 bis 1949, Bauweise 1950 bis 1952, Bauweise 1953 bis 1955, Bauweise 1956 bis 1958, Bauweise 1959 bis 1961, Bauweise 1962 bis 1964, Bauweise 1965 bis 1967, Bauweise 1968 bis 1970, Bauweise 1971 bis 1973, Bauweise 1974 bis 1976, Bauweise 1977 bis 1979, Bauweise 1980 bis 1982, Bauweise 1983 bis 1985, Bauweise 1986 bis 1988, Bauweise 1989 bis 1991, Bauweise 1992 bis 1994, Bauweise 1995 bis 1997, Bauweise 1998 bis 1999, Bauweise 2000 bis 2002, Bauweise 2003 bis 2005, Bauweise 2006 bis 2008, Bauweise 2009 bis 2011, Bauweise 2012 bis 2014, Bauweise 2015 bis 2017, Bauweise 2018 bis 2020, Bauweise 2021 bis 2023, Bauweise 2024 bis 2026, Bauweise 2027 bis 2029, Bauweise 2030 bis 2032, Bauweise 2033 bis 2035, Bauweise 2036 bis 2038, Bauweise 2039 bis 2041, Bauweise 2042 bis 2044, Bauweise 2045 bis 2047, Bauweise 2048 bis 2050, Bauweise 2051 bis 2053, Bauweise 2054 bis 2056, Bauweise 2057 bis 2059, Bauweise 2060 bis 2062, Bauweise 2063 bis 2065, Bauweise 2066 bis 2068, Bauweise 2069 bis 2071, Bauweise 2072 bis 2074, Bauweise 2075 bis 2077, Bauweise 2078 bis 2080, Bauweise 2081 bis 2083, Bauweise 2084 bis 2086, Bauweise 2087 bis 2089, Bauweise 2090 bis 2092, Bauweise 2093 bis 2095, Bauweise 2096 bis 2098, Bauweise 2099 bis 2101, Bauweise 2102 bis 2104, Bauweise 2105 bis 2107, Bauweise 2108 bis 2110, Bauweise 2111 bis 2113, Bauweise 2114 bis 2116, Bauweise 2117 bis 2119, Bauweise 2120 bis 2122, Bauweise 2123 bis 2125, Bauweise 2126 bis 2128, Bauweise 2129 bis 2131, Bauweise 2132 bis 2134, Bauweise 2135 bis 2137, Bauweise 2138 bis 2140, Bauweise 2141 bis 2143, Bauweise 2144 bis 2146, Bauweise 2147 bis 2149, Bauweise 2150 bis 2152, Bauweise 2153 bis 2155, Bauweise 2156 bis 2158, Bauweise 2159 bis 2161, Bauweise 2162 bis 2164, Bauweise 2165 bis 2167, Bauweise 2168 bis 2170, Bauweise 2171 bis 2173, Bauweise 2174 bis 2176, Bauweise 2177 bis 2179, Bauweise 2180 bis 2182, Bauweise 2183 bis 2185, Bauweise 2186 bis 2188, Bauweise 2189 bis 2191, Bauweise 2192 bis 2194, Bauweise 2195 bis 2197, Bauweise 2198 bis 2199, Bauweise 2200 bis 2202, Bauweise 2203 bis 2205, Bauweise 2206 bis 2208, Bauweise 2209 bis 2211, Bauweise 2212 bis 2214, Bauweise 2215 bis 2217, Bauweise 2218 bis 2220, Bauweise 2221 bis 2223, Bauweise 2224 bis 2226, Bauweise 2227 bis 2229, Bauweise 2230 bis 2232, Bauweise 2233 bis 2235, Bauweise 2236 bis 2238, Bauweise 2239 bis 2241, Bauweise 2242 bis 2244, Bauweise 2245 bis 2247, Bauweise 2248 bis 2250, Bauweise 2251 bis 2253, Bauweise 2254 bis 2256, Bauweise 2257 bis 2259, Bauweise 2260 bis 2262, Bauweise 2263 bis 2265, Bauweise 2266 bis 2268, Bauweise 2269 bis 2271, Bauweise 2272 bis 2274, Bauweise 2275 bis 2277, Bauweise 2278 bis 2280, Bauweise 2281 bis 2283, Bauweise 2284 bis 2286, Bauweise 2287 bis 2289, Bauweise 2290 bis 2292, Bauweise 2293 bis 2295, Bauweise 2296 bis 2298, Bauweise 2299 bis 2301, Bauweise 2302 bis 2304, Bauweise 2305 bis 2307, Bauweise 2308 bis 2310, Bauweise 2311 bis 2313, Bauweise 2314 bis 2316, Bauweise 2317 bis 2319, Bauweise 2320 bis 2322, Bauweise 2323 bis 2325, Bauweise 2326 bis 2328, Bauweise 2329 bis 2331, Bauweise 2332 bis 2334, Bauweise 2335 bis 2337, Bauweise 2338 bis 2340, Bauweise 2341 bis 2343, Bauweise 2344 bis 2346, Bauweise 2347 bis 2349, Bauweise 2350 bis 2352, Bauweise 2353 bis 2355, Bauweise 2356 bis 2358, Bauweise 2359 bis 2361, Bauweise 2362 bis 2364, Bauweise 2365 bis 2367, Bauweise 2368 bis 2370, Bauweise 2371 bis 2373, Bauweise 2374 bis 2376, Bauweise 2377 bis 2379, Bauweise 2380 bis 2382, Bauweise 2383 bis 2385, Bauweise 2386 bis 2388, Bauweise 2389 bis 2391, Bauweise 2392 bis 2394, Bauweise 2395 bis 2397, Bauweise 2398 bis 2399, Bauweise 2400 bis 2402, Bauweise 2403 bis 2405, Bauweise 2406 bis 2408, Bauweise 2409 bis 2411, Bauweise 2412 bis 2414, Bauweise 2415 bis 2417, Bauweise 2418 bis 2420, Bauweise 2421 bis 2423, Bauweise 2424 bis 2426, Bauweise 2427 bis 2429, Bauweise 2430 bis 2432, Bauweise 2433 bis 2435, Bauweise 2436 bis 2438, Bauweise 2439 bis 2441, Bauweise 2442 bis 2444, Bauweise 2445 bis 2447, Bauweise 2448 bis 2450, Bauweise 2451 bis 2453, Bauweise 2454 bis 2456, Bauweise 2457 bis 2459, Bauweise 2460 bis 2462, Bauweise 2463 bis 2465,

## 1.4. Schutzgebiete

### 1.4.1. Internationale Schutzgebiete

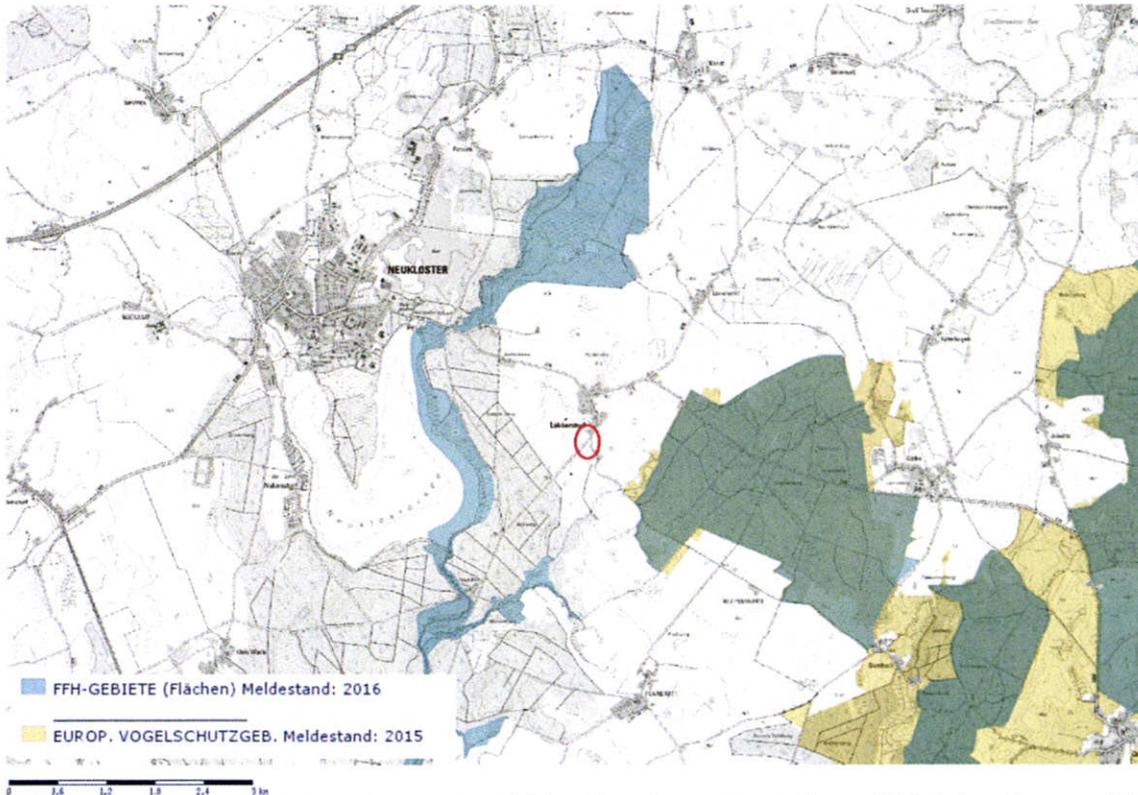


Abbildung 4: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

Das Plangebiet beansprucht kein internationales Schutzgebiet, da es sich im Inneren der Ortschaft Lübbertorf befindet.

