

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2014-0469 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 16.07.2014 Einreicher: Bürgermeister	
Abwägungs- und Satzungsbeschluss über Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohngebiet am Kletziner Weg" in Lübow		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	05.08.2014	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lübow
Ö	26.08.2014	Gemeindevertretung Lübow

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ in Lübow vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung geprüft

Das Ergebnis der Prüfung im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.

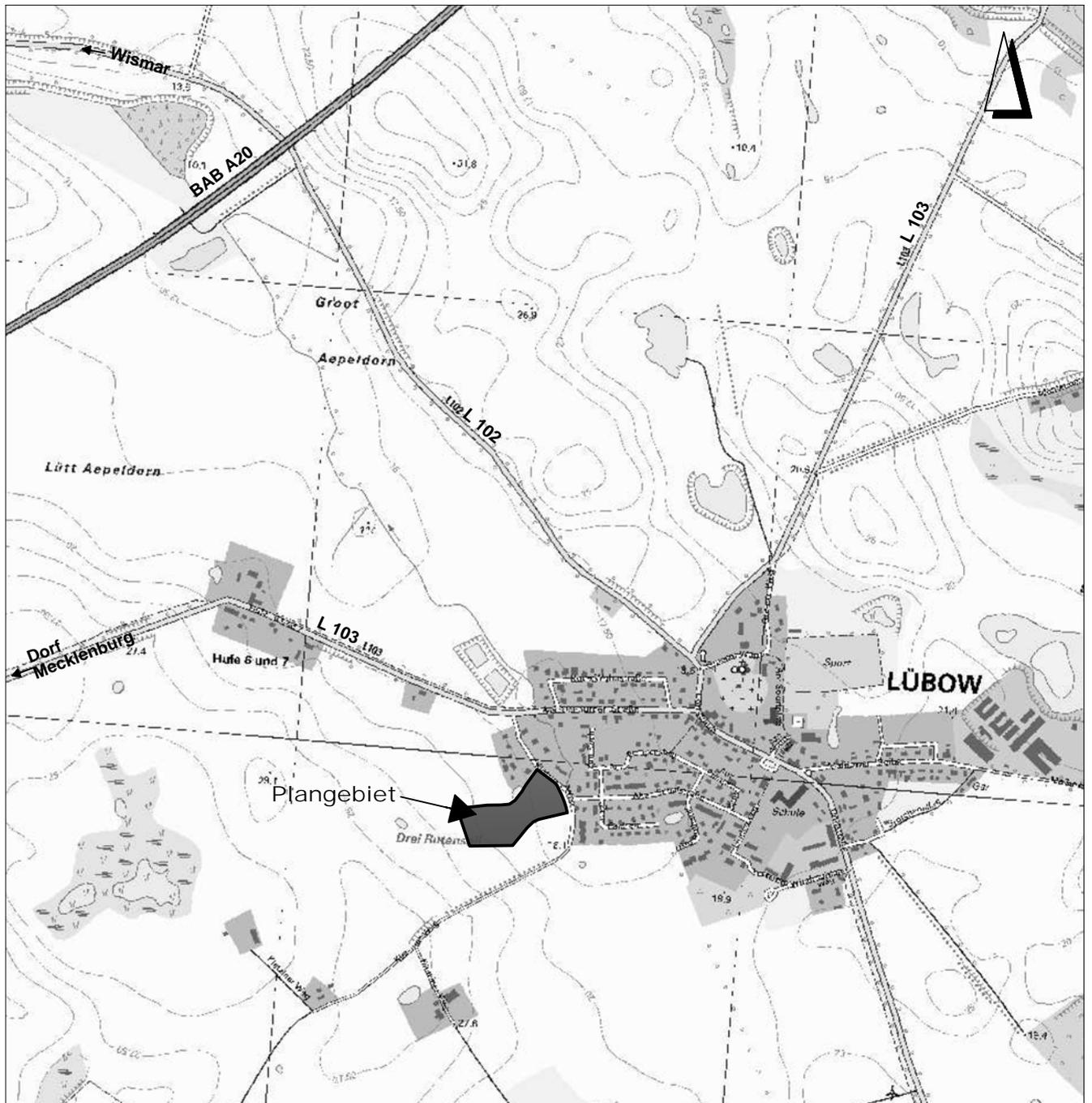
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, das Ergebnis mitzuteilen.
3. Aufgrund
 - des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
 - des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet am Kletziner Weg" in Lübow für das Gebiet der Gemarkung Lübow, Flur 1, Flurstück Nr.68/11 und 115/10 (teilw.) bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Beschluss über den Bebauungsplan ist ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Anlage/n:

Plan im Format A3, Begründung,
Anlage 1 Umweltbericht,
Anlage 2 Fachbeitrag Artenschutz,

Anlage 3 Merkblatt Gasversorgung HWI, Prüfung der Abwägung und Stellungnahmen

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



Gemeinde Lübow
Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplan Nr. 7
"Wohngebiet am Kletziner Weg"
in Lübow

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 6.1 Trinkwasserversorgung
 - 6.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 6.3 Niederschlagswasserableitung
 - 6.4 Elektroenergieversorgung
 - 6.5 Telekommunikation
 - 6.6 Gasversorgung
7. Löschwasserversorgung
8. Bodenschutz und Abfall
9. Bodendenkmale
10. Gewässerschutz
11. Immissions- und Klimaschutz
 - 11.1 Lärmimmissionen
12. Kataster- und Vermessungswesen

Teil II

Anlagen

- Anlage 1 Umweltbericht
- Anlage 2 Fachbeitrag Artenschutz
- Anlage 3 Merkblatt der Gasversorgung Wismar Land GmbH „Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Im südwestlichen Bereich der Ortslage Lübow am Kletziner Weg möchte die Gemeinde die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche weiter entwickeln. Entsprechend der umliegenden Bebauung sind im Plangebiet große Grundstücke und eine Einzelhausbebauung geplant.

Durch die Überplanung dieser Baulandreserve, möchte die Gemeinde attraktive Wohngrundstücke zur Deckung ihres Eigenbedarfes zur Verfügung stellen.

Bereits mit der Aufstellung des FNP hat sich die Gemeinde für die Entwicklung des Hauptwohnortes entschieden, was den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung zur Gemeindeentwicklung entspricht. Im Ergebnis der Prüfung aller planungsrelevanten Belange, wie Flächengrößen zur bedarfsgerechten Abdeckung des Eigenbedarfs, erschließungstechnische Voraussetzungen auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, naturschutzfachliche Belange und Landschaftsbild, wurde die betroffene Fläche im FNP als Wohnbauland ausgewiesen.

Es bleibt für die Gemeinde festzustellen, dass auch zum jetzigen Zeitpunkt keine Alternativflächen zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde im Vorfeld der B-Plan-Aufstellung vorhandene Baulandreserveflächen geprüft und dabei festgestellt, dass in anderen Baugebieten keine freien Baugrundstücke zur Verfügung stehen und die wenigen Baulücken bei weitem nicht ausreichen, um die Kapazität für die Eigenbedarfsentwicklung abzudecken. Die Kapazitätsanalyse wurde ebenfalls im Vorfeld der Planung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt und ist die Grundlage für die Ausweisung des neuen Baugebietes.

Zur Sicherstellung der Entwicklung des Wohnungsbestandes gemäß Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt.

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls die Möglichkeiten zum Klimaschutz in Betracht gezogen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine „solartaugliche“ Ausrichtung und eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude. Die Grundstücke werden zentral erschlossen und an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Mit dem B-Plan wird eine Baulandreservefläche genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Konzentration der Siedlungsstrukturen, erfüllt werden. Der B-Plan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen, der einzelne Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Der Bebauungsplan wird dem Grunde nach aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Im FNP ist eine Erweiterung der Siedlungsfläche des Hauptwohnortes Lübow im westlichen Ortsrandbereich am Kletziner Weg vorgesehen. Die mit dem B-Plan in Anspruch genommene Fläche entspricht in ihrer Größe der im FNP dargestellten Entwicklungsfläche. Auf Grund der Flächenverfügbarkeit erfolgt eine lagemäßige Verschiebung der Wohnbaufläche gegenüber dem FNP in westlicher Richtung.

Die Gemeinde beabsichtigt, die geringfügige lagemäßige Verschiebung der Wohnbauflächen im Zuge einer künftigen FNP-Änderung entsprechend der Baugebietsausweisung des B-Planes zu korrigieren.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Bebaubare Fläche nach GRZ (GRZ = 0,4)	6.334,4	33,94
2.	Private Grünflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen)	9.501,5	50,90
3.	Verkehrsflächen (Fahrbahn und Fußweg)	1.974,1	10,58
4.	Stellplatzfläche	229,7	1,23
5.	Verkehrsgrün	625,8	3,35
Gesamtfläche des Plangebietes		18.665,5	100,00

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Kartengrundlage ist Vermessung und Karten aus dem GIS.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Lübow
 Gemarkung Lübow
 Flur 1

Plangeltungsbereich: umfasst das Flurstück 68/11 und eine Teilfläche aus 115/10

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,87 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden : durch Wohnbaugrundstücke und durch landwirtschaftliche Nutzfläche
 Im Westen : durch landwirtschaftliche Nutzfläche
 Im Süden : durch landwirtschaftliche Nutzfläche
 Im Osten : durch den Kletziner Weg

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung und mit dem Ziel, die Ortsrandlage von Lübow zu überplanen und attraktive Wohngrundstücke bereitzustellen.

Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Lübow gemäß Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar auf den ausgewiesenen Eigenbedarf abzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt. Die Planung berücksichtigt somit auch das Ziel der Raumordnung, das die Entwicklung der Wohnkapazität auf den Eigenbedarf beschränkt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden folgende Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet:

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen. Für Verwaltungen ist der dezentrale Standort ungeeignet, hier sollte die Konzentration der Verwaltung im Ortszentrum erfolgen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie die Grundflächenzahl bestimmt.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf max. 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwand) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt gilt die für die einzelnen Baubereiche festgesetzte absolute Höhe über HN 76;

Unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes erfolgt eine bereichsweise gegliederte Festsetzung der unteren Bezugshöhe. Hierbei wird die Neigung des Geländes in östlicher Richtung zum Kletziner Weg hin um ca. 4,00 m berücksichtigt.

als obere Bezugspunkte Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die max. Traufhöhe kann jedoch durch die Traufen von Zwerchgiebeldächern um max 1,20 m überschritten werden.

Die Firsthöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante (bei Satteldachformen der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei versetzten Dächern die oberste Dachbegrenzungskante) definiert.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Um eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit folgenden Einschränkungen zulässig sind:

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A, B sowie des Kletziner Weges und der straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht ausgeschlossen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A, B sowie des Kletziner Weges und der straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze in den Bereichen, wo sie mit 5,0 m Abstand zur Planstraße A festgesetzt ist, um maximal 2,00 m überschreiten.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Kletziner Weg“ erschlossen, der ab Anschluss an die L103 als Tempo-30-Zone ausgeschildert ist.

Zur Erschließung der geplanten Wohngrundstücke wird eine Straße (Planstraße A) mit abschließendem Wendekreis vorgesehen. Ein weiterführender Straßenanschluss für eine eventuelle spätere Erweiterung des Wohngebietes ab dem Kreisverkehr wird bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt entsprechend den Anforderungen der RAS 06. Dies gilt besonders für die Ausbaubreite, die Sicherheitsabstände, das Lichtraumprofil und die Mindestbedarfsflächen für Kurvenfahrten bzw. Einbiegeradien.

Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschranke, Straßennamenschilder u. dgl. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straße so anzuordnen, dass durch sie keine zusätzlichen Gefahren ausgehen.

Im Anschlussbereich des Planstraße A an den Kletziner Weg sind Sichtfelder entsprechend den Richtlinien (RAS) vorzusehen. Diese sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Für den ruhenden Verkehr werden im Plangebiet einseitig und längs der Fahrbahn Stellplätze vorgesehen. Hierdurch kann der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen abgedeckt werden.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

6.1 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig. Im Kletziner Weg befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung (d 125 PE-HD), an die im Bereich der Kreuzung Alte Schulstraße grundsätzlich Anschlussmöglichkeit besteht.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung liegt im Verantwortungsbereich des Zweckverbandes Wismar. Im Einfahrtbereich Mecklenburger Straße in den Kletziner Weg befindet sich ein Schmutzwasserkanal (200Stz), an den eine Anschlussmöglichkeit für die Schmutzwasserentsorgung aus dem Plangebiet besteht.

Grundsätzlich sind die Erschließungsplanungen mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

6.3 Niederschlagswasserableitung

Die Niederschlagswasserableitung liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Diese hat sie dem Zweckverband Wismar übertragen. Der Bau des Sammlers ist daher mit Zweckverband Wismar abzustimmen.

Das unbelastete Niederschlagswasser von den Grundstücken im Plangebiet und der Erschließungsstraße ist zu sammeln und über einen Staukanal gedrosselt in die vorhandene Vorflut, den Triwalker Bach außerhalb des Plangebietes abzuleiten.

Die entsprechende Entwässerungsplanung wird mit dem Zweckverband Wismar und dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt und der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

6.4 Elektroenergieversorgung

Im Kletziner Weg befinden sich Versorgungsanlagen der E.ON edis. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Leitungen und Anlagen. Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

Lage- bzw. Bebauungsplan

- Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass:

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- rechtzeitig vor Baubeginn eine Einweisung zum Anlagenbestand zu erfolgen hat
- die Zugänglichkeit zu vorhandenen Trafostationen ist jederzeit zu gewährleisten ist.

die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln zu beachten Die Telekom ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme werden in der Entwurfsfassung des Planes berücksichtigt.

6.5 Telekommunikation

Über das Plangebiet verläuft die Lichtwellenleiter-Kabeltrasse (LWL-Kabel) Lübeck – Schwerin – Wismar – Rostock. Die ungefähre Lage einschließlich des Sicherheitsstreifens ist im Plan gekennzeichnet. Zur Baufeldfreimachung erfolgt in Abstimmung mit der Firma Global-Connect eine Umverlegung des Lichtwellenleiter-Kabels (LWL).

6.6 Gasversorgung

Im Kletziner Weg befinden sich Versorgungsanlagen der Gasversorgung. Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Zum Schutz vorhandener Gasleitungen sowie der Hausanschlüsse in Rechtsträgerschaft/Verwaltung der Gasversorgung Wismar Land GmbH sind folgende Forderungen / Hinweise zu beachten:

- Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein. Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ ist als Anlage 3 der Begründung beigefügt.

FERNGASLEITUNG

Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich eine stillgelegte Anlage der ONTRAS. Die Korrosionsschutzanlage mit Kabel/Anodenfeld (LAF 095.00/01) gehört zur stillgelegten Ferngasleitung FGL 95. Die ungefähre Lage der Korrosionsschutzanlage ist im Plan gekennzeichnet. Die tatsächliche Lage kann nur mit Suchschachtungen festgestellt werden.

Grundsätzlich sind die „Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS“ zu beachten.

Diese kommen jedoch bei stillgelegten Anlagen- im vorliegenden Fall die KSAILAF 095.00/01 - nur bedingt zur Anwendung. So kann die stillgelegte Korrosionsschutzanlage bei Auffinden geborgen oder zerstört werden.

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung des Bebauungsplanes erweitert oder verlagert werden oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der dargestellten Planungsgrenzen liegen, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Jegliche Planungen und Bauvorhaben sind bei der GDMcom zur Stellungnahme einzureichen.

7. Löschwasserversorgung

In südlicher Ortsrandlage, hinter der Wohnbebauung an der Straße Zum Feldrain befindet sich das Regenwasserrückhaltebecken des Wohngebietes Am Lindenweg. Dieses kann auf Grund seiner Lage zur Löschwasserversorgung des Plangebietes genutzt werden. Das vorhandene Becken ist als Löschwasserteich herzurichten. Der Ausbau erfolgt gemäß den techn. Regelwerken. Damit wird die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Rückhaltebeckens zur Löschwasserversorgung realisiert.

Das Plangebiet liegt etwa in einer Entfernung von ca. 200 m zur Löschwasserentnahmestelle. Die Löschwasserversorgung wird durch die örtlich zuständige Feuerwehr gewährleistet.

8. Bodenschutz und Abfall

Bodenschutz

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

Munition

Kampfmittelbelastungen des Bodens sind im Planungsbereich nicht bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

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) bzw. die Polizei zu informieren.

Altlasten

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

Entsprechend den Angaben aus dem KGIS sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannt Bodenbelastungen, wie auffälliger Geruch, anormale Färbungen, verunreinigte Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der **Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM unverzüglich zu informieren**. (poststelle@nordwestmecklenburg.de) Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl, Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzeigespflichtig.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige **Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis** zu beachten.

Entsorgung der Baustelle

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

- a) Unbelastete Bauabfälle (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 ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb zu entsorgen.

- b) Die **Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen** nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Entsorgung von Abfällen aus Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Die Abfallbehälter aus dem WA4 sind am Tag der Abholung zur Wendeanlage zu bringen und dort abzustellen.

9. Bodendenkmale

Derzeit bekannte Bau- oder Bodendenkmale sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der Behörde

10. Gewässerschutz

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar Friedrichshof. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete -1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) und dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluss des Kreistages (Beschluss Nr. 631/81) vom November 1981 sind zu beachten.

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Ein Überbauen ist unzulässig.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

11. Immissions- und Klimaschutz

11.1 Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Die oben angeführte DIN-Vorschrift kann im Amt Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt während der Dienststunden eingesehen werden.

12. Kataster- und Vermessungswesen

In dem B- Plan- Bereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Diese sind im Plan gekennzeichnet.

Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von den Baumaßnahmen berührt werden.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am :

Ausgefertigt am :
Der Bürgermeister

GEMEINDE LÜBOW
BEBAUUNGSPLAN NR. 7
„WOHNGEBIET AM KLETZINER WEG“
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



UMWELTBERICHT



STADT
LAND
FLUSS

PARTNERSCHAFT HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSEN

BEARBEITER

Dr. Rommy Nitschke
Dipl.-Ing. Anne Höpfner
Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND

Endfassung

DATUM

14.07.2014

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Grundlagen	2
1.1.	Anlass und Aufgabe	2
1.2.	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	2
1.3.	Plankonzept.....	3
1.4.	Schutzgebiete	5
2.	Standortmerkmale und Schutzgüter	6
2.1.	Mensch und Nutzungen	6
2.2.	Oberflächen- und Grundwasser.....	6
2.3.	Boden.....	7
2.4.	Klima und Luft	8
2.5.	Landschaftsbild	8
2.6.	Lebensräume und Flora	10
2.6.1.	<i>Geschützte Biotope</i>	10
2.6.2.	<i>Lebensräume im Bereich des Eingriffs</i>	11
2.7.	Fauna.....	14
2.8.	Kulturgüter	14
2.9.	Sonstige Sachgüter.....	14
3.	Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt	15
3.1.	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	15
3.2.	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	15
3.2.1.	<i>Erschließung</i>	15
3.2.2.	<i>Baubedingte Wirkungen</i>	15
3.2.3.	<i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen</i>	15
3.2.4.	<i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen</i>	15
3.3.	Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut	16
3.4.	Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung	16
3.5.	Kompensationsmaßnahmen	19
3.5.1.	<i>Kompensationsmaßnahme Obstbaumpflanzung</i>	19
3.5.2.	<i>Ökokonto</i>	20
4.	Zusammenfassung und Eingriffsbilanz	21
5.	Quellenangabe	22

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Lübow befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird vom Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen verwaltet. Lübow entwickelte sich in den vergangenen Jahren zu einem modernen Wohnzentrum mit guter Infrastruktur, dies nicht zuletzt durch die Nähe zur Stadt Wismar und die gute Anbindung zur Bundesautobahn A 14 und A 20.

Im Dorf Lübow besteht eine erhöhte Nachfrage an Grundstücken für freistehende Einzelhäuser. Die Ausweisung eines weiteren allgemeinen Wohngebietes als ergänzende Wohnbebauung in westlicher Ortsrandlage von Lübow am Kletziner Weg fördert die fortlaufende Entwicklung der Gemeinde als attraktiven Wohnstandort.