- FFH-Gebiet DE 2136-302 „Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neukolstersee, Entfernung ca. 1.100 m westlich des Plangebietes (wassergebundene Tierarten)
- FFH-Gebiet DE 2137-302 „Schlemminer Wälder und Kleingewässerlandschaft“, Entfernung ca. 750m südöstlich des Plangebietes (wassergebundene Tierarten)
- SPA-Gebiet DE 2136-401 „Schlemminer Wälder“, Entfernung ca. 550 m südöstlich des Plangebietes (erstreckt sich weit nach Osten)

Bei den vorkommenden FFH-Arten der Gebiete DE 2136-302 und DE 2137-302 handelt es sich vorwiegend um Tiere, die an Gewässern oder feucht/nasse Lebensräume gebunden sind. Da die geschützten Tiere im oder am Wasser leben, ist es unwahrscheinlich bzw. ausgeschlossen, dass sie in das mit entsprechenden Habitaten nicht ausgestatteten zum zudem mehr als 1 km entfernte Plangebiet gelangen.

Das SPA-Gebiet 2136-401 mit einer Größe von 6.613 ha breitet sich westlich des Plangebietes nach Osten und Südosten aus. Durch den B-Plan Nr. 1 entstehen aufgrund einer Entfernung von mindestens 550 m keine negativen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes und seiner Zielarten.

Eine vorhaben- bzw. planbedingte erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Gebietsbestandteilen ist somit ausgeschlossen.

### 1.4.2. Nationale Schutzgebiete

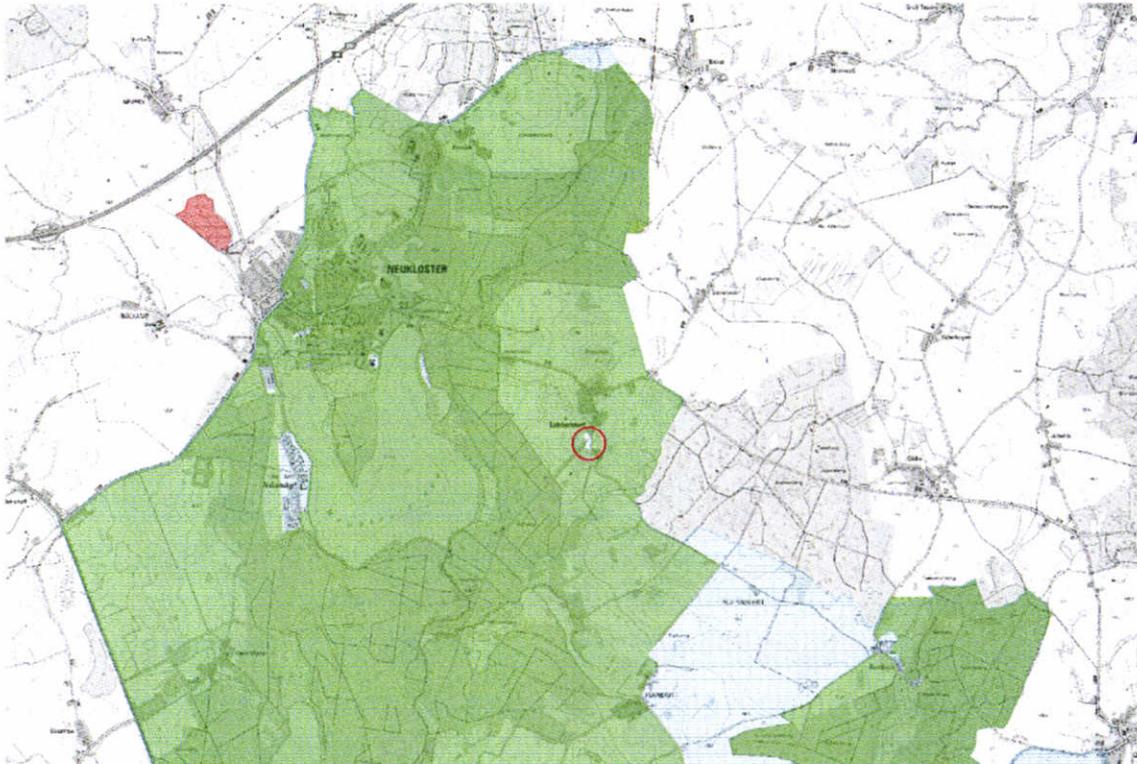


Abbildung 5: Nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). Grün = LSG, rot = NSG.  
Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

Folgende nationale Schutzgebiete befinden sich im weiteren Umfeld:

- Naturpark 7 „Sternberger Seenland“, innerhalb des Gebietes
- Landschaftsschutzgebiet L 2a1 „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster – Warin – Blankenberg“, direkt angrenzend
- Naturschutzgebiet 227 „Trollblumenwiese Neukloster“, Entfernung: >4 km nordwestlich.

Die Vorhabenfläche liegt innerhalb der Grenzen des Naturparks „Sternberger Seenland“. Gemäß BNatSchG § 27 sind Naturparke:

„(1)...einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die

1. großräumig sind,
2. überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,
3. sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,
4. nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind,
5. der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihren Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhafte umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und
6. besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.

(2) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.“

Mit der vierten Verordnung zur Änderung der Verordnung von 27. Mai 1938 zum Schutz von Landschaftsteilen für das Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenberg vom 22.06.2006 wurde die Vorhabenfläche aus der festgesetzten Fläche des Landschaftsschutzgebietes herausgenommen. Mit der Entlassung der Planfläche aus dem LSG kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben auch mit den oben genannten Schutzzwecken des Naturparks vereinbar ist. Die großzügig geplanten Grundstücke innerhalb der Plangrenze sprechen für eine nachhaltige Regionalentwicklung in der Gemeinde Lübbestorf, die keine negativen Beeinträchtigungen auf den Naturpark „Sternberge Seeland“ hervorrufen.

Infolge des geringen Umfangs des B-Plans, der lediglich lokalen Auswirkungen der Festsetzungen sowie der großen Entfernungen zu den nationalen Schutzgebieten kann eine umweltprüfungsrelevante Betroffenheit ausgeschlossen werden.

## 2. Standortmerkmale und Schutzgüter

### 2.1. Mensch und Nutzungen

#### Wohn- und Erholungsfunktion

Die Wohnfunktion ist in der Umgebung des Planbereiches bereits existent, so dass hier keine gänzlich neue Nutzung vorbereitet wird. Lübbestorf ist ein Straßendorf mit Erbpachthöfen in Form von Dreiseitenhöfen und Häuslereien, entlang der Hauptstraße befinden sich neuere Mehrfamilienhäuser sowie eine Kleingartenanlage.

Die Umsetzung der Planinhalte würde einen Lückenschluss zwischen nördlicher und südlicher Bebauung darstellen und zu einer Verdichtung und Erweiterung der Wohnfunktion innerhalb der Ortslage führen. Das vorhandene Wohngebiet und auch das Plangebiet haben keine ausgeprägte Erholungsfunktion.

#### Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Energienutzung spielt im Plangebiet selbst keine Rolle. Die überplanten Flächen werden derzeit überwiegend als Koppel bzw. Weide genutzt, nur ein sehr kleiner Bereich im Süden unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung im eigentlichen Sinne.

Hinsichtlich der Forstnutzung bestehen keine Konflikte im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan als Wohnflächen ausgewiesenen Bereichen.

## 2.2. Oberflächen- und Grundwasser

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Warnow-Rostock“.

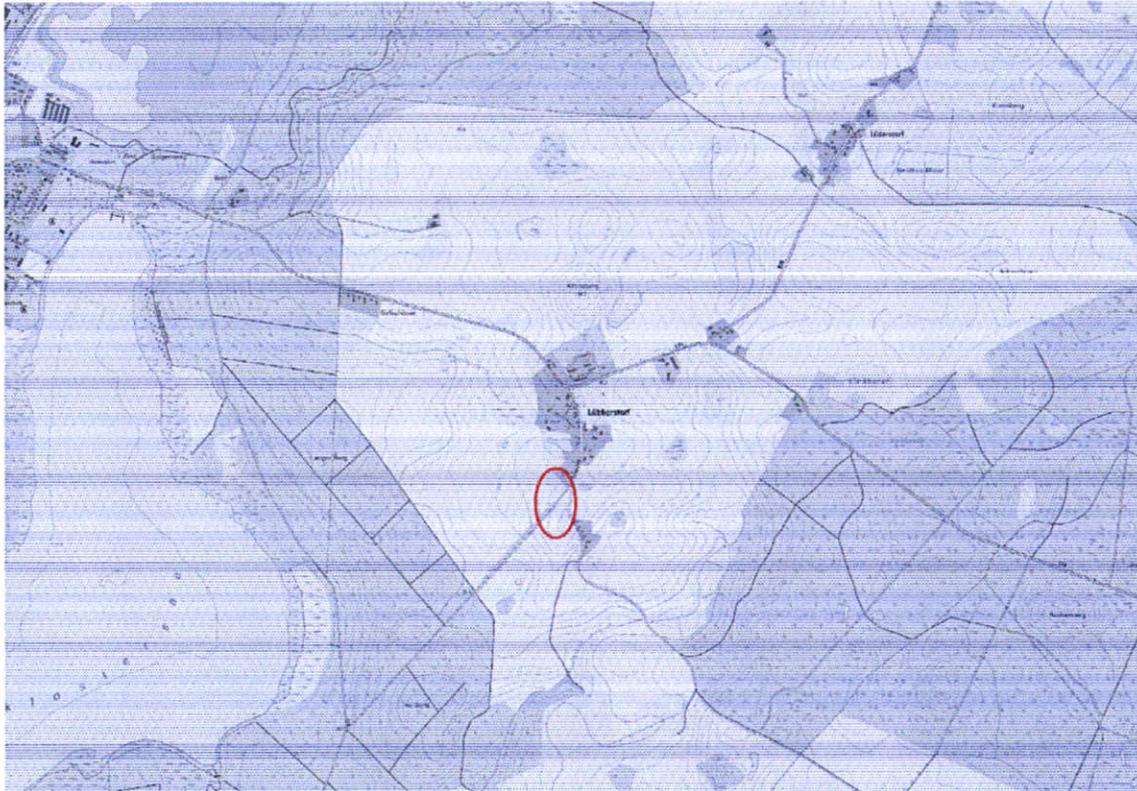


Abbildung 6: Lage des Vorhabens innerhalb der Schutzzone 3 des Wasserschutzgebietes „Warnow-Rostock“,  
Quelle: Umweltkartenportal M-V 2017

Nördlich des Plangebietes existieren mehrere temporäre und permanente Kleingewässer, die jedoch mindestens 50m vom Geltungsbereich entfernt liegen. Innerhalb der Ortslage Lübbestorf befindet sich ein Teich mit einer Größe von ca. 6.000m<sup>2</sup>. Es handelt sich in allen Fällen um gesetzlich geschützte Biotope, die jedoch vom Vorhaben unberührt bleiben.

Das Oberflächenwasser versickert ungestört auf allen unbefestigten Flächen, das Niederschlagswasser von Dachflächen und Pflasterflächen versickert am Ort.

Gemäß Gutachten des Ingenieurbüros Buchheim vom 21.10.2004 ergeben sich folgende Maßnahmen (Begründung B-Plan Nr. 1):

- für das Flurstück 65/1 und das südlichste Grundstück des Flurstücks 61/5 erfolgt aus Gründen des vorhandenen aufnahmefähigen Bodens die Versickerung des Niederschlagswassers und des geklärten Abwassers auf den Grundstücken.
- die anderen 4 Grundstücke des Flurstücks 61/5 haben keine Möglichkeit der Versickerung. Es wird eine Leitung entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 65/1, über Flurstücke 65/4, 80/1 und 82/3 gelegt. Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers der Wohnstraße und der Grundstücke des B-Planes wurde auf Antrag die wasserrechtliche Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde erteilt. Da die wasserrechtliche Erlaubnis vom 15.11.2006 bis zum 30.11.2031 Gültigkeit besitzt, ist die Gewässerbenutzung zur Ableitung des Niederschlagswassers gesichert. Die Erlaubnis wurde am 05.02.2008 in das Wasserbuch M-V unter Nr. 2775 eingetragen.
- Die Ableitung des als unbelastet bzw. gering belastet bewerteten Niederschlagswassers der Straße erfolgt über Rigolen in den Untergrund.

### 2.3. Boden

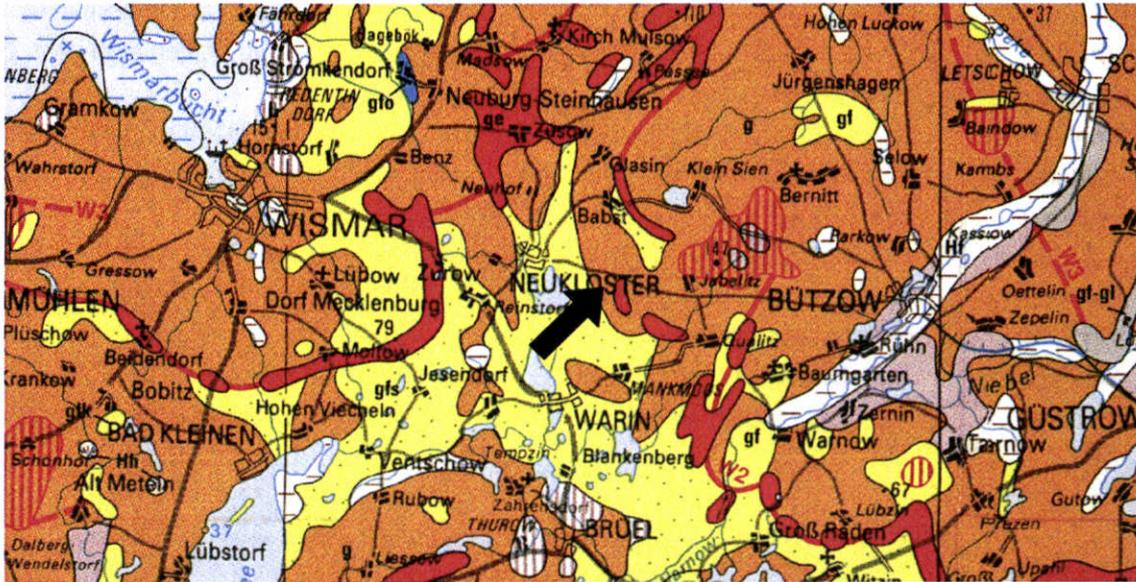


Abbildung 7: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Planvorhaben ist in der weichseleiszeitlichen flachwelligen bis kuppigen Grundmoräne am Rande des Sanders des Neuklosterbeckens lokalisiert. Östlich liegt eine Blockpackung der Endmoräne der Pommerschen Haupttrandlage in Nord-Südausdehnung.

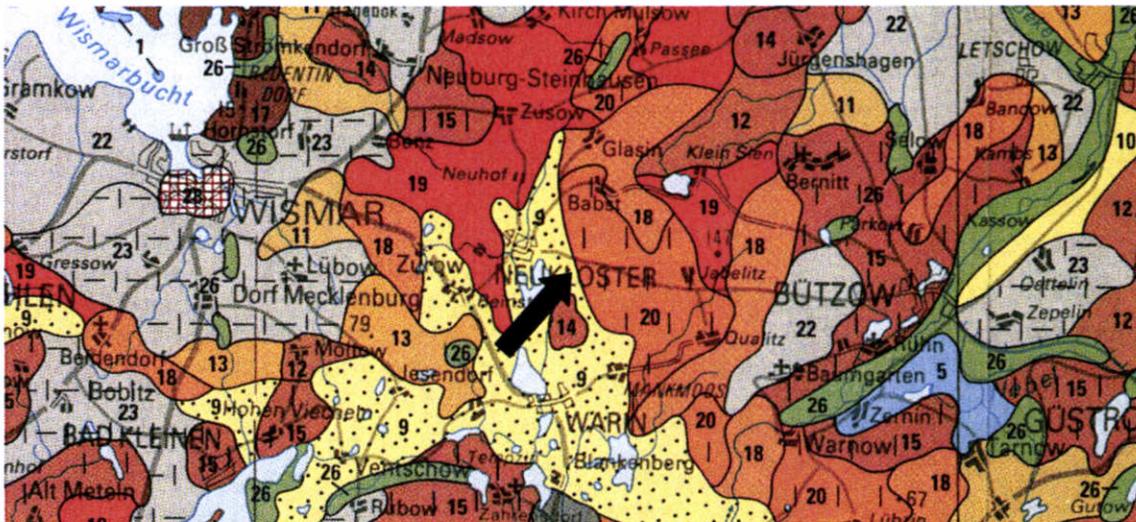


Abbildung 8: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; unmaßstäblicher Ausschnitt.

Der Vorhabenstandort liegt an der Grenze der Bodengesellschaften mit Nummern 9 ( Sand-Braunerde; Sandersande ohne Wassereinfluss, eben bis kuppig) und 20 ( Lehm-/Sand-Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley). Die Bodengesellschaft Nr. 20 liegt in der Endmoräne und weist zum Teil ein starkes gestauchtes Relief mit Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss auf, welches heterogen steinig ist.

Das Vorhaben beansprucht durch Weidenutzung und Ackerland genutzten Kulturboden und Flächen, auf denen zum Teil vorher Gebäude standen, so dass infolge der Überbauung keinesfalls seltene und/oder besonders geschützte Bodengesellschaften betroffen sein werden.

Die damit verbundene Vermeidung von Eingriffen in störungsarme Böden folgt dem bauleitplanerischen Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen.

Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens eingriffsrelevant.

## 2.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen Wohngebäude ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

## 2.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt. Ausgehend von dieser Definition ist die Realisierung der Planinhalte nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Die mögliche überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt, und nur Einzelhäuser mit Höhenbeschränkung in offener Bauweise sind zulässig. So wird ermöglicht, dass sich die Bebauung verträglich zu den bestehenden Baustrukturen in Lage und Ausrichtung gestaltet und eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt. Dies wird durch eine Vielzahl von baugestalterischen Festsetzungen, die beispielsweise, Dachgestaltungen, Nebenanlagen, Einfriedungen u.a. unterstützt.



Abbildung 9: Blick auf den nördlichen Teil des Plangebietes (WA 2), von Planstraße A in Richtung Norden. Foto: Stadt Land Fluss 28.07.2017.

Abbildung 9 zeigt den Blick vom Landweg nach Neumühle in Richtung Nordosten über den Planbereich, der zum Zeitpunkt der Begehung unter Weidenutzung stand. In diesem Bereich sollen 3 großzügige Grundstücke (WA 2) entstehen. Das Gelände steigt nach Norden hin an und wird durch eine Baumgruppe begrenzt. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden keine markanten Sichtachsen unterbrochen.



Abbildung 10: Blick entlang der Planstraße A nach Südwesten. Foto: Stadt Land Fluss 28.07.2017.

Im südlichen Vorhabenbereich, links in Abbildung 10, sollen zudem 5 Grundstücke entstehen (WA 2). Zwischen beiden Bereichen WA1 im Süden und WA 2 im Norden verläuft die Planstraße A (vgl. B-Plan Nr. 1), die als geschotterter Landweg ausgeführt ist.



Abbildung 11: Blick auf den südlichen Bereich des Vorhabengebietes (WA 1). Foto: Stadt Land Fluss 28.07.2017.

Die südliche Vorhabenfläche, auf der 5 Baugrundstücke geplant sind, ist laut Feldblockkataster Acker und wies zum Aufnahmezeitpunkt einen Grasbestand auf. In Abbildung 11 ist gut zu erkennen, dass das Gelände nach Süden/Südosten leicht ansteigt, westlich befinden sich weite Ackerschläge. Auch hier werden keine bedeutenden Sichtbeziehungen unterbrochen. Die straßenbegleitende hoch ausgeprägte Feldhecke mit Überhältern unterbindet mögliche Sichtbeziehungen aus Richtung Osten auf die Vorhabenfläche.