Die Gemeinde plant deshalb in Lübow am Kletziner Weg die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzelhäusern. Der Bebauungsplan wird dem Grunde nach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde entwickelt. Hier ist eine Erweiterung der Siedlungsfläche des Hauptwohnortes Lübow im westlichen Ortsrandbereich am Kletziner Weg vorgesehen. Allerdings muss auf Grund der aktuellen Flächenverfügbarkeit eine lagemäßige Verschiebung der Wohnbaufläche in westlicher Richtung erfolgen. Die Flächengröße entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsfläche.

Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die unmittelbare Lage an vorhandener Wohnbebauung im Norden und Osten und die vorgesehene wenig verdichtete Bauweise bieten gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohngrundstücken in westlicher Ortsrandlage. Es sollen nur Einzelhäuser zulässig sein.

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 ca. 5 km südöstlich der Hansestadt Wismar und südlich der Bundesautobahn A20 in Lübow. Hier liegt es am westlichen Ortsrand von Lübow westlich des Kletziner Weges. Die Landesstraße L103, die Lübow und Dorf Mecklenburg verbindet, liegt etwa 130 m nördlich. Die Landesstraße L102 Richtung Wismar ist ca. 500 m entfernt.



Abbildung 1: Übersicht Lage der Vorhabenfläche (Pfeil). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014, unmaßstäblich.

Das Plangebiet schließt nördlich und östlich an die bestehende Wohnbebauung des Kletziner Weges an. Im Süden und Westen wird die Fläche durch landwirtschaftliche Nutzfläche, die derzeit als Acker genutzt wird, begrenzt.



Abbildung 2: Das Plangebiet (rot gestrichelt) aus der Luft. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014, unmaßstäblich.

Der Inhalt des B-Plans Nr. 7 beschränkt sich auf den ca. 1,87 ha großen Geltungsbereich am westlichen Ortsrand von Lübow. Geplant ist die Errichtung von ca. 21 Einzelhäusern als ergänzende Wohnbebauung in westlicher Ortsrandlage von Lübow am Kletziner Weg.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche (W) dargestellt, somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der geplanten Nutzung entsprechend soll das Baugebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss. Neben den Wohnbauflächen weist der Bebauungsplan auch Verkehrsflächen sowie Grünflächen aus.

1.3. Plankonzept

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ vorbereitet. Zulässig sind hier im Einzelnen:

- die Errichtung und Nutzung von Einzelhäusern.

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt.

Außerdem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1, die maximalen Trauf- und Firsthöhen, die Dachneigungen sowie die zulässigen Dachformen im Plangebiet festgesetzt. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und den topographischen Gegebenheiten.

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Berücksichtigt man die in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen, ist mit ca. 21 Einzelhäusern zu rechnen. Innerhalb von vier Baufenstern werden Bereiche mit einheitlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung an dem Bestand orientiert und in die Umgebung einfügt.

Die festgesetzte Bebauung mit Einzelhäusern dient unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung und dem Ziel, die Ortsrandlage von Lübow zu überplanen und weitere attraktive Wohngrundstücke am Kletziner Weg bereitzustellen. Um die Erschließung zu gewährleisten, ist westlich abgehend vom Kletziner Weg eine neue Erschließungsstraße vorgesehen.

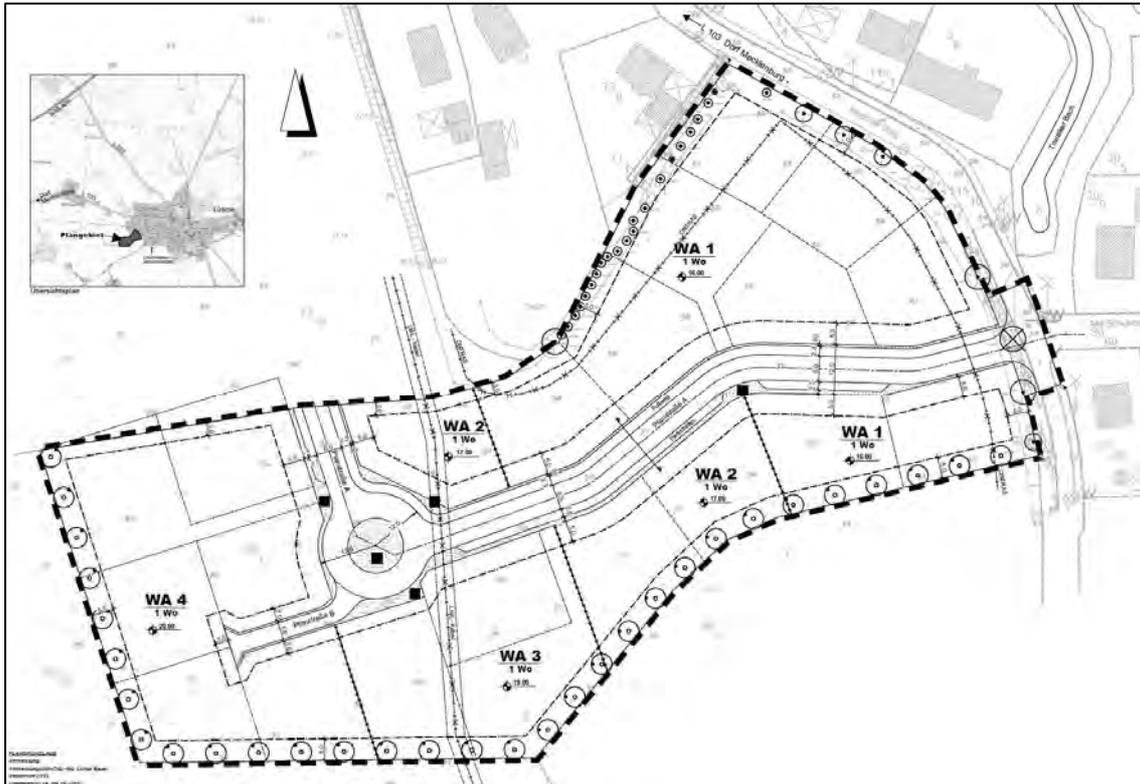


Abbildung 3: Das Plangebiet im Bebauungsplan (Ausschnitt). Quelle: bab Wismar, Stand: 10.03.2014.

1.4. Schutzgebiete

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die topografische Lage des Plangebietes im Kontext mit den umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebieten.

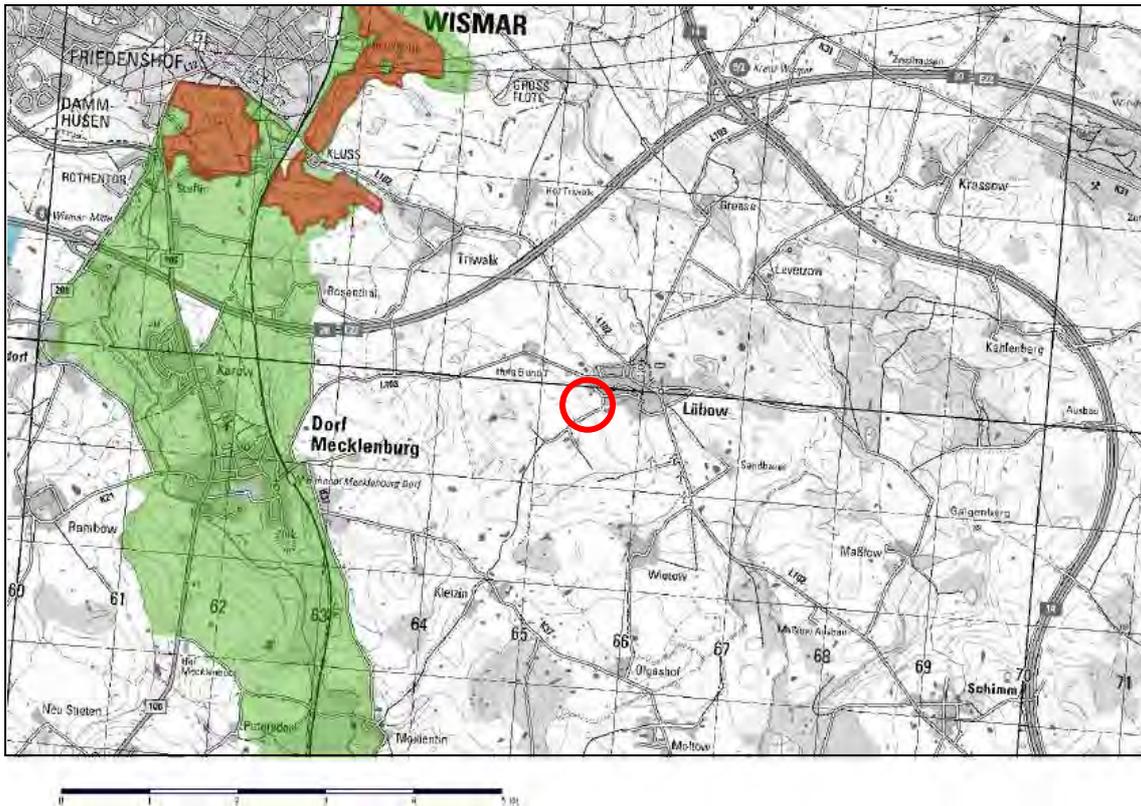


Abbildung 4: Internationale und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis), braun = Naturschutzgebiet, grün=Landschaftsschutzgebiet, blau=FFH-Gebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Circa 2,7 km westlich des Vorhabens beginnt das LSG L 56a „Wallensteingraben“ sowie in gleicher Entfernung das nordwestlich liegende mehrteilige Naturschutzgebiet NSG Nr. 146 „Teichgebiet Wismar-Kluß“. Das FFH-Gebiet DE 2134-301 „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“ befindet sich ebenfalls nordwestlich in 5,8 km Entfernung. Umliegende Schutzgebiete, befinden sich in ausreichender Entfernung und werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Vorhabens ungehindert erfolgen.

Weitere nationale und internationale Schutzgebiete existieren im relevanten Umfeld des Plangebietes nicht. Infolge des geringen Umfangs des B-Plans, der lediglich lokalen Auswirkungen der Festsetzungen und den großen Entfernungen zu den nationalen und internationalen Schutzgebieten kann jegliche 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 im hier keine gänzlich neue Nutzung vorbereitet wird. Laut der Gemeinde entstanden in den letzten Jahren im Wohngebiet Kletziner Weg 120 neue Wohnungen. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich unmittelbar nördlich angrenzend. Die östliche Grenze bildet der Kletziner Weg und daran anschließend findet sich ebenfalls Wohnbebauung, gekennzeichnet durch Ein- und Mehrfamilienhäuser. Das Plangebiet wird über den vorhandenen Kletziner Weg und eine neu anzulegende Straße im Plangebiet erschlossen.

Die Realisierung der Planinhalte führt zur Erweiterung der bereits langjährig existenten Wohnfunktion. Das vorhandene Wohngebiet hat keine ausgeprägte Erholungsfunktion.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Die Realisierung der Planinhalte ist auf einer Fläche vorgesehen, die derzeit intensiv ackerbaulich genutzt wird. Der Bereich südlich der bestehenden Bebauung und westlich des Kletziner Weges wird durch eine großschlägige Ackerfläche charakterisiert. Diese angrenzende Nutzung wird bei Realisierung der Planinhalte auch weiterhin, allerdings südlich und westlich, verschoben um das Plangebiet, möglich sein.

Forstwirtschaft sowie die Energienutzung spielen im Plangebiet selbst und in der nahen Umgebung keine Rolle.

2.2. Oberflächen- und Grundwasser

Der Planbereich sowie die weiträumige Umgebung der Ortslage Lübow befinden sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Wismar-Friedrichshof“ und wird der Schutzkategorie III zugeordnet. Es ist ebenso im Regionalen Raumentwicklungskonzept Westmecklenburg 2011 (RREP WM) als Vorbehaltsgebiet Trinkwasserschutz ausgewiesen. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden (RREP WM 2011, S. 88). Hier gelten Verbote und Nutzungseinschränkungen wie z.B. der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, Massentierhaltung, Kläranlagen u.a.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer. Da es sich außerhalb des Plangebietes befindet, wird es von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.



Abbildung 5: Blick auf das Kleingewässer nördlich des Plangebietes. Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.

2.3. Boden

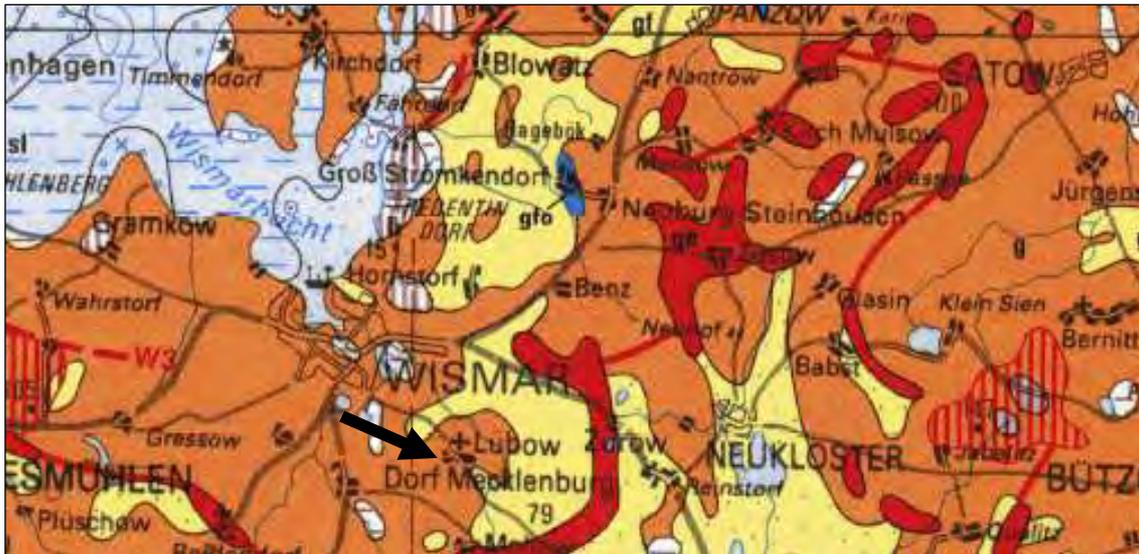


Abbildung 6: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Übersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Planvorhaben ist in der weichseleiszeitlichen ebenen bis kuppigen Grundmoräne nahe der Verbreitungsgrenze der Grundmoräne der Pommerschen Haupttrandlage (W2) lokalisiert. Der Vorhabenstandort befindet sich im Bereich der Geschiebelehme und – mergel der Grundmoräne.

Am Vorhabenstandort finden sich Böden der Bodengesellschaft Nr. 23 wie Lehm- oder Tieflehm- Parabraunerden. Stehen sie unter starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluß bilden sich dementsprechend Gleye wie Braunstaugley Amphigley oder Staugley.

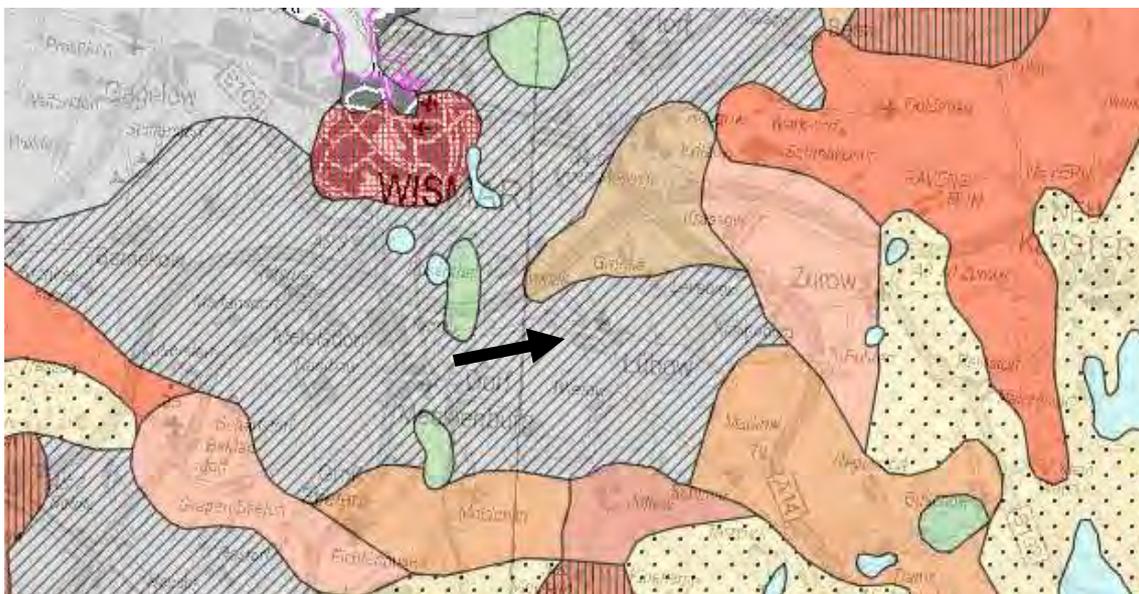


Abbildung 7: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; unmaßstäblicher Ausschnitt, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Das Vorhaben beansprucht ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Kulturboden, so dass infolge der Überbauung keinesfalls seltene und/oder besonders schützenswerte Bodengesellschaften betroffen sein werden. Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens eingriffsrelevant.

Ein Eingriff in den Boden erfolgt auf der Fläche innerhalb der Baugrenze im Bereich der neu zu errichtenden Einzelhäuser, sowie bei der Anlage von einer Erschließungsstraße. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ergibt auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche eine relativ geringe Flächenbeanspruchung. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von 1,87 ha entfallen auf die mögliche Wohnbaufläche 10.977 m². Hier dürfen maximal 4.390 m² bebaut werden. Hinzu kommen ca. 2.204 m² Verkehrsfläche für die Erschließung incl. Parkflächen und Fußwegen.

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 das Vorhaben nicht als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die Bebauung des Kletziner Weges an. Die mögliche überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt und nur Einzelhäuser mit Höhenbeschränkung in wenig verdichteter 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.



Abbildung 8: Blick vom nordwestlichen Plangebietsrand auf die östliche Bebauung des Kletziner Weges und die Plangebietsfläche. Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.

Der Vorhabenstandort selbst ist eine Ackerfläche, auf der zum Aufnahmezeitpunkt Raps angebaut wurde. Der Kletziner Weg ist die östliche Begrenzung der Plangebietsfläche. Diese Straße ist westlich von einer lockeren Baumreihe bestehend aus Linden, Hainbuchen, Stieleichen und Eschen gesäumt. Die östliche Wohnbebauung des Kletziner Weges ist gekennzeichnet durch eine lockere Einzel- sowie Reihenhausbauung. Es ist vorgesehen, gegenüber der Zufahrt zur Alten Schulstraße, das Plangebiet durch eine Straße zu erschließen. Zudem soll das Plangebiet im Süden und Westen durch eine Obstbaumpflanzung gesäumt werden, um so zwischen dem neu gebildeten Ortsrand und der sich anschließenden Ackerfläche zu vermitteln.

Nachstehendes Foto zeigt die nördliche Spitze des Plangebietes mit der sich anschließenden nördlichen Bebauung.



Abbildung 9: Blick vom nördlichen Rand des Plangebietes auf das Plangebiet selbst sowie die sich im Norden anschließende Bebauung. Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.

Westlich des Kletziner Weges findet sich großflächige landwirtschaftliche Nutzfläche ohne strukturgebende Elemente.



Abbildung 10: Blick auf das Plangebiet von Ost gegenüber der Alten Schulstraße, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.

2.6. Lebensräume und Flora

2.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 11: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Im der Umgebung des Plangebietes befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21778

Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht; Weide; Hochstaudenflur

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation

Fläche in qm: 1509

2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21779

Biotopname: Hecke

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke

Fläche in qm: 9548

3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21772

Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht; Weide; Hochstaudenflur

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation

Fläche in qm: 425

Aufgrund der Entfernung umliegender geschützter Biotope ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion dieser im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

2.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs



Abbildung 12: Vorhaben im Zusammenhang mit Eingriffen in Lebensräume. Rote Flächen: Fläche, auf der Bebauung stattfinden kann und mit Eingriffen verbunden ist, grau: Verkehrsflächen, schwarz umrandet =Plangebietsgrenze. Kartengrundlage: B.-Plan Entwurf bab Wismar 2013, Luftbild: Quelle Kartenportal Umwelt M-V, 2014.