Abbildung 12: Blick auf Dorfstraße in Richtung Süden. Foto: Stadt Land Fluss 28.07.2017

Die Dorfstraße führt in Lübberstorf vom dichter bebauten nördlichen Dorfbereich leicht geschwungen nach Süden und vorbei an der Vorhabenfläche. Abbildung 12 zeigt die an dessen östlicher Grenze, bereits beschriebene Feldhecke.

## 2.6. Lebensräume und Flora

### 2.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 13: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

**1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM23093**

Biotopname: Trockenrasen auf Lübbertorfer Berg  
Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen  
Fläche in qm: 381

**2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM23092**

Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze  
Fläche in qm: 1.737

**3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM23085**

Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze  
Fläche in qm: 89

**4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM23071**

Biotopname: temporäres Kleingewässer, Hochstaudenflur  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation  
Fläche in qm: 326

**5. Laufende Nummer im Landkreis: NWM23089**

Biotopname: Hecke, Überhälter  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke  
Fläche in qm: 3.185

**6. Laufende Nummer im Landkreis: NWM23103**

Biotopname: temporäres Kleingewässer

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation  
Fläche in qm: 3023

**7. Laufende Nummer im Landkreis: NWM23097**

Biotopname: temporäres Kleingewässer, verbuscht, Phragmites-Röhricht  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation  
Fläche in qm: 2.242

**8. Laufende Nummer im Landkreis: NWM23101**

Biotopname: permanentes Kleingewässer, undiff. Röhricht  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation  
Fläche in qm: 5.981

**9. Laufende Nummer im Landkreis: NWM23095**

Biotopname: permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht; trocken gefallen; Gehölz; Weide  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation  
Fläche in qm: 2.256

Zwei geschützt Biotope befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, Biotop Nr. 1 (NWM 23093) mit der Bezeichnung „Trockenrasen auf Lübbertorfer Berg“ und Biotop Nr. 2

(NWM 23092) ein naturnahes Feldgehölz. Beide geschützte Bereiche liegen südlich des Plangebietes in einer Entfernung von knapp 20 m.



Abbildung 14: Blick in Richtung Süden auf den Lübbertorfer Berg und Biotop NWM 23093 und NWM 23092, Quelle: Stadt Land Fluss 28.07.2017.



Abbildung 15: Blick nach Südosten auf eine Feldhecke mit Überhältern an der Grenze des Plangebietes, Quelle: Stadt Land Fluss 28.07.2017.

An der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Hecke mit Überhältern, die die Ausprägung einer Naturnahen Feldhecke aufweist, im Kartenportal Umwelt M-V ist dieser Bereich nicht als geschütztes Biotop gekennzeichnet. Gemäß B-Plan Nr. 1 ist jedoch vorgesehen, die Hecke zu erhalten, gleichzeitig ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass eine Beschädigung/Beeinträchtigung des geschützten Baumbestandes auszuschließen ist.

### 2.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs



Abbildung 16: Lebensräume im Plangebiet und seinem Umfeld. Nummern siehe nachfolgend im Text, Luftbild: Kartenportal Umwelt M-V, 2017.

Eine Biotoptypen- und Nutzungskartierung vom 28.07.2017 hat folgende Ergebnisse innerhalb der Vorhabenfläche ergeben:

1. Acker (mit Ackergras)
2. Feldhecke
3. Grünland, Weidenutzung
4. Feldgehölz
5. Acker
6. Feldhecke
7. Grünland, Weidenutzung
8. Siedlungshecke mit heimischen Gehölzen
9. Feldgehölz
10. Acker
11. Verkehrsfläche

Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Verkehrsfläche vollständig als teilversiegelte Fläche in die Eingriffsbilanz einzustellen. Für die Wohnbauflächen ist eine überbaubare Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Durch die Zulässigkeit von baulichen Nebenanlagen auf bis zu 50% der zulässigen Fläche ist für die Eingriffsermittlung die Wohnbaufläche mit einem max. Flächenanteil von 30% anzusetzen. Ein Eingriff findet in die Bio-

toptypen „Weidegrünland“ und „Acker“ statt, die Flächenanteile liegen ungefähr bei 60 % Acker und 40 % Grünland.

Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 3.4. quantitativ ermittelt.

### 2.6.3. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante additiv zu kompensierende Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird. Die schutzgutbezogene Betroffenheit allgemeiner Funktion wird über den Biotopwertansatz der Hinweise zur Eingriffsregelung berücksichtigt. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz, dessen Zusammenfassung nachfolgend zitiert wird:

„Der B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Lübbertorf bereitet die Nutzung des Geländes zur Wohnbebauung vor. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der in 2017 durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabensbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen:

- Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter (Feldlerche, Goldammer, Grauammer, Schafstelze, Stieglitz, Feldschwirl): Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 10.03. – 31.07. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn die Bauaufreimung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 10.03. erfolgt ist und das Baufeld während der o.g. Brutzeit vegetationsfrei bleibt.

Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.“

### 2.7. Kulturgüter

Im Geltungsbereich befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale.

Davon unabhängig gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin.

### 2.8. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

### 3. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

#### 3.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die bereits vorhandene landwirtschaftliche Nutzung der Flächen auch weiterhin bestünde.

#### 3.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

##### 3.2.1. Erschließung

Für die Erschließung des Plangebietes sind zwei öffentliche Straßen von Bedeutung. Die drei Grundstücke im WA 2, nördlich der Planstraße A, werden über den 2007 ausgebauten Landweg nach Neumühlen erschlossen. Drei der südlich im WA 1 gelegenen Grundstücke werden über die vorhandene Dorfstraße erschlossen (das nördlichste und beide südlichen Baugrundstücke). Um die vorhandene Hecke an der östlichen Plangrenze zu erhalten, werden die beiden übrigen Grundstücke in der Mitte über den bereits erwähnten Landweg bzw. Planstraße A erschlossen.

##### 3.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld der vorhandenen Wohnbebauung zu Beeinträchtigungen. Die neuen Bauflächen lassen Eingriffe in die Biotoptypen GIM „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“ und ACS „Sandacker“ erwarten. Diese Maßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die bilanziert und kompensiert werden müssen.

##### 3.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer innerörtlichen Einzelhausnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich leicht erhöhen, obwohl schon jetzt eine Frequentierung vom Menschen zu Fuß, per Rad, Pferd oder Auto bereits statt stattfindet.

##### 3.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die vorgesehene Nutzung ist in der Umgebung des Plangebietes nicht neu, sondern erhöht sich innerhalb eines verträglichen Rahmens lediglich in ihrer Intensität. Damit wird den Entwicklungszielen der Gemeinde gefolgt.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben bestehen und müssen nicht erweitert werden.
- Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt, vorhandene Grünstrukturen mit dem Erhaltungsgebot versehen.

#### 3.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht in Anbetracht des geringen Umfangs des Bauvorhabens Eingriffe in Natur und Landschaft.

Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) untermauert.

### 3.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

#### Plangebiet

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Die GRZ beträgt 0,2. Damit können inklusive der möglichen 50% Überbauung durch Nebenanlagen maximal 2.585 m<sup>2</sup> bebaut werden. Die Bereiche der Verkehrsfläche und der Müllsammelstelle nehmen insgesamt 530 m<sup>2</sup> ein.

Der Eingriff erfolgt in die Biotoptypen AC - Acker, GIM - „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“ und OVU „Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt“.

Der Eingriff ist für die gesamte Fläche zu ermitteln.

Der Bereich des WA 2 ist durch den Biotoptyp GIM „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“ gekennzeichnet, dieser besitzt nach Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V die aufgeführte Wertstufe RL (Rote Liste Biotoptypen der BRD) 1 und keine für RF (Regenerationsfähigkeit). Es handelt sich jedoch bei dem beschriebenen Bereich um eine Fläche der Förderkulisse Grünland MV und hätte eine Erhöhung der Kompensationswertstufe auf 2 zur Folge. Historische gesehen wurde die Fläche jedoch bereits stark durch den Menschen beeinträchtigt, über Jahrzehnte standen hier eine Stallanlage und später deren Überreste. Daher ist davon auszugehen, dass das Bodengefüge in Anbetracht der Nutzung bereits anthropogen beeinträchtigt ist und somit auch die niedrigere Kompensationswertstufe von 1 anzusetzen ist.

Der Bereich des WA 1 ist geprägt von Ackergras, im Feldblockkataster ist der Bereich als Ackerland gekennzeichnet und wird in der Eingriffsermittlung gem. Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V mit einer Wertstufe von 1 in der Kategorie RL (Rote Liste Biotoptypen der BRD) bewertet.

Die geplante Straße sowie die Müllsammelstelle befinden sich im Bereich der aktuellen Verkehrsfläche, diese beiden Bereiche werden nach Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V in den Kategorien RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biotoptypen der BRD) mit keiner Wertstufe also einer 0 bewertet.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0 <sup>1</sup>	0 - 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 - 3,5 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Das Kompensationserfordernis des WA 2-Standortes wird aufgrund der Historie als ehemaliges Stallgelände auf 1 festgesetzt (Spanne 1-1,5), ebenso wie der Ackergras-Standort des geplanten WA 1-Standortes. Aus der möglichen Vollversiegelung ergibt sich ein Zuschlag von 0,5.

Verkehrsfläche und Müllsammelstelle werden mit einem Kompensationserfordernis von 0,5 (Spanne 0-0,9) und einem Versiegelungszuschlag durch eine mögliche Teilversiegelung von 0,2 bewertet.

Ohne Versiegelungszuschlag fließt die Umwandlung von Acker bzw. Grünland zu Hausgarten in die Eingriffsbemessung mit einem Kompensationserfordernis von 1,0 ein.

Gemäß Anlage 10, Tabelle 4 wird ein Korrekturfaktor von 0,75 für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad angesetzt, da der Abstand des Vorhabens zu Störquellen  $\leq 50$  m (Straße, Wohnbebauung) beträgt.

Nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Ort des Eingriffs	Biotop- typ	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Rote Liste	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	GRZ 0,2 plus 50%	Versie- gelungs- zuschlag	Freiraum- beeinträch- tigungsgrad	Kompensations- flächenäqui- valent in m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	OVU	519	-	0	0,5		0,2	0,75	272,48
Acker - WA1	AC	4786	1	1	1	1435,8	0,5	0,75	1.615,28
Anteil Acker zu Hausgarten					1	3350,2	0	0,75	2.512,65
Intensivgrünland - WA2	GIM	3300	1	1	1	990	0,5	0,75	1.113,75
Anteil Grünland zu Hausgarten					1	2310	0	0,75	1.732,50
Müllsammelstelle	OVU	11	-	0	0,5		0,2	0,75	5,78
<b>Gesamt:</b>									<b>7.252,43</b>

abzüglich kompensationsmindernd (Hausgarten): - 2.122,58  
**Kompensationsbedarf netto neu: 5.129,85**

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Die Überprägung des Biotoptyps Acker bzw. Grünland zu Hausgarten (Zier- und Nutzgarten) wirkt sich kompensationsmindernd auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz aus, sodass hier ein Faktor von 0,5 auf die entstehende Hausgartenfläche angewendet wird:

Fläche x Kompensationswertfaktor x Freiraumbeeinträchtigungsgrad

$$5.660,2 \times 0,5 \times 0,75 = 2.122,58 \text{ m}^2$$

Für die Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Vorhabens ergibt sich so ein verbleibendes Kompensationsflächenäquivalent von  $7.252,43 \text{ m}^2 \text{ FÄQ} - 2.122,58 \text{ m}^2 \text{ FÄQ} = 5.129,85 \text{ m}^2$ .

### Mittelbare Beeinträchtigungen



Abbildung 17: Darstellung von Plangebiet (rote Linie) und Wirkzone I (50 m, gelbe Linie). Biotope mit einer Wertigkeit  $\geq 2$  sind mit A – F rot, blau und grün gekennzeichnet. Erläuterung im Text.

Unter Anwendung von Anlage 10, Nr. 2.4.1, 3. Stufe wären mit

- A – Trockenbiotop: Trocken- und Magerrasen, ges. Fläche: 381 m<sup>2</sup>, Fläche innerhalb der Wirkzone I ca. 190 m<sup>2</sup>
- B – Gehölzbiotop: Naturnahes Feldgehölz, ges. Fläche 1.737m<sup>2</sup>, Fläche innerhalb der Wirkzone I ca. 170 m<sup>2</sup>
- C – Gewässerbiotop: stehenden Kleingewässer, ges. Fläche 2.242 m<sup>2</sup>, Fläche innerhalb der Wirkzone I ca. 700 m<sup>2</sup>
- D – Feldhecke: Fläche innerhalb der Wirkzone I ca. 1.500 m<sup>2</sup>
- E – Feldhecke: Fläche innerhalb der Wirkzone I ca. 750 m<sup>2</sup>
- F – Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen: Fläche innerhalb der Wirkzone I ca. 800 m<sup>2</sup>
- G – Feldgehölz: Fläche innerhalb der Wirkzone I ca. 500 m<sup>2</sup>

zunächst sieben Biotope der Wertstufe  $\geq 2$  innerhalb der Wirkzone I (50 m) gem. Anlage 10, Nr. 2.4.1, Tabelle 6 mit einem Wirkungsfaktor von 0,3 – 0,7 einer mittelbaren Beeinträchtigung ausgesetzt. Mit Ausnahme des Biotops F (Siedlungshecke aus überwiegend heimischen Gehölzen) ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Wertbiotope auch die erforderlichen Kriterien geschützter Biotope erfüllen. Mittelbare Beeinträchtigungen mit einem Wirkfaktor 0,3 – 0,7 bedürften aus landesmethodischer Sicht der Kompensation und müssten somit auf Grundlage der HZE M-V als erheblich eingestuft werden. Erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen sind jedoch verboten.

Insofern bedarf es bei strikter Anwendung der HZE M-V der Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, die die Beeinträchtigungsintensität auf ein unerhebliches Niveau senken. Nicht erhebliche Beeinträchtigungen sind weder verboten, noch ausgleichspflichtig.

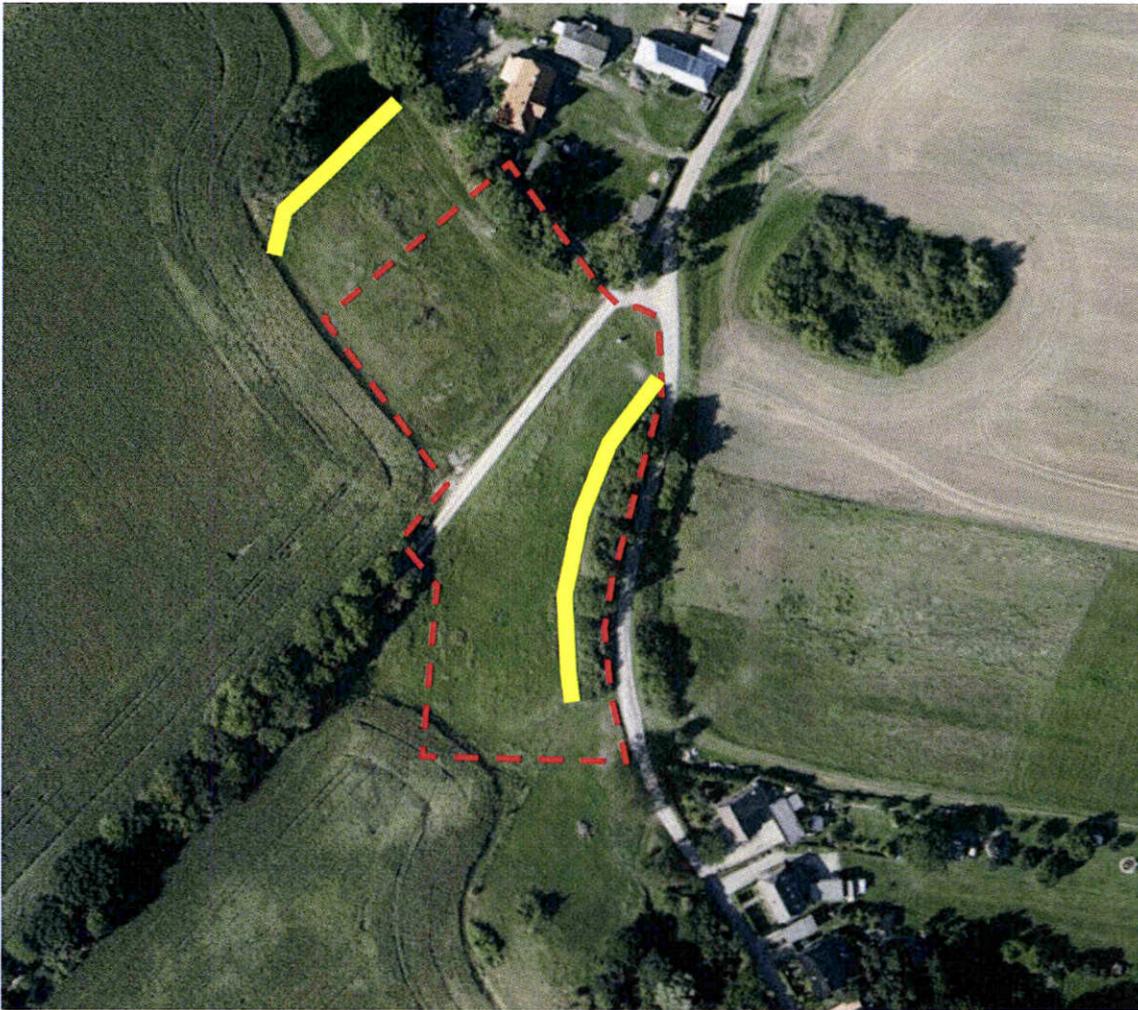


Abbildung 18: Lage der Maßnahmen (gelb) zur Vermeidung erheblicher mittelbarer Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope im Umfeld des Geltungsbereichs (rote Umrandung).

Auch ohne Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen unterliegt das als Magerrasen gelistete Biotop „Trockenrasen am Lübbestorfer Berg“ NWM23093 (Abb. 17 A) südlich des Plangebietes bei Umsetzung der Planinhalte (Wohnbebauung, Hausgartenanlage) keiner erheblichen Beeinträchtigung. Die von der Wohnbebauung und Hausgartennutzung vom südlichsten Grundstück ausgehende Wirkung (im Wesentlichen menschliche Präsenz, Lichtemission) ist in Bezug auf die von Magerrasen ausgehenden Funktionen (Erhalt des nährstoffarmen, durchlässigen Bodens, Kurzhalten der Vegetation zugunsten der Erhaltung von konkurrenzschwachen Magerrasenarten durch Mahd/Beweidung) nicht relevant. Die aktuelle Beweidung des betreffenden Bereiches wird auch nach Umsetzung der Planinhalte im Rahmen der Grünlandförderung fortbestehen können.