Die Biotopkartierung vom 05.03.2014 hat folgende Ergebnisse innerhalb der Vorhabenfläche und in den angrenzenden Randbereichen ergeben:

1. Acker, intensiv bewirtschaftet
2. Straßenbegleitende Baumreihe bestehend aus Esche, Stieleiche, Hainbuche, Linde Kopfweide im nördlichen Bereich überwiegend als straßenbegleitende Einzelbäume im Süden in eine Hecke geprägt von Schlehe mit einzelnen Überhältern übergehend
3. permanentes Kleingewässer, Eutrophierungsmerkmale, stark anthropogene Prägung, kein Saumbereich,
4. junge Baumreihe bestehend aus Weiden mit Schnittmerkmalen, Kopfweiden, im Westen einzelne Esche als Abschluss, im Nordosten in ein kleines Weidengebüsch mit Blutrottem Hartriegel übergehend

Abbildung 12 verdeutlicht auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans die Bereiche (rot und grau), in die durch bauliche Veränderungen ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Zum einen sind das die von der geplanten Bebauung eingenommenen Bereiche, zum anderen Bereiche für verkehrliche Erschließung. Ein Eingriff findet ausschließlich in den Biotoptyp Lehm- bzw. Tonacker (ACL) statt. Zudem ist es erforderlich einen Baum an der Straße Kletziner Weg zu entfernen, um die Erschließung des Plangebietes sicher zu stellen.

Festgesetzt ist eine überbaubare Grundflächenzahl von 0,4. Hinzu kommen Verkehrsflächen mit einer Größe von 2.204 m². Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 3.4. quantitativ ermittelt.



Abbildung 13: Blick auf die straßenbegleitende Baumreihe des Kletziner Weges, westlich des Kletziner Weges Acker, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.



Abbildung 14: Blick auf die nordwestliche Grenze des Plangebietes, junge Kopfweidenreihe, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.

Zur Erschließung des Plangebietes ist es notwendig, von der straßenbegleitenden Baumreihe eine Esche (siehe Abbildung 10) gegenüber der Einfahrt in die Alte Schulstraße zu entfernen. Die Esche hat einen Stammdurchmesser von ca. 40 cm. Die Entfernung des Baumes wird bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt. Die restlichen Bäume werden im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die junge Kopfweidenreihe befindet sich an der nördlichen Plangebietsgrenze. Sie wird von den Inhalten des Bebauungsplanes nicht berührt, da sie sich außerhalb der möglichen Baufelder befindet und kann so bestehen bleiben.



Abbildung 15: Blick auf das Kleingewässer nördlich des Plangebietes mit junger Kopfweidenreihe, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.



Abbildung 16: Blick auf das Kleingewässer nördlich des Plangebietes von NO nach SW, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.

Das permanente Kleingewässer nördlich des Plangebietes ist nicht als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) ausgewiesen. In dieses stark anthropogen geprägte Kleingewässer ohne Saum wird nicht eingegriffen und dieses durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, es bleibt in seiner Art und Lebensraumfunktion erhalten.

2.7. Fauna

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer am 05.03.2014 durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung der vorhandenen Lebensräume ist mit dem planbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Zum Ausschluss des Eintritts von Verbotstatbeständen ist folgender Hinweis zu beachten:

Sofern bauliche Tätigkeiten im Geltungsbereiches des B-Planes während der Brutzeit der Arten vom 01.März bis zum 15.Juni durchgeführt werden sollen, sind die Flächen des Geltungsbereiches vor und während der Brutzeit, zum Beispiel durch regelmäßiges Eggen, von der Vegetation frei zu halten. Andernfalls ist unmittelbar vor Baubeginn durch sorgfältige Absuche sicherzustellen, dass Tiere oder deren Niststätten nicht entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vernichtet werden können.

2.8. Kulturgüter

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Davon unabhängig gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

2.9. 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 intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen auch weiterhin bestünde.

3.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

3.2.1. Erschließung

Die Zufahrt zum geplanten Einzelhausgebiet erfolgt vom Kletziner Weg, einer vollversiegelten Straße. Für diesen Anschluss muss ein Straßenbaum weichen, damit die geplanten Einzelhäuser durch eine neu zu errichtende Erschließungsstraße erschlossen werden können. Dazu ist ca. 1.551 m² Straße neu anzulegen. Diese wird durch einen Fußweg begleitet. Dieser nimmt eine Fläche von 423 m² in Anspruch. Hinzu kommt die Bereitstellung von PKW-Stellflächen außerhalb der Grundstücke und entlang der Straße mit einer Größe von 230 m².

3.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld der vorhandenen sich nördlich befindlichen Wohngebäude sowie der Wohnbebauung östlich des Kletziner Weges zu Beeinträchtigungen. Die neuen Bauflächen lassen Eingriffe in den Biotoptyp ACL „Lehm- bzw. Tonacker“ 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 siedlungsrandtypischen Einzelhausnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich erhöhen, bleibt jedoch im Hinblick auf die bestehende Bebauung sowie umgebende Biotope und Habitate in einem verträglichen Rahmen.

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, die bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen sind, gefolgt.
- Die Einzelhäuser schließen direkt an die vorhandene nördliche und östliche Bebauung an. Die Grundflächen und Grundstücksgrößen sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben bestehen und müssen nur durch eine Erschließungsstraße erweitert werden.
- Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt, vorhandene Grünstrukturen mit dem Erhaltungsgebot versehen (Ausnahme ein Baum im Mündungsbereich der Haupteerschließung). Grün- und Verkehrsgrünflächen werden festgesetzt sowie Heckenflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als südliche und westliche Begrenzung des B-Plangebietes festgeschrieben.

3.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft. Erheblich und damit kompensationspflichtig beeinträchtigt wird nur das Schutzgut Boden.

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

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 Flächen in die aufgrund der Umsetzung des Vorhabens eingegriffen wird, sind dem Biototyp ACL „Lehm- bzw. Tonacker“ zuzuordnen.

Der in Abbildung 12 rote und graue Bereich stellt die Fläche dar, in der mit Eingriffen und Versiegelungen durch das Vorhaben zu rechnen ist. Dies betrifft zum einen die Flächen, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden sollen und zum anderen die Verkehrsflächen.

Das gesamte Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 18.665 m². Dabei entfallen 626 m² auf festgesetzte Grünflächen. Die Fläche für das allgemeine Wohngebiet, innerhalb der Baulinien, auf der eine Bebauung stattfinden kann, hat eine Größe von insgesamt 10.977 m² und setzt sich aus 2 Baufeldern zusammen. Die GRZ für das Baufelder beträgt 0,4. Laut Baunutzungsverordnung § 19 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Um diese zulässige Überschreitung der GRZ von 0,4 zu berücksichtigen, können damit in der Summe maximal 60% der Baufläche und damit 6.586 m² im Plangebiet bebaut werden. Die verbleibenden Bereiche werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zumindest in Zierrasen umgewandelt, womit kein ökologischer Wertverlust im Vergleich zum Ausgangszustand Acker stattfindet.

Die voll versiegelte Verkehrsfläche des Plangebietes hat eine Größe von 2.204 m². Dabei entfallen 1.551 m² auf die neu zu errichtende verkehrsberuhigte Straße, 230 m² auf geplante PKW-Stellflächen und 423 m² auf straßenbegleitende Fußwegflächen.

Für diese Flächen erfolgt nachfolgend die Berechnung des Kompensationserfordernisses.

Die in Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V pro Biototyp aufgeführten Wertstufen RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biototypen der BRD) fließen (mit dem jeweils höheren Wert) in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein. Der Biototyp ACL weist eine Wertstufe von 1 in der Kategorie Rote Liste Biototypen BRD auf. Die Zuordnung von Werteinstufung (Wert RF oder RL) und Kompensationserfordernis ist mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV (siehe nachfolgende Tabelle) möglich und bedarf der verbal-argumentativen Begründung.

Auf die Einteilung der Bebauungsfläche in mehrere Wirkzonen wird aufgrund der in Bezug auf die Schutzgüter räumlich eng begrenzten Wirkung des Vorhabens verzichtet. Aufgrund der Nutzung als Acker und der Artenarmut der Fläche bleibt das Kompensationserfordernis nach Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV bei 1. So wird zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses der Wirkfaktor (WF) für den Acker mit 1 festgelegt (entsprechend der 100%-igen Wirkung des Eingriffs) plus dem Zuschlag für Versiegelung von 0,5 bzw. Teilversiegelung von 0,2. Auf eine weitere Modifizierung des Kompensationsbedarfs durch Zu- oder Abschläge wird verzichtet.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0 ¹	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 Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 - 3,5 fach	
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.

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

Ort des Eingriffs	Biotop	Biotoptyp	Rote Liste	Regenerationsfähigkeit	Flächengröße in m ²	Flächengröße Anteil GRZ plus mögliche Überbauung lt. BauNVO in m ²	Versiegelung Zuschlag	Kompensationswertfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in m ²
Verkehrsfläche	1	ACL	-	1	1.551		0,5	1,5	2.327
Fußweg Verkehrsfläche	1	ACL	-	1	423		0,5	1,5	635
Stellplätze Verkehrsfläche	1	ACL	-	1	230		0,5	1,5	345
Bebauung Plangebiet	1	ACL	-	1	10.977	6.586	0,5	1,5	9.879
Eingriff Gesamtfläche:					13.181	6.586	Gesamt FÄQ in m²:		13.185

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Für die Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Vorhabens ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 13.185 m².

Um die Zufahrt zum Plangebiet zu ermöglichen, ist es erforderlich, einen Baum aus der lockeren Baumreihe des Kletziner Weges zu entfernen. Dieser Eingriff ist zu kompensieren. Nach dem Baumschutzkompensationserlass sind zu rodende Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden, zu kompensieren. Mit einem Stammdurchmesser von 40 cm weist die Esche einem Stammumfang von etwa 125 cm auf. Der Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen erfolgt in mit Hilfe des Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0). Dabei ist für die Bemessung der Kompensation die Anlage 1 anzuwenden.

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Für die Erschließung des im Bebauungsplan dargestellten Plangebiets und der damit verbundenen Rodung eines Baumes ergibt sich ein zusätzliches Kompensationserfordernis von 1 Einzelbaum.

Hinweis: Der Baum ist Teil einer Baumreihe und unterliegt somit gem. § 19 NatSchAG MV dem gesetzlichen Schutz. Die Entfernung des Baumes ist daher antrags- und genehmigungspflichtig.

3.5. Kompensationsmaßnahmen

3.5.1. Kompensationsmaßnahme Obstbaumpflanzung



Abbildung 17: Festsetzung der Obstbaumpflanzungen laut B-Plan. Lage der Obstbaumneupflanzung grün hervorgehoben.

Der Einzelbaumverlust ist festsetzungsgemäß innerhalb des Geltungsbereiches durch Neupflanzung auszugleichen. Er kann in die am Süd- und Westrand des Geltungsbereiches vorgesehene Neupflanzung einer Obstbaumreihe integriert werden. Diese ist am Süd- und Westrand des Plangebietes zur Abgrenzung zum Acker hin mit Obstbäumen (Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen, STU 10/12, verschiedene Arten und Sorten) zu gestalten.

Gem. Anlage 11, Punkt I.-5. ist pro Baum eine Bezugsfläche von 25 m² und die Wertstufe 2 anzusetzen. Aufgrund der Lage der Maßnahme im Plangebiet wird aus der sich laut Tab. 1 ergebenden Spanne von 2 – 3,5 als Kompensationswertzahl der Wert 2,5 gewählt. Daraus ergibt sich pro Baum ein Kompensationswert von 62,5 m² FÄQ. Die Neupflanzung von 31 Bäumen generiert somit insgesamt einen Kompensationswert von 1.937,5 m² FÄQ.

$$\begin{array}{rcll} \text{Baumanzahl} & \times & \text{Fläche} & \times \text{Kompensationswertzahl} & = & \text{Flächenäquivalent der Maßnahme} \\ 31 & & \times 25 \text{ m}^2 & \times & 2,5 & = 1.937,5 \text{ m}^2 \text{ FÄQ.} \end{array}$$

Hinweis: Die Maßnahmenumsetzung erfolgt im Vorfeld der Veräußerung der Grundstücke nicht durch die späteren Grundstückseigentümer, sondern durch die Gemeinde.

3.5.2. Ökokonto

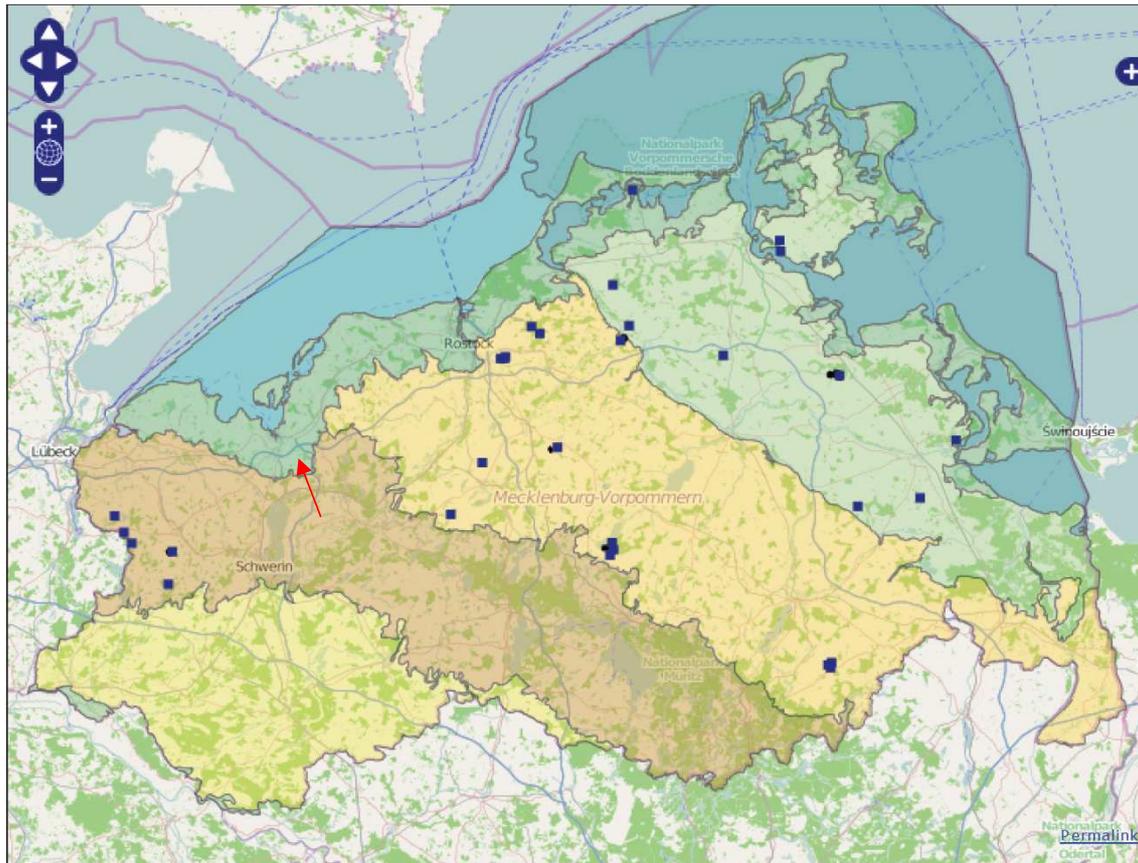


Abbildung 18: Frei verfügbare Ökokonten in M-V (blaue Quadrate) nach Landschaftszonen im Umfeld des B-Planes Nr. 7 Lübow (Pfeil). Quelle: Liste der frei verfügbaren Ökokonten in MV, Stand 13.01.2014.

Abb. 18 verdeutlicht, dass allein das Ökokonto VR-004 bei Bresewitz nördlich Barth im Lkr. Vorpommern-Rügen innerhalb der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone 1 Ostseeküstenland liegt. Eingriff und Eingriffskompensation sollten jedoch innerhalb der gleichen Landschaftszone liegen. Allerdings erscheint aus fachlicher Sicht wegen der Randlage des Eingriffs im vor Ort kaum mit einer scharfen Linie abgrenzbaren Übergangsbereich zweier aneinandergrenzender Landschaftszonen auch eine Beanspruchung von Ökokonten der südlich angrenzenden Landschaftszone 4 Höhenrücken und Meckl. Seenplatte (innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg) vertretbar und sinnvoll.

In Frage kommen insofern auch:

SCH-001	Wiedervermässung Neuendorfer Moor	Herr Schriefer	038851- 32136				Moore und Auen
				schriefer@kranich-schutz.de	1.786.500	79.238	
SCH-002	Pflanzmaßnahme am Kuhlrader Moor	Herr Benz	04541- 888399	benz@kreis-rz.de	60.300	4.000	Wälder
SCH-003	Renaturierung der Schilde nördlich des Woezer Sees	Herr Pagels	038851 302-31	j.pagels@afbr-schaalsee.mvnet.de	259.500	98.828	Binnengewässer
SCH-005	Abriss von Stallanlagen und Entsiegelung in Dutzow	Herr Pagels	038851 302-31	j.pagels@afbr-schaalsee.mvnet.de	7.545	7.545	Binnengewässer
SCH-006	Renaturierung der nördlichen Goldensee- Niederung	Herr Pagels	038851 302-31	j.pagels@afbr-schaalsee.mvnet.de	257.900	257.900	Moore und Auen

4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 7 der Gemeinde Lübow generiert unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Teilverlust des Biotoptyps ACL.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 13.185 m² FÄQ.

Sinnvoll erscheint eine vollständige Inanspruchnahme der Ökokonten SCH-002 und -005 (4.000 m² + 7.545 m² = 11.545 m²) und die Deckung des Restbedarfes über die festgesetzte Baumpflanzung (31 Bäume, Kompensationswert 1.937,5 m² FÄQ). Dies ergäbe einen **Gesamtkompensationswert von 13.482,5 m² FÄQ** und ergäbe eine Volldeckung des o.g. Bedarfes.

Sollte diese Kombination nicht realisierbar sein, würde die Kapazität der Ökokonten SCH-001, -003 und -006 jeweils für eine Vollkompensation (neben der im Plangebiet festgesetzten Obstbaumpflanzung) ausreichen.

In jedem Falle ist jedoch durch Beanspruchung von Ökokonten eine Vollkompensation des Eingriffs im Sinne der HZE M-V außerhalb des Plangebietes möglich, sofern von einer allzu strengen Auslegung der Grenzen der unweit des Eingriffsbereichs aufeinander treffenden Landschaftszonen 1 und 4 abgesehen 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.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010

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 (2014): Kartenportal Umwelt M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de-

LUNG M-V (2010): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

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

FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

zum Bebauungsplan Nr. 7
„Wohngebiet am Kletziner Weg“
der Gemeinde Lübow



Quelle Luftbild: Kartenportal Umwelt M-V 2014

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	- 2 -
2.	Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG).....	- 2 -
3.	Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung	- 3 -
4.	Merkmale der geplanten Geländenutzung	- 4 -
5.	Bewertung	- 5 -
5.1.	Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz.....	- 6 -
5.1.1.	<i>Geschützte Biotope</i>	- 6 -
5.1.2.	<i>Lebensräume</i>	- 7 -
5.2.	Bewertung nach Artengruppen.....	- 10 -
6.	Zusammenfassung.....	- 15 -

1. Anlass

Die Gemeinde Lübow befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird vom Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen verwaltet. Lübow entwickelte sich in den vergangenen Jahren zu einem modernen Wohnzentrum mit guter Infrastruktur, dies nicht zuletzt durch die Nähe zur Stadt Wismar und die gute Anbindung zur Bundesautobahn A 14 und A 20.

Im Dorf Lübow besteht eine erhöhte Nachfrage an Grundstücken für freistehende Einzelhäuser. Die Ausweisung eines weiteren allgemeinen Wohngebietes als ergänzende Wohnbebauung in westlicher Ortsrandlage von Lübow am Kletziner Weg fördert die fortlaufende Entwicklung der Gemeinde als attraktiven Wohnstandort.

Die Gemeinde plant deshalb in Lübow am Kletziner Weg die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzelhäusern. Der Bebauungsplan wird dem Grunde nach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde entwickelt. Hier ist eine Erweiterung der Siedlungsfläche des Hauptwohnortes Lübow im westlichen Ortsrandbereich am Kletziner Weg vorgesehen. Allerdings muss auf Grund der aktuellen Flächenverfügbarkeit eine lagemäßige Verschiebung der Wohnbaufläche in westlicher Richtung erfolgen. Die Flächengröße entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsfläche.

Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO festgesetzt. Es sollen nur Wohngebäude zulässig sein.