Zwischen der vorgesehenen Bebauung und dem Kleingewässer NWM23097 (Abb. 17 C) verlaufen Fahrwege, die bereits jetzt schon von Erschließungs- und Landwirtschaftsverkehr rege genutzt werden. Die durch die geplante Wohnnutzung hinzukommenden Wirkungen werden weder die Intensität, noch die Dauer der bereits auf das Gewässerbiotop eingehenden vorhandenen Störungseinflüsse in relevanter Art steigern können. Dies gilt auch im Hinblick auf die Doppelhecke entlang des Weges nach Neumühle (Abb. 17 E), deren Hauptstörung durch den Verkehr quasi aus dem Inneren des Gehölzes heraus wirkt; insb. in Abb. 18 ist ersichtlich, dass die in der Nähe des Plangebietes beginnende Doppelhecke nach Südwesten hin in ihrer Breite, Dichte und Vielfalt deutlich zunimmt, d.h. die eigentlich wertvollen Abschnitte auch weiterhin ohne den Einfluss der zukünftigen Wohnbebauung bleiben werden.

Die nicht gesetzlich geschützte Siedlungshecke im Nordosten des Plangebietes (Abb. 17 F) befindet sich bereits im Einflussbereich der nordöstlich an das Biotop angrenzenden Wohn-

bebauung, so dass auch hier der Einfluss der zukünftigen, im Übrigen straßennah ausgerichteten Bebauung in WA 2 kaum erhebliche Beeinträchtigungen verursachen kann.

Hingegen unterliegt das nordwestlich des Plangebietes liegende Feldgehölz derzeit keiner anthropogenen Störung. Hier bedarf es insofern der Abschirmung durch eine neu zu pflanzende, mehrreihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen auf 5 m Breite und ca. 60 m Länge.

Gleiches gilt für die ebenfalls mehrreihig zu gestaltende, ebenfalls 5 m breite, aber ca. 100 m lange Heckenpflanzung, die zwischen dem Wohngebiet WA 1 (entlang dessen östlicher Baugrenze) und der als geschütztes Biotop im B-Plan festgesetzten, jedoch im Biotopkataster des Landes M-V nicht aufgeführten Feldhecke (Abb. 17 D) platziert wird. Laut Bemaßung im B-Plan – hier weist die Baugrenze einen Mindestabstand von 6 m zu besagter Feldhecke auf – ist die Neupflanzung an dieser Stelle möglich. Sie wird die von den zukünftig angrenzenden Wohngrundstücken ausgehenden, derzeit in dieser Form nicht existenten Störeinflüsse auf die Westseite der Hecke auf ein unerhebliches Maß reduzieren. Die daraus letztendlich resultierende, beachtliche Gesamtbreite der Feldhecke von bis zu 15 m wird dazu beitragen, dass insbesondere Habitatfunktionen insb. für Vögel aufrechterhalten werden können.

Zur Anlage der Hecke bieten sich folgende Gehölzarten, –qualitäten und –anteile an:

Sträucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Schlehe (*Prunus spinosa*) 20 %
- Ein-/Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus spec.*) 10 %
- Strauchhasel (*Corylus avellana*) 10 %
- Hundsrose (*Rosa canina*) 10 %
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) 10 %
- Blut-Hartriegel (*Cornus sanguineum*) 10 %
- Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*) 10 %
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) 5 %

Heister, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Feldahorn (*Acer campestre*) 15 %

Die Heister sind innerhalb der Pflanzfläche so zu verteilen, dass die Abstände von Heister zu Heister nicht weniger als 8 m, jedoch nicht mehr als 12 m betragen. Die Sträucher sind innerhalb einer Pflanzung homogen zu mischen, wenngleich bei Schlehe und Strauchhasel auch Gruppen von bis zu 4, bei den übrigen Straucharten von bis zu 2 Pflanzen möglich sind. Schlehe und Hundsrose sind bevorzugt in der Südhälfte jeder Pflanzung zu verwenden.

Die aufgeführten Pflanzqualitäten entsprechen den qualitativen Mindestanforderungen gem. Anlage 9, HZE M-V. Pflanz- und Reihenabstand betragen gleichermaßen 1,5 m, um ein gleichmäßig gutes Anwachsen aller Gehölze gewährleisten zu können (Konkurrenzstarke Gehölze unterdrücken bei geringeren Pflanzabständen insbesondere an extremeren Standorten mitunter sehr erfolgreich den Aufwuchs der Nachbarpflanzen). Die ökologische Wertigkeit der Maßnahme wird hierdurch nicht beeinträchtigt, sondern durch das hierdurch begünstigte Anwachsen in den ersten Jahren gefördert.

Die Pflanzflächen sind mit bodenverbessernden Maßnahmen (z.B. Einarbeitung Kompost) vorzubereiten. Im Rahmen der 3-jährigen Gewährleistungspflege sind etwaige Pflanzausfälle in gleicher Anzahl, Qualität und Art zu ersetzen, je nach Witterungsverlauf 4 – 6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren.

Des Weiteren sind folgende Merkmale zu beachten:

- Sicherung vor Wildverbiss durch umlaufenden Wildschutzzaun, Mindesthöhe 1,7 m
- Sicherung der Heister durch Schrägpfahl
- Pflanzen aus regionaler Baumschule (Umkreis < 250 km)

Es sei abschließend noch einmal betont, dass es sich bei den oben aufgeführten Heckenpflanzungen nicht um Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, sondern um **Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher mittelbarer Beeinträchtigungen** handelt.

Sie bleiben insofern bei der nachfolgenden Ermittlung der Werte von Maßnahmen zur Kompensation der hiernach unvermeidbaren, verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unberücksichtigt.

### 3.5. Eingriffskompensation

Der Umfang des Kompensationsäquivalentes von rund 5.130 m<sup>2</sup> FÄQ wird über mehrere Vegetationsmaßnahmen kompensiert.

#### Ursprüngliche Pflanzgebote aus dem B-Plan

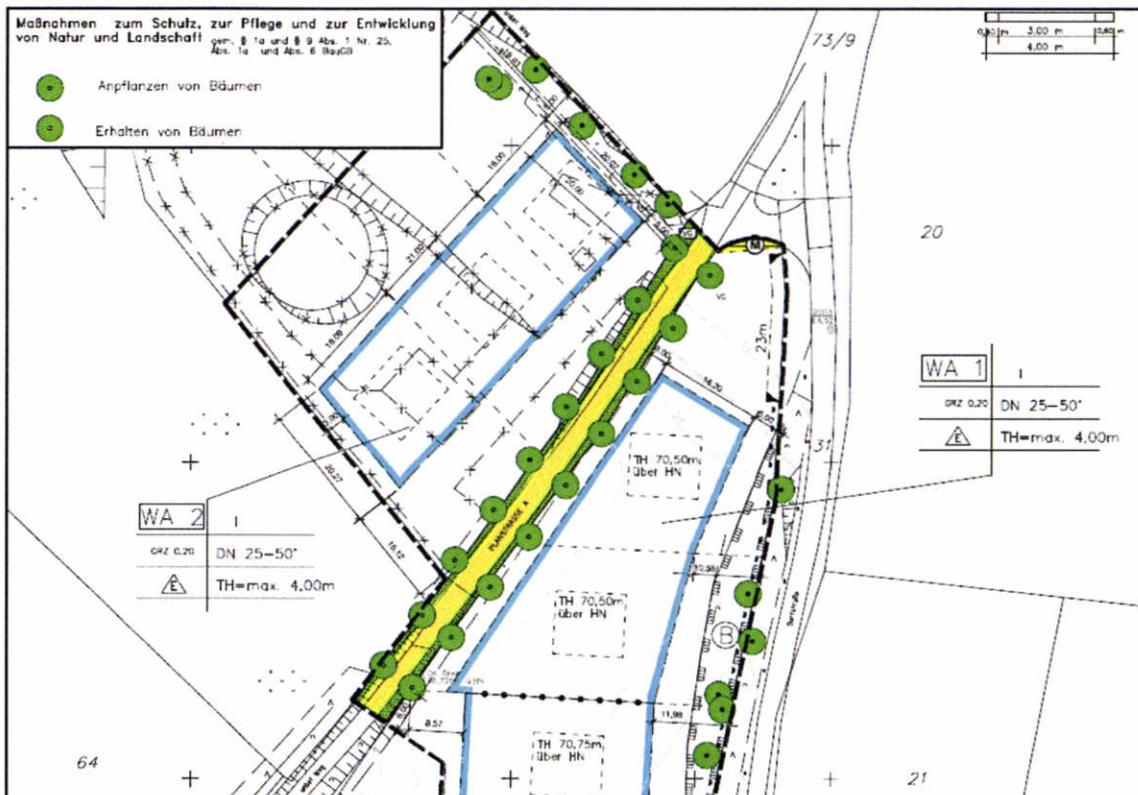


Abbildung 19: Ausschnitt Planzeichnung B-Plan mit Kennzeichnung zu erhaltender und neu zu pflanzender Bäume. Hiernach sind 17 Bäume entlang der Planstraße A neu zu pflanzen (1 Baum ist hier zu erhalten).

Im Ursprungsplan ist entlang der Planstraße A die Neupflanzung von insg. 17 Bäumen zeichnerisch festgesetzt, siehe Abb. 19. Zudem sind pro Grundstück 2 Obstgehölze, d.h. insg. 16 Obstgehölze zu pflanzen.

Die textlichen Festsetzungen hierzu lauten:

### **3. Kompensationsmindernde Maßnahmen**

**gem. § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB**

3.1. Auf den Grundstücken sind jeweils 2 Obstgehölze in Hochstammqualität, wahlweise der Arten Apfel, Birne, Kirsche, Walnuß zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

3.2. Die festgesetzte Baumpflanzung beiderseits der Erschließungsstraße wird wie folgt konkretisiert:

Baumarten wahlweise Eiche, *Quercus robur*; Vogelkirsche, *Prunus avium*; Holzbirne, *Pyrus communis*; Hainbuche, *Carpinus betulus*,  
Qualität: Hochstamm mit Ballen 16–18 cm Stammumfang

Unter Berücksichtigung von Tabelle 2, Anlage 10 HZE M-V wird für die Berechnung des Kompensationswertes ein Wert von 2,0 als Kompensationswertzahl angesetzt. Damit einher geht für die gem. 3.1 durchzuführenden Obstbaumpflanzungen eine zu verwendende Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm.

Die unter 3.2 aufgeführte Baumpflanzung beiderseits der Erschließungsstraße erfolgt durch Pflanzung von 17 Holzbirnen der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen StU 16/18. Die Verwendung nur einer Baumart erfolgt auf Grundlage des diesbezüglichen Hinweises Nr. 1.6 der Unteren Naturschutzbehörde vom 10.01.2018.

Da in der näheren Umgebung sowohl Wohnbebauung als auch eine Straße vorhanden ist, wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 0,75 angesetzt.

Für die Maßnahme ergibt sich somit folgender Kompensationswert (FÄQ):

$25\text{m}^2 \times \text{KWZ } 2 \times \text{FB } 0,75 \times 33 \text{ St.} = 1.238 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}$

## Umwandlung Acker zu Dauergrünland



Abbildung 20: Luftbild mit geplanter Vegetationsmaßnahme, violett = Maßnahme, rot = Vorhabengebiet. Quelle: Umweltkartenportal M-V 2017.



Abbildung 21: Luftbild mit geplanter Vegetationsmaßnahme, violett = Umwandlung von Acker zu Grünland auf ca. 250 lfd m.



Abbildung 22: link: Blick nach Südwesten entlang der Waldgrenze und eines Grabens; recht: Blick nach Nordosten auf die Maßnahmenfläche. Quelle: STADT LAND FLUSS 17.08.2017.

Südlich von Lübbertorf entlang eines Grabens soll auf 250 lfd. m und einer Breite von ca. 8 m Acker zu naturnahem Dauergrünland umgewandelt werden.

Dieses ist gem. Hinweis Nr. 1.7 der Unteren Naturschutzbehörde vom 10.01.2018 durch Einsaat mit standortheimischem Saatgut herzustellen und mittels gesichertem Nutzungs- und Pflegemanagement zu bewirtschaften. Zur hiernach ebenfalls erforderlichen Aushagerung des Standortes empfiehlt sich eine 1 – 2-schürige Jahresmahd mit Entfernung des Mahdgutes. Die Erstmahd ist zum Schutze sich einstellender Bodenbrüter nicht vor dem 31.7. eines jeden Jahres durchzuführen.

Die Sicherung dieser und der übrigen Maßnahmen erfolgt durch Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags zwischen der Gemeinde und dem Landwirtschaftsbetrieb Landboden Glasin.

Der Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Acker- oder Wirtschaftsgrünlandflächen mit Aushagerung des Standortes und langfristig gesichertem Nutzungs- bzw. Pflegemanagement wird gem. Anlage 11 Nr. 1.-6. die Wertspanne 1-3 zugeordnet. Für die Berechnung des Kompensationswertes wird der Maßnahme eine Kompensationswertzahl von 2,0 zugewiesen.

Der Leistungsfaktor wird auf 1,0 gesetzt, da die Maßnahme nicht von negativen Beeinträchtigungen wie Siedlungen oder Straßen beeinflusst wird.

Ermittelte Fläche des Zielbiotops	X	Konkretisierte maßnahmenbezogene Kompensationswertzahl	(X Leistungsfaktor) <sup>1</sup>	=	Kompensations- flächen- äquivalent
--------------------------------------	---	--	----------------------------------	---	--

Unter Beachtung der Formel:

ergibt sich für die Maßnahme eine Kompensationswert von

$$250 \text{ lfd. m} \times 8 \text{ m} \times \text{KWZ } 2 \times \text{LF } 1,0 = 4.000 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}$$

Die Maßnahme der selbstständigen Vegetationsentwicklung von Acker zu Dauergrünland generiert einen Kompensationswert von 4.000 m<sup>2</sup> FÄQ.

Insgesamt ergibt sich aus den Kompensationsmaßnahmen ein Kompensationswert von 1.238 m<sup>2</sup> + 4.000 m<sup>2</sup> = 5.238 m<sup>2</sup> FÄQ.

#### 4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 1 der Gemeinde Lübbertorf generiert unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Teilverlust der Biotoptypen AC, GIM und OVU.

**Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 5.130 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent.**

Etwaige nach Planumsetzung auftretende mittelbare Beeinträchtigungen sind entweder unerheblich oder können mittels Heckenpflanzungen nördlich WA 2 sowie östlich WA 1 auf ein unerhebliches Niveau gebracht werden. Direkte und auch mittelbare Eingriffe in geschützte Biotope erfolgen insbesondere unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen nicht.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch walddnahe und grabenbegleitende Umwandlung von Acker zu Extensiv-Grünland (4.000 m<sup>2</sup> FÄQ) mit anschließendem Pflegemanagement und Aushagerung, der Pflanzung von 17 Bäumen entlang der Planstraße A sowie 16 Obstbäumen auf den entstehenden Wohngrundstücken (1.238 m<sup>2</sup> FÄQ). Diese Maßnahmen generieren einen **Kompensationswert von insg. 5.238 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent**.

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergibt das einen geringfügigen Überschuss, sodass der entstehende Eingriff komplett mit diesen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

## 5. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

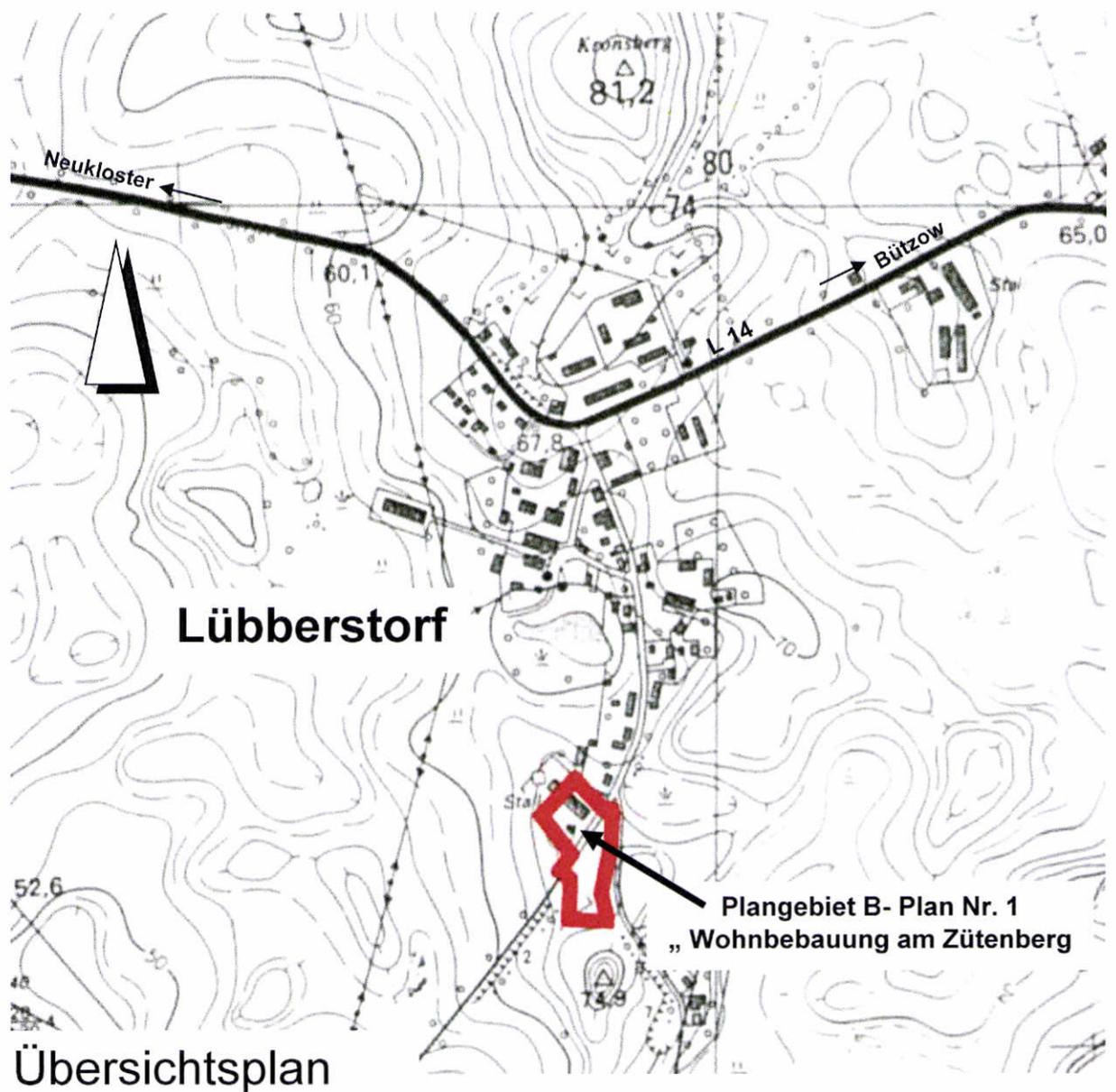
Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

LUNG M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3, einzelne Korrekturen 2001-

LUNG M-V (2017): Kartenportal Umwelt M-V, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

LUNG M-V (2013): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

Umweltministerium M-V (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.



**Gemeinde Lübbestorf**

# **Zusammenfassende Erklärung**

zum

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 1**

### **„ Wohnbebauung am Zütenberg “**

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes bestand darin, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 8 Einfamilienhäusern und damit zur qualitativen Weiterentwicklung des Dorfes zu schaffen, wodurch die Attraktivität des Standortes insgesamt wesentlich verbessert werden kann. Die gesamte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Besitz der Landboden Glasin Treuhand GmbH & Co KG Landwirtschaftsbetrieb.

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)**

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf Außenbereichsflächen innerhalb der Ortsrandlage. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8.616 m<sup>2</sup> und umfasst innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Lübbberstorf einen Teil des Flurstücks 65/1 und einen Teil des Flurstücks 61/5.