Im Zuge der Planung und Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzrecht verankerten Artenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob bzw. in welchem Ausmaß das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG (s.u.) verursachen kann. Der vorliegende Fachbeitrag legt dar, ob bzw. inwieweit besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten vom Vorhaben betroffen sein können.

Ausschlaggebend sind dabei der direkte Einfluss der Nutzung auf den betroffenen Lebensraum (Tötung, Verletzung, Beschädigung, Zerstörung) sowie indirekte Wirkungen des Vorhabens auf umgebende, störungsempfindliche Arten durch Lärm und Bewegungen (Störung durch Scheuchwirkung).

2. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG)

§ 44 BNatSchG benennt die zu prüfenden, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

„Es ist verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). (...)*“

3. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung

Das Plangebiet befindet sich ca. 5 km südöstlich der Hansestadt Wismar und südlich der Bundesautobahn A20 in Lübow. Hier liegt es am westlichen Ortsrand von Lübow westlich des Kletziner Weges. Die Landesstraße L103, die Lübow und Dorf Mecklenburg verbindet, liegt etwa 130 m nördlich. Die Landesstraße L102 Richtung Wismar ist ca. 500 m entfernt.



Abbildung 1: Übersicht Lage der Vorhabenfläche (Pfeil). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014, unmaßstäblich.

Das Plangebiet schließt nördlich und östlich an die bestehende Wohnbebauung des Kletziner Weges an. Im Süden und Westen wird die Fläche durch landwirtschaftliche Nutzfläche, die derzeit als Acker genutzt wird, begrenzt.



Abbildung 2: Das Plangebiet (rot gestrichelt) aus der Luft. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014, unmaßstäblich.

Der Inhalt des B-Plans Nr. 7 beschränkt sich auf den ca. 1,87 ha großen Geltungsbereich am westlichen Ortsrand von Lübow. Geplant ist die Errichtung von ca. 21 Einzelhäusern als ergänzende Wohnbebauung in westlicher Ortsrandlage von Lübow am Kletziner Weg.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche (W) dargestellt, somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der geplanten Nutzung entsprechend soll das Baugebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Zulässig sind Einzelhäuser in offener

Bauweise mit einem Vollgeschoss. Neben den Wohnbauflächen weist der Bebauungsplan auch Verkehrsflächen sowie Grünflächen aus.

4. Merkmale der geplanten Geländedenutzung

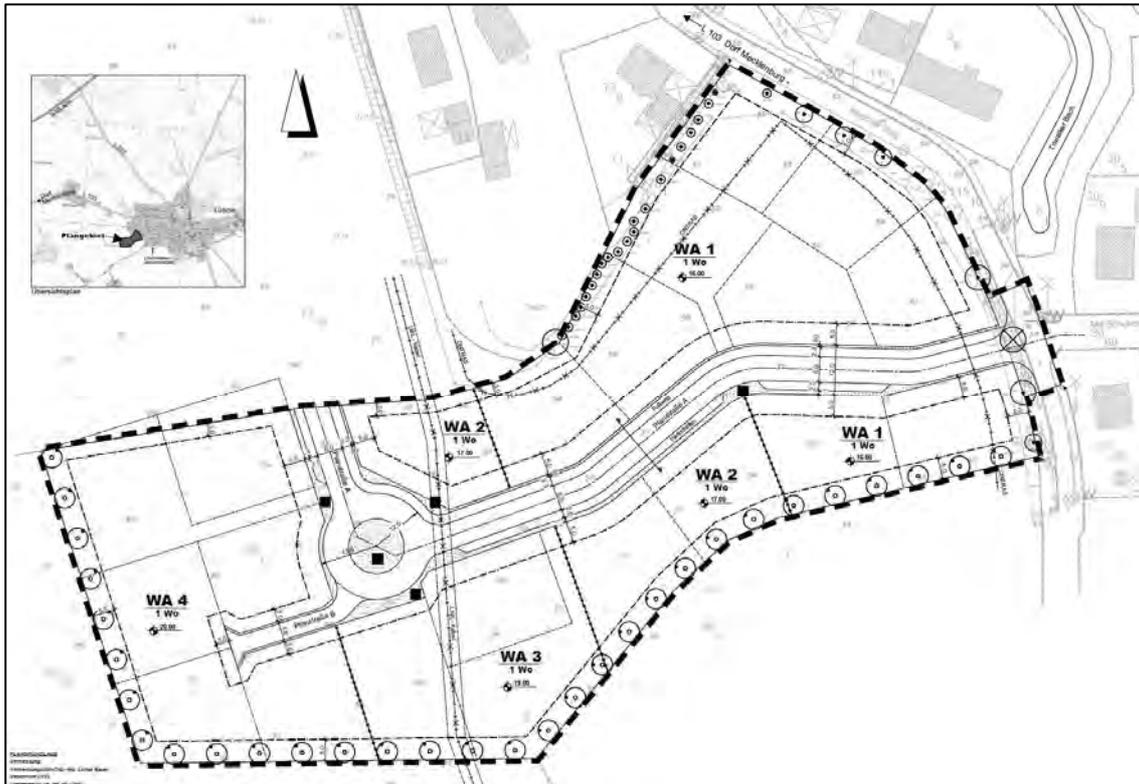


Abbildung 3: Das Plangebiet im Bebauungsplan (Ausschnitt). Quelle: bab Wismar, 2014.

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ vorbereitet. Zulässig sind hier im Einzelnen:

- die Errichtung und Nutzung von Einzelhäusern.

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt.

Außerdem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1, die maximalen Trauf- und Firsthöhen, die Dachneigungen sowie die zulässigen Dachformen im Plangebiet festgesetzt. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und den topographischen Gegebenheiten.

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Berücksichtigt man die in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen, ist mit ca. 21 Einzelhäusern zu rechnen. Innerhalb von vier Baufenstern werden Bereiche mit einheitlichen Festsetzungen zum Maß

der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung an dem Bestand orientiert und in die Umgebung einfügt.

Die festgesetzte Bebauung mit Einzelhäusern dient unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung und dem Ziel, die Ortsrandlage von Lübow zu überwinden und weitere attraktive Wohngrundstücke am Kletziner Weg bereitzustellen. Um die Erschließung zu gewährleisten, ist westlich abgehend vom Kletziner Weg eine neue Erschließungsstraße vorgesehen.

5. Bewertung

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die topografische Lage des Plangebietes im Kontext mit den umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebieten.

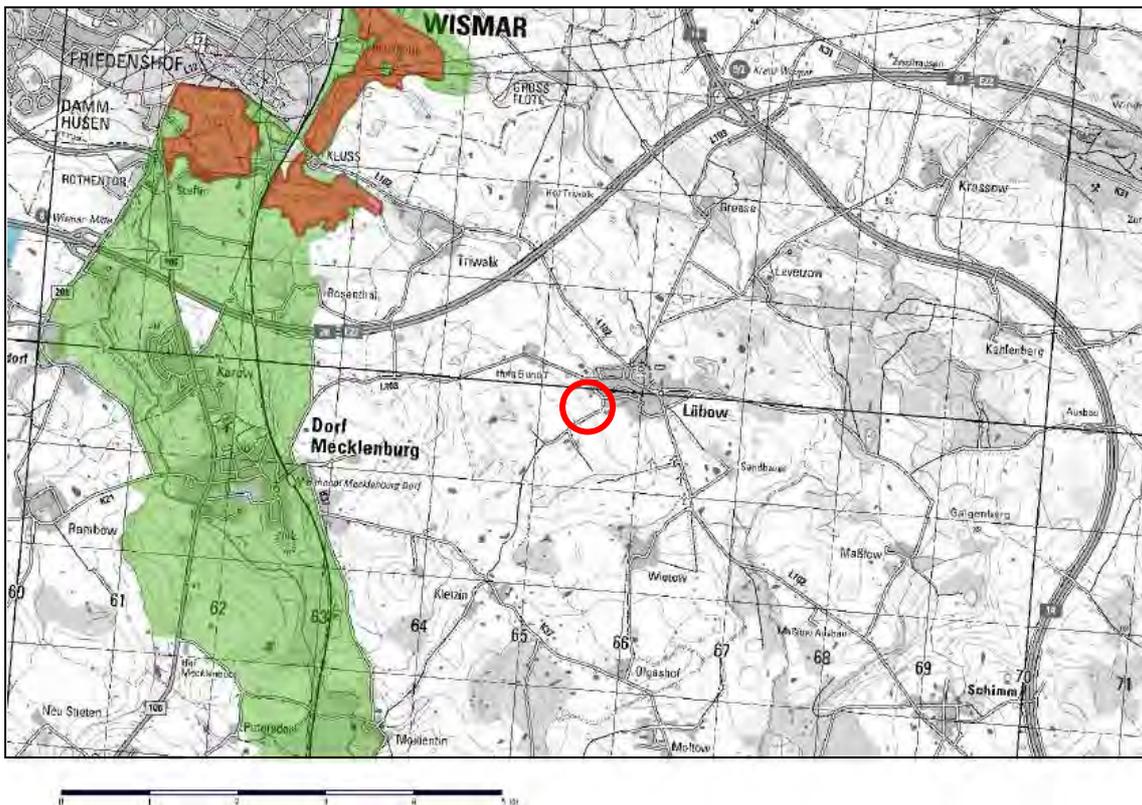


Abbildung 4: Internationale und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis), braun = Naturschutzgebiet, grün=Landschaftsschutzgebiet, blau=FFH-Gebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Circa 2,7 km westlich des Vorhabens beginnt das LSG L 56a „Wallensteingraben“ sowie in gleicher Entfernung das nordwestlich liegende mehrteilige Naturschutzgebiet NSG Nr. 146 „Teichgebiet Wismar-Kluß“. Das FFH-Gebiet DE 2134-301 „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“ befindet sich ebenfalls nordwestlich in 5,8 km Entfernung. Umliegende Schutzgebiete, befinden sich in ausreichender Entfernung und werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Vorhabens ungehindert erfolgen.

Weitere nationale und internationale Schutzgebiete existieren im relevanten Umfeld des Plangebietes nicht. Infolge des geringen Umfangs des B-Plans, der lediglich lokalen Auswirkungen der Festsetzungen und den großen Entfernungen zu den nationalen und internationalen Schutzgebieten kann jegliche Betroffenheit ausgeschlossen werden.

5.1. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz

5.1.1. Geschützte Biotope



Abbildung 5: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Im der Umgebung des Plangebietes befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21778

Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht; Weide; Hochstaudenflur
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation
Fläche in qm: 1509

2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21779

Biotopname: Hecke
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke
Fläche in qm: 9548

3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21772

Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht; Weide; Hochstaudenflur
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation
Fläche in qm: 425

Aufgrund der Entfernung umliegender geschützter Biotope ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion dieser im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

5.1.2. Lebensräume



Abbildung 6: Vorhaben im Zusammenhang mit Eingriffen in Lebensräume. Rote Flächen: Fläche, auf der Bebauung stattfinden kann und mit Eingriffen verbunden ist, grau: Verkehrsflächen, schwarz umrandet =Plangebietsgrenze. Kartengrundlage: B.-Plan Entwurf bab Wismar 2013, Luftbild: Quelle Kartenportal Umwelt M-V, 2014.

Die Biotopkartierung vom 05.03.2014 hat folgende Ergebnisse innerhalb der Vorhabenfläche und in den angrenzenden Randbereichen ergeben:

1. Acker, intensiv bewirtschaftet
2. Straßengleitende Baumreihe bestehend aus Esche, Stieleiche, Hainbuche, Linde Kopfweide im nördlichen Bereich überwiegend als straßengleitende Einzelbäume im Süden in eine Hecke geprägt von Schlehe mit einzelnen Überhältern übergehend
3. permanentes Kleingewässer, Eutrophierungsmerkmale, stark anthropogene Prägung, kein Saumbereich,
4. junge Baumreihe bestehend aus Weiden mit Schnittmerkmalen, Kopfweiden, im Westen einzelne Esche als Abschluss, im Nordosten in ein kleines Weidengebüsch mit Blutrottem Hartriegel übergehend

Abbildung 6 verdeutlicht auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans die Bereiche (rot und grau), in die durch bauliche Veränderungen ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Zum einen sind das die von der geplanten Bebauung eingenommenen Bereiche, zum anderen Bereiche für verkehrliche Erschließung. Ein Eingriff findet ausschließlich in den Biotoptyp Lehm- bzw. Tonacker (ACL) statt. Zudem ist es erforderlich einen Baum an der Straße Kletziner Weg zu entfernen, um die Erschließung des Plangebietes sicher zu stellen.

Festgesetzt ist eine überbaubare Grundflächenzahl von 0,4. Hinzu kommen Verkehrsflächen mit einer Größe von 2.204 m². Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 3.4. quantitativ ermittelt.



Abbildung 7: Blick auf die straßenbegleitende Baumreihe des Kletziner Weges, westlich des Kletziner Weges Acker, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.



Abbildung 8: Blick auf die nordwestliche Grenze des Plangebietes, junge Kopfweidenreihe, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.

Zur Erschließung des Plangebietes ist es notwendig, von der straßenbegleitenden Baumreihe eine Esche (siehe Abbildung 10) gegenüber der Einfahrt in die Alte Schulstraße zu entfernen. Die Esche hat einen Stammdurchmesser von ca. 40 cm. Die Entfernung des Baumes wird bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt. Die restlichen Bäume werden im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die junge Kopfweidenreihe befindet sich an der nördlichen Plangebietsgrenze. Sie wird von den Inhalten des Bebauungsplanes nicht berührt, da sie sich außerhalb der möglichen Baufelder befindet und kann so bestehen bleiben.



Abbildung 9: Blick auf das Kleingewässer nördlich des Plangebietes mit junger Kopfweidenreihe, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.



Abbildung 10: Blick auf das Kleingewässer nördlich des Plangebietes von NO nach SW, Foto: Stadt Land Fluss 5.03.2014.

Das permanente Kleingewässer nördlich des Plangebietes ist nicht als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) ausgewiesen. In dieses stark anthropogen geprägte Kleingewässer ohne Saum wird nicht eingegriffen und dieses durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, es bleibt in seiner Art und Lebensraumfunktion erhalten.

5.2. Bewertung nach Artengruppen

Vögel

Für Rast- und Zugvögel ergibt sich durch Umsetzung der Planinhalte infolge der bereits vorhandenen Nutzung durch Einzelhausbebauung keine relevante Situationsänderung, da die betreffende Ackerfläche infolge der unmittelbar, d.h. innerhalb der Fluchtdistanzen von im Binnenland M-V's rastenden Wat- und Wasservögeln befindlichen Wohnbebauung keine relevante Funktion als Schlafplatz oder Nahrungsfläche einnehmen kann. Eine ausführliche Betrachtung der Rast- und Zugvögel erfolgt daher nicht.

Zum Zeitpunkt der Begehung am 05.03.2014 war der von den baulichen Maßnahmen betroffene Acker mit Raps bestellt, so dass in diesem Jahr mit einer Brut der ansonsten regelmäßig in Ackerflächen vorhandenen Brutvogelarten Feldlerche, Schafstelze und Wachtel nicht gerechnet wird.

Da nicht zu vorausgesetzt werden kann, dass sich der Anbau auf dem Acker bis zur Umsetzung der Planinhalte auf Raps beschränkt, demzufolge bis zum Beginn baulicher Maßnahmen auch Getreide angebaut werden kann, wird die Feldlerche nachfolgend vertiefend betrachtet. Gleiches gilt für die Wachtel, die ebenfalls in Getreidefeldern brüten kann. Für die Schafstelze bietet das Plangebiet auch aktuell eine geeignete Habitatstruktur.

Weitere Brutvogelarten sind in der Fläche nicht zu erwarten.

Feldlerche

Laut OAMV 2006 ergibt sich folgende Einschätzung:

„Als häufigster Bewohner der Agrarlandschaft ist die Feldlerche flächendeckend in M-V verbreitet. (...) Wesentlich für die Ansiedlung der Feldlerche sind größere, weitgehend baumlose Flächen und Bodenbereiche, die eine ungehinderte Lokomotion und den Nahrungserwerb erlauben. (...) Auf den verschiedenen Dauergrünlandtypen sind deutliche Nutzungspräferenzen erkennbar, wobei aber den Intensivgrünländern hinsichtlich des dort siedelnden Anteils am Gesamtbestand größere Bedeutung zukommt. (...) Als allgemein bestandsfördernde Maßnahmen sind zu fordern: Erhaltung der Dauergrünlandstandorte sowie Erhaltung bzw. Schaffung von Ackerrandstreifen und die Ausweitung des ökologischen Landbaus.“

Der Bestand in M-V liegt bei etwa 600.000 bis 1.000.000 Brutpaaren (BP). Als auf außergewöhnliche Naturereignisse und Prädatorendruck angepasster Bodenbrüter ist die Feldlerche imstande, mehrere Bruten im Jahr durchzuführen, um etwaige Gelegeverluste durch plötzliche Temperaturstürze, Starkniederschläge, Überschwemmungen, Erosion und Prädatoren ausgleichen zu können.

Standort

Die Feldlerche kann bei Anbau geeigneter Feldfrüchte (Getreide) als Brutvogel im Plangebiet auftreten.

Bewertung

Tötung? NEIN

Vermeidungsmaßnahmen durchführen

Die Tötung adulter Tiere ist während der Bauphase nicht möglich, da sie bei Annäherung des Menschen oder vor Maschinen flüchten. Da der Tatbestand des Tötens auch auf die Entwicklungsformen der Art (hier Eier und Jungtiere) zutrifft, bedarf es der Vermeidung des bewussten In-Kauf-Nehmens des vorhabenbezogenen Tötens. Mit Hilfe von Vermeidungsmaßnahmen kann dies verhindert werden: Vor Beginn und in der Brutzeit der Feldlerche vom 20. März bis zum 31. Mai sind die überbaubaren Ackerflächen, die der Feldlerche als Brutplatz dienen können, offen zu halten (z. B. durch regelmäßiges Eggen). Diese vegetationslosen Bereiche meidet die Feldlerche als Nistplatz, so dass dann bei einsetzenden Bauarbeiten im Frühjahr mit keiner Gefahr für die Eier und Küken der Feldlerche zu rechnen ist.

Erhebliche Störung? NEIN

Eine erhebliche Störung der Art ist nicht gegeben, da eine solche bei der Feldlerche stets ohne Wirkung auf die lokale Population bleibt und die Feldlerche mit einer Fluchtdistanz von lediglich 10 bis 20 m bei Annäherung eines Menschen nicht als störungsempfindlich einzustufen ist.

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? NEIN

Die etwaige Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten ist mit den oben genannten Maßnahmen vermeidbar (siehe Tötung). Anders als bei Vögeln, die auf einen Nistplatz in einer dornigen Hecke, einer Baumhöhle oder einem Felsvorsprung angewiesen sind, kann eine gesamte Ackerfläche Nistplatz für die Feldlerche sein. Etwas Acker geht durch die zu erwartende Neubebauung verloren. Grundsätzlich bleiben aber Fortpflanzungsstätten für die Feldlerche erhalten, da durch die Realisierung der Planinhalte keine großflächigen Landwirtschaftsflächen verloren gehen. Auf Grundlage der Angaben von OAMV 2006 (Brutvogelatlas M-V) beträgt die durchschnittliche Revierdichte in geeigneten Binnenlandstandorten auf Äckern in M-V etwa 15 Brutpaare / km², dies entspricht einem Wert von 0,15 BP / ha. Unter der Annahme, dass das gesamte Plangebiet (1,87 ha) und nicht etwa nur die von den voraussichtlichen Baumaßnahmen direkt oder mittelbar betroffene Fläche als potenzielles Bruthabitat verloren geht, ist der Effekt der Realisierung der Planinhalte auf die lokale Population bei einem rein statistischen Maximalwert von rund 0,3 Brutpaaren / ha Fläche kaum prognostizierbar und damit unerheblich. Einen erheblich größeren Effekt auf die lokale Population hat dagegen die Art der Bewirtschaftung der angrenzenden, erheblich größeren Ackerfläche.

Schafstelze

Schafstelzen sind häufige Bodenbrüter. Sie treten regelmäßig sowohl in Grünland, als auch in Ackerflächen auf. Eher hohe, dichte Bestände insbesondere in der Nähe von Nassstellen und Kleingewässern, bevorzugt sie als Brutplatz. Sie verschmäht auch Raps- und Maisfelder nicht.