Das Flurstück 65/1 ist ein ungenutztes, ehemaliges Stallgelände. Das Flurstück ist komplett beräumt. Das Flurstück 61/5 ist bisher eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Zwischen beiden Flurstücken führt der Landweg nach Neumühle. Beide Teilbereiche werden derzeit beweidet. Die östliche Grenze der Planfläche bildet die vorhandene Dorfstraße. Straßenbegleitend hat sich eine Hecke mit mehreren Bäumen gebildet, die als natürlicher Windschutz erhalten werden soll. Die gegenüberliegende Straßenseite ist unbebaut. Erst am Ende des Plangebietes setzt sich die vorhandene Bebauung des Dorfes fort. In südlicher Richtung steigt das Gelände an. Das verbleibende Flurstück wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. In westlicher Richtung grenzt das Gebiet an den Landweg nach Neumühle und an ungenutztes Grünland. An der nordöstlichen Grenze schließt sich die vorhandene Wohnbebauung an. Dort steht eine Reihe von Bäumen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine gemäß Biotopkataster geschützten Biotope. Zwei geschützte Biotope befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Dabei handelt es sich um einen Trockenrasen auf dem Lübbberstorf Berg und um ein naturnahes Feldgehölz. Beide geschützten Biotope liegen südlich des Plangebietes in einer Entfernung von knapp 20 m.

An der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Hecke mit Überhaltern, die die Ausprägung einer naturnahen Feldhecke aufweist, im Kartenportal Umwelt M- V ist dieser Bereich nicht als geschütztes Biotop gekennzeichnet. Gemäß des vorliegenden Bebauungsplanes ist jedoch vorgesehen, die Hecke zu erhalten, gleichzeitig ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass eine Beschädigung/Beeinträchtigung des geschützten Baumbestandes auszuschließen ist.

Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft stellen entsprechend dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

Eingriffe in die Natur und Landschaft dar, die zu minimieren und zu kompensieren sind.

Etwaige nach Planumsetzung auftretende mittelbare Beeinträchtigungen sind entweder unerheblich oder können mittels Heckenpflanzungen nördlich des WA 2 sowie östlich des WA 1 auf ein unerhebliches Niveau gebracht werden. Direkte und auch mittelbare Eingriffe in geschützte Biotope erfolgen insbesondere unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen nicht.

Die Kompensation der direkten Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

**Innerhalb** des Plangebietes erfolgt eine Teilkompensation des Eingriffs durch folgende Maßnahmen:

- . Pflanzung von 17 Bäumen (Holzbirnen) entlang der Planstraße A
- . Pflanzung von 16 Obstbäumen auf den entstehenden Wohngrundstücke

Die vollständige Kompensation des geforderten landschaftspflegerischen Ausgleichs für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kann **außerhalb** des Plangebietes durch folgende Maßnahmen geschaffen werden:

- . Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch waldnahe und grabenbegleitende 8m breite Umwandlung von Acker zu Extensiv-Grünland mit anschließendem Pflegemanagement und Aushagerung auf einer Länge von 250 m auf dem Flurstück 61/5 der Flur 2 der Gemarkung Lübbestorf

Die Sicherung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger.

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf des Eingriffs voll gedeckt.

Mit den Kompensationsmaßnahmen werden zudem Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich im Landschaftsraum naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der in 2017 durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen **nicht** zu rechnen:

- Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter (Feldlerche, Goldammer, Grauammer, Schafstelze, Stieglitz, Feldschwirl):  
Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 10.03. – 31.07. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 10.03. erfolgt ist und das Baufeld während der o.g. Brutzeit vegetationsfrei bleibt.  
Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.“

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung**

*Zur Schaffung von Baurecht für 8 Einfamilienhäuser hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lübbestorf bereits im Jahr 2003 die Aufstellung des B-Planes Nr. 1 „Wohnbebauung am Zützenberg in Lübbestorf beschlossen. Da die Rechtskraft der Satzung vom 28.02.2005 nicht hergestellt wurde, bestand die Notwendigkeit der Anpassung an die geänderten Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches und somit der Wiederaufnahme des Planverfahrens.*

### **2.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung vom 28.12.2015 bis zum 01.02.2016) gingen keine Stellungnahmen ein.

### **2.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 22.01.2016 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretung am 06.11.2017 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

### **2.3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (18.12.2017 – 26.01.2018) gingen keine Stellungnahmen ein.

### **2.4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 01.12.2017 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertreterversammlung vom 23.04.2018 entsprechend des Abwägungsergebnisses größtenteils berücksichtigt wurden. Im Einzelnen kann dies den Ergebnisberichten zu den einzelnen Beteiligungsverfahren entnommen werden.

## **3. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die vorgesehene Planung stellt eine attraktive und qualitativ aufwertende Nutzung einer bislang ungenutzten Freifläche in Ortsrandlage dar, die auch aus umweltplanerischer Sicht vertretbar ist. Durch entsprechende Festsetzungen wird sichergestellt, dass die geplante Bebauung dem dörflichen Charakter entspricht und sich den vorhandenen Verhältnissen anpasst.

Da sich das Plangebiet teilweise im Außenbereich befindet, wurden auch alternative Flächenpotentiale diskutiert und untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass derzeit keine alternativen Wohnbauflächen im Innenbereich zur Verfügung stehen, da Eigentümer potenzieller Wohnbauflächen ihre Grundstücke nicht veräußern möchten bzw. ihre zum Teil großen Grundstücke in Eigennutzung behalten wollen.

Da eine Hinterlandbebauung ebenfalls ausscheidet und potenzielle Flächen bei näherer Betrachtung aus naturschutzfachlichen aber auch aus Gründen der Bodenbeschaffenheit nicht für eine Wohnbebauung in Frage kommen, ist das Potential an Bauflächen innerhalb der Ortslagen erschöpft. Auch auf Leerstände an Wohnungen kann nicht zurückgegriffen werden.

Lübbestorf, den 17.07.2018



  
Bürgermeister

## Bekanntmachung der Gemeinde Lübbertorf

**Betrifft :** Bebauungsplan Nr. 1 „ Wohnbebauung am Zütenberg “

**Hier :** Bekanntmachung der Satzung nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 ( BGBl. I S. 3634 ) in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

**Plangebiet :** Ortslage/ Gemarkung Lübbertorf, Flur 2, im Süden der Ortslage, beidseitig entlang des Landweges in Richtung Neumühle. Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt :

**im Norden :** durch die Wohnbebauung innerorts von Lübbertorf

**im Osten :** durch die Dorfstraße

**im Süden :** durch landwirtschaftliche Nutzfläche

**im Westen :** durch Grünflächen

Das Plangebiet ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lübbertorf hat in ihrer Sitzung am 23.04.2018 den Bebauungsplan Nr. 1 „ Wohnbebauung am Zütenberg “, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ), als Satzung beschlossen.

**Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan wird hiermit bekannt gemacht.**

**Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung als Satzung in Kraft.**

Jedermann kann den Bebauungsplan einschließlich der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ab dem Tag der Bekanntmachung im Amt Neukloster- Warin/ Bauamt ( Hofgebäude, Zimmer 18 ), Hauptstraße 27 in 23992 Neukloster während der Dienststunden

Montag, Mittwoch und Donnerstag	7.00 bis 12.00 und 12.30 bis 16.00 Uhr,
Dienstag	7.00 bis 12.00 und 12.30 bis 18.00 Uhr und
Freitag	7.00 bis 12.00 Uhr

einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die in Kraft getretene Satzung ist zusätzlich auf den Internetseiten des Amtes Neukloster- Warin unter [www.amt-neukloster-warin.de](http://www.amt-neukloster-warin.de) unter dem Anstrich Willkommen / Bauleitplanungen einsehbar.

Eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und in § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern vom 13. Juli 2011 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, die unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs sind unbeachtlich, wenn sie nicht gemäß § 215 Abs. 1 BauGB innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Lübbertorf, den 23.07.2018



R. Levetzow  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerk :

Auszuhängen am : 23.07.2018

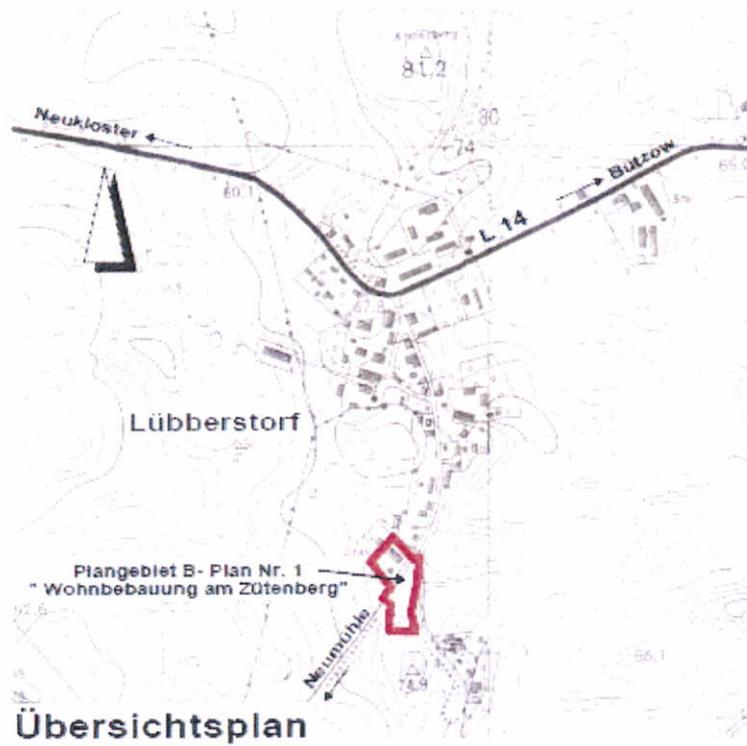
Ausgehängt am : 23.07.2018



Abzunehmen am :

Abgenommen am :





**Übersichtsplan**