Die Gelege werden jedes Jahr neu angelegt. Die Vögel sind dabei nicht standorttreu, sondern wählen in Abhängigkeit verschiedener Faktoren wie Wuchshöhe, Bodenfeuchte, Deckungsgrad etc. die Neststandorte neu aus.

Standort

Das Plangebiet weist eine grundsätzliche Eignung als Bruthabitat der Schafstelze auf.

Bewertung**Tötung? NEIN**

Die Tötung adulter Tiere ist während der Bauphase nicht möglich, da sie bei Annäherung des Menschen oder vor Maschinen flüchten. Da der Tatbestand des Tötens auch auf die Entwicklungsformen der Art (hier Eier und Jungtiere) zutrifft, ist zu prüfen, ob es bei Umsetzung der Planinhalte auch zur Tötung von Jungtieren oder Zerstörung von Eiern kommen kann. Dies ist vorliegend jedoch nicht zu erwarten, da die bei der Feldlerche erläuterte Freihaltung des Plangebietes auch auf die Schafstelze anwendbar ist.

Erhebliche Störung? NEIN

Eine erhebliche Störung der Art ist nicht gegeben, da eine solche bei der Schafstelze stets ohne Wirkung auf die lokale Population bleibt und die Schafstelze mit einer Fluchtdistanz von lediglich 10 bis 20 m bei Annäherung eines Menschen nicht als störungsempfindlich einzustufen ist. Insofern bleibt das Bruthabitatpotenzial des Kleingewässers auch nach Realisierung der Planinhalte für diese Art erhalten, da dieses von einer Bebauung freizuhalten ist und ein Abstand zur zu erwartenden Wohnbebauung einzuhalten ist, der der Fluchtdistanz der Art entspricht.

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? NEIN

Die etwaige Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten ist nicht zu erwarten (siehe Tötung).

WachtelBestandsentwicklung

Der Bestand in M-V liegt bei etwa 2.000 bis 3.000 Brutpaaren (LUNG 2011). Laut OAMV 2006 ergibt sich folgende Einschätzung zur Gefährdung:

„Da das gegenwärtige Wachtelvorkommen zu etwa 2/3 an die Getreideanbaufläche gebunden ist, ist eine existenzielle Gefährdung der Wachtel nicht zu befürchten. Unklar ist der Einfluss der landwirtschaftlichen Betriebsweise auf die Siedlungsdichte. Alle Formen der Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung sind förderlich für die Bestandsdichte anzusehen, dabei ist einer nachhaltigen, flächenhaften Extensivierung (verringertes Mineräldüngereinsatz, ökologischer Landbau) gegenüber der Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Stilllegung jedoch unbedingt der Vorrang zu geben.“

Standort

Wachtelbruten sind in 2014 nicht zu erwarten, da die Art zum einen Raps meidet und außerdem eher störungsarme, d.h. wohnbebauungsfernere Flächen bevorzugt. Das Auftreten als Brutvogel im Plangebiet ist insofern auch bei einem Fruchtartenwechsel nicht zu erwarten.

Die Art ist insofern im Hinblick auf die Planinhalte als artenschutzfachlich nicht relevant einzustufen.

Säugetiere

Säugetierarten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, sind im Hinblick auf die Planinhalte irrelevant bzw. ausgehend vom vorhandenen Biotoptyp ACL sehr wahrscheinlich nicht vorhanden. Auch das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Kleingewässer bietet infolge seiner naturfernen Ausprägung keine für besonders oder streng geschützte Kleinsäuger geeignete Biotopstruktur.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- **Tötung?** **Nein**
- **Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)?** **Nein**
- **Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?** **Nein**

Amphibien

Mögliche Amphibien des nördlich des Plangebietes befindlichen Kleingewässers werden nicht negativ beeinträchtigt, da sich diese außerhalb des Geltungsbereiches befindet und nicht in dieses eingegriffen wird. Zudem wird durch die Umwandlung von Acker in sich angrenzendes Gartenland der Einfamilienhäuser eine Verbesserung für diese Artengruppe bzgl. entstehender möglicher Winterquartiere eintreten.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- **Tötung?** **Nein**
- **Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)?** **Nein**
- **Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?** **Nein**

Reptilien

Infolge der für Reptilien im Plangebiet ungeeigneten Strukturen (Acker) ist mit deren Betroffenheit nicht zu rechnen.

Die nach Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG bedeutsamen Arten Europäische Sumpfschildkröte und Glattnatter kommen im Plangebiet wegen erheblich von deren Habitatansprüchen abweichender Biotopstrukturen nicht vor.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- **Tötung?** **Nein**
- **Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?** **Nein**
- **Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?** **Nein**

Rundmäuler und Fische

Planbedingte Auswirkungen des Vorhabens auf diese Artengruppe sind biotopstrukturbedingt ausgeschlossen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- **Tötung?** **Nein**
- **Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?** **Nein**
- **Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?** **Nein**

Schmetterlinge

Für die in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Arten Skabiosen-Scheckenfalter, Kleiner Maivogel, Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer existieren im Plangebiet keine geeigneten Habitate.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- **Tötung?** **Nein**
- **Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?** **Nein**
- **Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?** **Nein**

Käfer

Mit dem Auftreten der in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit, Hirschkäfer und Menetries' Laufkäfer ist infolge der im Plangebiet nicht geeigneten Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Libellen

Das Kleingewässer außerhalb des Geltungsbereiches bleibt vom Vorhaben unbeeinflusst. Negative Auswirkungen auf die Artengruppe sind auszuschließen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Weichtiere

Mit dem Auftreten der in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Vierzählige Windelschnecke (allesamt feucht- und Nasswiesenarten) sowie die Kleine Flussmuschel (Art oligo- bis mesotropher Bäche und Flüsse) ist infolge der im Plangebiet nicht geeigneten Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Pflanzen

Die europäischen Zielarten des Landes M-V (Froschkraut, Sand-Silberscharte, Frauenschuh, Sumpf-Glanzkraut, Kriechender Scheiberich, Firnisglänzendes Sichelmoos, Grünes Besenmoos) kommen im Plangebiet nicht vor.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Entnahme aus der Natur?* *Nein*
- *Beschädigung der Pflanzen oder Standorte?* *Nein*
- *Zerstörung der Pflanzen oder Standorte?* *Nein*

6. Zusammenfassung

Der B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Lübow bereitet die Nutzung des Geländes westlich des Kletziner Weges zur Einzelhausnutzung vor. Damit verbunden ist die Anlage von einer Erschließungsstraße.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer am 05.03.2014 durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung der vorhandenen Lebensräume ist mit dem planbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Zum Ausschluss des Eintritts von Verbotstatbeständen ist folgender Hinweis zu beachten:

Sofern bauliche Tätigkeiten im Geltungsbereiches des B-Planes während der Brutzeit der Arten vom 01.März bis zum 15.Juni durchgeführt werden sollen, sind die Flächen des Geltungsbereiches vor und während der Brutzeit, zum Beispiel durch regelmäßiges Eggen, von der Vegetation frei zu halten. Andernfalls ist unmittelbar vor Baubeginn durch sorgfältige Absuche sicherzustellen, dass Tiere oder deren Niststätten nicht entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vernichtet werden können.

Rabenhorst, den 14.07.2014



Oliver Hellweg

Merkblatt

-Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten - Im Netz der Gasversorgung Wismar Land GmbH (GWL)

Um Schäden an Gasversorgungsanlagen zu vermeiden, sind bei Bauarbeiten folgende Hinweise zu beachten:

1. Vorbemerkung

- 1.1. Diese technischen Forderungen basieren auf dem Regelwerk DVGW sowie der DIN-Normen. Sie sollen die Rohrnetzanlagen der GWL sichern und einen störungsfreien Ablauf der Versorgung aller Abnehmer garantieren. Unter Einhaltung dieser Forderungen wird gleichzeitig ein Schutz der Bauausführenden gewährleistet. Zu den Rohrnetzanlagen gehören Rohrleitungen, Armaturen, Fernmeldekabel, Einrichtungen für den kathodischen Korrosionsschutz, Gasdruckregelanlagen, Einrichtungen der Gasstraßenbeleuchtung, Straßenkappen von Armaturen und Hinweisschilder sowie Flugmarkierungshauben.
- 1.2. Gasrohrnetzanlagen bedürfen höherer Sicherheitsanforderungen. Dementsprechend werden sie errichtet, gewartet und instand gehalten. Rohrnetzbeschädigungen bei Tiefbauarbeiten beeinträchtigen die öffentliche und betriebliche Sicherheit. Es besteht unter Umständen Lebensgefahr durch Explosion und Brände sowie Erstickengefahr.
- 1.3. Die GWL betreibt Hoch-, Mittel- und Niederdruckgasnetze aus Stahl-, PVC- und PE-HD Rohren in verschiedenen Dimensionen.
- 1.4. Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind so zu projektieren und durchzuführen, dass die Forderungen dieses Merkblattes eingehalten werden.

2. Pflichten der Bauunternehmer

Jeder Bauunternehmer hat bei Durchführung ihm übertragener Hoch- und Tiefbauarbeiten auf öffentlichem und privatem Grund mit dem Vorhandensein unterirdisch verlegter Gasversorgungsanlagen zu rechnen.

Der Bauunternehmer ist verpflichtet:

- rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei GWL Auskunft über die Lage der im Aufgrabungsbereich befindlichen Gasversorgungsanlagen einzuholen,
- aus Sicherheitsgründen vor Beginn der Bauarbeiten die tatsächliche Lage und Überdeckung der Gasversorgungsanlagen durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen, z. B. Probeaufgrabungen, selbst zu klären,
- jegliche Aufgrabung im Bereich von Gasversorgungsanlagen der GWL rechtzeitig bekanntzugeben,
- im Bereich von Gasversorgungsanlagen so zu arbeiten, dass deren Beschädigung ausgeschlossen ist,
- seine Mitarbeiter und ggf. Subunternehmer entsprechend zu unterweisen und zu überwachen.

Durch die GWL zur Verfügung gestellte Bestandsunterlagen und Infoblätter sind auf der Baustelle vorzuhalten und auf Verlangen vorzuzeigen.

3. Lage der Gasversorgungsanlagen

Die GWL verlegt ihre Gasleitungen sowohl in öffentlichem als auch in privatem Grund und geben, soweit möglich, Auskünfte über die im Baubereich vorhandenen Gasversorgungsanlagen.

Die Überdeckung beträgt in der Regel:

0,40 - 1,00 m	in öffentlichem Grund,*
0,40 - 0,80 m	in privatem Grund.

* (lt. DVGW 0,6 - 1,0 m in öffentlichem Grund; aber lt. TGL war bis 1990 eine Verlegetiefe von 0,4 - 1,0 m möglich, in landwirtschaftlicher Nutzfläche 1,20 m)

Durch anschließende Bauarbeiten Dritter an der Oberfläche können Veränderungen eingetreten sein.

In den Gasleitungen sind Einbauten vorhanden (z. B. Absperrarmaturen, Kondensatsammler, Rohrstützen), die seitlich abzweigen und/oder über den Rohrscheitel hinaus zum Teil bis in Höhe der Geländeoberfläche reichen. Kreuzungen mit anderen Leitungen sind vornehmlich so durchzuführen, dass die Umlegung der vorhandenen Gasleitungen nicht erforderlich wird. Die Abstände der Gasleitungen und ihrer Einbauten zu anderen unterirdischen Anlagen sind bei Kreuzungen und Parallelverlegung aus Sicherheitsgründen, unter Berücksichtigung der Abmessungen, des Betriebsdruckes und des Rohrwerkstoffes (Stahl, Kunststoff) unbedingt einzuhalten.

Die Mindestabstände betragen:

0,20 m	bei Kreuzungen,
0,40 m	Bei Parallelverlegungen,
1,00 m	Bei Horizontalbohrungen.

Diese **Mindestabstände** dürfen ohne besondere Vorkehrungen für die Gasleitungen **nicht unterschritten** werden. Art und Umfang der Schutzvorkehrungen sind **rechtzeitig mit GWL abzustimmen**.

Für PVC-Leitungen ergeben sich folgende Mindestabstände:

Die Mindestabstände betragen: Objekt:	Lichter Mindestabstand in m	
	Kreuzung	Parallelführung / Näherung
Wasser- und Abwasserleitung	0,2	0,6
Fernwärmeleitung	1,0	1,0
Stromkabel, Fernmeldekabel	0,6	0,6

Wurden bei Aufgrabungen Gasrohrnetzanlagen aufgefunden, die nicht in den Leitungsplänen enthalten sind, ist der zuständige Rohrnetzmeister der GWL sofort telefonisch zu benachrichtigen. Die Arbeiten in diesem Bereich sind so lange einzustellen, bis die notwendigen Untersuchungen durch einen Beauftragten der GWL vorgenommen wurden.

4. **Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen**

Jede Freilegung von Gasleitungen ist der GWL sofort zu melden. Die Bauarbeiten sind ohne schädigende Einwirkungen auf vorhandene Gasleitungen auszuführen.

Die Anwesenheit eines Beauftragten der GWL an der Baustelle befreit den Bauunternehmer nicht von der Verpflichtung, in eigener Verantwortung sämtliche zum Schutz der Gasleitungen erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

Der Beauftragte der GWL ist weder berechtigt noch verpflichtet, den Arbeitskräften des Bauunternehmens direkte Anweisungen zu erteilen.

Bei der Durchführung der Bauarbeiten sind folgende Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen zu beachten:

- 4.1 Baugeräte sind nur so einzusetzen, dass eine Gefährdung der Gasleitungen und ihrer Einbauten ausgeschlossen ist.
- 4.2 Gasleitungstrassen mit nichttragfähigen Oberflächen dürfen erst nach deren Befestigung (z. B. durch Baggermatratzen, Bitumenkiesabdeckung) mit Baufahrzeugen befahren werden.
- 4.3 **In unmittelbarer Nähe von Gasleitungen** darf Boden nur mit besonderer Vorsicht ausgehoben werden **-Handschachtung!**
- 4.4 Vor Beginn von Ramarbeiten sind Gasleitungen durch Handschachtung freizulegen, zu schützen und zu sichern (auch gegen Schwingungen). Mit der Rammung darf erst unterhalb der Rohrsohle begonnen werden. Im Bereich von PVC- und Stahlmuffenleitungen sind Rammungen unzulässig.
- 4.5 Geplante Aufgrabungen im 15-m-Bereich vor den Widerlagern von Brücken sind der GWL rechtzeitig anzuzeigen, um die Kompensatoren in den freigelegten Leitungen zu sichern.
- 4.6 Freigelegte, aufgehängte oder abgestürzte Gasleitungen dürfen nicht betreten oder anderweitig belastet werden.
- 4.7 Freigelegte Gasleitungen und ihre Einbauten sind fachgerecht gegen Beschädigungen sowie Lageveränderung zu sichern (durch Aufhängung oder Abstützen, dabei darf die Isolierung nicht beschädigt werden). Um den kathodischen Rohrschutz von Gasleitungen nicht zu gefährden, dürfen keine metallischen, d.h. elektrisch leitenden Verbindungen, z.B. zu anderen Stahlrohrleitungen, Metallkabelmänteln, Spundwänden oder anderen Stahl- bzw. Stahlbetonkonstruktionen hergestellt werden.
- 4.8 Gegen Gasleitungen darf nicht abgestellt werden.
- 4.9 Im Baustellenbereich befindliche Anlagen der GWL, wie Armaturen und dergl., die in der Geländeoberfläche durch Straßenkappen und Hinweisschilder erkennbar sind, dürfen nicht mit Baumaterialien, Boden usw. bedeckt werden. Insbesondere dürfen Straßenkappen nicht durch Asphaltierungsarbeiten o.ä. so überdeckt werden, dass sie unauffindbar wären. Sie müssen jederzeit zugänglich und bedienbar bleiben. Über Gasleitungen darf Baumaterial, Bodenaushub und dergl. wegen einer Baumaßnahme nur vorübergehend und in begrenztem Maße gelagert werden. Es muss gewährleistet sein, dass eine mit Lagerstoffen überdeckte Gasleitungstrasse sofort nach dem ersten Anfordern der GWL vom Verursacher und auf dessen Kosten geräumt wird.
- 4.10 Kreuzen Gasleitungen eine Baugrube, so sind für sie im Verbau ausreichend bemessene Durchdringungsöffnungen, Schlitzlöcher vorzusehen. Durch den Baugrubenausbau dürfen keine zusätzlichen Kräfte auf die Rohre übertragen werden.
- 4.11 Jegliches Überbauen von Gasleitungen einschl. der Hausanschlussleitungen ist unzulässig. Das Pflanzen von Bäumen über Gasleitungen ist unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Gasleitung beeinträchtigt wird (siehe DVGW-Regelwerk, Hinweis GW 125, "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, jeweils gültige Ausgabe).

- 4.12 Vor dem Zufüllen der Baugrube oder des Rohrgrabens ist die GWL von dem Bauunternehmer rechtzeitig zu benachrichtigen, damit sie die einwandfreie und betriebs sichere Lage der Gasleitung, die Dichtheit der Rohrverbindungen und den Zustand der Rohrumhüllung überprüfen und notwendige Reparaturen durchführen können.
- 4.13 Die Aufgrabungen sind mit besonderer Sorgfalt zu verfüllen und vorschriftsmäßig zu verdichten, dabei darf die Rohrlage nicht verändert und die Rohrumhüllung nicht beschädigt werden. Zur Herstellung der Sohle unter freigelegten Gasleitungen ist nur geeigneter, verdichtungsfähiger, steinfreier Boden zu verwenden. Der eingebrachte Boden ist bis 40 cm über Rohrscheitel von Hand zu verdichten. Erst darüber ist der Einsatz von maschinellen Geräten zulässig. Die GWL kann jederzeit einen Verdichtungsnachweis fordern. Vorgefundenes Trassenwarnband muss in gleicher Lage und Höhe über der Gasleitung wieder eingelegt werden. Neues Trassenwarnband kann bei der GWL angefordert werden.
- 4.14 Der Grabenverbau darf erst dann entfernt werden, wenn dieser durch das Verfüllen der Baugrube entbehrlich geworden ist.

4.15 Die "Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen -ZTVA-StB 89 -" sind unbedingt zu beachten (Herausgeber und Vertrieb "Forschungsgesellschaft für Straßen-und Verkehrsweesen", Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln).

5. Maßnahmen bei Schadensfällen

- 5.1 Werden bei Erdarbeiten Gasgerüche wahrgenommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Baustelle ist zu sperren. Das Rauchen und der Umgang mit offenem Feuer ist zu unterlassen.
- 5.2 Gasgerüche und durch Erd-und Tiefbauarbeiten beschädigte Gasversorgungsanlagen sowie deren Nebenanlagen (Kabel) sind unverzüglich der GWL

Telefon: 0800 / 4267343

oder der Feuerwehr zu melden.

- Ist ein Gaseintritt in Hohlräume zu befürchten, sind in der nächsten Umgebung Schachtabdeckungen von Post-und Abwassersystemen zu öffnen.
- Ist Gasgeruch im Haus wahrnehmbar, sind die Fenster und Türen zu öffnen. Die Feuerwehr und der Entstörungsdienst der GWL sind sofort zu verständigen.

Vorhandene Zündquellen sind zu beseitigen (Feuer, Rauchverbot, Schaltverbot für elektrische Leitungen und Geräte).

- Wird bei Baggerarbeiten eine Hausanschlussleitung aus ihrer ursprünglichen Lage gebracht oder auch mechanisch beansprucht, können Schäden an den Installationsanlagen eingetreten sein. Besteht dieser Verdacht, ist sofort der Hauseigentümer oder Mieter sowie der zuständige Rohrnetzmeister der GWL zu informieren, der eine Überprüfung der HAL vornimmt.
- Werden freigelegte Gasrohrleitungen stark beschädigt, z. B. ausgebrochene Rohrschalen o.ä., ist es zur Begrenzung des Gasaustrittes zweckmäßig, die Schadensstelle sofort mit Boden zu bedecken.
- Das Personal der bauausführenden Firmen hat bis zum Eintreffen des Beauftragten der GWL an der Baustelle zu verbleiben.
- **Die Schadensstelle ist weiträumig zu sichern.**

Gemeinde Lübow

**B-Plan Nr. 7 –
„Wohngebiet am Kletziner Weg“ in Lübow**

Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar
 Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
 Der Amtsvorsteher
 Für die Gemeinde Lübow
 Am Wehberg 17
 23972 Dorf Mecklenburg

Auskunft erteilt Ihnen:
André Reinsch
 Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
 Zimmer Telefon Fax
 2.219 03841/3040-6315 -86315
 E-Mail:
 a.reinsch@nordwestmecklenburg.de
 Ort, Datum:
 Grevesmühlen, 2014

Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ der Gemeinde Lübow
 hier: **Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund des**
Anschreibens vom 22.04.2014, hier eingegangen am 29.04.2014

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ der Gemeinde Lübow mit Planzeichnungen im Maßstab 1:500 und textlichen Festsetzungen, Planungsstand 08.04.2014 und die dazugehörige Begründung mit gleichen Planungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

FD Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde . SG Untere Immissionsschutzbehörde	FD Bauordnung und Planung SG Bauordnung und Bauleitplanung . Bauleitplanung . Brandschutz . Bauaufsichtsbehörde . Rad-, Reit- und Wanderwege SG Förderung ländlicher Räume / Denkmalschutz
Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulasträger . Straßenaufsichtsbehörde
Kommunalaufsicht	Kataster- und Vermessungsamt

Die abgegebenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt.
 Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

André Reinsch
 SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76
 ☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6569
 E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
 Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
 BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
 IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
 Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
 Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

2

Anlage
Fachdienst Umwelt

Untere Wasserbehörde: Herr Behrendt	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Wasserversorgung:

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LVaG für den Zweckverband Wismar. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LVaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden bzw. dem beauftragten Zweckverband Wismar.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Lübow bzw. dem beauftragten Zweckverbandes Wismar.

Gemäß der Begründung zum B-Plan Punkt 6.3 sowie den textlichen Hinweisen im Textteil B soll das auf den Grundstücken und auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in den Triwalker Bach abgeleitet werden. Der Triwalker Bach ist ein EU - Berichtspflichtiges Gewässer II. Ordnung. Eine Ableitung ohne Sedimentfang und Rückhalteraum sind nicht zulässig. Nach Einschätzung des hydraulischen Zustandes bedarf der rückgestaute Triwalker Bach im Bereich Lübow und im weiteren Unterlauf einer Entspannung. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Benutzung eines Gewässers, hierzu gehört auch die Einleitung von Niederschlagswasser, bedarf grundsätzlich der Erlaubnis. Voraussetzung für Gewässerbenutzungen ist jeweils mindestens die Einhaltung des Standes der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der hydraulischen und stofflichen Kriterien und ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Ist die Anlage von Regenrückhaltebecken/Staukanäle vorgesehen, sind entsprechend fachtechnisch ermittelte Flächen im Plangebiet auszuweisen. Die ortsnah und schadloose Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des

Der Hinweis wird beachtet, der Zweckverband Wismar ist am Planverfahren beteiligt.

Der Hinweis wird beachtet, der Zweckverband Wismar ist am Planverfahren beteiligt.

Die Aussagen zur geplanten Niederschlagswasserbeseitigung im B-Plan sind eindeutig genug, um im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserableitung zu sichern. Ergänzend wird aufgenommen, dass die Gemeinde plant, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser über einen Staukanal gedrosselt in den Triwalker Bach als Vorflut abzuleiten. Die entsprechende Entwässerungsplanung wird mit dem Zweckverband Wismar und dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt und der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Der Zweckverband Wismar als verantwortliches Unternehmen hat in seiner Stellungnahme zum B-Plan die geplante Niederschlagswasserableitung bestätigt und auf eine Abstimmung rechtzeitig vor Baubeginn hingewiesen.

Der Wasser- und Bodenverband hat der Planung ebenfalls zugestimmt. Alle notwendigen Nachweise und Zustimmungen sind Bestandteil der technischen Erschließungsplanung.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

3

Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im B-Plan eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Mit dem Konzept ist nachzuweisen, dass der Abfluss aus dem zukünftigen Siedlungsgebiet den natürlichen Abfluss aus unbefestigter Fläche nicht übersteigt und Rückhalteflächen in ausreichender Größenordnung vorgesehen sind. Andernfalls ist der Nachweis zur hydraulischen Aufnahmekapazität der Gewässers bzw. der örtlichen Vorflut vor Satzungsbeschluss zu führen.

Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband Wismar, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

An das Plangebiet grenzt östlich der Trüwalker Bach als Gewässer II. Ordnung der sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Wallensteingraben-Küste befindet, der WBV ist mit einzubeziehen.

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG).

Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde bzw. der beauftragte Zweckverband als Antragsteller auf.

Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband Wismar, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

4. Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der Hinweis wird beachtet. Die örtlichen Bauvorschriften werden dahingehend ergänzt, dass die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen nicht zulässig ist.

Die Hinweise zum Gewässerschutz werden beachtet und sind Bestandteil der Begründung.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

4

Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	x

1. Bodenschutz:

1.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster
Im Planungsgebiet sind keine 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.

1.2 Hinweise

1.2.1 Bodenschutz

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

1.2.2 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.

Untere Naturschutzbehörde: Herr Ott	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Eingriffsregelung:

Die Hinweise werden beachtet und wurden in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

5

Bearbeiter: Herr Ott

1.

Die vorgesehene Baufläche geht in westliche Richtung über die im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche hinaus und überplant dort Teile der im Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmenflächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Dagegen bestehen Bedenken:

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmenflächen sind für die Kompensation zu erwartender Eingriffe vorgesehen. Somit sind sie auch im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für diesen Zweck zu verwenden. Da der westliche Bereich des Plangeltungsbereiches für Bauflächen zur Verfügung steht, muss auch eine Verfügbarkeit für die im Flächennutzungsplan dargestellten Kompensationsmaßnahmen gegeben sein.

Statt die Baufläche des Flächennutzungsplans zu überschreiten, sollte eine Überplanung gemäß Flächennutzungsplan erfolgen mit Einbeziehung des Flurstücks 69/1 und der im Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmenflächen. Mit Einbeziehung der Maßnahmenflächen wäre auch gleich die Frage nach den erforderlichen Kompensationsflächen gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geklärt.

Auch die Schaffung eines harmonischen Ortsrandes zur freien Landschaft wäre so durch Festsetzung entsprechender Maßnahmen möglich. Bei lediglich 5m Abstand zwischen Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze werden solche Ortsränder nicht entstehen.

2. Eingriffsbewertung

2.1

Das ausgewiesene Kompensationserfordernis ist zu gering. Eine sachgerechte Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ist ohne Überarbeitung der Eingriffsregelung nicht möglich.

Der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird in den vorliegenden Unterlagen (Umweltbericht unter Nr. 3.4) nur unvollständig bewertet. Es fehlt die „Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust“ der Flächen, die nicht versiegelt aber mit Umsetzung der Planung einer Umnutzung unterzogen werden. Diese Biotopbeseitigung ist gemäß HZE zwingender Bestandteil der Eingriffsbewertung und damit der im Land M-V üblichen Verfahrensweise.

2.2

Die auf den betreffenden Flächen entstehenden Hausgärten können mit einem Kompensationswert von 0,5 in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung kompensationsmindernd in Ansatz gebracht werden. Ein höherer Wert ist bei den zu erwartenden Zier- oder Nutzgärten nicht gerechtfertigt. Die entstehen Gärten sind gemäß Anlage 9 der HZE mit Wertstufe 0, die vorhandene Ackerfläche mit Wertstufe 1 zu bewerten. Entgegen der Aussage im Umweltbericht findet also i. S. d. Eingriffsregelung ein Wertverlust auf diesen Flächen statt.

Das Planungsbüro wurde bereits im Zusammenhang mit anderen Planungen darauf hingewiesen, dass entgegen der Aussage im Umweltbericht, für die Bestimmung der Wertstufe der betroffenen Biotoptypen der jeweils höhere Wert der Spalten 3 und 4 der Anlage 9 der HZE maßgeblich ist.

3. Kompensation

3.1

Im Bebauungsplan sind die Kompensationsmaßnahmen eindeutig zu benennen. Bei Satzungsbeschluss muss deren Umsetzung gesichert sein.

Die angesprochene Renaturierungsmaßnahme Triwalker Bach ist diesbezüglich planerisch noch nicht soweit gediehen, dass eine Beurteilung des Kompensationswertes möglich wäre. Sollte die Maßnahme weiterhin als Kompensationsmaßnahme für den vorliegenden Plan in Erwägung gezogen werden, ist die untere Naturschutzbehörde nochmals mit den beurteilungsfähigen Unterlagen beteiligt werden.

3.2

Wenn für die Eingriffskompensation ein Ökokonto in Anspruch genommen werden soll, ist auf ein Konto in der gleichen Landschaftszone wie die Eingriffsfläche zu orientieren. Die Eingriffsfläche liegt eindeutig in der Landschaftszone 1 Ostseeküstengebiet.

Zu 1

Die Hinweise und Bedenken entsprechen im Wesentlichen der Stellungnahme zum Vorentwurf. Nach nochmaliger Prüfung des Sachverhaltes sieht die Gemeinde keine Veranlassung die Planung zu verändern. Das betrifft hier vor allem das durch den B-Plan überplante Flächenareal. Die Festlegung des Plangebietes erfolgte in Ausübung der Planungshoheit der Gemeinde.

Laut Prüfung frühzeitige Hinweise: „Der Bebauungsplan wird dem Grunde nach aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Im FNP ist eine Erweiterung der Siedlungsfläche des Hauptwohnortes Lübow im westlichen Ortsrandbereich am Kletziner Weg vorgesehen. Die mit dem B-Plan in Anspruch genommene Fläche entspricht in ihrer Größe der im FNP dargestellten Entwicklungsfläche. Auf Grund der Flächenverfügbarkeit erfolgt eine lagemäßige Verschiebung der Wohnbaufläche gegenüber dem FNP in westlicher Richtung.“

Zu 2.1 und 2.2

Die Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des BauGB. Hierbei ist die Gemeinde nicht an eine bestimmte Methodik gebunden. Gleichwohl orientiert sie sich an der Landesmethodik, um eine Überprüfbarkeit durch die Untere Naturschutzbehörde zu gewährleisten.

Der Umweltbericht begründet in Kap. 3.4, warum die überplanten, aber nicht versiegelten Flächen nicht erheblich beeinträchtigt werden und somit auch nicht kompensiert werden müssen: „Die verbleibenden Bereiche werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zumindest in Zierrasen umgewandelt, womit kein ökologischer Wertverlust im Vergleich zum Ausgangszustand Acker stattfindet.“ Die Wertigkeiten beider Biotoptypen (Acker und Zierrasen) weisen gem. HZE MV dieselbe Wertigkeit 1 auf – es ist darüber hinaus durchaus ebenso möglich, dass im Zuge der Bebauung langfristig auch (struktureiche) Hausgärten mit Großbäumen entstehen. Die Wertigkeit dieses Biotoptyps wird in der HZE MV mit 2 angegeben, liegt also über dem Ausgangswert des Ackers. Streng genommen könnte daraus auch eine Kompensationswirkung durch Umwandlung von Acker zu struktureichem Hausgarten abgeleitet werden, wovon jedoch abgesehen wurde. In jedem Falle erscheint eine Abwertung der betreffenden Flächen durch Umwandlung von Acker zu Zierrasen, Ziergarten o.ä. im Sinne einer erheblichen Beeinträchtigung (= Eingriff) auch nach der zugrunde gelegten Landesmethodik HZE MV nicht als realistisch und angemessen. Insofern blieben diese Flächen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz unberücksichtigt.

Der Hinweis ist richtig, der Umweltbericht wird entsprechend geändert. Auf die Eingriffsbilanz hat diese redaktionelle Änderung jedoch keine Auswirkung.

Zu 3.1

Die Maßnahme kann nicht in die Abwägung eingestellt werden, da sie zu diesem Zeitpunkt nach wie vor nicht konkretisiert werden kann. Der Abschnitt: „Derzeit noch nicht fassbar ist der voraussichtliche Kompensationswert der vom WBV angeregten Renaturierung des Triwalker Baches. Dennoch sollte auch diese Maßnahme durch weitere Abstimmungen mit dem WBV konkretisiert, vertiefend in Betracht gezogen und in die Abwägung eingestellt werden.“ in Kap. 4 wird daher gestrichen.

Zu 3.2

Es gibt in M-V ein Ökokonto, das innerhalb der betroffenen Landschaftszone, nicht jedoch

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt. Es ist fraglich, ob das Prinzip der Eingriffskompensation im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB noch gewahrt ist, wenn zur Eingriffskompensation eine ca. 100 km entfernte Ökokontomaßnahme beansprucht wird, zumal der Eingriff in der Randzone zweier aneinander grenzender Landschaftszonen erfolgt. Daher erfolgt im Umweltbericht folgender Hinweis:

„Eingriff und Eingriffskompensation sollten jedoch innerhalb der gleichen Landschaftszone liegen. Allerdings erscheint aus fachlicher Sicht wegen der Randlage des Eingriffs im vor Ort kaum mit einer scharfen Linie abgrenzbaren Übergangsbereich zweier aneinandergrenzender Landschaftszonen auch eine Beanspruchung von Ökokonten der südlich angrenzenden Landschaftszone 4 Höhenrücken und Meckl. Seenplatte (innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg) vertretbar und sinnvoll.“

Die Gemeinde hält weiterhin auf Grundlage des hierbei maßgeblichen Baugesetzbuches an diesem Ansatz fest.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01 Landkreis Nordwestmecklenburg

6

3.3

Die festgesetzten Obstbaumpflanzungen werden zu hoch bewertet. Einerseits ist die Kompensationswertzahl von 2,5 zu hoch. Die in den HZE Anlage 11 Nr. 1.5 genannten Voraussetzungen für die Wertstufe 2 (Neuanlage bzw. Ergänzung von Alleen oder markante Lage der Baumstandorte) sind nicht gegeben. Darüber hinaus ist aufgrund der Nähe zur Bebauung gemäß HZE Anlage 10 Nr. 2.6.1 bei der Berechnung des Kompensationsflächenäquivalents ein Leistungsfaktor von <1 in die Berechnungsformel einzufügen.

2. Baum- und Alleenschutz:

Bearbeiter: Herr Ott

Der Planentwurf sieht die Beseitigung eines Baumes im Bereich der geplanten Zufahrt in das Baugebiet vor. Dafür ist die Erteilung einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich. Diese muss vor Bekanntmachung der Satzung vorliegen. Den Angaben im Umweltbericht (Seite 18) zufolge ist der Baum Bestandteil einer gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe. Somit sind im Verfahren zur Entscheidung über eine Befreiung vom Beseitigungsverbot gemäß § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V die in M-V anerkannten Naturschutzvereinigungen zu beteiligen. Der begründete (siehe § 67 Abs. 1 BNatSchG) Befreiungsantrag ist deshalb 6-fach bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Das Kompensationserfordernis ist gemäß Erlass „Neupflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in M-V“ vom 19.04.2002 zu ermitteln. Ersatzpflanzungen sind konkret als Ergänzung vorhandener geschützter Alleen oder Baumreihen festzusetzen. Wenn das nicht möglich ist, ist der volle Betrag in den Alleenfond des Landes einzuzahlen.

3. Artenschutz:

Bearbeiter: Herr Dr. Podelleck

Mit der Einschätzung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Büros Stadt, Land, Fluss, Rabenhorst, vom 10.03.2014, dass die in Anspruch zu nehmenden Ackerflächen artenschutzrechtlich von untergeordneter Bedeutung sind, besteht Einverständnis.

In den B- Plan sollte der Hinweis aufgenommen werden:

Zum Schutz von Bodenbrütern, z.B. Feldlerchen, sind Erschließungsarbeiten möglichst außerhalb des Brutzeitraumes vom 1. März bis 15. Juni vorzunehmen. Soll davon abgewichen werden, so ist im konkreten Fall, z.B. durch sorgfältige Absuche sicherzustellen, dass Tiere oder deren Niststätten nicht entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vernichtet werden können.

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Zu 3.3

Laut Baugesetzbuch ist es der Regelfall, dass die Kompensation im Plangebiet erfolgt. Dieser Regelfall ist bei strengster Anwendung der HZW MV jedoch praktisch nie möglich, da wertmindernde Störeinflüsse im Sinne der HZE MV in B-Plan-Gebieten, die eine Wohnnutzung vorsehen, immer gegeben sind. Das jedoch kann nicht im Sinne des BauGB sein, welches in § 1a Abs. 3 an erster Stelle die Kompensation durch Maßnahmenfestsetzung im Plangebiet benennt und erst dann die hierzu alternative Möglichkeit eröffnet, die Kompensation auch anderweitig durchführen zu können.

Überdies ist anzumerken, dass die Anordnung und die Lage der festgesetzten 31 Obstbäume durchaus markant sind und diese insofern im Betrachtungszeitraum von 25 Jahren (vgl. Anlage 11 HZE MV) einen landschaftsbildprägenden Ortsrand ergeben wird. Anlage 11 der HZE MV lässt im Übrigen durchaus Spielraum für eine solche Ermessensentscheidung bezüglich der Qualität und Wertigkeit einer Kompensationsmaßnahme der Gemeinde zu, im letzten Satz des dortigen Kapitels „Grundsätzliches“ heißt es: „Ergänzungen der nachfolgenden Auflistung sind – den Einzelfall berücksichtigend – grundsätzlich möglich.“ Insbesondere die Tatsache, dass die Pflanzung der Obstbäume, wie in Kap. 3.5.1 des Umweltberichtes bereits hingewiesen, in einem Zug durch die Gemeinde erfolgen wird, gewährleistet die frühzeitige und vollständige, damit in besonderem Maße auch landschaftsbildwirksame (= markante) Umsetzung der Maßnahme.

Zu 2. – Baum- und Alleenschutz

Der Fällantrag mit Begründung wird schnellstmöglichst eingereicht.

Die Gemeinde prüft, ob der Verlust des Baumes durch Baumreihen- oder Alleenergänzung mittels Neupflanzung eines heimischen Laubbaumes auf Gemeindeflächen (entlang öffentlicher Wege oder Gemeindestraßen) möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, erfolgt eine Zahlung an den Alleenfonds des Landes M-V. Hierbei werden gem. Baumschutzkompensationserlass MV 2007 die Beschaffungskosten für die ansonsten durchzuführenden Ausgleichs- oder Ersatzpflanzungen zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises angesetzt. Diese belaufen sich derzeit auf 250 Euro pro Baum (Laubbaum, 3x verpflanzt mit Ballen aus weitem Stand, Stammumfang 16/18 inkl. Sicherung und Gewährleistungspflege).

Zu 3. - Artenschutz

Der Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

7

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass die Orientierungswerte der DIN 18005¹ überschritten werden. Insofern sind die gesunden Wohnbedingungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich gegeben.

Rechtsgrundlagen

- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)
- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 (u.a. §1 und § 4 Abs 1; §4 Abs 4)
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012 (u.a. §3)
- LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 (u.a. §2)
- KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert vom 22.5.2013 (u.a. § 7 und § 15; Fachbetrieb nach §56 Abs 2)
- AbfWG M-V Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012
- AbfZustVO M-V - Abfall-Zuständigkeitsverordnung zuletzt geändert 17.12.2012
- NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel I des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 65)
- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S. 2542)
- BArtSchV Bundesartenschutzverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873)
- Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a, Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

FD öffentlicher Gesundheitsdienst

Keine Bedenken und Hinweise.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschranke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.
2. Gemäß RAS 06 ist bei einem kleinen Kreisverkehr ein Außendurchmesser von 26 m erforderlich, wenn die Mittelinsel nicht überfahrbar ist.

¹ DIN 18005 (Deutsches Institut für Normung e.V. - Normenausschuß Bauwesen) Teil 1, Mai 1967 Schallschutz im Städtebau

Keine Hinweise oder Anregungen

Keine Bedenken und Hinweise

Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Mittelinsel überfahrbar gestaltet wird, kann der Kreisverkehr entsprechend RAS 06 ausgebaut werden.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

8

3. An der Einmündung in den Kletziner Weg sind die Sichtdreiecke einzuhalten und darzustellen.

Die Ausführungsunterlagen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Straßenbauasträger
Keine Hinweise.

FD Bauordnung und Planung
SG Bauordnung und Bauleitplanung

Brandschutz
Anhand vorliegender Unterlagen in digitaler Form wird hinsichtlich des Brandschutzes wie folgt Stellung genommen.

Auf den Inhalt der brandschutztechnischen Stellungnahme vom 06.01.2014 wird verwiesen.

Die geplante Straße mit Wendekreis ist zur Sicherstellung der Feuerwehreinsätze gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V für die Feuerwehr entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ in der Fassung August 2006 zu bemessen und zu befestigen.

Sind für Behälter für die Aufbewahrung fester Abfallstoffe im Außenbereich Stellflächen vorgesehen, werden diese befestigt hergestellt. Von Gebäudeaußenwänden mit Öffnungen (Fenster, Türen) müssen diese Stellflächen mindestens 5 m entfernt sein. Dies trifft eventuell auch für Außenwände mit brennbaren Dämmungen (von außen) zu. Der Abstand von 5 m kann unterschritten werden, wenn die Abfallbehälter in brandschutztechnischen Einhausungen untergebracht werden (z.B. massive Einhausungen). Diese Schutzmaßnahmen dienen der Verhinderung einer Brandausbreitung gemäß § 14 LBauO M-V.

Gemäß § 2 Abs. 1 c) BrSchG hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Hinweise

Die Menge der erforderlichen Löschwassermenge für die Gebäude richtet sich nach der Technischen Regel der DVGW Arbeitsblatt W 405. Die ermittelte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorgehalten werden. Geeignete Löschwasserentnahmestellen bzw. Entnahmeeinrichtungen müssen sich in einem Abstand von maximal 300 m von den Gebäuden entfernt befinden. Dabei sollte sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von maximal 150 m befinden.

Gemäß Begründung zum B- Plan Nr. 7 vom 03.12.2013 Pkt. 7 „Löschwasserversorgung“ soll ein Regenwasserrückhaltebecken für die Bereitstellung des Löschwassers dienen. Dies ist eine zweckentfremdete Nutzung und nicht so einfach umsetzbar.

Nach den bisher vorliegenden Informationen hierzu, ist das sogenannte Regenwasserrückhaltebecken ein verschlammter Teich, welcher in keister Weise für eine gesicherte Löschwasserversorgung geeignet ist.

Einem Löschwasserteich kann zugestimmt werden, wenn dieser ständig ungehindert für die Feuerwehr über eine Feuerwehrezufahrt nach DIN 14090 erreichbar ist, eine befestigte Fläche am Teich für ein Feuerwehrfahrzeug vorgehalten wird, der Löschwasserteich der DIN 14210 entspricht und u.a. eine frostfreie Ansaugstelle vorhanden ist. Das erforderliche Löschwasser muss in doppelter Menge vorgehalten werden, da die Entnahme für zwei Stunden vorzusehen ist. Die

Der Hinweis wird beachtet und die Sichtdreiecke im Plan dargestellt.

Der Hinweis wird beachtet.

Keine Hinweise

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erwähnten Vorschriften gelten jedoch nicht für die Bemessung und Befestigung der öffentlichen Straße mit Wendekreis.

Der Hinweis entspricht der Stellungnahme zum Vorentwurf und wurde wie folgt geprüft:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde plant nicht, Flächen für die Aufstellung von Abfallbehältern im öffentlichen Bereich herzurichten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Löschwasserversorgung soll über eine Entnahme aus dem Regenrückhaltebecken, welches als Löschwasserteich herzurichten ist, sichergestellt werden. Damit wird die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Rückhaltebeckens zur Löschwasserversorgung realisiert. Der Ausbau erfolgt gemäß den techn. Regelwerken.

Die max. Entfernung zum entferntesten Grundstück liegt im 300 m-Umkreis von der Entnahmestelle, dass entspricht den Forderungen gem. techn. Regelwerk (W405). Eine Verlegung von Schlauchleitungen über und entlang öffentlicher Straßen ist regelkonform.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

erforderliche Löschwassermenge muss ständig vollständig vorgehalten werden (im Winter Eisschicht, im Sommer Wasserschwind beachten).

Weitere Möglichkeiten der Löschwasserversorgung:

- Ober- oder Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserversorgungsnetz.
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220.
- Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230.

Bauordnung

Gegen den B – Plan – Entwurf bestehen bauordnungsrechtlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der örtl. Bauvorschrift zu den Dachaufbauten diese gegebenenfalls definiert werden sollten (keine Zwerchgiebel, die auf der Außenwand aufgehen)

Bauleitplanung

Die Gemeinde Lübow will mit dem Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Lübow schaffen. Hiermit gebe ich meine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB zum vorliegenden Entwurf ab, die in der weiteren Planung der Gemeinde Lübow berücksichtigt werden sollten.

1. Allgemeines

Die Gemeinde Lübow setzt im Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ ein Allgemeines Wohngebiet in westlicher Ortsrandlage fest. Bisher ist das Gebiet als Ackerfläche genutzt und gehört laut KGIS-Auskunft (07 01 2014) einem Privatbesitzer. Auf die Eigentumsverhältnisse wird in der Begründung nicht eingegangen. Dies ist nachzuholen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübow ist ein Teil des Gebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Allerdings geht das hier festgesetzte Planungsgebiet über die westliche Grenze der Darstellung der Wohnbaufläche aus dem F-Plan hinaus. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist demnach für diesen Teilbereich nicht gegeben. In der Begründung wird die Überschreitung damit begründet, dass die Wohnbaufläche, wie sie im F-Plan dargestellt ist, zurzeit nicht zur Verfügung steht. Jedoch können die Besitzverhältnisse nicht als Grundlage für die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes herhalten. Es handelt sich hier um eine Angebotsplanung der Gemeinde, nicht der privaten Grundstückseigentümer. Auch aus städtebaulicher Sicht ist die hier geplante Ausbreitung der Wohnbebauung in den Außenbereich hinein nicht vertretbar. Viel mehr sollte eine geschlossene straßenseitige Bebauung im Verlauf der Flurstücke 68/8 und 69/1 erfolgen – wie teilweise so auch im F-Plan vorgesehen ist. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst und spricht von einer „Korrektur“ des Flächennutzungsplanes. Demnach ist sich die Gemeinde auch bewusst, dass der B-Plan in seiner Gesamtheit zumindest im WA 4 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Ich verweise auf § 1a Abs. 2 BauGB, nach dem die Gemeinde mit Grund und Boden sparsam umzugehen hat. Diese Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin wird dort vorgeschrieben, dass die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen gesondert begründet werden soll. Dabei sollen Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Hier reicht es also nicht zu sagen, dass keine anderen Flächen zur Verfügung stehen. Das wird einer Überprüfung nicht gerecht. In der Begründung wird lediglich in einem Satz festgestellt, dass keine Alternativflächen zur Verfügung stehen – dies ist keine Überprüfung! Wie sieht es mit Baulücken aus? Gibt es noch Flächen in anderen Bebauungsplänen oder Satzungen? Auch die Tatsache, dass diese Fläche bereits im F-Plan als Wohnbaufläche dargestellt ist, reicht nicht aus, um diesem Paragraphen gerecht zu werden: [...] Aus der Geltung von § 233 folgt freilich auch, dass ein erst nach Inkrafttreten von § 1a Abs. 2 Satz 4 eingeleitetes Bebauungsplanverfahren sich dem Begründungsgebot für die Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht entziehen kann, selbst wenn im dazu gehörigen

Keine Bedenken

Zur Klarstellung werden die örtlichen Bauvorschriften zu den Dächern dahingehend ergänzt, dass auch Zwerchgiebel, die auf der Außenwand aufgehen, zulässig sind. Die Zulässigkeit einer Überschreitung der max. Traufhöhe durch die Traufen von Zwerchgiebeldächern um 1,20 m wird in die textl. Festsetzungen aufgenommen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) wird auf max. 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwand) begrenzt.

Die Gemeinde ist bzw. wird Eigentümerin der Flächen des Plangebietes. Die Erwähnung der Eigentumsverhältnisse in der Begründung erscheint nicht planungsrelevant.

Die Hinweise und Bedenken entsprechen im Wesentlichen der Stellungnahme zum Vorentwurf. Nach nochmaliger Prüfung des Sachverhaltes sieht die Gemeinde keine Veranlassung die Planung zu verändern. Das betrifft hier vor allem das durch den B-Plan überplante Flächenareal. Die Festlegung des Plangebietes erfolgte in Ausübung der Planungshoheit der Gemeinde.

Die Aussage, die Planung sei aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar, wird nicht geteilt. Mit landesplanerischer Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurde bestätigt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Wie bereits im Ergebnis der Prüfung der Stellungnahme zum Vorentwurf dargelegt, beabsichtigt die Gemeinde, die teilweise lagemäßige Verschiebung der Wohnbauflächen im Zuge einer künftigen FNP-Änderung entsprechend der Baugebietsausweisung des B-Planes zu korrigieren.

Die Alternativprüfung ist nicht wie hier dargelegt auf einen Satz in der Begründung abgestellt. Ergänzend wird in die Begründung aufgenommen, dass die Gemeinde im Vorfeld der Planung vorhandene Baulandreserven geprüft und dabei festgestellt hat, dass in anderen Baugebieten keine freien Baugrundstücke zur Verfügung stehen und die wenigen Baulücken bei weitem

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

10

Flächennutzungsplan diese Flächen bereits als geeignetes Bauland dargestellt sind." (Krautzberg/Wagner in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, §1a Rn. 62m) Dieser Punkt wurde durch den Gesetzgeber nochmals verschärft, so dass die Gemeinden nicht mehr drum herum kommen, sich mit der Bodenschutzklausel auseinanderzusetzen. Die vorliegende Begründung wird den Belangen des Baugesetzbuches aus § 1a Abs. 2 nicht gerecht!

Das Plangebiet steigt in westlicher Richtung etwa ab Trennung zwischen WA 1/2 und WA1/3 sprunghaft an. Vor Ort wird dieser Anstieg sehr deutlich. Auch auf der Planzeichnung ist ein Anstieg von 3-4 Meter zu verzeichnen. Dieser Wert ist gemittelt, die Wirkung vor Ort ist noch offensichtlicher. Die Bebauung im WA 3 und 4 widerspricht dem Punkt 4.1 (6) des RREP WM von 2011. „Exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen, wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern, sollen von Bebauung freigehalten werden.“ Es handelt sich um eine Hanglage. Die Grenze der im F-Plan dargestellten Wohnbaufläche würde nicht in dieser Kategorie fallen, da bis dort der Höhenunterschied von Ost nach West nicht erwähnenswert und auch vor Ort nicht die Wirkung einer Hanglage erzeugt.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel
Keine Hinweise und Bemerkungen.

III. Planerische Festsetzungen
Planzeichnung
Keine Hinweise.

Teil B – Textl. Festsetzungen:
Anzahl Wohnungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
Die Festsetzung der Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden muss die Anforderungen des § 1 BauGB, insbesondere des § 1 Abs. 3 Satz 1, Abs. 6 und 7 erfüllen.
In der Begründung zum Bebauungsplan ist darzulegen, warum diese Festsetzung für die Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes erforderlich ist, weil damit die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Wohngebäude zum Teil nicht unerheblich beeinträchtigt werden kann. Ein allgemeiner Hinweis auf die allgemeinen städtebaulichen Leitsätze, wie z. B. die Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen, ist zur Begründung einer solchen Festsetzung nicht ausreichend.

IV. Begründung
In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

5. Verkehrliche Erschließung
Es ist in der Begründung darzulegen, warum die Planstraße A in nördlicher Richtung nicht abschließend festgesetzt ist. Soll hier zukünftig eine weitere Entwicklung vorangetrieben werden?

7. Löschwasserversorgung
Hier wird von einem RRB gesprochen, aber keinem Löschwasserteich. Ein Löschwasserteich muss bestimmte Voraussetzungen erfüllen, um als solcher zu gelten. Die geforderte Menge an Löschwasser muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen (in der Regel bei Harteindeckung im WA 48 m³/h über 2h). Es muss einen stets frostfreien Zugang geben und auch eine Stellfläche für die Feuerwehr muss vorhanden sein. Nach einer Besichtigung vor Ort konnte festgestellt werden, dass das Regenwasserrückhaltebecken lediglich ein verschlammter kleiner Teich mit geringer Wassertiefe ist. In der Begründung (und der Abwägung) wird demnach wesentlich getäuscht – das RRB ist definitiv nicht als Löschwasserteich ausgebaut! Es sind weder geeignete Zufahrten, Stellplätze oder Ansaugvorrichtungen vorhanden. Eine Wasserentnahme scheint nicht mal theoretisch möglich zu sein (Wassertiefe, Verschlammung). Auch weckt die Umgebung der sehr kleinen Wasserflächen nicht den Eindruck, in jüngster Zeit überschwemmt worden zu sein! Hier besteht dringender Handlungsbedarf seitens der Gemeinde! In der vorliegenden Fassung kann der Planung nicht zugestimmt werden!

nicht ausreichen, um die Kapazität für die Eigenbedarfsentwicklung abzudecken. Die Kapazitätsanalyse wurde ebenfalls im Vorfeld der Planung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt und ist die Grundlage für die Ausweisung des neuen Baugebietes. Zur Sicherstellung der Entwicklung des Wohnungsbestandes gemäß Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar wurde auch die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt.

Die Heranziehung des Pkt. 4.1 (6) des RREP WM zur Charakterisierung des Plangebietes ist hier völlig unzutreffend. Die Freihaltung exponierter Landschaftsteile ist in einem völlig anderen Zusammenhang zu betrachten. Unter Heranziehung der Begründung im RREP zu Pkt. 4.1 (5) bis (8) ist festzustellen, dass die beabsichtigte Siedlungsentwicklung exakt den Zielen der künftigen Siedlungspolitik entspricht, was auch durch die landesplanerische Stellungnahme bestätigt wurde.
Die Landschaftsbildbewertung im Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nicht als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten ist.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude erfolgte unter Berücksichtigung und in Anpassung an die Ziele der Raumordnung, die Wohnkapazität auf den Eigenbedarf zu beschränken. [§1 (4) BauGB]. Zu dem bleibt festzustellen, dass die in §1 (3) Satz 1, (6) und (7) BauGB aufgeführten Grundsätze der Bauleitplanung bei der Aufstellung des B-Planes berücksichtigt werden.

Der Hinweis wird beachtet

Die Planstraße ist im gesamten Geltungsbereich des B-Planes festgesetzt. Um eine zukünftige Entwicklung des Baugebietes im nördlich angrenzenden Bereich zu ermöglichen, endet die Planstraße an der Grenze des Plangeltungsbereiches. Hierdurch wird keine weitere Entwicklung vorangetrieben sondern vorausschauend für die Zukunft gesichert.

Sh. Prüfung der Stellungnahme SG Bauordnung und Bauleitplanung, Abt. Brandschutz

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

11

Auch wird nicht der Nachweis der Löschwassermenge erbracht. Die Entfernung von 200m bezieht sich auf den nächstgelegenen Rand des Plangebietes, die nördlichen Grundstücke werden jedoch nicht beachtet (alleine INNERHALB des Plangebietes ist das nord-westlichste Grundstück gute 200m vom Kletziner Weg entfernt) – hier müsste die Schlauchleitung nämlich über die öffentliche und neu zu errichtende Straße gelegt werden.

Das Thema Löschwasserversorgung wird in letzter Zeit sehr stiefmütterlich behandelt – hier besteht jedoch dringend Handlungsbedarf. Die Probleme tauchen dann nämlich immer erst im Schadenfall auf.

Abfallentsorgung:

Es ist darzulegen, wie die Abfälle aus der Planstraße B und am nördlichen Ende der Planstraße A entsorgt werden sollen. Eine Befahrung durch die Abholfahrzeuge der Abfallwirtschaftsunternehmen ist durch die Sackgassenfunktion und Enge ausgeschlossen. Im B-Plan ist auf die Verbringung der Abfallbehälter an den Kreisverkehr zur Abholung hinzuweisen. Weiterhin sind dafür Flächen festzusetzen – diese können natürlich je nach Ausbau der Straßenverkehrsfläche variieren. Auf jeden Fall muss sich damit in der Begründung auseinandergesetzt werden.

11.1 Lärmimmissionen

Wird in den Festsetzungen oder der Begründung auf DIN-Vorschriften hingewiesen (hier: DIN 18005), muss sichergestellt werden, dass die Betroffenen davon verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Dies kann in der Regel nur durch Bereithalten zur Einsichtnahme (mit Hinweis darauf auf Planunterlage) im Amt sichergestellt werden. (BVVerG-Beschluss vom 29. Juli 2010, Az. 4 BN 21/10)

Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Pflanzinsel in der Wendeanlage darf im Durchmesser 6,00 m nicht überschreiten. Die Pflanzinsel muss überfahrbar (ohne Hochbord) sein. Abfallbehälter aus dem WA4 müssen an die Wendeanlage gebracht werden. Es muss sichergestellt werden, dass der Wendekreisrand frei von Hindernissen, wie Schaltschränke, Lichtmasten, Verkehrsschilder, Abfallbehälter etc., ist.

Kataster und Vermessungsamt

Siehe Anlage

In die Begründung aufgenommen und in den textlichen Hinweisen vermerkt wird, dass die Abfallbehälter aus dem WA4 am Tag der Abholung zur Wendeanlage gebracht werden müssen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In die Begründung wird aufgenommen, die DIN-Vorschrift kann im Amt eingesehen werden.

Die Mittelsinsel wird überfahrbar gestaltet und der Kreisverkehr entsprechend RAS 06 ausgebaut.

Die Hinweise zur Sicherstellung der Abfallentsorgung werden beachtet.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
FD Umwelt
Untere Naturschutzbehörde
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:
Herr Wienhold

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.415	03841 / 3040-6249	03841 / 43040-86249

E-Mail:
p.wienhold@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:
2014-B1-0065

Ort, Datum
Grevesmühlen, 05.05.2014

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
29.04.2014

Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan SATZUNG DER GEMEINDE LÜBOW über den Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet am Kletziner Weg" in Lübow

Sehr geehrte Damen und Herren

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wienhold

Anlagen: A4 1x aktuelle Flurkartenauszug M.: 1:1500; 1x AP- Übersicht mit Luftbild
Maßstab 1:1500

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

((03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die vorhandenen Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes werden im Plan gekennzeichnet.

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
z. H. Frau Kruse
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

EINGEGANGEN

10. JUNI 2014

AV	LWB	FIN	USG	BA	ZD	Bgr
----	-----	-----	-----	----	----	-----

Schwerin, 23. Mai 2014

Telefon: 0385 / 59 58 6-124
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluw.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six
AZ: StALU WM-12c-161-14-5122-74047
Bgr (bitte bei Schriftverkehr angeben)

Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ der Gemeinde Lübow

Ihr Schreiben vom 22. April 2014

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die betroffenen Landwirte müssen rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme unterrichtet werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau treffen können. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ der Gemeinde Lübow sowie die Kompensationsmaßnahmen in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befinden. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluw.mv-regierung.de

Keine Bedenken und Anregungen

Der Hinweis wird beachtet.

Keine Bedenken und Anregungen

Keine Betroffenheit

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

2

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 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.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

4.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigt oder mir angezeigt wurden.

4.1.2 Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden.

Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB (A)
nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

4.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baulmaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte) Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Keine wasserwirtschaftlichen Bedenken

Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Die Hinweise wurden bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

02
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

3

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

im Auftrag

Thomas Friebe

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

03
Landesamt für Umwelt , Naturschutz und Geologie

Zum Zeitpunkt der Prüfung lag keine Stellungnahme vor.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Für die Gemeinde Lübow
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg



Bearbeiter: Frau Ecks
Telefon: 0385 588 89 142
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: doerte.ecks@afriwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-02/14
Datum: 12.05.2014

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ der Gemeinde Lübow

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 22.04.2014 (Posteingang 28.04.2014)

Bewertungsergebnis

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ der Gemeinde Lübow ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ bestehend aus Planzeichnung (Stand 04/2014) und Begründung vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Lübow die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern schaffen.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Lübow befindet sich im Nordosten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet einerseits im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar und andererseits im strukturschwachen ländlichen Raum (Gebiet der ehemaligen Gemeinde Schimm), im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

04
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Bis zum 31.12.2012 konnten in der Gemeinde Lübow 1 523 Einwohner registriert werden.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen im Rahmen des Eigenbedarfs im Hauptort Lübow in Anspruch genommen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an die bestehende Bebauung an (vgl. Pkt. 4.1 (3) RREP WM).

Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 7 nicht entgegen.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPlG zu übersenden.

Im Auftrag



Rainer Pochstein

Verteiler

Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail
EM VIII 4 – per Mail
EM VIII 410-1 - per Mail

Die Planungsabsichten der Gemeinde werden bestätigt.

Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern
– Archäologie und Denkmalpflege –



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen
Der Amtsvorsteher

Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Ihr Schreiben: 22.04.2014

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-2-NWM/Lübow-07-02

Schwerin, den 26.05.2014

**Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet am Kletziner Weg" der Gemeinde Lübow, hier:
Behördenbeteiligung zum Entwurf mit Umweltbericht**
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch das Vorhaben werden keine **Bau- und Kunstdenkmale** berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine **Bodendenkmale** bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Diese Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1 (3) und 4 (2) Nr. 6 DSchG M-V.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
NWM

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

Archäologie und
Denkmalpflege

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344

Landesbibliothek

Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 55844-0
Fax: 0385 55844-24

Landesarchiv
Archiv Schwerin

Graf Schack Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 610
Fax: 0385 588 79 612

Archiv Greifswald

Martin-Anderson-Nexo-Platz 1
17489 Greifswald
Tel.: 03834 5953-0
Fax: 03834 5953-63

Keine Bau- und Kunstdenkmale

Keine Bodendenkmale bekannt

Der allgemeine Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden ist Bestandteil der Begründung und des Planes.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

06
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Zum Zeitpunkt der Prüfung lag keine Stellungnahme vor.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

07
Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt
Schwerin

Straßenbauamt Schwerin Postfach 16 01 42 - 19091 Schwerin

EINGEGANGEN						
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
19. MAI 2014						
AV	LW	FIN	OSp	BA	ZD	Bgmt



Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
für die Gemeinde Lübow
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Bearbeiter: Herr Backert
Telefon: 0385 511 4449
Telefax: 0385 511 4150/-4151
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: 2441-512-00-.....-414a
(Bitte bei Antwort angeben)
BPlan 7 Lübow
Datum: 19. Mai 2014

Stellungnahme
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Lübow „Wohngebiet am Kletziner Weg, Stand 08. Dezember 2014
Ihr Schreiben vom 22.04.2014 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

ich nehme Bezug auf die eingereichten Unterlagen vom 22.04.2014 zum o.g. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7.

Im Planungsraum befinden sich keine Bundes- bzw. Landesstraßen oder grenzen an. Belange der Straßenbauverwaltung werden somit nicht berührt.

Meine Stellungnahme zum Vorentwurf vom 10.01.2014 trifft somit auch auf den hier vorliegenden Entwurf zu.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Greßmann

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 511-40
Telefax: 0385 / 511-4150/-4151
E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

Keine Bedenken – da keine Betroffenheit

Wasser- und Bodenverband
„Wallensteingraben-Küste“
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben-Küste“ - Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Bearbeiten Ihre Zeichnung/Nachricht vom Unser Zeichen Datum
Dorf Mecklenburg, den 13.05.2014

Betr.: **Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet am Kletziner Weg" der Gemeinde Lübow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Vorhabensgebiet nicht vorhanden.

Hinweis: Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer Nr. 11:0:4/1, Triwalker Bach ist nur nach Prüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Gewässers möglich. Ist die Kapazität unzureichend, kann ein Gewässerausbau erforderlich werden. Nach Landeswassergesetz § 68 obliegt die Ausbaupflicht der Gemeinde Lübow.

Der Triwalker Bach ist ein EU - berichtspflichtiges Gewässer. Für den Ausbau unter Berücksichtigung der Ziele der EU-WRRL können Fördermittel beantragt werden.

Ausgleichsmaßnahmen des B-Planes sollten rechtzeitig mit einem naturnahen Gewässerausbau koordiniert werden. So wäre es möglich die notwendigen finanziellen Eigenmittel aufzubringen.

Mit freundlichem Gruß

Brüsewitz
Geschäftsführer

Verbandsvorsteher: Dr. Joachim Behrens ☎ (03841) 32 75 50 wbv_wismar@wbv-mv.de
Geschäftsführer: Uwe Brüsewitz Fax (03841) 32 75 81 bruesewitz@wbv-mv.de
Bankverbindung: Commerzbank AG Wismar Konto Nr. 0214 99 77 00 BIC: 240 800 00

Zustimmung – Anlagen des Verbandes sind nicht vorhanden

Der Hinweis, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in den Triwalker Bach nur nach Prüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Gewässers möglich ist, wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Möglichkeit Ausgleichsmaßnahmen des B-Planes in einen eventuellem Gewässerausbau zu integrieren, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

09
Zweckverband Wismar



Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
- Der Amtsvorsteher
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Bearbeiter:	Frau Meier
Telefon:	03841-783052
FAX:	03841-780407
E-Mail:	s.meier@zvwwis.de
Ihre Nachricht vom:	22.04.2014
Ihr Zeichen:	Frau Kruse

Lübow, den 24.06.2014

Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Lübow „Wohngebiet am Kletziner Weg“ in Lübow

- Entwurf vom 08.04.2014
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB
- Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Reg.-Nr. 24/2014

Az. 3 – 13 – 1 – 20 - B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 25.04.2012 in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄWVS) vom 08.05.2013, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1. Dezember 2011 und der der Satzung über den Anschluss an die Niederschlagswasseranlagen des Zweckverbandes Wismar und deren Benutzung-Niederschlagswassersatzung (NWS)- vom 08.05.2013 sowie unserer Stellungnahme vom 03.02.2014 zum Vorentwurf, nehmen wir zu vorliegendem Entwurf wie folgt Stellung:

- geplante Nutzung: Wohnbaufläche, Einzelhausbebauung
- Gemarkung: Lübow, Flur 1, Flurstück: 68/11 und Teil aus 115/10
- Fläche gesamt: 18.666 m², bebaubare Fläche: 6.334 m²
- Bauzeit:
- Wasserbedarf/Schmutzwasseranfall:m³/h,..... m³/d,l/s,WE

Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen.

Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung

Für alle drei Medien gelten die Festlegungen aus unserer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsgebietes.

Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind für alle Medien die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (Projektierungsunterlagen) mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Zweckverband Wismar

i. A. Meier

B-Plan2014-0024-Lübow-B-Plan7-WGKletzinerWeg-Entwurf-2014-04.doc

Telefon:	03841/7830-0 Zentrale	Steuer-Nr.	4080/144/02218	
	03841/7830-10 Geschäftsführung			
	03841/7830-27 Verbrauchsberechnung	Bankverbindungen		
	03841/7830-30 MB Wasser	Deutsche Kreditbank AG Schwerin	IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42	
	03841/7830-40 MB Abwasser	(BLZ 120 300 00) Kto.-Nr. 202 242	BIC BKW1333	
	03841/7830-50 Anschluss- und Gestaltungswasser	Sparkasse Mecklenburg/Nordwest	IBAN DE85 1405 1000 1000 0066 26	
	03841/7830-60 MB Fernwärme	(BLZ 140 510 00) Kto.-Nr. 1 000 006 626	BIC NOLA DE 21 WIS	

Keine Bedenken

Die Hinweise aus der Stellungnahme zum Vorentwurf wurden berücksichtigt.

Stellungnahme von

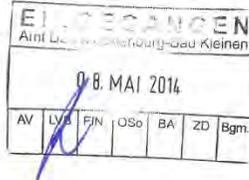
Prüfung und Abwägung

10
e.on edis



EDIS AG - Langevohler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree

Amt Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen
für die Gemeinde Lübow
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg



E. DIS AG

Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

T 038294 75-282
F 038294 75-206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-Q

Neubukow, 05. Mai 2014

Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet am Kletziner Weg" der Gemeinde Lübow

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die erneute Vorlage der o.g. Planungen bestehen unsererseits bei Beachtung nachfolgend genannter Forderungen keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben nochmals aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss.

Alle unsere Forderungen und allgemeine Hinweise aus unseren Stellungnahmen vom 07.01.2014 mit der Registriernummer Upl/14/02 behalten ihre Gültigkeit.

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Bernd Dübberstein
(Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reichel

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 063/100/00076
Ust.Id. DE 812/729/567
Gläubiger-Id. DE97ZZZ00000121510

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 760 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

1/2

Keine Bedenken – die Hinweise aus der Stellungnahme zum Vorentwurf wurden berücksichtigt.

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Anlagenbestand der e.dis. Der Leitungsbestand im Kletziner Weg wird in der Erschließungsplanung beachtet und die Planung mit der edis abgestimmt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

10
e.on edis



Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer
gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

Norbert Lange

Raik Bessert

Anlage:
Lageplan

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

11
Telekom

Zum Zeitpunkt der Prüfung lag keine Stellungnahme vor.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

12
Global-Connect

Zum Zeitpunkt der Prüfung lag keine Stellungnahme vor.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

13
Gasversorgung Wismar Land GmbH



Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Frau Kruse, Bauamt
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Leitungsauskunft

Gasversorgung Wismar
Land GmbH

Netzdienste MVP
Jägerstieg 2
18246 Bützow

netzanschluss_ne_mv@
eon-hanse.com
F 038461-51-2134

Reiner Klukas
T +49 38461 51-2127

29.04.2014

Reg.-Nr.: 145668 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Entwurf zum B-Plan Nr.: 7 --Wohngebiet am
Kletziner Weg--, hier: TöB

Ort: Gemeinde Lübow, Kletziner Weg

**Gasversorgung Wismar Land
GmbH**
bei Störungen und Gasgerüchen
0800/4267342

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen
aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH.
Beachten Sie bitte Seite 2 dieser Auskunft.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Bünger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:
DE137437545

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

Keine Bedenken – die Hinweise zum Vorentwurf wurden berücksichtigt.

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Anlagenbestand der Gasversorgung Wismar Land GmbH. Der Leitungsbestand im Kletziner Weg wird in der Erschließungs-planung beachtet und die Planung mit der Gasversorgung Wismar Land GmbH abgestimmt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

13
Gasversorgung Wismar Land GmbH

Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH im o. a. Bereich ersichtlich ist. **Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken** und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma **aktuelle Planauszüge** rechtzeitig vor Baubeginn **anzufordern**.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Anmerkungen:

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 22.04.2014 teilen wir Ihnen mit, dass die E.ON Hanse AG keine weiteren Hinweise/Forderungen zum B-Plan hat.

Die mit Schreiben vom 30.12.2013 Reg. Nr.: 135550 sowie mit Schreiben vom 30.12.2013 Reg.Nr.: 135762 genannten Forderungen/Hinweise sowie die übergebenen Unterlagen sind weiter gültig.

Anlagen:

- Merkblatt
- Leitungsanfrage

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

14
Verbundnetz Gas AG - GDMcom

Im Auftrag der:   

GDMcom-Id: "Maximilian" (00078/14/2014)

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Bauamt
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg



Ansprechpartner:
Dirk Stauber
Tel.: (0341) 3504-462
Fak: (0341) 3504-100
leitungsauskunft@gdmcom.de

Ihr Zeichen: 22.04.2014
Unser Zeichen: GEN / St
00078/14/KSAstillg.
PE-Nr.: 8846/14
21.05.2014

Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen.

Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet am Kletziner Weg" der Gemeinde Lübow (Entwurf)
Unsere Registriernummer: 00078/14/KSAstillg.

Sehr geehrte Damen und Herren, O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.

GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Bezug nehmend auf Ihre o. g. Anfrage sowie auf den unter unserer Registriernummer 00078/14/KSAstillg. vorangegangenen Schriftverkehr teilen wir Ihnen folgendes mit:

Wie Ihnen bereits bekannt ist, befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 eine stillgelegte Korrosionsschutzanlage (KSA) der ONTRAS. Anlagen der VGS werden von Ihrem Vorhaben weiterhin nicht berührt.

Wir stimmen der aktuell vorliegenden Planfassung zum o. g. Bebauungsplan unter Vorbehalt zu. So ist die GDMcom zur abschließenden Prüfung und Stellungnahme der externen Kompensationsmaßnahmen zu beteiligen.

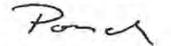
In der Planzeichnung ist die Festsetzung bezüglich der stillgelegten Korrosionsschutzanlage wie folgt zu ändern: „Unterirdische Leitungen – bei Baubehinderung entfernen“.

Im Übrigen gilt weiterhin unsere Bestandsauskunft vom 10.01.2014. Die beiden Schreiben sind bei der Vorbereitung und Ausführung Ihres Vorhabens in vollem Umfang zu beachten.

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o. g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Sven Porsch
Teamleiter
Auskunft/Genehmigung



Dirk Stauber
Sachbearbeiter
Auskunft/Genehmigung

Verteiler: Antragsteller, FPA-IHK, GDMcom DS Bad Doberan

GDMcom GmbH, Leipziger Platz 10, 04109 Leipzig, Sachsen, Deutschland
E-Mail: leitungsauskunft@gdmcom.de | Geschäftsbereich Gas (Klein- und Mittelverbraucher) | Amtsgericht Leipzig, Amtsgericht Leipzig
Betreiber der Gasnetze in Deutschland: GTS AG, Kurfürstendamm 153, 10785 Berlin, Deutschland | IBAN: DE 25 1203 0010 0002 24 10 | BIC: GTS233
GTS AG ist ein Unternehmen der GTS Group AG, Kurfürstendamm 153, 10785 Berlin, Deutschland | IBAN: DE 25 1203 0010 0002 24 10 | BIC: GTS233

GDMcom GmbH – ein Unternehmen der VNG Gruppe

Zustimmung unter Vorbehalt
Die GDMcom wird über die externen Kompensationsmaßnahmen informiert.

Der Hinweis wird berücksichtigt, die Festsetzung zur stillgelegten Korrosionsschutzanlage wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Nachbargemeinden

Von den 7 Nachbargemeinden

1. Hansestadt Wismar
2. Hornstorf
3. Zurow
4. Jesendorf
5. Ventschow
6. Hohen Viecheln
7. Dorf Mecklenburg

haben zum Zeitpunkt der Prüfung ...**drei**..... Gemeinden eine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

1
Gemeinde Hornstorf

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher
Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Amt Dorf Mecklenburg -
Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

EINGEGANGEN						
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
16. MAI 2014						
AV	LVB	FIN	USo	BA	ZD	Bgm.
				X		

Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Petra Mertins	038426-41031	BL/me-1a	13.05.2014

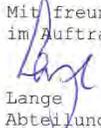
Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ der Gemeinde Lübow

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am Aufstellungsverfahren gemäß § 4(2) und § 2(2) BauGB
- Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ der Gemeinde Lübow gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 276-37/14).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Lange
Abteilungsleiter

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de
Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE78 14051000 1000 0077 62,
BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G. Wismar, BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE04 1306 1078 0003 2211 56,
BIC: GENODEF1HW1
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94 1203 0000 0000 2024 32,
BIC: BYLADEM1001

Keine Anregungen und Bedenken

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

2
Gemeinde Jesendorf

AMT
NEUKLOSTER - WARIN

Der Amtsvorsteher

Bibow
Glasin
Jesendorf
Lübbertorf
Neukloster, Stadt
Passee
Warin, Stadt
Zurow
Züsow



AMT NEUKLOSTER-WARIN | Hauptstraße 27 · 23992 Neukloster

Gemeinde Lübow
über Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg



Mein Zeichen: 621.253
Bearbeiter/in: Herr S. Breitrück
Telefon: 03 84 22 / 440 - 18
Fax: 03 84 22 / 440 - 26
E-Mail: sven.breitruock@neukloster.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Datum: 02.05.2014

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 'Wohngebiet am Kletziner Weg' der Gemeinde Lübow Stellungnahme der Gemeinde Jesendorf im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Jesendorf hat keine Einwände zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ der Gemeinde Lübow vorzubringen.

Die Belange der Gemeinde Jesendorf werden durch die Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sven Breitrück

Keine Einwände

Stadt Neukloster
Hauptstraße 27
23992 Neukloster
Tel.: 03 84 22 / 440 0
Fax: 03 84 22 / 440 - 26
Internet: www.neukloster.de
e-mail: info@neukloster.de

Öffnungszeiten:
Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr u. 15.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr u. 14.00 – 15.30 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr

Konten:
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
Konto-Nr. 232287, BLZ: 120 300 00
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Konto-Nr. 1000012073, BLZ 140 510 00
Volks- und Raiffeisenbank Wismar
Konto-Nr. 3116980, BLZ 13061078

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

3
Gemeinde Hohen Viecheln

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen
Gemeinde Lübow
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg



Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum
25.04.2014

Stellungnahme der Gemeinde Hohen Viecheln zum Entwurf des Bebauungsplanes
Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ der Gemeinde Lübow

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Hohen Viecheln hat bereits am 20.01.2014 dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ der Gemeinde Lübow zugestimmt.

Da es zwischen Vorentwurf und Entwurf keine bedeutenden Änderungen gibt, stimmt die Gemeinde Hohen Viecheln auch dem Entwurf zu.

Nachbarschaftliche Belange der Gemeinde Hohen Viecheln werden durch die oben genannte Planung nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß


Glöde
Bürgermeister

Telefon (03841) 7980
Telefax (03841) 798226 und 798233
E-Mail: info@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de

Bankverbindungen: DKB Deutsche Kreditbank AG
BLZ: 120 300 00
Konto- Nr. 201 947
IBAN: DE94 120300000000201947
BIC: BYLADEM1001

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00
Konto- Nr. 1000 014 106
IBAN: DE92140510001000014106
BIC: NOLADE21WIS

Zustimmung

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom 09.05.2014 – 10.06.2014

Während der öffentlichen Auslegung wurden von einem Bürger Hinweise oder Anregungen geäußert.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

1
Dr. Kerstin Wex / Werner Grube

Dr. Kerstin Wex / Werner Grube - Eichenweg 34 - 19069 Alt Meteln

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Bauamt
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg



Satzung der Gemeinde Lübow über den Bebauungsplan Nr.7 "Wohngebiet am Kletziner Weg" vom 11.03.2014

Sehr geehrte Frau Plieth,

wir beziehen uns auf unser Gespräch am 05.05.2014 und unsere Reservierungsbestätigung des Amtes Dorf-Mecklenburg-Bad Kleinen vom 28.11.2013 über die Grundstücke 9 +10 im Gebiet des oben genannten Bebauungsplans.

Wir sind weiterhin daran interessiert diese beiden Grundstücke zu kaufen und darauf ein Einfamilienhaus zu errichten. Diese 2 benachbarten Grundstücke bilden die Südwestflanke des Baugebiets.

Im oben genannten B-Plan ist festgelegt, daß als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebiets, auf den Baugrundstücken, 31 Apfelbäume verschiedener Sorten entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Somit entfallen auf die beiden Grundstücke, die wir kaufen möchten 8 Apfelbäume. Hierzu regen wir an, die Vorgabe für die Pflanzung der Baumreihe nicht allein auf Apfelbäume zu beschränken, sondern um weitere kleinkronige, hochstämmige Bäume zu ergänzen. Dies könnten beispielsweise Mirabellen-, Pflaumen-, Sauerkirschbäume oder auch andere Laubbäume mit vergleichbarem Habitus sein.

Hierdurch wäre sowohl das landschaftsplanerische Ziel einer optisch einheitlichen pflanzlichen Umgrenzung des Gebiets erfüllt, als auch eine größere Artenvielfalt als bei einer reinen Apfelbaumpflanzung gegeben. Diese ist sicher auch für die Förderung einer vielfältigen Wildtierpopulation in diesem Bereich hilfreich.

Wir bieten hiermit der Gemeinde Lübow an, die Pflanzung dieser Bäume sachgemäß auf unsere Kosten zu realisieren.

Bitte prüfen Sie, ob eine diesbezügliche Änderung des Bebauungsplans möglich ist.

Wir danken Ihnen für Ihre Bemühungen und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Kerstin Wex & Werner Grube

Das Kaufinteresse der Antragssteller wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung der Ausgleichsmaßnahme entspricht den naturschutzrechtlichen Festsetzungen im Entwurf des B-Planes.

Die Anregung, die Pflanzung nicht allein auf Apfelbäume zu beschränken, wird wie folgt berücksichtigt:

Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb des Plangebietes **31 Obstbäume** verschiedener Sorten entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze durch den Erschließungsträger zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Das Angebot der Antragsteller zur Pflanzung der Bäume in Eigenregie kann durch die Gemeinde in der Form nicht angenommen werden. Die Ausgleichsmaßnahme wird durch den Erschließungsträger realisiert und die Kosten hierfür auf alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes umgelegt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung