

# BV/02/22-071

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 9 " Ellerbergssoll 2 " in Lübow

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 21.07.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lübow (Vorberatung)	09.08.2022	Ö
Gemeindevertretung Lübow (Entscheidung)	30.08.2022	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 9 „ Ellerbergssoll 2 “ in Lübow abgegebenen Stellungnahmen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung geprüft. Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichenverordnung – PlanzV ) vom 18. Dez. 1990 ( BGBl. I S. 58 ), der Landesbauordnung M-V ( LBauO M- V ) vom 15.10.2015 ( GVOBl. M- V S. 344 ) - einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen, beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 9 „ Ellerbergssoll 2 “ in Lübow, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.

### Sachverhalt

### Finanzielle Auswirkungen

### Anlage/n

1	2022.07.21 - Prüfung+Abwägung (öffentlich)
2	06 - 2022.07.21 - B-Plan - SATZUNG_1 (öffentlich)
3	01 - 2022.07.21- Begründung SATZUNG (öffentlich)

4	02 - ANLAGE 1 - 2022.07.21 - Umweltbericht (öffentlich)
5	03 - ANLAGE 2 - 2022.07.21 - Artenschutzbeitrag (öffentlich)

## **Gemeinde Lübow**

### **B-Plan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ in Lübow**

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf**

#### **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Nicht abgegeben wurden Stellungnahmen folgender TÖB

04 Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege

06 Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben – Küste Die Stellungnahme zum Vorentwurf wird in die Abwägung eingestellt.

08 E-Versorger - e.dis AG

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

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

Auskunft erteilt Ihnen Frau Matulat  
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen  
**Telefon** 03841 3040 6303    **Fax** 03841 3040 86303  
**E-Mail** a.matulat@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**  
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr  
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen**  
 Grevesmühlen, 26.04.2022

**Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lübow „Ellerbergssoll 2“**  
 hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des  
 Anschreibens vom 24.03.2022, hier eingegangen am 30.03.2022

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des  
 Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Lübow mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000,  
 Planungsstand 22.02.2022 und die dazugehörige Begründung mit gleichem  
 Bearbeitungsstand.

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

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
<b>FD Bauordnung und Umwelt</b> . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	<b>FD Bau und Gebäudemanagement</b> . Straßenbauasträger . Straßenaufsichtsbehörde
	<b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> . Untere Straßenverkehrsbehörde
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>Kommunalaufsicht</b>
<b>FD Kataster und Vermessung</b>	

Seite 1/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
 Kreissitz Wismar  
 Rostocker Straße 76  
 23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 8599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE81 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE48NWM00000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez. Matulat  
SB Bauleitplanung

Seite 2/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE48NWM00000033673

## Stellungnahme von

## Prüfung und Abwägung

### Anlage

#### Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

#### Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

#### I. Allgemeines

Die Gemeinde Lübow setzt im Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet in westlicher Ortsrandlage fest. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen sowie die Sicherung des Bestands des nordwestlichen Wohn- und Gewerbestandes.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübow stellt die Fläche des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 8 auch dementsprechend als Fläche für Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem Gebot Rechnung zu tragen, ist die Änderung des F-Plans für das Gebiet „Ellerbergssoll“ am westlichen Rand der Ortslage Lübow im Zuge des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Zusammenführung der ehemaligen Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Schimm und Lübow einschließlich der 1. Änderung zügig voranzutreiben.

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 9 bislang nicht gegeben. Bebauungspläne die sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln bedürfen entsprechend § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

#### II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Keine Anmerkungen.

#### III. Planerische Festsetzungen

##### Planzeichnung:

In der Planzeichnung wird für die vorgesehenen Wohngebiet WA 1/2 eine Festsetzung zur max. Anzahl der Vollgeschosse sowie zur max. Traufhöhe gefasst. Bei einer max. Traufhöhe von 4,5 m und einer Firsthöhe von max. 10,5 m ist die Einhaltung der festgesetzten max. Anzahl von lediglich einem Vollgeschoss anzuzweifeln, es wird dementsprechend darauf hingewiesen, dass hier zahlreiche Befreiungsanträge zur Vollgeschossigkeit zu erwarten sind. Eine Befreiung kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB allerdings nur in Betracht kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Gemeinde sollte sich vor diesem Hintergrund noch einmal mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Seite 3/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033673

Die Hinweise zum Entwicklungsgebot des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan werden beachtet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes.

Die Gemeinde hält an den Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe fest und wird in der Begründung auf den städtebaulichen Aspekt der Festsetzungen näher eingehen.

Der Ausschluss der 2-Geschossigkeit soll verhindern, dass unter Ausnutzung zulässiger Trauf- und Firsthöhen, Gebäude mit übermäßig hohem Dremmel errichtet werden können, die in ihrem Erscheinungsbild zwischen der Gebäudeform einer sogenannten Stadtvilla und einem klassischen Einfamilienhaus mit geneigtem Dach liegen.

auseinandersetzen und die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse erhöhen oder ihren Planungswillen hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse in der Begründung erläutern.

*Planzeichenerklärung:*

In der Planzeichenerklärung wurde das Planzeichen des Allgemeinen Wohngebietes geändert, die Beschränkung der Zahl der Wohnungen (hier: max. 1 Wohnung je Wohngebäude) ist weggefallen. Es wird darauf hingewiesen, dass hier noch das Wort „mit“ der Erläuterung des Planzeichens zu streichen ist und die Rechtsgrundlage „§ 9 (1) Nr. 6 BauGB wegfällt.

## Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	<b>Festsetzungen</b>	
	<b><u>Art der baulichen Nutzung</u></b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete <b>mit</b>	§ 4 BauNVO § 9 (1) Nr. 6 BauGB

*Text - Teil B:*

Keine Anmerkungen.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

FD Bauordnung und Umwelt

**Brandschutz**

**Brandschutz – Grundsätzliches**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder

Seite 4/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE48NWM00000033673

Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichenerklärung korrigiert. Die Festsetzung der Beschränkung der höchst zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 WE ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Planes.

Der Hinweis wird beachtet.

Die Anforderungen zum baulichen Brandschutz sind durch die Bauherren im Rahmen der Objektplanungen zu beachten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet, dass Gebäude nicht mehr als 50-m entfernt zu befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden können.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehruzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28. Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)

Seite 5/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE48NWM00000033673

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Die Gemeinde sichert die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Planung. Ein erhöhter Löschwasserbedarf lässt sich hieraus nicht ableiten.

Der Zweckverband Wismar hat die Löschwasserversorgung des Plangebietes bestätigt.

Die erforderliche Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband Wismar vereinbart. Hierzu gehört die geplante Nutzung eines weiteren Hydranten zur Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

**Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde**

**Untere Abfallbehörde: Frau Rose**

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.



Keine Hinweise oder Anregungen der Unteren Abfallbehörde.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

<b>Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose</b>	
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.	

- Die angegebenen **Bodenqualitäten** sind nicht schlüssig **ermittelt**. In einem solchen Fall sind die möglicherweise erheblicheren Beeinträchtigungen des Bodens zu berücksichtigen oder weitere ggf. auch örtliche Ermittlungen sind erforderlich.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden** ist bei durchschnittlichen zulässigen Versiegelungen bzw. Überbauungen von >600 m<sup>2</sup> / VVE nicht ersichtlich.  
Ähnlich geeignete Flächen für weitere Wohnbebauungen bieten sich in der Gemeinde Lübow nach Aktenlage nicht an. Auch zum Erhalt künftiger Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde wird empfohlen, den B-Plan zu überarbeiten und jetzt z.B. nur eine Teilfläche zu beplanen.
- Der **Umweltbericht** ist nicht ausreichend für eine gerechte Abwägung.

Die zum Vorentwurf abgegebene Stellungnahme bleibt im Wesentlichen bestehen.

**Begründung:**

Zu 1. Bodenschutzfachliche Grundlagenermittlung und Bewertung

Der landwirtschaftliche Flächenentzug von ca. 2,8 ha gefährdet nachvollziehbar keine Existenz eines ansässigen Landwirtschaftsbetriebes. Damit und da nach Kenntnis der UBodB keine deutlich geeigneteren Flächen in Lübow zur Verfügung stehen, wird die Standortwahl nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Bodenschutzfachliche Grundlagenermittlungen können auf bestehende Daten zurückgreifen. Der mögliche Widerspruch zwischen Angaben der Begründung,

- anstehend sei lehmiger Sand mit erheblichem Relief und mäßiger Eignung für ackerbauliche Nutzung und andererseits
- Ackerzahlen zwischen 48 und 54 sowie Aussagen des Umweltberichts, der Vorhabenstandort sei
- geprägt von der Bodengesellschaft Nr. 23 „Lehm-/Tieflehm-Pseudogley (Staugley)/Parabraunerde-Psuedogley (Braunstaugley)/ Gley-Pseudogley (Amphigley)“ auf Grundmoränen mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss und eben bis kuppigem Gelände, ist allerdings aufzuklären.

Seite 7/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE48NWMM00000033673

Die nicht abschließende Liste der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 14 BauGB genannten Belange sind dem in § 1 Abs. 7 BauGB definierten Grundsatz bei der Aufstellung der Bauleitpläne **gegeneinander und untereinander gerecht** abzuwägen.

Die von der Unteren Bodenschutzbehörde im Einzelnen aufgeführten Merkmale des Schutzgutes „Boden“ stehen im Kontext der übrigen öffentlichen und privaten Belange.

In den Angaben des Umweltberichtes (Kap. 3.3) besteht kein innerer Widerspruch. Die mäßige ackerbauliche Eignung des Ackers generiert sich nicht alleine aus der Ackerzahl, sondern u.a. auch aus dem Relief und der dadurch bedingt hier kleinräumigen Wechsel erosionsgefährdeter Hänge mit entsprechend niedrigerem Anteil toniger und schluffiger sowie humoser Fraktionen mit entsprechend grundsätzlich geeigneteren Senkenlagen. Im Vergleich zu ebenen, damit homogener aufgebauten Ackerböden der nur flachwelligen Grundmoräne ist deren gefügeschonende ackerbauliche Bearbeitbarkeit deutlich schwieriger in der Umsetzung.

Wie von der uBoB angeführt, existieren am Ortsrand Lübow keine Alternativen für eine entsprechend bedarfsgerechte Erweiterung der Wohnbaunutzung. Eine zeitliche Streckung der Umsetzung der Planinhalte macht vor diesem Hintergrund keinen Sinn.

Grundsätzlich richtig ist der Hinweis, dass der Umfang an Versiegelung durch insbesondere mehrgeschossiges Bauen reduziert werden kann. Allerdings kollidiert dies vor Ort beispielsweise mit den gleichrangig zu beachtenden Grundsätzen und Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauGB.

Aus eben dieser Abwägung heraus orientiert sich die Festsetzung einer GRZ von 0,4 durchaus am unmittelbar benachbarten Bestand, welcher definitiv keinen städtischen Charakter aufweist, sondern immer noch einen eher ländlichen. Diese GRZ ist insofern unter Beachtung der übrigen, gleichrangig zu beachtenden Belange begründbar und entspricht insofern durchaus dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Diesem Prinzip folgend, ist es durchaus auch angebracht, im Zuge der Umsetzung der Planinhalte die Hinweise zur Verwendbarkeit durchlässiger Befestigungsarten u.ä. zu berücksichtigen; diese im Einzelnen jedoch auf bauleitplanerischer Ebene festsetzen zu wollen, würde dem städtebaulichen Grundprinzip der planerischen Zurückhaltung entgegenstehen. Dies gilt umso mehr, als dass die derzeit laufenden, das Schutzgut Boden sowie die Hinweise zur Versickerung von Regenwasser sowie die Begrünung von Fassaden und Dächern durchaus nicht nur am Rande tangierenden gesetzlichen Novellen zur Energiewende und zum Klimaschutz ebenfalls erhebliche unmittelbare Wirkungen auf die Umsetzung der Planinhalte haben werden. Sofern gesetzliche Regelungen aber bereits unmittelbar gelten, bedarf es keiner entsprechenden Festsetzungen im B-Plan.

Neuversiegelungen des Bodens verursachen Bodenschäden, welche i.d.R. später nicht behoben werden können und erheblich sind. Dies gilt bodenschutzfachlich auch dann, wenn naturschutzfachlich wenig wertvolle Äcker betroffen sind und die raumplanerische Schwelle von 5 ha nicht überschritten wird. Mit der guten fachlichen Praxis gelten bodenschutzrechtliche Vorsorgeanforderungen für landwirtschaftliche Flächen definitionsgemäß nach § 17 (1) BBodSchG als erfüllt. Besonders ertragskräftige landwirtschaftliche Flächen (i.d.R. > 50 BP, mindestens ab 60 BP) sind besonders schützenswert. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind eingehend zu prüfen, da geeignete landwirtschaftliche Flächen nicht reproduzierbar und begrenzt sind. Die Erheblichkeit des Eingriffs und erforderliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wären nach derzeit vorgelegter Aktenlage auf der Basis besonders verdichtungsempfindlicher bindiger Böden mit starkem Stauwassereinfluss und im Wesentlichen > 50 BP weiter zu bearbeiten (- wenn kein anderer Standort in Frage kommt, z.B. mit der Folge, dass Bauflächen zu minimieren und bauzeitliche Auszäunungen erforderlich sind). In einem solchen Fall können örtliche Kartierungen eines Fachgutachters für Bodenschutz angebracht sein (ggf. gleichzeitig mit orientierenden bodenmechanischen Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit). Je schützenswerter und empfindlicher betroffene Böden sind, desto eher sind Flächenbeschränkungen und Schutzmaßnahmen grundsätzlich erforderlich.

Aus dem Umfeld der Planungsfläche sind der UBodB Ackerflächen mit Schadstoffbelastungen des Bodens bekannt geworden, welche Vorsorgewerte nach BBodSchV bzw. Prüfwerte nach PAK-Erlass M-V überschreiten. Da die Bodenbelastungen vermutlich aus straßennahen Bereichen stammen (Berme, Gräben, Böschungen), werden aktuelle repräsentative Bodenuntersuchungen auf Schadstoffbelastungen nicht unmittelbar gefordert. Sinnvoll erscheint zunächst die Historie des Feldblocks zu recherchieren. Auf Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung einzugehen.

#### Zu 2. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sind nach § 1a (2) BauGB und ebenso nach § 1 (2) LBodSchG anzustreben bzw. erforderlich und gem. § 1 (1) Nr. 7 a) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen sind damit zu prüfen.

Weitere ähnlich geeignete Flächen sind aus bodenschutzfachlicher Sicht am Ortsrand von Lübow nicht bekannt. Daher sollte hinsichtlich eines künftigen Wohnbauflächen-Bedarfs ab 2030 geprüft werden, für die vorgesehene Anzahl von Wohneinheiten nur einen Teil der mit dem Entwurf beplanten Fläche in Anspruch zu nehmen.

#### GRZ

Die Versiegelung wird mit dem vorliegenden Entwurf nicht auf ein unvermeidbares noch notwendiges Maß begrenzt. Empfehlungen in der Begründung (z.B. Pkt. 5.2.4 oder Pkt. 9.1, letzter Absatz) können der Aufklärung und Beratung von Bauwilligen dienen, führen jedoch nicht angemessen zuverlässig zu einer Änderung bisheriger flächengreifender Baupraxis.

Eine GRZ von 0,4 ist nach § 17 BauNVO der Orientierungswert für Obergrenzen in allgemeinen Wohngebieten (WA). Die Aussage unter Pkt. 5.4.1 der Begründung, es handele

Seite 8/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033673

sich um eine maßvolle und umweltgerechte Ergänzung der Wohnfunktion und mit einer ländlich typischen Grundflächenzahl von max. 0,4 werde die Versiegelung auf ein unvermeidbares, zur Umsetzung der Planinhalte allerdings noch notwendiges Maß gesenkt, kann somit schon systematisch nicht zutreffen (vergleiche auch bereits Umweltprüfung M-V, bereits 2005.;Nr. 5.3 der Anlage: GRZ  $\geq$  0,3 mäßige bis hohe mögliche Auswirkungen; somit zu prüfende Erheblichkeit).

Möglichkeiten von flächensparendem Bauen sind zu prüfen. Dazu können z.B. kleinere Grundstücke, mehre WE auf einem Grundstück bzw. in einer Baugruppe (Doppelhäuser, Gruppenbebauung / Hausgruppen auch MFH) und hintere Grundstücksteile als Grünflächen, eine geringere GRZ oder nach § 16 (2) Nr. 1 die Angabe der Größe der Grundflächen baulicher Anlagen in m<sup>2</sup> geprüft werden.

Anderorts werden im Sinne flächensparenden und bodenschonenden Bauens mindestens 15 WE, eher 25 bis 35 WE / ha angestrebt. Bei EFH-Grundstücken von möglichst nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sollten nicht mehr als 150 – 250 (max. 300) m<sup>2</sup> Versiegelung je EFH-WE zulässig sein.

Bei Größen eines Buch-Grundstücks hier von z.B. 850 m<sup>2</sup> wären Versiegelungen im Sinne der GRZ II von 510 m<sup>2</sup> zulässig. Bei 14.529 m<sup>2</sup> zulässiger versiegelbarer Flächen (lt. Umweltbericht S. 18) ergeben sich durchschnittlich > 600 m<sup>2</sup> / WE. Sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden entspricht dies nicht. Eine Weiterführung der Bauleitplanung nach den Maßstäben des B-Plans Nr. 7 entspricht nicht den Zielsetzungen umweltschonender Wohnbebauungen.

Zur Prüfung vorgeschlagene Festsetzungsmöglichkeiten für Regelungen der Flächeninanspruchnahme im Einzelnen:

- Eine GRZ von 0,4 entspricht dem Obergrenzen-Orientierungswert der GRZ für WA nach § 17 BauNVO für vor allem zentrale Räume. Für ländliche Grundstücke mit 1.000 m<sup>2</sup> ist eine GRZ von 0,2 nicht unüblich. 300 m<sup>2</sup> können dann im Sinne der GRZ II zulässig sein.
- Nach § 16 BauNVO kann neben der anteiligen Grundflächenzahl alternativ auch die Größe der bebaubaren Grundflächen bestimmt werden. (Z. B. 200 m<sup>2</sup> GRZ I; für die mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen überbaubare Fläche (GRZ II) ergeben sich daraus nach § 19 (4) S. 2 weitere 100 m<sup>2</sup>, also insgesamt 300 m<sup>2</sup>; zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten sollte dies ausdrücklich angegeben werden.)
- Plant die Gemeinde ausnahmsweise relativ große hauptbauliche Anlagen zu ermöglichen, in denen auch Funktionen üblicher Stellplätze und Nebenanlagen konzentriert werden, kann erwogen werden die nach § 19 (4) S. 2 übliche Überschreitung um 50 % ganz auszuschließen oder zu reduzieren (§ 19 (4) S. 3).

Empfehlungen in der Begründung können Bauwillige informieren und im Zweifel motivieren, sind jedoch kein zuverlässiges Steuerungsinstrument. Folgende Festsetzungen werden z.B. zur Prüfung vorgeschlagen:

- Straßennahe KFZ- oder Müllstellplätze reduzieren erforderliche Zufahrtslängen und können damit der Minimierung von Flächenversiegelungen dienen. Zwar werden in der Begründung möglichst kurze Zufahrten propagiert. Die Festsetzungen erlauben dagegen Carports und Garagen gerade nicht straßennah (wegen des Straßenbildes) sondern bis 3 oder 5 m vor der von der Zufahrt entlegendsten Grundstücksecke (und nach § 23 (5) BauNVO darüber hinaus). Hinsichtlich des angestrebten Straßenbildes sollte geprüft werden, ob z.B. begrünte Stellplätze auf einer Grundstücksbreite von 10 – 25 % direkt an oder mit sehr wenig Abstand zur erschließenden Straße zugelassen werden können. Der Gemeinde als örtlichem Plangeber steht es frei, nicht nur auf Wünschenswertes hinzuweisen, sondern z.B. festzusetzen, dass Garagen und Carports mit mehr als z.B.

Seite 9/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE48NWMM00000033673

- 10 m oder 15 m Abstand zur Erschließungsstraße nicht außerhalb von (*möglichst verkleinerten*) Baufenstern unzulässig sind (§ 23 (5) BauNVO).
- Teilversiegelungen sind für Grundstückszufahrten i.d.R. sinnvoll und angemessen. Dies gilt bodenschutzfachlich insbesondere dann, wenn die Flächen außerdem begrünt sind (Schotterrassen, Rasengitter, Rasenfugen) Die Gemeinde kann in Ihrem B-Plan festsetzen, dass Zufahrten überwiegend (oder zu mindestens zu 60 %) einen versickerungsfähigen Fugenanteil von mindestens 30 % aufweisen müssen (ausreichend bestimmbar; keine übermäßige Regelungstiefe. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a (1) und (2) BauGB)
  - Auf offenporige und möglichst begrünte Flächenbefestigungen hinzuwirken, indem eine niedrige GRZ angesetzt wird (z.B. < 0,3), nach § 19 (4) BauNVO jedoch Überschreitungen der GRZ unter bestimmten Bedingungen vorgesehen werden, gilt ebenfalls als möglich.  
Z.B.: Weitere Flächeninanspruchnahmen und eine sich daraus ergebende höhere GRZ von zusätzlich bis zu 0,15 sind zulässig, wenn bei Anrechnung von Belägen mit mindestens 30 % versickerungsfähigem Fugenanteil, diese nur mit 70 % angerechnet werden und bei dieser anteiligen Anrechnung die ursprünglich nach § 19 (4) S. 2 vorgesehene GRZ eingehalten bleibt. (§ 1 (1) Nr. 1 i.V.m. § 19 (4) S. 3 BauNVO)

#### Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Erdgeschosshöhen sind tw. auf den Zustand nach Erschließung ausgerichtet. Welche Höhen dann an den von der Straße abgewandten Ecken entstanden sein werden, ist unvorhersehbar. Geplante Straßenhöhen sind nicht angegeben. Die Angaben sind zu unbestimmt.

Die bodenschutzfachliche Vertretbarkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen richtet sich nach den tatsächlichen Standortbedingungen. Bei grobkörnigeren trockeneren Böden sind Höhenanpassungen und Massenausgleich im Gelände i.d.R. eher sinnvoll und bei bindigen feuchten Böden kaum vertretbar. Somit ist die bodenschutzfachliche Bewertung von Auffüllungen und Abgrabungen erst dann möglich, wenn Grundlagenermittlung und Bewertung des Bestandes aktualisiert und präzisiert wurden. Grundsätzlich sollen Niveauveränderungen der nicht zulässigerweise überbauten Flächen > 0,2 m vermieden werden. (Böschungsneigungen können auch steiler als 1:3 modelliert und baulich gestaltet werden, z.B. mit Trockenmauern aus Feldsteinen, um die Flächenausdehnung von Auffüllungen zu begrenzen.) Im B-Plan kann z.B. festgesetzt werden:

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb baustatisch erforderlicher Bereiche auf 0,2 m zu begrenzen.  
oder
- Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,2 m Abweichung zum Ursprungsgelände sind außerhalb baustatisch erforderlicher Bereiche von zulässigen hauptbaulichen Anlagen unzulässig.  
oder
- Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,2 m Abweichung zum Ursprungsgelände sind außerhalb anderer für die GRZ anzurechnender baulicher Anlagen mit 30 % als versiegelte Fläche zu berücksichtigen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB (für die dritte Variante i.V.m. § 16 (6) und § 19 (4) BauNVO))

Seite 10/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE48NWM00000033673

#### Versickerung

Zur Minimierung von Versiegelungsauswirkungen sollte geprüft werden, Regenwasser über offene Mulden ggf. in Kaskaden zu führen. Dazu bedarf es Kenntnis anstehender Böden und deren Versickerungsfähigkeiten. (bei Flächenunabhängiger Festsetzung z.B. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

#### Begrünung

Rasen (insbesondere artenreicher Magerrasen) kann eine positive Wirkung auf Bodenfunktionen haben gegenüber landwirtschaftlicher Nutzung. Reduzierung von Pestiziden und Dünger sind allerdings nicht gesichert. Daher und wegen geringer Durchwurzelungstiefe werden übermäßig großflächige Rasenanteile tw. als modifizierte Versieglung bewertet und/oder z.B. für mindestens 20 % der Grundstücksfläche (oder Baufläche) Gehölze von mindestens 2 m Höhe gefordert. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

#### Baubedingte Bodenschäden

Neben anlagebedingten Bodenbeeinträchtigungen sind mindestens baubedingte Inanspruchnahmen wie Verdichtung und Verschmutzung durch Bauzufahrten, Arbeitsräume und Lagerflächen zu berücksichtigen. Dies gilt besonders bei bindigen von Feuchtigkeit geprägten Böden. Daher sollen z.B. Festsetzungen folgenden Inhalts geprüft werden:

- Mehr als 300 m<sup>2</sup> (oder 400 m<sup>2</sup>) sind bei Baumaßnahmen nicht in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus gehende zukünftige Grünflächen sind ortsfest auszuzäunen. oder
- Die im B-Plan festgesetzten Grünflächen sind während der Bauphase ortsfest auszuzäunen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

#### Zu 3. Umweltbericht

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sind gem. § 1 (1) Nr. 7 a) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen sind zu prüfen. Dies ist im Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 2 b), bb) und c) sowie Nr. 3. b) zusammen mit ggf. erforderlichen Überwachungsmaßnahmen darzulegen.

Der Umweltbericht konzentriert sich auf die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung. Eine Auseinandersetzung mit dem bauleitplanerischen Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen (Umweltbericht S. 8), ist nicht ersichtlich. Dem Umweltbericht zum Entwurf mit Stand 22.02.2022 sind bodenschutzfachlich ausreichende Ermittlungen sowie Prüfungen von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht zu entnehmen. Der Umweltbericht entspricht nicht den Anforderungen der Anlage 1 BauGB, dort vor allem Nr 2.c) und d) sowie 3.b). Eine gerechte Abwägung ist damit nicht möglich.

Die Fläche umfasst mehr als 5.000 m<sup>2</sup>. Daher ist die Vorlage eines Bodenschutzkonzeptes nach DIN 19639 mit einem überarbeiteten B-Plan-Entwurf sinnvoll und angemessen. Mit der DIN 189639 sind Grundlagenermittlungen, Ableitungen angemessener Maßnahmen und die Dokumentation der Umsetzung vorgesehen.

Seite 11/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE48NWM00000033673

**Anmerkung:**

Die Anwendung der LABO-Checkliste 2 ([LABO-Projekt B1.16 - Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren](#) ([labo-deutschland.de](#), siehe auch Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen) wird besonders empfohlen.

**Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen**

- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz
- PAK-Erlass M-V - Bewertung von Polzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfad des Boden-Mensch des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 13.04.2017
- DIN 18300 – Erdarbeiten (siehe dort auch Homogenbereiche)
- DIN 18915 – Bodenarbeiten
- DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 – Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial
- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfadn für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB
- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfadn für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

**Untere Immissionsschutzbehörde**

<b>Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger</b>	
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.	

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen.

**1. Lärmemissionen**

In der o.g. Planung sind zwei immissionsschutzrechtliche Konflikte näher gutachterlich zu untersuchen,

- das Heranrücken des WA-Gebietes an die Kfz-Werkstatt und
- das Heranrücken des Wohngebietes an die L103.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

Überschlägige Berechnungen des Straßenverkehrslärms mit 70km/h lassen einen Lärmpegelbereich III entsprechend DIN 4109<sup>1</sup> erwarten, der Festsetzungen erforderlich macht. Das Absenken der zulässigen Geschwindigkeit auf 50km/h sollte erwogen werden.

In der Begründung (Punkt 12.1) wird der sich ändernde Schutzstatus des bestehenden Wohnens (trotz unveränderter Wohnnutzung) neben der Kfz-Werkstatt von Außenbereich in allgemeines Wohngebiet nicht ausreichend berücksichtigt. Der Emissionsstatus der Werkstatt ist eindeutig zu klären.

Beide Konflikte sind gutachterlich zu untersuchen.

**Untere Denkmalschutzbehörde**

auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen ist in der o.g. Satzung

Begründung vom 22.02.2022

- 10. Denkmalschutz
  - 10.2 Bodendenkmale
- folgendes zu ersetzen:

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

**Hinweise:**

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

<sup>1</sup> DIN 4109:2018-01 (Deutsches Institut für Normung e.V. - Normenausschuß Bauwesen), Schallschutz im Hochbau

Der Ansatz der Zugrundelegung eines Straßenverkehrslärms mit 70 km/h ist nicht mehr relevant. Die Gemeinde hat eine Herabsetzung der Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h auf 50 km/h bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde beantragt, der Antrag ist in Bearbeitung. Das Anliegen der Gemeinde wurde durch die zuständigen Straßenbaulastträger vor Ort bestätigt, so dass mit einer Genehmigung zu rechnen ist.

In der Begründung wurde ausführlich auf die immissionsschutzrechtliche Situation der vorhandenen und zulässigen Nutzung im Mischgebiet eingegangen. Die Gemeinde schätzt ein, dass aus der Bestandsnutzung heraus und auch zukünftig keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte aus dem Nebeneinander der Nutzungsarten entstehen können, und verzichtet daher auf eine gutachterliche Bewertung. Zur Konfliktvermeidung erfolgt außerdem ein Ausschluss von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Keine Bodendenkmale bekannt.

Der Hinweis wird beachtet. In der Begründung werden die Absätze bezgl. des Denkmalschutzes entsprechend der Vorgabe ersetzt.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

Untere Naturschutzbehörde

**Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann**

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.	
Es bestehen Nachforderungen.	

**1. Eingriffsregelung/ Baum-/Alleenschutz**

Bearbeitung Frau Lindemann

*Eingriffsregelung*

Nach S. 15 des Umweltberichts (Pkt. 4.4) wird dargelegt, dass die Fläche für die zukünftigen privaten Grünflächen nicht in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt wurden. Dies entspricht nicht der Methodik der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE, 2018). Laut Pkt. 2.3 der HzE sind alle Biotope in der Bilanzierung zu berücksichtigen, die entweder beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust). Die Bilanzierung ist entsprechend zu überprüfen und zu korrigieren.

Für die Nachvollziehbarkeit der Bilanzierung sollte den Umweltberichten grundsätzlich ein Bestandsplan der Biotoptypen in einem geeigneten Maßstab beigelegt werden. Dieser ist zu ergänzen.

Im Umweltbericht ist darzulegen, inwiefern die Anforderungen bzgl. der Anerkennung der Kompensationsmaßnahmen der HzE konkret zutreffen. Allein das Rauskopieren der Anforderungen ist nicht ausreichend, es ist auch nachvollziehbar darzulegen, ob die Anforderungen erfüllt werden.

Die Kompensationsmaßnahme „Pflanzung 23 Bäume“ kann nicht anerkannt werden, da der erforderliche direkte Bezug zu einer Verkehrsfläche fehlt (siehe HzE Maßnahme 2.12). Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wäre für die Pflanzung die Maßnahme 6.22 der HzE und damit der Kompensationswert 1 anerkennungsfähig.

Für die Kompensationsmaßnahmen ist ein konkreter Zeitraum zur Durchführung festzusetzen (i. d. R. spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs) – diesbezüglich sind die Naturschutzrechtlichen Festsetzungen des B-Plans Pkt. 1.2 sowie 1.3 zu ergänzen.

Vor Satzungsbeschluss ist der Zulassungsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde die schriftliche Bestätigung des Okokontoinhabers zur verbindlichen Reservierung der Okokontomaßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). Anerkannt werden kann nur ein Okokonto aus der selben Landschaftszone in der der Eingriff durchgeführt wird. Das/die Okokonto/-konten sind konkret im B-Plan zu benennen.

Seite 14/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE48NWMM00000033673

Von den Planinhalten ausschließlich beansprucht wird der Biotoptyp „Lehmacker“ und PGZ – Ziergarten, dies ist anhand des Kapitels 3.6.2 des Umweltberichts nachvollziehbar in Wort und Bild dargelegt.

Die Umwandlung von Acker zu Hausgarten bzw. im worst-case-Fall Zierrasen entspricht, wie in Kap. 4.4. des Umweltbericht begründet, nicht der Eingriffsdefinition gem. § 14 BNatSchG.

Die Bezugnahme und das Zitat („Rauskopieren“) der Anforderungen zur Anerkennung dient dazu, die Baumpflanzungen entsprechend dieser Vorgaben durchzuführen. Werden die Baumpflanzungen nicht in dieser Form durchgeführt, besteht seitens der Gemeinde Nachbesserungsbedarf.

Die Anerkennung des Maßnahmentyps 2.12 ist laut HZE MV nicht gebunden an den Bezug zu einer Verkehrsfläche – dies ist allenfalls im Rahmen der Biotoptypenkartierung erforderlich, wenngleich diese auch als Biotoptyp „Nicht verkehrswegebegleitende Baumreihen (BRN)“ aufführt. Das ist das Zielbiotop der Maßnahme unter der (im Umweltbericht zitierten) Maßgabe, dass nach Pflanzung ein Abstand von mind. 2,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen (zutreffend) und zu Fahrbahnrändern (sofern vorhanden) 1,5 m beträgt.

Dem Hinweis wird insoweit gefolgt, als dass die Gemeinde nicht zwingend vor Satzungsbeschluss, sondern vielmehr vor Umsetzung des Eingriffs eine solche Bestätigung vorweisen können muss.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Untere Naturschutzbehörde ist über den Satzungsbeschluss/Höhe Eingriffsflächenäquivalent zu informieren. Durch diese wird dann die Abbuchung von dem Ökokonto veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

*Baum-/Alleenschutz*

Entsprechend S. 12 Umweltbericht besteht die Möglichkeit, das in Folge der Erschließung drei Bäume gefällt werden müssen. Angaben zum konkreten Standort/Schutzstatus /Begründungen sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, fallen unter den gesetzlichen Schutz (§ 18 Abs. 1 NatSchAG M-V). Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Entsprechend § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

**Es wird darauf hingewiesen, dass B-Pläne nur beschlossen werden dürfen, sofern keine naturschutzlichen Verbotstatbestände entgegenstehen. Ausnahmen/Befreiungen müssen vor Beschluss eines B-Plans vorliegen.**

Sofern es sich um geschützten Baumbestand handelt, kann eine Notwendigkeit für Fällungen nicht nachvollzogen werden. Nach jetzigem Kenntnisstand kann daher eine Befreiung bzw. Ausnahme von diesbezüglichen Verboten des NatSchAG M-V nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Naturschutzrechtliche Festsetzung des B-Plans Pkt. 1.1 ist bezüglich von Schutzmaßnahmen vor potentiell möglichen beubedingten Beeinträchtigungen zu ergänzen. Es sind hier generell auch bodenverdichtende Handlungen, wie z. B. Befahrungen/Aufschüttungen/Ablagerunge, im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) zu vermeiden.

2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete/Naturdenkmale

Bearbeitung Frau Schröder

LSG, NSG und Naturdenkmale sind nicht betroffen.

3. Biotopschutz/SPA

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Europäische Vogelschutzgebiete

Ein Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Lt. Biotopverzeichnis und Umweltbericht führt die Umsetzung der Planungsabsichten nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützt sind.

Seite 15/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE48NWM00000033673

Der entsprechende Passus auf S. 12 des Umweltberichtes ist falsch und entstammt aus einer früheren Version, die eine Erschließung des Plangebietes ausgehend von der Mecklenburger Straße vorsah. Auf diese Variante verzichtet die vorliegend zu beurteilende Planvariante. Der Satz wird im Umweltbericht gestrichen, es kommt zu keiner Baumfällung.

Da keine Bäume gefällt werden müssen, bedarf es keiner Ausnahme/Befreiung.

Dem Hinweis wird gefolgt.

LSG, NSG und Naturdenkmale sind nicht betroffen

Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.

Keine erhebliche Beeinträchtigung von geschützten Biotopen.

## Stellungnahme von

## Prüfung und Abwägung

#### 4. Natura 2000/ FFH

Bearbeitung Herr Höpel

Es ergeben sich aufgrund der vorgelegten Unterlagen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB).

#### 5. Artenschutz

Bearbeitung Herr Sönnichsen

Die in Entwurf unter Teil B – Text, II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, 2.0. Vorsorglicher Artenschutz aufgeführte Regelung 2.1 **Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter** muss beibehalten und entsprechend umgesetzt werden:

Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 20.03. – 31.07. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 20.03. erfolgt ist und das Baufeld während der o.g. Brutzeit vegetationsfrei bleibt.

#### Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

#### Rechtsgrundlagen und andere Quellen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung  
HzE 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung - Neufassung, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern  
NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung  
ÖkoKtoVO M-V Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern (Ökokontoverordnung) vom 22. Mai 2014

#### 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 RASt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind **außerhalb** des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen

Keine Hinweise auf Beeinträchtigungen auf Natura 2000 und FFH-Gebiete.

Die Festsetzung zum Schutz der Bodenbrüter wird beachtet.

Die Hinweise zum Straßenausbau werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet und wurden in die Begründung aufgenommen.

Seite 16/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE48NWM00000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

2. Die Wendeanlage ist zu bemaßen und ausreichend groß vorzusehen.

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

**Straßenbaulasträger**

zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

**Abfallwirtschaftsbetrieb**

aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes Nordwestmecklenburg bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken. Die geplanten Straßen A und B sind ausreichend dimensioniert um Begegnungsverkehr mit Abfallsammelfahrzeugen zuzulassen, die geplante Wendeanlage erfüllt augenscheinlich ebenfalls die erforderlichen Anforderungen zur Befahrung.

Für die Grundstücke an den Stichstraßen (Planstraßen B) wurde eine entsprechende Stellplatzregelung im Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Pkt. 9.6 der Begründung), so dass die Abfallentsorgung für die hieran in 2. Reihe gelegenen Grundstücke ebenfalls gesichert werden kann.

**FD Kataster und Vermessung**

Siehe Anlage

Keine Einwände, da keine Betroffenheit

Keine Bedenken, die Belange der Abfallentsorgung wurden berücksichtigt.

Seite 17/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE48NWM00000033673



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Stabstelle Wirtschaftsförderung,  
Regionalentwicklung und Planen  
Postfach 1565  
23958 Wismar

Auskunft erteilt Frau C. Haberer  
Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

**Telefon** 03841 / 3040-6222 **Fax** 03841 / 3040-86222

**E-Mail** c.haberer@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**

Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen** 2021-B1-0140

Grevesmühlen, 15.10.2021

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom  
15.10.2021

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan  
B-Plan Nr. 9 "Ellerbergssoll 2" der Gemeinde Lübow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte 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

C. Haberer

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49;  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

Die vorhandenen Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden sich außerhalb des Plangebietes und werden im Plan gekennzeichnet.

Die Hinweise zum Schutz der vorhandenen Aufnahme- und Sicherungspunkte werden beachtet und werden in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleiner  
z.H. Frau Kruse  
Am Weberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg



Telefon: 0385 / 59 58 6-151  
Telefax: 0385 / 59 58 6-570  
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de  
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-085-22-5122-74047  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 13. April 2022

**B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Lübow „Ellerbergssoll 2“ in Lübow**

Ihr Schreiben vom 24. März 2022

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 Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Von der Aufstellung des o.g. B-Planes Nr. 9 werden landwirtschaftliche Belange berührt sein.

Das o.g. Vorhaben betrifft einen Teil des Feldblockes DEMVLI083BD40071, für den im Jahr 2021 Zuwendungen im StALU Westmecklenburg gezahlt wurden. Der Kompensationsbedarf soll durch das Anpflanzen von Bäumen auf dem Gebiet des zukünftigen B-Planes Nr. 9 ausgeglichen werden. Weiter soll ein Ökokonto genutzt werden, um die geplante Maßnahme vollständig auszugleichen.

Der betroffene Landwirt muss rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme unterrichtet werden, damit er entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau auf seiner Fläche treffen kann. Unvorhergesehene und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Dränagen an der landwirtschaftlichen Fläche sind unverzüglich wiederherzustellen oder in geeigneter Weise zu verlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Dränagen ist unverzüglich zu benachrichtigen. Es werden keine Bedenken und Hinweise 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 teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

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@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:  
Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden.  
(Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/](http://www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/).

Die Hinweise werden beachtet. Der betroffene Landwirt ist über die Planungsabsichten informiert, um entsprechende Vorkehrungen für die Bewirtschaftung treffen zu können. Bedenken wurden nicht geäußert, die Planung erfolgt einvernehmlich.

Auf den Schutz vorhandener Dränagen wird in der Planung hingewiesen.

Keine Bedenken

Keine Bedenken und Anregungen

2

**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.

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 auf 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**

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 04.11.2021. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Im Auftrag

  
Anne Schwanke

Keine Betroffenheit  
Die Untere Naturschutzbehörde ist am Planverfahren beteiligt

Keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, da keine Betroffenheit

Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken. In der Umgebung befinden sich keine angezeigten genehmigungsbedürftigen Anlagen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

**Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg**



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

**Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen**

**Bauamt**

z.Hd. Frau Kruse

Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Bearbeiter: Herr Bastrop  
Telefon: 0385 588 89 161  
E-Mail: johann.bastrop@afrlwm.mv-regierung.de  
AZ: 120-506-46/22  
Datum: 25.04.2022

nachrichtlich: LK NWM (Stabstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen),  
WM V 750

**Landesplanerische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ der Gemeinde Lübow**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom: 24.03.2022 (Posteingang: 25.03.2022)

Ihr Zeichen: --

Sehr geehrte Frau Kruse,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) sowie dem Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030 für den Stadt-Umland-Raum Wismar beurteilt.

**Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung hat der Entwurf des B-Plans Nr. 9 „Ellerbergssoll“ bestehend aus Planzeichnung (Stand Februar 2022) und Begründung vorgelegen.

Mit der Planung möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein langfristiges Angebot an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in ihrem Gemeindehauptort Lübow schaffen. Die künftige städtebauliche Entwicklung schließt dabei räumlich

**Anschrift:**  
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin  
Telefon: 0385 588 89160  
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

03  
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

an den rechtskräftigen B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“. Als Beitrag zum Klimaschutz sieht die städtebauliche Planung eine „solartaugliche“ Ausrichtung der Gebäude vor. Es sollen zwei Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO für die Errichtung von ca. 35 Einfamilienhäusern ausgewiesen werden. Je Wohnhaus wird dabei eine Wohneinheit zugelassen. Eine Nutzung als Ferienwohnung wird aufgrund der Wahrung des Gebietscharakters als Hauptwohnsitz ausgeschlossen. In der ca. 0,1 ha umfassenden Fläche für ein Mischgebiet soll ein bestehendes Unternehmen städtebaulich gesichert werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Mit der Zusammenführung der zwei wirksamen Teilflächennutzungspläne der Gemeinde und der 1. Änderung, hier Teilbereich 3, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

**Raumordnerische Bewertung**

Dem Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 15.11.2021 zugestimmt. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen gilt diese Zustimmung weiter fort.

**Bewertungsergebnis**

Das Vorhaben, B-Plan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ der Gemeinde Lübow ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

**Abschließender Hinweis**

Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Johann Bastrop

Die Planung der Gemeinde ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Straßenbauamt  
Schwerin

Straßenbauamt Schwerin - Postfach 16 01 42 - 19091 Schwerin



Seite 1 von 2

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

Bearbeiter: Herr Backert  
Telefon: 0385 588 81 146  
Telefax: 0385 588 81 800  
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de  
Geschäftszeichen: 2114-512-00-LÜBO BP 9-2021/139-003  
(Bitte bei Antwort angeben) BA 2022-056  
Datum: 07. Juni 2022

**Ergänzung zur Stellungnahme zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ der Gemeinde Lübow**

Ortstermin am 03.06.2022 – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Folge meiner Stellungnahme vom 26.04.2022 fand am 03.06.2022 ein Ortstermin zum o.g. Planungsvorhaben der Gemeinde Lübow statt. Im Ergebnis dieses Termins werden folgende Feststellungen unter Punkt a) meiner Stellungnahme vom 26.04.2022 geändert bzw. präzisiert.

a) *„Infolge der geplanten Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen in Flächen für ein allgemeines Wohngebiet unterliegen die bestehenden Ackerzufahrten an der L 103, im Abschnitt 2, bei km 3,489, rechts und bei km 3,511, rechts, nicht mehr dem Bestandsschutz und werden damit aufgehoben. An der freien Strecke ist die Herstellung neuer bzw. eine Nutzungsänderung vorhandener Zufahrten für Wohngrundstücke unzulässig.“*

- Die Angaben zur Stationierung werden zur Vermeidung von Missverständnissen auf MINSTRA bezogen und nicht wie auf FISA. Damit ergeben sich für die im Schreiben vom 26.04.2022 angegebenen km Angaben der vorhandenen Ackerzufahrten folgende Änderungen:  
Zufahrt 1 FISA bei km 3,489      MINSTRA bei km 3,477  
Zufahrt 2 FISA bei km 3,511      MINSTRA bei km 3,498+85
- Da die im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 eingetragene Zufahrt vom Flurstück 73/3 an die Landesstraße L 103 im Abschnitt 20, bei km 3,467+47 (MINSTRA) rechtsseitig, bereits genehmigt und errichtet wurde, bestehen dagegen keine Einwände mehr.

Postanschrift: Straßenbauamt Schwerin, Postfach 16 01 42, 19091 Schwerin  
Hausanschrift: Straßenbauamt Schwerin, Pampower Straße 68, 19061 Schwerin  
Telefon: 0385 / 588-81 010  
Telefax: 0385 / 588-81 800  
E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten informieren wir Sie gern unter: <http://www.strassenbauverwaltung.mvnet.de/impressum/Datenschutz/>.

Im Ergebnis einer Beratung vor Ort mit Vertretern des Straßenbauamtes, der Gemeinde und des Planungsbüros wurde eine einvernehmliche Lösung bezüglich der Regelung einer Grundstückszufahrt von der Landesstraße L 103 aus gefunden.

Die Lösung stellt sich wie folgt dar:

- Die vorhandene Ackerzufahrt des Flurstückes 73/2 kann als Grundstückszufahrt hergestellt werden.
- Der Bestandsschutz einer weiteren Ackerzufahrt im Bereich der Wohnbebauung wird aufgehoben und ist zurückzubauen.
- Die Herstellung weiterer Zufahrten ist unzulässig.
- Gegen die bereits genehmigten vorhandenen Zufahrten bestehen keine Einwände.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

05  
Straßenbauamt Schwerin

Seite 2 von 2

3. Dem künftigen Eigentümer des Flurstückes an der L 103 von km 3,478 bis km 3,502 (MINSTRA) wird die Zufahrt zu seinem Grundstück über die bereits vorhandene Ackerzufahrt bei km 3,477 anstelle der geplanten Zufahrt bei km 3.498+85 gewährt. Die vorhandene Zufahrt bei km 3.498+85 wird ersatzlos aufgehoben und ist zurückzubauen.

Ergänzend zu meiner Stellungnahme ist vom Baumt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Mecklenburger Straße (L 103) / Kletziner Weg zu überprüfen.

Zusammenfassend stelle ich fest, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ der Gemeinde Lübow bei Berücksichtigung der ergänzenden und präzisierenden Feststellungen zu Punkt a) in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht nunmehr keine Bedenken mehr bestehen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Wunrau  
Dezernent  
Verwaltung, Betrieb und Verkehr

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Mecklenburger Straße/Kletziner Weg erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise und Anregungen **bestehen keine Bedenken mehr gegen den Bebauungsplan.**

Seite 1 von 2

## Straßenbauamt Schwerin



Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

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

Bearbeiter: Herr Backert  
Telefon: 0385 588 81 146  
Telefax: 0385 588 81 800  
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2114-512-00-LÜBO BP 9-2021/139-002  
(Bitte bei Antwort angeben) BA 2022-035

Datum: 26. April 2022

### Stellungnahme zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ der Gemeinde Lübow

Ihre E – Mail vom 25.03.2022 – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihrer E - Mail haben Sie das Anschreiben vom 24.03.2022 angefügt. Darin haben Sie das  
Straßenbauamt Schwerin über den Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde  
Lübow über den o.g. Bebauungsplan in Kenntnis gesetzt und mich um die Abgabe einer  
Stellungnahme gebeten. Der Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am  
25.03.2022.

Dazu haben Sie nachfolgende Unterlagen in digitaler Form beigefügt:

1. → 01 – 2022.02.02 – Begründung – BESCHLUSS.pdf
2. → 02 – ANLAGE 1 – Umweltbericht\_SLF\_22\_2\_2022.pfd
3. → 03 – ANLAGE 2 – Artenschutzbeitrag SLF\_22\_2\_2022.pdf
4. → 04 – 2022.02.02 – B-Plan - ENTWURF - BESCHLUSS\_1.pdf

Mit der E – Mail vom 06.04.2022 wurden folgende Unterlage nachgereicht:

- ⇒ – 2022.03.30 – Umweltbericht zum FNP\_SLF\_22\_2\_2022.pdf

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich angesehen und nehme wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich des B – Planes grenzt direkt an die Landesstraße L 103, Abschnitt 20,  
von Station 3.418 bis Station 3.651. Die festgesetzte Ortsdurchfahrt beginnt bei Station  
3.637. Somit befindet sich der überwiegende Teil des Planungsraumes außerhalb der  
festgesetzten Ortsdurchfahrt der L 103.

Postanschrift:  
Straßenbauamt Schwerin  
Postfach 16 01 42  
19091 Schwerin

Hausanschrift:  
Straßenbauamt Schwerin  
Pampower Straße 68  
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 588-81 010  
Telefax: 0385 / 588-81 800  
E-Mail: [sbavsn@sbv.mv-regierung.de](mailto:sbavsn@sbv.mv-regierung.de)

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten informieren wir Sie gern unter: <http://www.strassenbauverwaltung.mvnet.de/impressum/Datenschutz/>.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

05  
Straßenbauamt Schwerin

Seite 2 von 2

a) Infolge der geplanten Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen in Flächen für ein allgemeines Wohngebiet unterliegen die bestehenden Ackerzufahrten an der L 103, im Abschnitt 2, bei km 3,489, rechts und bei km 3,511, rechts, nicht mehr dem Bestandsschutz und werden damit aufgehoben. An der freien Strecke ist die Herstellung neuer bzw. eine Nutzungsänderung vorhandener Zufahrten für Wohngrundstücke unzulässig.  
Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des künftigen B-Plan Gebietes hat ausschließlich über die vorhandenen Straßenzüge „Kletziner Weg“ und „Ellerbergssoll“ und der Planstraßen im Wohngebiet zu erfolgen. Einer Anbindung von der L 103 wird seitens der Straßenbauverwaltung nicht zugestimmt.

b) Die vorhandene Allee entlang der L 103 bei Lübow ist zu sichern. Die Bäume einschließlich Wurzelbereich (Traufe + 1,50 m) sind von Bebauung (Versiegelung/ Überfüllung/ Abgrabung) freizuhalten.

c) Die Landesstraße L 103 ist als bestehende Straße anzusehen. Lärmschutzmaßnahmen werden damit nicht vom BImSchG geregelt. Als Straßenbaulastträger der L 103 lehne ich Lärmschutzforderungen aus von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen für das geplante Vorhaben ab. Ausreichender Lärmschutz für die vorgesehene Nutzung ist nach den geltenden Rechtsvorschriften durch den Planungsträger zu sichern. Gleiches gilt für Ansprüche hinsichtlich möglicher Überschreitungen von Richtwerten der Luftschadstoffe.

Zusammenfassend stelle ich fest, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ der Gemeinde Lübow nach den unter Punkt a) getroffenen Feststellungen in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht erhebliche Bedenken bestehen. Ich kann dem Planungsvorhaben der Gemeinde erst nach dementsprechender Überarbeitung und erneuter Beteiligung zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Wunrau  
Dezernent  
Verwaltung, Betrieb und Verkehr

2114-512-00-LÜBO BP 9-2021/139-002 - 2022-04-19- Stellungnahme zum B-Plan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ der Gemeinde Lübow

Die Ablehnung der Zufahrt wurde im Ergebnis eines Ortstermins zur Feststellung der Situation aufgehoben. Hierzu siehe ergänzende Stellungnahme vom 07.06.2022.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Abstand der Anbauverbotszone gewährleistet, dass die vorhandenen Alleebäume von der Bebauung freigehalten werden. Der Schutz der vorhandenen Alleebäume wurde in die Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

Der Ausschluss jeglicher Forderung zu Lärmschutzmaßnahmen und auf Ansprüche auf Grund von Überschreitungen der Richtwerten der Luftschadstoffe aus dem Straßenverkehr auf der L 103 gegenüber dem Straßenbaubaulastträger wird zur Kenntnis genommen.

Die Bedenken wurden ausgeräumt.

## Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“

KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

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

Amt Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen  
Fr. Kruse  
Am Wehberg 17,  
23972 Dorf Mecklenburg

Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
C. Kaminski		Dorf Mecklenburg,	den 18.11.2021

### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ in Lübow

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufstellung des neuen o.g. Bebauungsplanes wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes unter Beachtung der nachstehenden Hinweise zugestimmt.

Durch die Gemeinde verläuft das Gewässer Nr. 11:0:4/1 der Triwalker Bach (auch Bach aus Lübow genannt). Der Triwalker Bach ist ein Gewässer II. Ordnung und gehört zu den EU-berichtspflichtigen Gewässern. Hierzu wurde im Auftrag der Gemeinde ein Gewässerentwicklungs- und Pflegeplan (GEPP) erarbeitet. Die Ergebnisse wurden 2020 der Gemeinde Lübow vorgestellt.

Aus dem Maßnahmenkatalog geht hervor, dass die Sanierung, Renaturierung des Unterlaufs vom Wallensteingraben bis Lübow Vorrang haben sollte.

Es wurde weiter ermittelt, dass diverse Durchlässe Defizite bzgl. ihrer Durchgängigkeit aufweisen und bei HQ5 bzw. HQ 10 Ereignissen die hydraulische Leistungsfähigkeit überschritten wird.

D.h. bei der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 9, müssen zur Einleitung von schadlosem Niederschlagswasser die hydraulischen Verhältnisse im Gewässer überprüft und der schadlose Abfluss gewährleistet werden. Kann der Nachweis eventuell nicht erbracht werden, ist eine Wasserrückhaltung oder ein Gewässerausbau vorzunehmen.

Der Gewässerausbau ist nach § 68 des LaWG eine Pflicht der Gemeinde.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Kletziner Weges der Triwalker Bach verrohrt ist. Die Verrohrung DN 600 verläuft teilweise auf Privatgrundstücken. Hier ist die Prüfung eines alternativen Gewässerverlaufs empfehlenswert.

Bei der weiteren Entwicklung der Entwässerungsplanung gilt sich mit dem WBV abzustimmen. Gern stehen wir bei Fragen und zur Beratung zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

gez.

Dipl. Ing. (FH)  
C. Kaminski

Verbandsvorsteher:	Guntram Jung	☎ (03841) 32 75 80	wbv_wismar@wbv-mv.de
Geschäftsführerin:	Carina Kaminski	Fax (03841) 32 75 81	kaminski@wbv-mv.de

Zustimmung unter Beachtung von Hinweisen

Die Hinweise werden wie folgt beachtet:

Um die hydraulische Leistungsfähigkeit des Triwalker Baches durch die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet nicht weiter zu überschreiten, ist eine Wasserrückhaltung mit Abfluss in den Triwalker Bach nördlich der Mecklenburger Straße geplant. Dadurch wird der Triwalker Bach im Bereich des Kletziner Weges nicht in Anspruch genommen.

Die Empfehlungen aus dem Maßnahmenkatalog des Gewässerentwicklungs- und pflegeplanes werden durch die Gemeinde bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt.

per E-Mail



Körperschaft des öffentlichen Rechts  
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

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

**Anschluss- und Gestattungswesen**

Sachaukunft: Frau Meier  
Telefon: 03841/7830 52  
Fax: 03841/780407  
e-Mail: [s.meier@zvwis.de](mailto:s.meier@zvwis.de)  
Ihr Zeichen:  
Ihr Bearbeiter: Frau Kruse

Lübow, den 03.06.2022

**Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lübow „Ellerbergssoll 2“ in Lübow**

- Entwurf vom 22.02.2022

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

Reg.-Nr. 558/2021

Az 3-13-1-20-B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021 sowie der Niederschlagswassersatzung (NWS) des Zweckverband Wismar vom 08.05.2013, sowie unserer Stellungnahme zum Vorentwurf, nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzlich gelten alle Festlegungen aus unserer Stellungnahme vom 29.11.2021, zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9.

Alle Fragen der weiteren Erschließung Wasser, Schmutzwasser und Niederschlagswasser des Gebietes (Erschließungsplanung, Bauausführung und evtl. Übernahme der Leitungen im öffentlichen Bereich durch den Zweckverband Wismar sowie ggf. Ablöse der Anschaffungs- und Herstellungsbeiträge), sind vor Baubeginn mit dem Zweckverband Wismar in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

Mit freundlichen Grüßen  
Zweckverband Wismar

  
Sabine Meier  
Leiterin Anschluss – und Gestattungswesen

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale  
Telefax: 03841/780407  
E-Mail: [info@zvwis.de](mailto:info@zvwis.de)  
Handelsregister: Amtsgericht Schwerin HRA 4198  
Steuer-Nr.: 079/133/80635  
USt-IdNr.: DE137441817

**Bankverbindungen**  
Deutsche Kreditbank AG Schwerin  
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 - BIC BYLA DEM 1001  
Sparkasse Mecklenburg Nordwest  
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 - BIC NOLA DE 21 WIS  
Commerzbank Wismar  
IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 - BIC COBA DE FFXXX

Die Hinweise zum Vorentwurf wurden in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Die Erschließung wird mit dem Zweckverband Wismar abgestimmt und vertraglich geregelt.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

09  
WEMACOM

**Von:** [leitungsauskunft@wemacom.de](mailto:leitungsauskunft@wemacom.de) <[leitungsauskunft@wemacom.de](mailto:leitungsauskunft@wemacom.de)>  
**Gesendet:** Freitag, 1. April 2022 08:32  
**An:** Juliane Kruse <[j.kruse@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de](mailto:j.kruse@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de)>  
**Betreff:** AW: Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lübow "Ellerbergssoll 2" in Lübow

**Unser Zeichen: XTBN 2022/00896**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM im Bereich Ihres Bauvorhabens.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

[http://www.wemag-netz.de/\\_einzelseiten/leitungsauskunft/index.html](http://www.wemag-netz.de/_einzelseiten/leitungsauskunft/index.html)

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich!

Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Bitte setzen Sie sich zeitnah mit Herrn Panke / Frau Redandt (Tel.0385 / 755-2224 bzw. per E-Mail [leitungsauskunft@wemacom.de](mailto:leitungsauskunft@wemacom.de)) in Verbindung, um einen Vororttermin zu vereinbaren.

Diese Stellungnahme ist ab Auskunftsdatum 6 Monate gültig

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Freundliche Grüße

**René Panke**  
Techniker Betrieb Netze / Leitungsauskunft  
WEMACOM Telekommunikation GmbH

Tel.: +49 385 755-2224  
[leitungsauskunft@wemacom.de](mailto:leitungsauskunft@wemacom.de)

Hausadresse: Zeppelinstraße 1, 19061 Schwerin

Mit voller Bandbreite für unsere Region: [www.wemacom.de](http://www.wemacom.de)



**WirBleibenZusammen**

Die Hinweise zum Schutz des vorhandenen Leitungsbestandes werden beachtet und sind Bestandteil der Begründung.



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01069 Dresden

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

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1  
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de  
7. April 2022 | Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lübow "Ellerbergssoll 2" in Lübow

Vorgangsnummer: 99777574 / Lfd.Nr. 00912-2022  
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Kruse,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Benz-Str. 10, 01129 Dresden Besucheradresse: Geweremühlener Str. 36, 19057 Schwerin

Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NI Ost, PTI 23, Rieser-Str. 5, 01129 Dresden

Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: [info@telekom.de](mailto:info@telekom.de) | Internet: [www.telekom.de](http://www.telekom.de)

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14150, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-Id-Nr. DE 814645262

Keine Einwände

Die Auflagen und Hinweise zum Schutz, zur Gewährleistung von Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen der Telekommunikationsanlagen werden beachtet und sind Bestandteil der Begründung.

Ute Glaesel | 7. April 2022 | Seite 2

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens **6 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse [A.Lewerenz@telekom.de](mailto:A.Lewerenz@telekom.de) zur Verfügung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse ([planauskunft.nordost@telekom.de](mailto:planauskunft.nordost@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Freundliche Grüße

i.A.  
Ute Glaesel

Anlage  
1 Lageplan

 Digital  
unterschieden  
von Ute Glaesel  
Datum:  
2022.04.07  
09:24:18 +02'00'

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

11  
Gasversorgung Wismar Land GmbH



**Leitungsauskunft**

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

Gasversorgung Wismar  
Land GmbH

Team Gägelow  
Bellevue 7  
23968 Gägelow

leitungsauskunft-mv@  
hansegas.com  
T 03841-6261-4420  
F 03841-6261-4450

04.04.2022

Reg.-Nr.: 473266 (bei Rückfragen bitte angeben)  
Baumaßnahme: Bebauungsplan Nr. 9  
Ort: Lübow (lt.Lageplan)

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

Guten Tag,

im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Gasversorgung Wismar  
Land GmbH.

Freundliche Grüße

Team Gägelow

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

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Christian Büniger

Geschäftsführer:  
Andre Bachor

Sitz:  
Bellevue 7  
23968 Gägelow

Registriergericht:  
HRB 1888  
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:  
DE137437545

Keine Bedenken

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

Die allgemeinen Hinweise werden beachtet und wurden in die Begründung aufgenommen  
bzw. sind als Anlage 3 der Begründung beigefügt.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

11  
Gasversorgung Wismar Land GmbH

Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke.

Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen.

**Anmerkungen:**

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 24.03.22 teilen wir Ihnen mit, dass die Gasversorgung Wismar Land GmbH keine Forderungen oder Hinweise zum B - Plan "Ellerbergssoll 2" hat.

**Anlagen:**

Merkblatt  
Leitungsanfrage  
GAS.pdf

PE-Nr. 02812/22 - 19.04.2022 - Seite 1 von 41



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

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

Ansprechpartner: Martin Pohlmann  
Telefon: 038203-912514  
E-Mail: leitungsauskunft@gdmcom.de  
Unser Zeichen: PE-Nr.: 02812/22  
Reg.-Nr.: 06068/21  
**PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben!**  
Datum: 19.04.2022

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ellerbergssoll 2" der Gemeinde Lübow;  
hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (Stand: 22.02.2022)**

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:  
E-Mail: 24.03.2022 GDMCOM

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	betroffen	ONTRAS
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

Die Betroffenheit der ONTRAS Gastransport GmbH wird beachtet, siehe Stellungnahme ONTRAS

<sup>1</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).  
<sup>2</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin 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 Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

PE-Nr. 02812/22 - 19.04.2022 - Seite 2 von 41

Seite 2 von 2

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GedBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.852294, 11.514066

Mit freundlichen Grüßen  
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSSUCHE  
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

PE-Nr. 02812/22 - 19.04.2022 - Seite 3 von 41



Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ellerbergssoll 2" der Gemeinde Lübow;  
hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf  
(Stand: 22.02.2022)**

PE-Nr.: 02812/22  
Reg.-Nr.: 06068/21

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)  
VNG Gasspeicher GmbH  
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.  
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -

PE-Nr. 02812/22 - 19.04.2022 - Seite 4 von 41

Seite 1 von 3



Anhang – ONTRAS Gastransport GmbH

Stellungnahme zum Verfahren

zum Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ellerbergssoll 2" der Gemeinde Lübow;  
hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf  
(Stand: 22.02.2022)

Reg.-Nr.: 06068/21  
PE-Nr.: 02812/22

Die beiliegende **Schutzanweisung** ist wesentlicher Bestandteil dieser Auskunft und zwingend zu beachten.

Im angefragten Bereich befinden sich die folgenden Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers sowie Anlagen der GasLINE. Die Aussage zu Anlagen der GasLINE erfolgt deshalb seitens der ONTRAS, weil die ONTRAS im Rahmen eines mit der GasLINE abgeschlossenen Dienstleistungsvertrages insoweit zur Beantwortung von Anfragen verpflichtet ist. Der Geltungsbereich der Schutzanweisung erstreckt sich auch auf solche Anlagen, für die die ONTRAS Dienstleistungen erbringt.

Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen (ggf. abweichende Schutzstreifenbreiten sind dem Bestandsplanwerk bzw. den digitalen Daten zu entnehmen):

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Ferngasleitung (FGL)	225	500	8,00	ONTRAS Gastransport GmbH   Instandhaltungsbereich Bad Doberan
Ferngasleitung (FGL) <i>stillgelegt</i>	95	300	3,00 <sup>1)</sup>	
Korrosionsschutzanlage (KSA) <i>stillgelegt</i> - mit Kabel - mit Anodenfeld	095.00/01	nicht relevant	-	GDMcom GmbH   Service KGT Nord   Ketzin
Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden LWL-Kabeln der GasLINE (im Schutzstreifen der FGL 225)	BF 8677-05; LWL	2x PE DN40	1,00	
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPF), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechkabe (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (I), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterfurbehälter (KUFb), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderdier, Gleichrichterschrank			

<sup>1)</sup> 1,5 m beidseitiger technischer Mindestabstand

Die derzeitige ungefähre Lage dieser Anlagen entnehmen Sie bitte anliegenden Planunterlagen.

Bitte beachten Sie, dass uns für die o.g. *stillgelegten* ONTRAS-Anlagen keine aktuellen Bestandspläne vorliegen. Demzufolge übergeben wir Ihnen zu Ihrer Information lediglich ungeprüfte Altbestandspläne, bei denen die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

Benötigen Sie die genaue Lage in der Örtlichkeit, vereinbaren Sie bitte unter Angabe der PE-Nr. einen Termin mit dem nachfolgend benannten Betreiber/ Dienstleister:

Die Hinweise zum Leitungsbestand der Ferngasleitung außerhalb des Plangebiets, zur stillgelegten Ferngasleitung und Korrosionsschutzanlage im Plangebiet werden beachtet.

Der Leitungsbestand im Plangebiet ist im Plan gekennzeichnet. Die Hinweise zum Rückbau der stillgelegten Anlagen in Abstimmung mit der ONTRAS werden beachtet.



**Zuständig**

ONTRAS Gastransport GmbH | Instandhaltungsbereich Bad Doberan  
(Ferngasleitungen)

ONTRAS Gastransport GmbH | Instandhaltungsbereich Bad Doberan  
(Ferngasleitungen und Korrosionsschutzanlagen)

GDMcom GmbH | Service KGT Nord | Ketzin



**Kontakt**

ONTRAS Gastransport GmbH  
Netzbereich Nord  
Thoralf Buhr  
Am Walkmüller Holz 2  
18209 Bad Doberan  
Telefon: +49341271116436  
Mobil: +491702266421  
Fax: +49341271116434  
Mail: Thoralf.buhr@ontras.com

ONTRAS Gastransport GmbH  
Netzbereich Nord  
Patrick Neumann  
Am Walkmüller Holz 2  
18209 Bad Doberan  
Telefon: +49341271116419  
Mobil: +491723431898  
Fax: +49341271116434  
Mail: Patrick.Neumann@ontras.com

GDMcom GmbH  
Service KGT Nord  
Frank Döring  
Knoblauchers Chaussee 4  
14669 Ketzin  
Telefon: +493323398560  
Mobil: +491723431679  
Fax: +493323398562  
Mail: Frank.Doering@gdmcom.de

Zum geplanten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ellerbergssoll 2" bestehen grundsätzlich keine Einwände.  
Zu beachten sind folgende Auflagen und Hinweise:

1. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen folgende **Interessenberührungen**:
  - innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich *stillgelegte* ONTRAS-Ferngasleitung FGL 95
  - innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Kabel der *stillgelegten* ONTRAS-Korrosionsschutzanlage KSA 95.00/01 (überwiegend an der östlichen Grenze des B-Planes)
2. Die stillgelegte ONTRAS-Ferngasleitung FGL 95 ist mit entsprechender Beschriftung in der Planzeichnung hinreichend lagegenau eingetragen.
3. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die o. a. Anlage/n benannt und es wird auf die zu beachtenden Hinweise und Auflagen (insbesondere Pkt. 5.) hingewiesen.
4. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
5. Bei stillgelegten Anlagen sind in Abstimmung mit ONTRAS Abweichungen von den Regelungen und Vorschriften der beigefügten Schutzanweisung möglich.

**Im Falle einer Baubehinderung durch die FGL 95 kann die stillgelegte Leitung im Baufeld durch die ONTRAS geborgen werden. Ein selbständiger Rückbau der Anlage ist nicht gestattet. Der Rückbau erfolgt durch Auftragserteilung an den o. g. Betreiber der Anlage**

PE-Nr. 02812/22 - 19.04.2022 - Seite 6 von 41

Seite 3 von 3



**(ONTRAS Gastransport GmbH | Instandhaltungsbereich Bad Doberan). Mit ihm sind die Modalitäten des Rückbaus festzulegen.**

**Rückbaumaßnahmen erfordern erfahrungsgemäß eine gewisse Vorlaufzeit. Um Verzögerungen bei der Baufeldfreimachung zu vermeiden, bitten wir um rechtzeitige Mitteilung/Veranlassung durch den Vorhabenträger.**

Der *stillgelegten* KSA 095.00/01 braucht im vorliegenden Fall keine besondere Bedeutung beigemessen werden. Bei Auffinden der *stillgelegten* KSA bzw. deren Kabel ist der o. g., für das Territorium zuständige Betreiber und/oder Dienstleister zu informieren, um mit Ihnen weitere Modalitäten abzustimmen.

6. Hinsichtlich geplanter Pflanzmaßnahmen verweisen wir auf die Beachtung des Abschnitts III/6. der beigefügten Schutzanweisung.
7. Damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden, sind jegliche Planungen (auch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im Bereich der Anlagen rechtzeitig abzustimmen.
8. Der oben genannte Anlagenbetreiber ist weiter an dem Verfahren zu beteiligen.
9. Nach Abschluss des Verfahrens ist uns der Beschluss zu übergeben.

Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen der GASLINE für eine Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich muss ggf. mit weiteren Anlagen/ Planungen der GASLINE bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbh & Co. KG über BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE  
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Mit freundlichen Grüßen  
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Anlagen/ mitgeltende Unterlagen:  
Leitungsschutzanweisung

Anlagen/ Pläne:

Übersichtskarte A3	M 1 : 10.000	
Grundriss	FGL 225	B7
Grundriss	GASLINE - FGL 225	B7
Altbestandsplan-Grundriß/Längsschnitt	FGL 95 stillgel.	G/L 02, 03
Altbestandsplan-Grundriß	KSA 095.00/01 stillgel.	G 01

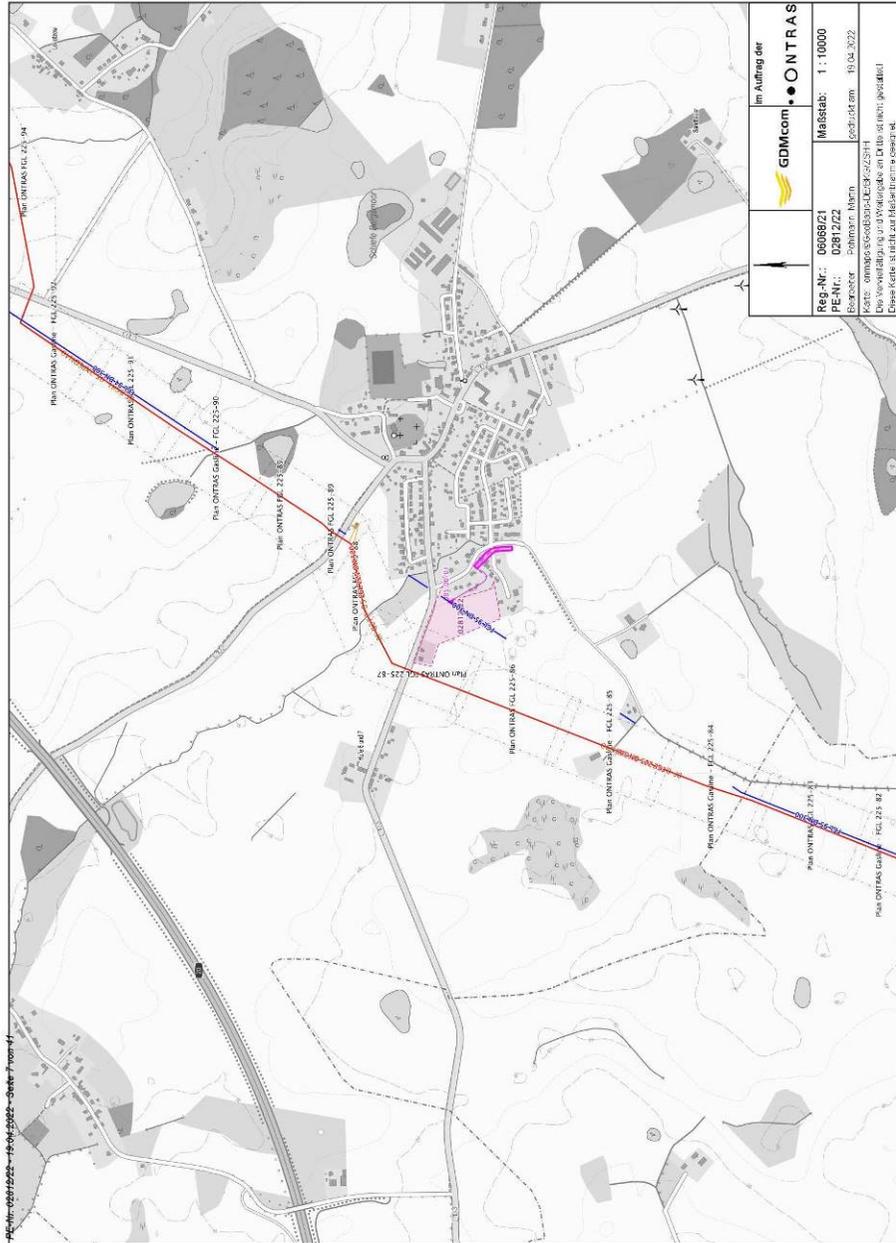
Verteiler:

Frau	Juliane Kruse	Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Bauamt
Herr	Salomon	ONTRAS Gastransport GmbH
Herr	Szadkowski	ONTRAS Gastransport GmbH
Herr	Lunow	ONTRAS Gastransport GmbH
Herr	Buhr	ONTRAS Gastransport GmbH
Herr	Neumann	ONTRAS Gastransport GmbH
Herr	Döring	GDMcom GmbH

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

12  
Verbundnetz Gas AG - GDMcom



## 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 ...**fünf**... Gemeinden/Städte eine Stellungnahme abgegeben.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

1  
Hansestadt Wismar



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar  
Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen  
Bauamt  
Frau Plieth  
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg



08.04.22

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“  
der Gemeinde Lübow

Hier: Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Frau Plieth,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ ergeht seitens der Hansestadt Wismar folgende nachbarrechtliche Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 BauGB:

Zusammenfassung des Vorhabens:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist beabsichtigt, die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. 25 Eigenheimen in Erweiterung des bereits realisierten Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft aus. Dieser soll in einem Parallelverfahren entsprechend geändert werden.

Die Hansestadt Wismar stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ der Gemeinde Lübow zu.

Die Fortschreibung des Rahmenplanes für den Stadt-Umland-Raum Wismar bis 2030 ermöglicht die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Beyer  
Bürgermeister

Dienstgebäude  
Rathaus  
Am Markt 1  
23966 Wismar

Kontakte  
Tel.: 03841 251 - 0  
Fax: 03841 251 777 1245  
www.wismar.de



Zustimmung

## Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Gemeinde Lübow  
über Amt Dorf Mecklenburg-  
Bad Kleinen

Sprechtage  
Dienstag 9.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr  
Donnerstag 9.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr  
Freitag 9.00-12.00 Uhr

per e-mail an [j.kruse@amt-dm-bk.de](mailto:j.kruse@amt-dm-bk.de)

Bearbeiter	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Juliane Lockowand	038426/410-31	BL/lo-Hor	03.05.2022

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ in Lübow**  
Entwurf  
hier: **Stellungnahme der Gemeinde Hornstorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf hat in ihrer Sitzung am 21.04.2022  
folgenden Beschluss gefasst:

*Zum Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Lübow „Ellerbergssoll 2“ in Lübow (Entwurf)  
gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken.  
(Beschluss-Nr. HO/302/2022)*

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

  
J. Lockowand  
Sachbearbeiterin  
Bau und Liegenschaften

Keine Anregungen und Bedenken

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: [zentrale@amt-neuburg.eu](mailto:zentrale@amt-neuburg.eu) / Internet: [www.amt-neuburg.de](http://www.amt-neuburg.de)

Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE781405100010000077 62, BIC: NOLADE21WIS  
Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75140613080003221156, BIC: GENODEF1GUE  
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE9412030000000202432, BIC: BYLADEM1001

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

3  
Gemeinde Ventschow

Beschluss zu BV/11/22-018  
aus der  
Sitzung des Hauptausschusses der Gemeinde Ventschow  
vom 11.04.2022

---

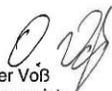
Top 4.4      **Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ellerbergssoll 2" der Gemeinde Lübow**

**Beschluss:**  
Der Hauptausschuss der Gemeinde Ventschow beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ der Gemeinde Lübow zuzustimmen. Die Gemeinde Ventschow hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	4
davon besetzte Mandate:	4
davon Anwesende:	4
Ja- Stimmen:	4
Nein- Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-

---

  
Dieter Voß  
Bürgermeister



Keine Hinweise oder Bedenken

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

**4  
Gemeinde Hohen Viecheln**

**Beschluss zu BV/10/22-018**

aus der  
Sitzung des Hauptausschusses der Gemeinde Hohen Viecheln  
vom 25.04.2022

**Top 4.1      Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ellerbergssoll 2" der Gemeinde Lübow**

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss der Gemeinde Hohen Viecheln beschließt, dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ der Gemeinde Lübow zuzustimmen. Die Gemeinde Hohen Viecheln hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	5
davon besetzte Mandate:	5
davon Anwesende:	5
Ja- Stimmen:	5
Nein- Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-

Keine Hinweise oder Bedenken

  
Lothar Glöde  
Bürgermeister



**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

5  
Gemeinde Dorf Mecklenburg

**Beschluss zu BV/01/22-025**

aus der  
Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses der Gemeinde Dorf Mecklenburg  
vom 26.04.2022

---

**Top 4.4 Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ellerbergssoll 2" der Gemeinde Lübow**

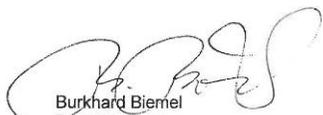
**Beschluss:**

Der Hauptausschuss der Gemeinde Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ der Gemeinde Lübow zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	5
davon besetzte Mandate:	5
davon Anwesende:	3
Ja- Stimmen:	3
Nein- Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-

---

  
Burkhard Biemel  
Bürgermeister



Keine Hinweise oder Bedenken

**Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom 01.04.2022 – 02.05.2022**

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

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

P 1  
Frau und Herr Schlimme

Von: Jan-Friedrich Schlimme, Franziska Schlimme <janschlimme@gmx.de>  
Betreff: Bebauungsplan Nr. 9 Ellerbergssoll 2 in Lübow; Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
Ort: 23972 Lübow  
Straße: Kletziner Weg 1c  
Nachricht an: Bauamt Dorf Mecklenburg  
Nachrichtentext:  
Sehr geehrte Damen und Herren,  
auf diesem Weg möchten wir die Gelegenheit nutzen, Ihnen unsere Anregungen/Bedenken zu dem oben genannten Bauvorhaben zu übermitteln.

Unser Grundstück (Kletziner Weg 1c) grenzt an den Kletziner Bach. Bereits in der Vergangenheit führten Starkregenereignisse zu einem starken Wasseranstieg im Kletziner Bach. Nach Aussage der Nachbarn stieg das Wasser teilweise bis zur Grabenoberkante. Ein ausschlaggebender Grund für den hohen Wasserstand bei Starkregenereignissen ist der begrenzte Durchfluss unter der Mecklenburger Straße.

Im Zuge der neuen Erschließung kommt es zu weiteren Versiegelungen. Dieses zusätzliche Oberflächenwasser wird auch über den Kletziner Bach abgeleitet. Die zusätzlichen Wassermassen führen zu einer Verschärfung der Hochwasserlage bei Starkniederschlagsereignissen. Unter Berücksichtigung des voranschreitenden Klimawandels und der zusätzlichen Einleitung in den Kletziner Bach haben wir die Befürchtung, dass diese Konstellation zu Schadenereignissen an unserem Eigentum führt.

Wir bitten Sie, dies bei den Planungen zu berücksichtigen und die Oberflächenentwässerung entsprechend anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen  
Jan Schlimme, Franziska Schlimme

--  
Dieses Mail wurde über das Kontaktformular von Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen (<http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de>) gesendet

Die mit der Stellungnahme geäußerten Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Die Problematik der Defizite bzgl. der Regenwasserableitung über den Triwalker Bach ist der Gemeinde bekannt. Im Auftrag der Gemeinde wurde ein Gewässerentwicklungs- und Pflegeplan erarbeitet, der Maßnahmen zur Verbesserung der hydraulischen Leistungsfähigkeit beinhaltet. Die Maßnahmen werden bei der weiteren Entwässerungsplanung durch die Gemeinde beachtet. Die Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen stehen nicht im direkten Zusammenhang mit der Entwicklung des B-Planes Nr. 9 werden aber wie folgt berücksichtigt:

Um die hydraulische Leistungsfähigkeit des Triwalker Baches durch die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet nicht weiter zu überschreiten, ist eine Wasserrückhaltung mit Abfluss in den Triwalker Bach nördlich der Mecklenburger Straße geplant. Dadurch wird der Triwalker Bach im Bereich des Kletziner Weges nicht in Anspruch genommen.

**Stellungnahme von**

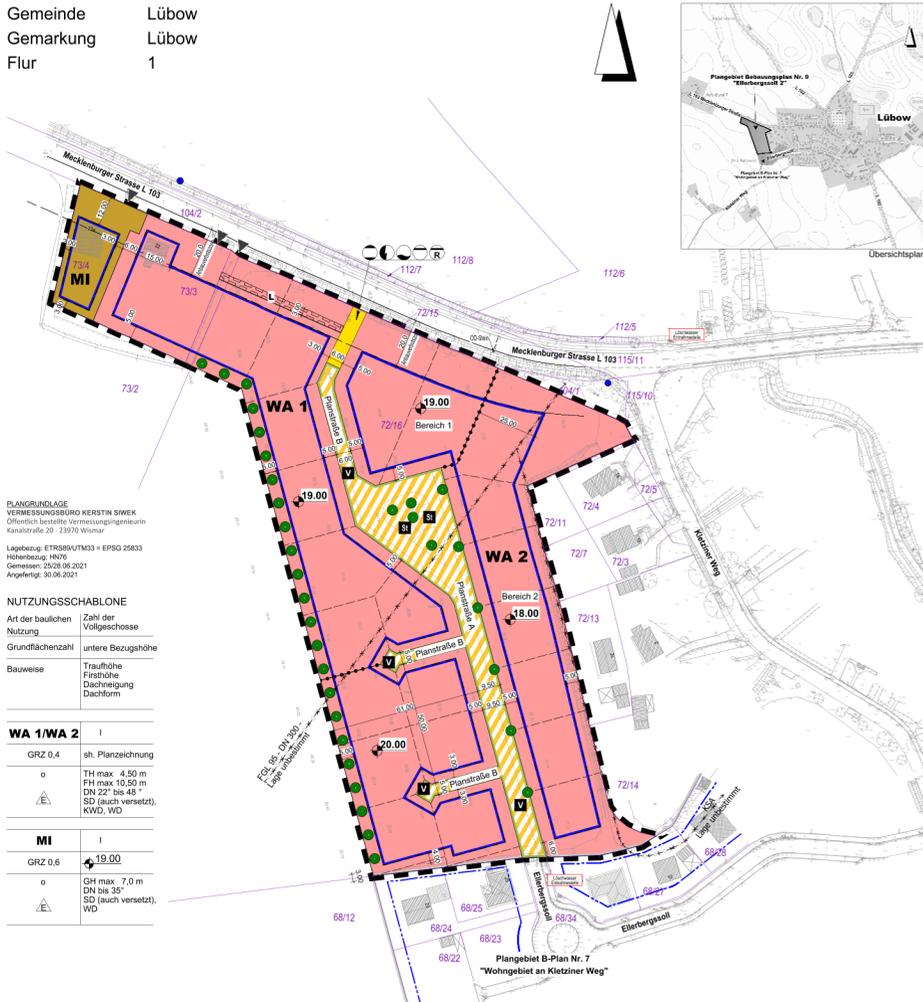
**Prüfung und Abwägung**

# SATZUNG DER GEMEINDE LÜBOW

## über den Bebauungsplan Nr. 9 "Ellerbergssoll 2"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Lübow  
 Gemarkung Lübow  
 Flur 1



PLANGRUNDLAGE  
 VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK  
 Öffentlich bestelltes Vermessungsingenieur  
 Kanalarstraße 2 - 12970 Wismar  
 Lagebezug: ETR88AVT/M3 = EPSG:25833  
 Höhenbezug: NN  
 Gelesen: 26.08.2021  
 Angefertigt: 30.06.2021

NUTZUNGSCHEMABLÖNE  
 Art der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse  
 Grundflächenzahl: untere Bezugshöhe

Bauweise: Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, Dachform

**WA 1/WA 2**  
 GRZ 0,4  
 sh. Planzeichnung  
 TH max 4,50 m  
 FH max 10,30 m  
 DN 22° bis 48°  
 SD (auch versetzt), KWD, WD

**MI**  
 GRZ 0,6  
 GH max 7,0 m  
 DN bis 35°  
 SD (auch versetzt), WD

### Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 LfBO M-V

#### BAUGESTALTUNGS FESTSETZUNGEN

- Dächer**  
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt und gelten nur für die Hauptflächen.  
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachaufbauten sind mind. 0,50 m unter der Hauptfläche des Daches zu binden. Die Grenzbreite der Dachaufbauten (Außen- und Zwerchwände) wird auf maximal 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenmaße) begrenzt.  
Im M-Gebiet sind für fachgeneigte Dächer bis 22° nur ziegelfarbene, schwarze oder graue Dachabdichtungen bzw. Metallächer zulässig.  
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
- Fassaden**  
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:  
 • Sichtmauerwerk  
 • verputzte bzw. geschlämte Oberflächen  
 • Außenwandverkleidungen aus Holzschücheln bzw. Fassadenplatten  
 • für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/ Holz bzw. Glas/Metall zulässig  
 • andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich bei Fenstern- und Türöffnungen zulässig  
 nicht zulässig sind:  
 • hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Maßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)  
 • Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.

### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 9(1) Nr. 1 BauGB § 4 BauAVO
<b>MI</b>	Mischgebiet	§ 8 BauAVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9(1) Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16(2) Nr. 13 BauVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16(2) Nr. 13 BauVO
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16(2) Nr. 13 BauVO
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16(2) Nr. 13 BauVO
↙ 18,00	Untere Bezugshöhe in m, System HN 76	
SD, WD	Satteldach, auch versetzt, Walmdach,	
KWD	Krüppelwalm	
DN	Dachneigung	
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		
o	offene Bauweise	§ 9(1) Nr. 2 BauGB
o	nur Einzelhäuser zulässig	§ 2(1) BauVO
o	Baugrenze	§ 2(2) BauVO
<b>Verkehrslinien (öffentlich)</b>		
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9(1) Nr. 11 und § 8(1) BauVO
—	Verkehrsüberlagerungsbereich	
—	PKW-Stellplatzanlage öffentlich	
—	Verkehrsüberlagerungsbereich	
—	Zufahrt (Bestand)	
—	Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 9(1) Nr. 12, 14 und § 8(1) BauGB
—	Regenwasserableitung	
—	Abwasserableitung	
—	Wasser	
—	Elektrizität + Telekommunikation	
—	Gas	
<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>		
—	Unterirdische Leitungen - Rückbau	§ 9(1) Nr. 13 und § 8(1) BauGB
—	her: - ständige Fernversorgungsleitung (KVA 0,9/0,05) mit Kabel und Aderleitung - Lage unbestimmt	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
—	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1) Nr. 20, 25 und § 8(1) BauGB
—	Planungen von Bäumen entsprechend Festsetzung II-1,3	
—	Planungen von Bäumen entsprechend Festsetzung II-1,4	
<b>Sonstige Planzeichen:</b>		
—	Mit Leistungswert zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsunternehmen	§ 9(1) Nr. 21 und § 8(1) BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB
—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	§ 16(5) BauVO
—	her: - untere zulässige Höhenfestsetzung sh. Festsetzung 2,3	
—	- Höhenzüge baulicher Anlagen sh. Festsetzung 2,4	
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
—	Flurstücksgrenze	
—	Nummer des Flurstückes	
—	Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76	
—	Böschung	
—	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
—	Einfriedigung	
—	Baum Bestand	
—	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
—	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
—	Planbegrenzung B-Plan Nr. 7 "Wohngebiet am Klotzner Weg"	
—	Baugrenze des B-Planes Nr. 7 "Wohngebiet am Klotzner Weg"	
—	Löschwasseranrähmeliste	
—	Aufnahme- und Sicherungspunkt geschützter Lagerzone	

### Teil B – Text

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
1.1 **Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauAVO**  
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO
- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauVO**  
Nicht zulässig sind in allen WA-Gebieten  
- Betriebe des Betriebszweigs (§ 4 Abs. 2 Nr. 1)  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2)  
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 3)  
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 4)  
- Tankstellen (§ 4 Abs. 2 Nr. 5)
- Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauVO**  
MI - Mischgebiet gemäß § 9 (1) BauVO
- Ausschluss von allgemeinen zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauVO**  
Nicht zulässig sind im MI-Gebiet  
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6)  
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7)  
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (§ 6 Abs. 2 Nr. 8)
- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauVO**  
Im Mischgebiet MI sind die gemäß § 1 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
2.1 **Grundfläche baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauAVO**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.  
2.2 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten ist auf eine Wohnung beschränkt.  
2.3 **Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauVO**  
Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachbahn. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.  
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungswanke, also der Giebelkante bis zur äußeren Schrägkante der oberen Dachbegrenzung in einer Ebene mit der Windrichtung die oberste äußere Schrägkante der Dachschindel bei versetzten Gebäuden die oberste Dachbegrenzungskante bezogen auf den unteren Bezugspunkt definiert.  
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten die festgesetzten absoluten Höhen über NN.  
2.4 **Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
In WA und MI-WA 2 - Bereich 1 darf die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses maximal 0,30 m über der mittleren Geländeoberfläche liegen.  
In WA 2 - Bereich 2 darf die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses maximal 0,20 m über der dem mittleren Geländeoberfläche dem dem Baugrundstück zugeordneten Erschließungsebene liegen.  
Die mittlere Geländeoberfläche ist der Mittelwert, der sich aus den vorhandenen Geländeformen in den Grundstücksteilen nach der Erschließung errechnet.  
2.5 **Überbauern Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Gemäß § 23 (1) BauVO ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstücke A und B und den straßenbegrenzten Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.  
2.6 **Gemäß § 23 (1) BauVO**  
ist die Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstücke A und B und den straßenbegrenzten Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.  
Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu den Straßengrenzen der Planstücke A und B errichtet werden.  
2.7 **Bebauung in der Anbauverbotszone entlang der L 103**  
Nach § 11 (1) Straßen- und Weggesetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StRW-MV) dürfen außerhalb der nach § 1 (2) festgesetzten Orts- und Wegbegrenzung bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Belegung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmter Fahrzeugart, nicht errichtet werden.  
Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des zuständigen Landesamtes für Straßenbau und Verkehr zulässig.

#### II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen**  
§ 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 13 (3) BauGB  
1.1 **Schutz der Aalbeebie entlang der L 103**  
Die vorhandene Aalbeebie entlang der L 103 sind vor Beeinträchtigungen zu sichern. Die Bäume einschließlich des Wurzelbereiches (Kronenbereich zuzüglich 1,50 m) sind von jeglicher Belegung (Verengung, Überführung und/oder Abgrabung) freizuhalten. Bodenverändernde Handlungen (Befahren/Aufschütten/Verfüllungen) sind in diesem Bereich untersagt.  
1.2 **Als landschaftserheblige Ausgleichsmaßnahme** entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb des Plangebietes 23 Obstbäume verschiedener Sorten entlang der westlichen Planstückgrenze durch den Erschließungsträger zu pflanzen und deren Erhalt dauerhaft zu sichern. Pflanzgröße: Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt mit Ballen für das Pflanz- und Pflegeprogramm gelten die Festlegungen des Umweltbundesamtes.  
1.3 **Anpflanzung von Bäumen in öffentlichen Straßenräumen**  
Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind in dem Plangebiet entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraße 13 Einzelbäume (Acer campestre) zu pflanzen und zu erhalten. Die Standorte der Bäume sind im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung und den Grundstücksurteilen festzulegen. Pflanzgröße: Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt für das Pflanz- und Pflegeprogramm gelten die Festlegungen des Umweltbundesamtes.  
1.4 **Nicht überbaute Flächen der Grundstücke** sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schutzgärten ist unvorzugsig.  
1.5 **Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB** werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.  
2.0 **Vorsorglicher Artenschutz**  
2.1 **Bezeichnungspflicht zugunsten Bodenwürter (Flechte, Schachteln)**  
Sämtliche Bäume/Becken entlang zum Schutz des etwaig in der Fläche vorkommenden Arten und/oder des Zeitraums 20.03. - 31.07. Bäume/Becken sind nur dann gärtnerisch möglich, wenn die Baufeldreinigung (Herstellung einer vegetationsfreien Rohbodenfläche) vom 20.03. erfolgt ist und das Baufeld während der o.g. Baufeldvegetationszeit bleibt.

### Textliche Hinweise

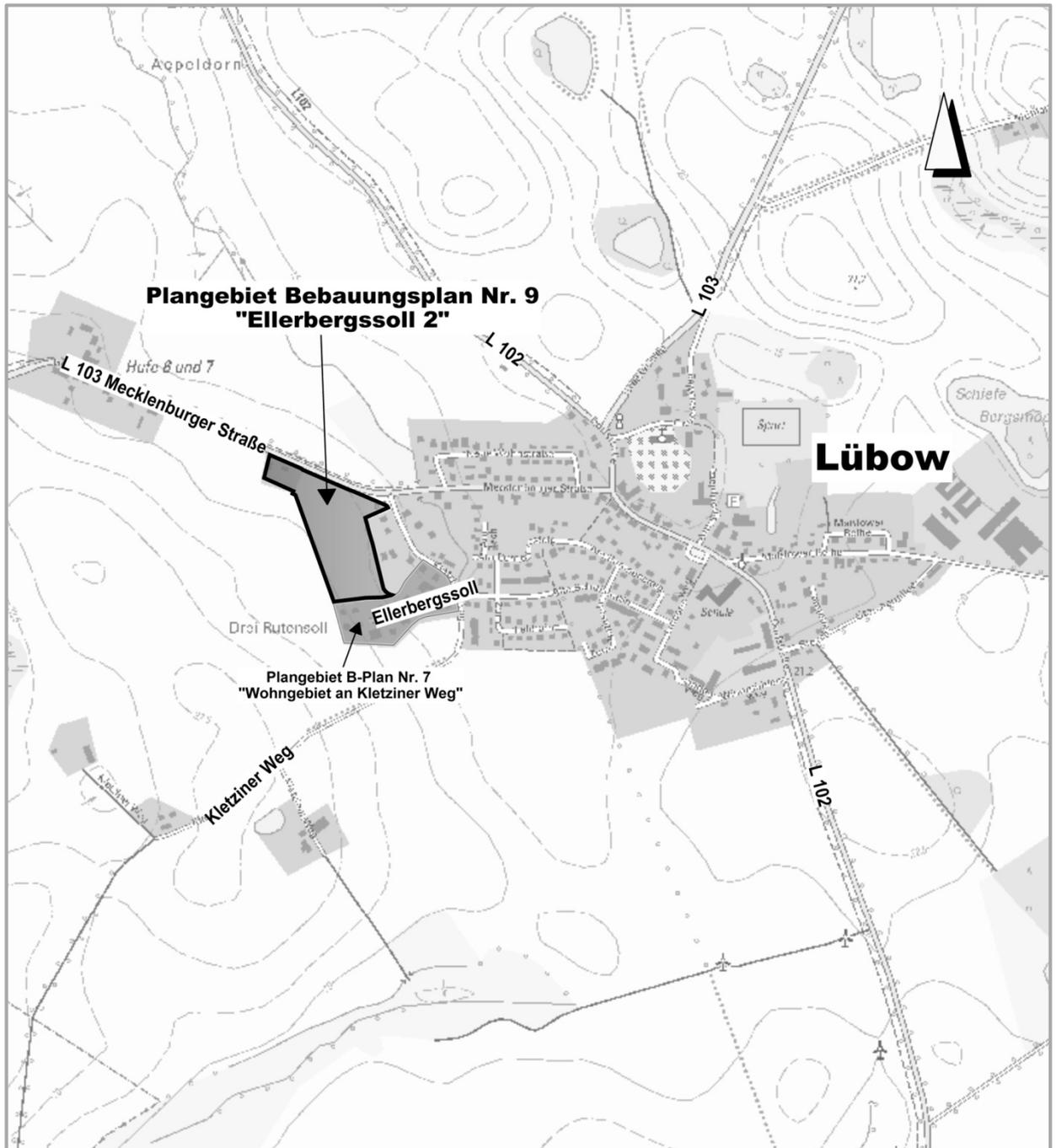
**Landesfachverfahrensplan außerhalb des Plangebietes**  
 Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von 22,25 m<sup>2</sup> Eingriffskompensationsäquivalent (EKA).  
 Die Eingriffskompensations für den nicht in Plangebiet umsetzbaren Kompensationsbedarf in Höhe von 21,284 m<sup>2</sup> KFA erfolgt durch Inanspruchnahme eines oder mehrerer Cickdicken in der betroffenen Landschaftszone Ostseeküstenland.  
**Bodenbedeutung**  
 Verfahren der Zufuhrdaten:  
 Wenn während der Baummaßnahme Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um ein Erbschaftsgut gemäß § 2 Abs. 1 des Erbschaftsgesetzes (ErbStG) handelt, hat den erteilenden anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
 Die Anzeige hat gegenüber der örtlichen Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter.  
 Der Fund und die Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erfolgt durch Vorlage nach Zugang der Anzeige. Hochstamm: 16-18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt für das Pflanz- und Pflegeprogramm gelten die Festlegungen des Umweltbundesamtes.  
 Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schutzschuttbild der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und sicheren Entsorgung, sh. hierzu auch Pkt. 9.4 in der Begründung.  
**Altlasten / Altlast / Bodenbruch**  
 1. Über die Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unübliche Verunreinigung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Schadstoffen, Verdrängung oder Errosion hervorgerufen können, sind zu untersuchen. Von Menschen beeinflusste Böden oder Böden, dessen unmittelbare Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Detektoranalysen nicht als unbeeinträchtigt bewertet werden.  
 2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenverunreinigungsbehörde mitzuteilen.  
 3. Bodenuntersuchungen liegen in der Zuständigkeit des Müllverbrennungsamtes.  
 4. Mit der Geltendmachung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Baustoffen und nach Maßgabe des Altlastenkennzeichens (AKZ) sind geotechnische Untersuchungen vorzunehmen.  
 5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schutzschuttbild der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und sicheren Entsorgung, sh. hierzu auch Pkt. 9.4 in der Begründung.  
**Erschließung von DN-Vorschriften**  
 Die im Bebauungsplan aufgeführten DN-Vorschriften können im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt - Am Webberg 17 - 23 972 Dorf Mecklenburg eingesehen werden.

### Satzung der Gemeinde Lübow über den Bebauungsplan Nr. 9 "Ellerbergssoll 2"

**Präambel**  
 Aufgrund  
 • des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),  
 • zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 477) sowie  
 • der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. November 2017 (BGBl. I S. 3780), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und  
 • der Verordnung über die Ausbeutung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planraums (Planraumbauverordnung - PlanrBauV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
 • des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 1833)  
 • der Kommunalverfassung für die Land Mecklenburg-Vorpommern (KV-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (BGBl. II S. 2117), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (BGBl. II S. 407) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung von ..... folgende Satzung der Gemeinde Lübow über den Bebauungsplan Nr. 9 "Ellerbergssoll 2, Gemarkung Lübow, Flur 1, Flurstücke Nr. 720, 724 und 726fften sowie über den Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet am Klotzner Weg" und Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Nr.	Text	Erlassen am	Erlassen durch
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...15.06.2021...		Die Bürgermeisterin
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...14.10.2021... beteiligt worden.		Die Bürgermeisterin
3	Die Vorzüge Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevorstand am ...24.08.2021... gefällige Vorschlag hat in der Zeit vom ...08.10.2021... bis zum ...11.11.2021... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.		Die Bürgermeisterin
4	Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Erfahrung vom ...14.10.2021... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.		Die Bürgermeisterin
5	Die Gemeindevorstand hat am ...22.02.2022... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung genehmigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.		Die Bürgermeisterin
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...24.03.2022... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.		Die Bürgermeisterin
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...01.04.2022... bis zum ...02.05.2022... während der Bekanntmachung im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter <a href="http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de">www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de</a> ortsüblich bekannt gemacht werden. • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. • dass nicht freigelegene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können. am ...24.03.2022... auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de">http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de</a> ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im "Mekleburger Wegweiser".		Die Bürgermeisterin
8	Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt ist, da die wasserrechtliche Punkte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.		Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die festgenannte abgegebene Stellungnahme der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mittigelt worden.		Die Bürgermeisterin
10	Die Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... von der Gemeindevorstand § 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevorstand von ..... genehmigt.		Die Bürgermeisterin
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgelegt.		Die Bürgermeisterin
12	Der Beschluss über die Bebauungsplanung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist am ..... auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de">http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de</a> ortsüblich bekannt gemacht worden. • der Veröffentlichung des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung im "Mekleburger Wegweiser". In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung: • der Vertiefung des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 3 BauGB und in § 5 Abs. 6 KV-MV bezogenen Verfahrens- und Formvorschriften • der Vertiefung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erschließungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. In der Krafte getretenen Satzung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Hiermit auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen eingestellt.		Die Bürgermeisterin

### Gemeinde Lübow Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“



## **Gemeinde Lübow**

Landkreis Nordwestmecklenburg

### **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9**

### **„Ellerbergssoll 2“ in Lübow**

## **BEGRÜNDUNG**

# Inhaltsverzeichnis

## Teil I

<b>1.</b>	<b>AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN .....</b>	<b>4</b>
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPRO-GRAMM 2011 (RREP WM).....	4
<b>4.2</b>	<b>PLANUNGEN DER GEMEINDE LÜBOW .....</b>	<b>6</b>
4.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB.....	6
<b>5.</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
5.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	6
5.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
5.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE .....	8
5.1.4	NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN, .....	8
5.1.5	VERKEHRSLÄCHEN .....	8
5.1.6	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG .....	8
5.1.7	FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN.....	9
5.1.8	BAUMPFLANZUNGEN.....	9
5.1.9	FLÄCHENBILANZ .....	9
<b>5.2</b>	<b>BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>9</b>
5.2.1	DÄCHER .....	9
5.2.2	AUßENWÄNDE - FASSADEN .....	10
5.2.3	NEBENANLAGEN .....	10
5.2.4	ZUFahrTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE.....	10
5.2.5	EINFRIEDUNGEN.....	10
<b>6.</b>	<b>VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>6.1</b>	<b>VERKEHRSLBERUHIGTER BEREICH .....</b>	<b>11</b>
<b>6.2</b>	<b>VERKEHRSLPLANUNG UNTER BERÜCKSLCHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRT- SCHAFTSLBETRIEBES .....</b>	<b>11</b>
<b>6.4</b>	<b>RUHENDER VERKEHR .....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>12</b>
<b>7.1</b>	<b>TRINKWASSERLERSORGUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>7.2</b>	<b>ABWASSERLBESEITIGUNG .....</b>	<b>12</b>
7.2.1	SCHMUTZWASSER .....	12
7.2.2	NIEDERSCHLAGSWASSER .....	12
<b>7.3</b>	<b>ELEKTROENERGIELERSORGUNG .....</b>	<b>12</b>

---

<b>7.4</b>	<b>GASVERSORGUNG</b> .....	<b>13</b>
<b>7.5</b>	<b>FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN</b> .....	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG</b> .....	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>BODENSCHUTZ UND ABFALL</b> .....	<b>15</b>
<b>9.1</b>	<b>BODENSCHUTZ</b> .....	<b>16</b>
<b>9.2</b>	<b>MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ</b> .....	<b>16</b>
<b>9.3</b>	<b>MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN</b> .....	<b>16</b>
<b>9.4</b>	<b>ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)</b> .....	<b>17</b>
<b>9.5</b>	<b>ABBRUCH BAULICHER ANLAGEN</b> .....	<b>17</b>
<b>9.6</b>	<b>ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN</b> .....	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b> .....	<b>18</b>
<b>10.1</b>	<b>BAUDENKMALE</b> .....	<b>18</b>
<b>10.2</b>	<b>BODENDENKMALE</b> .....	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>GEWÄSSERSCHUTZ</b> .....	<b>18</b>
<b>11.1</b>	<b>TRINKWASSERSCHUTZ</b> .....	<b>18</b>
<b>11.2</b>	<b>GEWÄSSERSCHUTZ</b> .....	<b>18</b>
<b>12.</b>	<b>IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ</b> .....	<b>19</b>
<b>12.1</b>	<b>LÄRMIMMISSIONEN INNERHALB DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>19</b>
<b>13.</b>	<b>KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN</b> .....	<b>19</b>

## Teil II

ANLAGE 1	Umweltbericht	vom 21.07.2022
ANLAGE 2	Fachbeitrag Artenschutz	vom 21.07.2022
ANLAGE 3	Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer	
ANLAGE 4	Merkblatt -Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten – Im Netz der Gasversorgung Wismar Land GmbH (GWL)	

## 1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Bereits im Jahre 2012 befasste sich die Gemeinde mit der künftigen Wohnbauflächenentwicklung und hat sich im Ergebnis für eine Entwicklung des Hauptwohnortes entschieden, was den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur Gemeindeentwicklung entspricht.

Im Vorfeld der Überplanung zur Schaffung von Baurecht wurde eine Bebauungsstudie erarbeitet, die die Wohnbauflächenentwicklung am westlichen Ortsrand des Ortsteils Lübow darstellt.

Auf dieser Grundlage wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ begonnen, eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche zu entwickeln. Dieser Bebauungsplan ist seit seiner Bekanntmachung am 24.09.2014 rechtsverbindlich. Die Erschließung des Wohngebietes ist abgeschlossen und alle Grundstücke wurden bebaut. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 soll die Wohngebietsentwicklung am vorgesehenen Standort zum Abschluss gebracht werden.

Diese zweistufige Entwicklung begründet sich einerseits aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der nur für den Bereich des B-Planes Nr. 7 eine Wohnbaufläche auswies und andererseits durch die Festlegungen des Rahmenplanes 2011 für den Stadt-Umland-Raumes Wismar mit der Beschränkung der Wohnbaukapazitäten bis 2020.

Durch die Fortschreibung des Rahmenplans bis 2030 eröffnete sich nunmehr die Möglichkeit, mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, das ursprüngliche Planungsziel der Gemeinde umzusetzen.

Die Gemeinde hat bei der Planung 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. Es werden Baulandreserveflächen genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Konzentration der Siedlungsstrukturen, erfüllt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtlichen Bauvorschriften mit dem Ziel festgesetzt, eine harmonische Gesamtgestaltung des Ortsbildes zu erreichen.

### **ALTERNATIVENPRÜFUNG**

Da die Erweiterung des Wohngebietes ein städtebauliches Gesamtkonzept beinhaltet, welches auf den B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ aufbaut und durch dessen Realisierung bereits die infrastrukturellen Voraussetzungen der Wohngebietserweiterung geschaffen wurden, ist der Standort für die Wohngebietsentwicklung der Gemeinde Lübow alternativlos. Diese Grundsatzentscheidung wurde bereits im Jahre 2013 durch die Gemeinde getroffen, da der Lückenschluss zwischen vorh. Wohnbebauung und der nördlich lokalisierten Landesstraße L 103 eine harmonisch und organisch wirkende Abrundung des Ortsrandes darstellt.

## 2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) und
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenpläne des VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin, Kanalstraße 20 × 23970 Wismar

Lagebezug: ETRS89/UTM33 = EPSG 25833  
Höhenbezug: HN76  
Gemessen: 25/28.06.2021  
Angefertigt: 30.06.2021

### 3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Lübow
	Gemarkung	Lübow
	Flur	1

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 73/3, 73/4 und Teilflächen aus den Flurstücken 73/2 und 72/16.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 28 900 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

im Norden :	durch die Mecklenburger Straße, L 103
im Westen :	durch Ackerflächen
im Süden :	durch die neue Wohnbebauung Ellerbergssoll
im Osten :	durch die Wohngrundstücke Kletziner Weg

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

### 4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

#### 4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

##### 4.1.1 LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM)

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Lübow dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar zugeordnet und als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Zielstellungen wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt. Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevanten Programmpunkte, formuliert:

##### 3.1.2 Stadt-Umland-Räume

(2) *Die Gemeinden, die Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Um die Städte Schwerin und Wismar sind die Gemeinden festgelegt, die gemeinsam mit der jeweiligen Stadt einen landesinternen Stadt-Umland-Raum bilden (Kernstadt und Randbereich). (Z)*

(3) *Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Erholung. Bei der Siedlungsflächenentwicklung gelten die Festlegungen gemäß Kapitel 4.1.*

Der Rahmenplan für den SUR Wismar stammt aus dem Jahr 2011 und enthält u. a. Festlegungen zur Wohnbauflächenentwicklung. Allerdings entsprechen diese Festlegungen nicht mehr den gegenwärtigen Rahmenbedingungen. Vor diesem Hintergrund hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung WM bereits 2018 in Zusammenarbeit mit der Kernstadt Wismar und den Gemeinden des SUR Wismar die Fortschreibung des Rahmenplans (hier: das Wohnbauentwicklungskonzept 2021-2030) eingeleitet. In diesem Rahmen wurde auch die vorliegende Planung der Gemeinde Lübow in das Wohnbauentwicklungskonzept 2021-2030 integriert. Durch die Unterzeichnung des vereinbarten Wohnbauentwicklungskonzeptes durch die SUR-Wismar-Gemeinden ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt.

#### 4. Siedlungsentwicklung

##### 4.1 Siedlungsstruktur

- (3) *Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.*

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 9 verfolgten Planungsziele der Gemeinde entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung ausgerichtet. Die Entwicklung erfolgt angelehnt an die bebaute Ortslage des Hauptortes Lübow, was eine rationelle Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen gewährleistet. Der B-Plan Nr. 9 ist der 2. Bauabschnitt der konzipierten Wohngebietsentwicklung am Ellerbergssoll und nutzt die vorgestreckten Erschließungsanlagen aus der Realisierung des 1. Bauabschnittes, dem B-Plan Nr. 7.

#### 5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

##### 5.4.1 Landwirtschaft

- (3) *Die landwirtschaftlich genutzten Böden sollen durch eine umweltverträgliche und standortgerechte Bewirtschaftung in ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit gesichert werden. Flächenentzug und Zerschneidung durch entgegenstehende Nutzungen müssen vermieden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.*

Durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ werden ackerbaulich genutzte Landwirtschaftsflächen beansprucht. Die Eignung des Bodens für die ackerbauliche Nutzung ist an der betreffenden Stelle angesichts des anstehenden lehmigen Sandes in Verbindung mit dem erheblichen Relief allenfalls mittelmäßig. Innerhalb des betreffenden Bereiches wird die potenzielle Wassererosionsgefährdung dementsprechend als mittel bis sehr hoch eingestuft, des Weiteren unterliegt die gesamte Ackerfläche zudem einer mittleren Erosionsgefährdung durch Wind (Kartenportal Umwelt MV 2021). Eine besondere natürliche Eignung des Bodens für die Landwirtschaft ergibt sich hieraus nicht. Unter Beachtung aller übrigen gem. § 1 Abs. 6 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägenden öffentlichen und privaten Belange ergibt sich innerhalb des Geltungsbereichs insofern keine besondere Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung, sondern vielmehr eine besondere Eignung für eine maßvolle und umweltgerechte Ergänzung der Wohnfunktion. Mit einer ländlich typischen Grundflächenzahl von max. 0,4 wird die Versiegelung auf ein unvermeidbares, zur Umsetzung der Planinhalte allerdings noch notwendiges Maß gesenkt. Ungeachtet dessen ist die Versiegelung des Bodens ein kompensationspflichtiger Eingriff. Die Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde führt zu einem Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen mit einer Ackerzahl zwischen 48 und 54.

Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauflächen erfolgt im Rahmen der Abwägung. Der Entzug beschränkt sich auf ca. 2,8 ha.

Diese Inanspruchnahme liegt unter dem Schwellenwert von 5 ha. Damit ist das Vorhaben nicht raumbedeutsam und nicht von den Zielen der Raumordnung erfasst. Der notwendige landwirtschaftliche Flächenentzug von ca. 2,8 ha gefährdet nicht die betriebliche Existenz des Landwirtschaftsbetriebes.

6. Infrastrukturentwicklung

6.4 Verkehr und Kommunikation

6.4.4 Fußgänger- und Fahrradverkehr

- (1) *In Anlehnung an den Nationalen Radverkehrsplan 2002 – 2012 sollen die Bedingungen für den Rad- und Fußgängerverkehr als Teil des Gesamtverkehrssystems verbessert werden, um seinen Anteil zu erhöhen. Verknüpfungen mit dem ÖPNV und eine entsprechende Infrastrukturausstattung sollen integriert werden. Bauvorhaben sollen in ihrer Wirksamkeit für den Rad- und Fußgängerverkehr den Anforderungen besser angepasst werden.*
- (2) *Das bestehende Radwegenetz aus straßenbegleitenden, kommunalen und touristischen Radwegen soll erhalten und zu einem flächendeckenden Gesamtnetz ausgebaut und verknüpft werden. Nach Möglichkeit soll das land- und forstwirtschaftliche Wegenetz integriert werden. Bei der Streckenführung sollen die Funktionsbeziehungen zwischen Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen berücksichtigt werden.*
- (3) *Das durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg mit besonderer Bedeutung für die touristische Entwicklung erarbeitete Regionale Radwegekonzept soll zügig weiter umgesetzt werden. Dabei soll der Schwerpunkt auf die regional bedeutsamen Radwanderwege und auf die Radfernwege gelegt werden.*

Entlang der Mecklenburger Straße verläuft eine Route des regional bedeutsamen Radwegenetzes. Dieser wird durch die Planungen der Gemeinde zur Erweiterung des Wohngebietes Ellerbergssoll nicht berührt.

## 4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE LÜBOW

### 4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 als Fläche für die Landwirtschaft aus. Da der B-Plan die Fläche als Wohngebiet und ein Grundstück auf Grund der Bestandsnutzung als Mischgebiet festsetzt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

## 5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

### 5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgten entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Um eine einheitlich städtebauliche Entwicklung des gesamten Wohngebietes zu sichern, entsprechen die Festsetzungen im Wesentlichen denen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7. Die Einbeziehung des Wohngrundstückes (Flurstück Nr. 73/3) und des gewerblich genutzten Grundstückes (Flurstück Nr. 73/4) erfolgt unter dem städtebaulichen Aspekt, die Bestandsnutzungen planungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzungen sind auf diese Nutzungen abgestimmt.

#### 5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und im nordwestlichen Bereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Dem Planungsziel entsprechend schafft der Bebauungsplan Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung im Bereich des Eigenheimsegments und zur Sicherung vorhandener Nutzungen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen in den **WA-Gebieten** ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs.3 Nr.1)
- 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.

Da ein vermehrter Kraftfahrzeugverkehr, wie er von Beherbergungsbetrieben ausgeht, aus dem Wohngebiet herausgehalten werden soll, wird diese Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Da von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ein vergleichbares Störpotential ausgeht, erfolgt auch ein Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes, welches auch zukünftig vorrangig als Hauptwohnsitz für Bürger der Gemeinde dient. Da nach der Änderung der Baunutzungsverordnung Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe eingestuft wurden, erfolgt deren Ausschluss zur Wahrung des Gebietscharakters.

Die Gemeinde Lübow gehört zum Amtsbereich Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen womit das Amt die Verwaltungsaufgaben der Gemeinde Lübow wahrnimmt. Für die örtliche Verwaltung stehen Räumlichkeiten im Feuerwehrgerätehaus zu Verfügung, ein weiterer Bedarf für Anlagen und Einrichtungen der Verwaltung bestehen nicht.

Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Lübow auf die vereinbarten Wohnbaukapazitäten im Stadt-Umland-Raum Wismar abzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude im WA 1 und WA 2 auf eine Wohneinheit beschränkt.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im **Mischgebiet** ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe (§6 Abs.2 Nr.6)
- Tankstellen (§6 Abs.2 Nr.7)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 (§6 Abs.2 Nr.8)

Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich aus dem städtebaulichen Aspekt der unmittelbaren Nähe zur des Grundstückes zum benachbarten Wohngebiet, um ein mögliches Störpotential, hervorgerufen durch Immissionen aus gewerblicher Nutzung und Verkehr, auszuschließen.

### 5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximalen Trauf- und First bzw. Gebäudehöhen sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt. Angepasst an die Umgebungsbebauung werden im B-Plan Gebäude mit einem Vollgeschoss und mit Begrenzungen für Gebäude-, First- und Traufhöhen festgesetzt.

Um das Erscheinungsbild einer klassischen Einfamilienhaussiedlung zu wahren und nicht durch Gebäude mit übermäßig hohem Drempel bzw. durch sogenannte Stadtvillen zu beeinträchtigen, erfolgt der Ausschluss von Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss.

Die im B-Plan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt definiert:

*Die Traufhöhe* ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen von der unteren Bezugshöhe. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich ausschließlich auf das Hauptdach. Der Bezug auf das Hauptdach ermöglicht untergeordnete Dachflächen z.B. für Gauben und Zwerchgiebel höhenmäßig versetzt anzuordnen, um so ein individuelle Fassadengestaltung zu ermöglichen.

*Die First- bzw. Gebäudehöhe* ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also

- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei Walm- und Krüppelwalmdächern die äußere Schnittgerade der Dachschenkel
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante, gemessen von der unteren Bezugshöhe.

Als untere Bezugsebene der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die in den einzelnen Baubereichen festgesetzte absolute Höhe über HN.

Die Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen dient der städtebaulichen Ordnung unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Verhältnisse und soll eine angemessene Nutzbarkeit der Baugrundstücke zu Wohnzwecken gewährleisten. Die Festsetzungen berücksichtigen hierbei das zukünftige Straßenniveau und die damit verbundenen Anschlussbedingungen der Grundstücke an die Erschließungsanlagen sowie die Geländeverhältnisse nach der Erschließung. Für die Grundstücksnutzung und Gestaltung sind dabei Abgrabungen oder Aufschüttungen in geregelten Maßen zulässig, die die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen. hierzu sh. die Festsetzung im Teil B – Text unter Pkt. 5.

#### **5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Im Plangebiet wird entsprechend der Umgebungsbebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise des Ortes aufzunehmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese berücksichtigen ebenfalls das Anbauverbot gemäß § 31 Straßen- und Wegegesetz M-V (StrWG-MV).

Die nördliche Plangebietsgrenze grenzt an die Landesstraße L 103, die Lübow mit Dorf Mecklenburg verbindet. Das Plangebiet befindet sich weitgehend außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrt. Daher dürfen bauliche Anlagen (im Sinne der Landesbauordnung) an der Landesstraße L 103 in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Über Ausnahmen von dem Anbauverbot entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Träger der Straßenbauast.

#### **5.1.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN,**

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrtsstraßen zu gewährleisten sowie eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt,

- dass die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A und B und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig ist,
- dass die Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A und B und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig ist.
- Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu den Straßengrenzen der Planstraßen A und B errichtet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen sollten Garagen und Stellplätze nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet werden, sondern möglichst straßennah und mit geringen Zufahrtsflächen, um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu minimieren.

#### **5.1.5 VERKEHRSFLÄCHEN**

Im B-Plan werden die für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen Straßen (Planstraße A und B) als verkehrsberuhigter Bereiche festgesetzt.

#### **5.1.6 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG**

Zur Sicherung der leitungsmäßigen Anbindung von Ver- und Entsorgungsleitungen an die Bestandsleitungen im nördlichen Bereich der Landesstraße L 103 wird in Verlängerung der Planstraße B bis an die Landesstraße L 103 eine Fläche für Ver- und Entsorgung festgesetzt.

### 5.1.7 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN

Zur sicheren Ver- und Entsorgung der Grundstücke im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

### 5.1.8 BAUMPFLANZUNGEN

Im Bereich der Wendeanlage und im entlang der Planstraße A sind 10 Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt. Die Anpflanzung der Bäume im öffentlichen Straßenraum dient der Verbesserung des Straßenbildes, trägt zur Verkehrsberuhigung bei und mindert die Eingriffskompensation.

Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme sind entlang der westlichen Plangebietsgrenze insgesamt 23 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahme ist eine Fortführung der linearen Ortsrandbegrünung durch Baumpflanzungen, die mit der Realisierung des 1. Bauabschnittes begann.

### 5.1.9 FLÄCHENBILANZ

Nr.	Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	%
1.	Allgemeines Wohngebiet	24.351,7	84,26
2.	Mischgebiet	1.122,6	3,88
2.1	Verkehrsfläche – Verkehrsberuhigter Bereich	3.273,0	11,33
3.	Fläche für Ver- und Entsorgung	152,1	0,53
	Gesamtfläche des Plangebietes	28.899,4	100,00

## 5.2 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Gemeinde im Baugebiet positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt. Zur Gewährleistung einer harmonischen Gestaltung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Wohnsiedlung wurden die gestalterischen Festsetzungen im Wesentlichen aus dem B-Plan Nr. 7 übernommen.

### 5.2.1 DÄCHER

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen.

Zusätzlich wird die ebenfalls geneigte Dachform des Walmdaches zugelassen, um die Errichtung von Einfamilienhäusern in einer modernen Bauweise, wie dem Bungalowstil, zu ermöglichen. Das Zeltdach ist als Sonderform des Walmdaches ebenfalls zulässig.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf max. 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Die Festsetzungen bezüglich der Dächer beziehen sich nur auf die Hauptdächer der Gebäude. Für untergeordnete Dachflächen der Gebäude sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen möglich.

Im MI-Gebiet sind für flachgeneigte Dächer bis 22° nur ziegelrote, schwarze oder graue Dachabdichtungen bzw. Metaldächer zulässig.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen unzulässig.

### **5.2.2 AUßENWÄNDE - FASSADEN**

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe sowie unnatürlicher Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb nicht zulässig.

### **5.2.3 NEBENANLAGEN**

Die Festsetzung oberirdische Müllbehälter zu umkleiden bzw. mit lebenden Hecken zu umschließen, soll dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung nicht durch Behälter und Container beeinträchtigt wird.

Aus diesem Grund sind Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.

### **5.2.4 ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE**

Zur Vermeidung unnötiger Zufahrtsflächen auf den Grundstücken ist die Lage der Garagen oder Carports so zu wählen, dass möglichst geringe Zufahrtsflächen errichtet werden müssen, um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen gering zu halten.

Um die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. aus Beton-, Ziegel- oder Naturstein) oder mit wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

### **5.2.5 EINFRIEDUNGEN**

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf 0,80 m soll den offenen Charakter der Wohnsiedlung begünstigen. Um den Gestaltungswünschen der zukünftigen Eigentümer Rechnung zu tragen, werden bezgl. Ausbildung und Material der Einfriedung keine Festlegungen getroffen.

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze beträgt 1,60 m. Hier sind Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäunen nur in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecken oder Holzzäune zulässig. Außerdem sind hier auch Sichtschutzwände oder Sichtschutzelemente zulässig, um die Grundstücke vor eventuellen Winderosionen zu schützen.

## **6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

Zur Erschließung des Plangebietes ist eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) erforderlich. Diese schließt im Süden an den bereits vorbereiteten Anschluss der Straße „Ellerbergssoll“ an und endet in einer Wendeanlage. Von hier aus erfolgt eine Straßenverlängerung zur Erschließung weiterer Grundstücke ohne Anbindung an die L 103.

Für die Erschließung von vier rückwärtigen Baugrundstücken im WA 1 sind zwei Stichstraßen als Zufahrt geplant.

Für die bebauten Grundstücke im nordwestlichen Planbereich bestehen bereits genehmigte Zufahrten von der Mecklenburger Straße aus. Die Umnutzung der vorhandenen Ackerzufahrt als Grundstückszufahrt wurde für in Grundstück Zur Erschließung eines weiteren Grundstückes von der der L 103 aus wird eine vorhandene Ackerzufahrt genutzt, die als Grundstückszufahrt auszubauen ist. Die Zufahrten sind im Plan gekennzeichnet.

Um die Verkehrssicherheit auf der Landesstraße im Bereich der bebauten Ortslage zu verbessern, hat die Gemeinde eine Herabsetzung der Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h auf 50 km/h bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde beantragt.

Außer den drei im B-Plan eingetragenen Grundstückszufahrten sind keine weiteren Zufahrten von der L 103 aus zulässig. Eine noch vorhandene Ackerzufahrt im Bereich der Wohnbebauung wurde ersatzlos aufgehoben und ist zurückzubauen.

#### **6.1 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH**

Die Planstraßen A und B werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt. Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.
- Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

#### **6.2 VERKEHRSPANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEBES**

Für die geplante Straße sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RSt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke 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.

Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.

Für die geplante Straße ist eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m vorzusehen. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge sind bei der Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen.

Für eventuelle Pflanzinseln o.ä. Einrichtungen zur Verkehrsberuhigung sind ebenfalls die Schleppkurven zu beachten. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung eingesetzt werden sollen, sind diese so zu errichten, dass diese auch problemlos durch die Abfallsammelfahrzeuge überfahren werden können. Hier ist entsprechend Rücksicht auf die Bodenfreiheit der hinteren Standplätze für die Müllentsorger zu nehmen.

Die geplante Wendeanlage muss den Richtlinien der RSt 06 zu Wendeanlagen für 3 bis 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge entsprechen. Zudem ist auf den entsprechenden Fahrzeugüberhang und dem damit erforderlichen Platzbedarf bei der Ausgestaltung der Wendeanlage zu achten.

Es wird eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gefordert. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.

Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.

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

#### **6.4 RUHENDER VERKEHR**

Im Bereich der Wendeanlage der Planstraße A werden auf der öffentlichen Verkehrsfläche ca. 8 Stellplätze für den öffentlichen Bedarf, als sogenannte Besucherstellplätze, hergerichtet.

---

## **7. VER- UND ENTSORGUNG**

### **7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG**

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wismar zuständig. Grundsätzlich ist die Trinkwasserversorgung des Baugebietes gesichert. Anschlussmöglichkeiten bestehen an die betriebsfertigen Trinkwasserleitungen DN 80 AZ nördlich der Mecklenburger Straße und d 125 PE in der Straße "Ellerbergssoll". Über die Planstraßen und über die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen kann ein Ringschluss zwischen beiden Leitungen erfolgen.

Alle Fragen zur Erschließung mit Trinkwasseranlagen, wie Planung, Ausführung, Übernahme der Anlagen, Kosten usw., sind in einem Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Wismar zu regeln.

### **7.2 ABWASSERBESEITIGUNG**

#### **7.2.1 SCHMUTZWASSER**

Für die Schmutzwasserableitung ist der Zweckverband Wismar zuständig. Grundsätzlich ist die Schmutzwasserentsorgung des Baugebietes gesichert. Für die Schmutzwasserentsorgung existieren zwei Anschlusspunkte und zwar, der Schmutzwasserkanal DN 200 PE in der südlichen Straße "Ellerbergssoll" sowie die Abwasserdruckleitung d 90 PE, nördlich der Mecklenburger Straße.

Alle Fragen zur Erschließung mit Abwasseranlagen, wie Planung, Ausführung, Übernahme der Anlagen, Kosten usw., sind in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Gemeinde und dem Zweckverband Wismar zu regeln.

#### **7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER**

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

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

Um die hydraulische Leistungsfähigkeit des Triwalker Baches durch die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet nicht weiter zu überschreiten, ist eine Wasserrückhaltung mit Abfluss in den Triwalker Bach nördlich der Mecklenburger Straße geplant.

Dadurch wird der Triwalker Bach im Bereich des Kletziner Weges nicht in Anspruch genommen.

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

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

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

### **7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG**

Die e.dis Netz GmbH als zuständiges Versorgungsunternehmen ist am Planverfahren beteiligt.

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, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

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

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen möglichst von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen konkreter Planungen von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen.

#### **7.4 GASVERSORGUNG**

##### *GASVERSORGUNG*

Im Anbindebereich der Planstraße A an die Straße „Ellerbersoll“ befindet sich eine Gasversorgungsleitung der Gasversorgung Wismar Land GmbH.

Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma separat eine aktualisierte Leitungsauskunft einholen. Um Schäden an Gasversorgungsanlagen zu vermeiden, sind die Hinweise im Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten im Netz der Gasversorgung Wismar Land GmbH (GWL)“ zu beachten.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich. Entsprechende Abstimmungen und Vereinbarungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung erforderlich.

##### *FERNGASLEITUNG*

Westlich des Plangebietes verläuft die Ferngasleitung FGL 225 DN 500 / 84 der ONTRAS Gastransport GmbH sowie Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden LWL-Kabeln der GasLINE (im Schutzstreifen der FGL 225). Der Schutzstreifen beträgt 8,00 m. Der minimale Abstand der Anlagen vom Plangebiet beträgt ca. 30 m. Diese Anlagen werden durch die Umsetzung der Planung nicht berührt. Bei eventuellen Arbeiten im Näherungsbereich der Ferngasleitung sind die Schutzanweisungen zwingend zu beachten.

Durch das Plangebiet verläuft eine stillgelegte ONTRAS-Ferngasleitung FGL 95 DN 300 sowie eine ebenfalls stillgelegte Korrosionsschutzanlage (KSA 095.00/01) mit Kabel und Anodenfeld (überwiegend an der östlichen Grenze des B-Planes), für die keine aktuellen Bestandspläne vorliegen. Die ungefähre Lage ist im Plan gekennzeichnet. Die Angaben zur Lage der Anlage sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

Bei stillgelegten Anlagen sind in Abstimmung mit ONTRAS Abweichungen von den Regelungen und Vorschriften der beigefügten Schutzanweisung möglich.

**Im Falle einer Baubehinderung durch die FGL 95 kann die stillgelegte Leitung im Baufeld durch die ONTRAS geborgen werden. Ein selbständiger Rückbau der Anlage ist nicht gestattet. Der Rückbau erfolgt durch Auftragserteilung an den o. g. Betreiber der Anlage (ONTRAS Gastransport GmbH | Instandhaltungsbereich Bad Doberan). Mit ihm sind die Modalitäten des Rückbaus festzulegen.**

**Rückbaumaßnahmen erfordern erfahrungsgemäß eine gewisse Vorlaufzeit. Um Verzögerungen bei der Baufeldfreimachung zu vermeiden, bitten ist eine rechtzeitige Mitteilung/Veranlassung durch den Vorhabenträger erforderlich.**

An der östlichen Grenze des Plangebietes befinden sich Kabel der stillgelegten ONTRAS-Korrosionsschutzanlage KSA 95.00/01.

Der stillgelegten KSA 095.00/01 braucht im vorliegenden Fall keine besondere Bedeutung beigemessen werden. Bei Auffinden der stillgelegten KSA bzw. deren Kabel ist der o. g., für das Territorium zuständige Betreiber und/oder Dienstleister zu informieren, um weitere Modalitäten abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Pflanzmaßnahmen sind Schutzanweisungen zu beachten.

Damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden, sind jegliche Planungen (auch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im Bereich der Anlagen rechtzeitig mit dem Anlagenbetreiber abzustimmen.

## **7.5 FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN**

### *TELEKOM*

Im Bereich der Mecklenburger Straße (L103) und im Anbindebereich der Planstraße A an die Straße „Ellerbergssoll“ befinden sich Telekommunikationsanlagen. Außerdem befinden sich Hausanschlussleitungen auf den bebauten Grundstücken an der L 103, Flurstücke Nummer 73/3 und 73/4. Bei allen Baumaßnahmen ist der Leitungsbestand zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung ist eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet mit den Versorgungsunternehmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung ist erforderlich.

Zu beachten ist,

- dass bei der Erschließungsplanung in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien.
- dass aus wirtschaftlichen Gründen die Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller

Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- dass der Erschließungsträger rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude macht.
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- dass die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr geändert werden.
- dass hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten ist.

#### *WEMACOM*

Im Bereich der Mecklenburger Straße (L103) befinden sich Anlagen der WEMACOM bzw. befindet sich der Breitbandausbau in Planung. Zudem sind Hausanschlussleitungen zu den schon bebauten Grundstücken vorhanden.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten.

Dieses Dokument kann unter dem Pfad

[http://www.wemag-netz.de/\\_einzelseiten/leitungsauskunft/index.html](http://www.wemag-netz.de/_einzelseiten/leitungsauskunft/index.html)

herunterladen werden.

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich. Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Die Erschließung des Baugebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu koordinieren.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

## **8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt im Rahmen der mit der Gemeinde Lübow abgeschlossenen Vereinbarung vom 23.05.2017 als gesichert.

Im Bereich Kletziner Weg besteht ein Vertragshydrant (V 4), eingestuft mit 96 m<sup>3</sup>/h.

Für die geplante Nutzung eines weiteren Hydranten, ist zunächst eine technische Prüfung des vorhandenen Netzes und ggf. die Erweiterung der Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken erforderlich.

Ist auf Grund der geplanten Bebauung oder Nutzung eines Grundstückes von einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung auszugehen und deshalb eine besondere Löschwasser-versorgung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

## **9. BODENSCHUTZ UND ABFALL**

Der Gemeinde sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.

## 9.1 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. (§ 4 und § 7 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden/nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, sollte in der Regel einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zugeführt werden.

Durch lückenlose Dokumentation des Verbleibs von Abtragsbodenmaterial (bzw. für einen Empfänger der Herkunft) können Deklarationspflichten reduziert oder vermieden werden.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

### **Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenfunktionsverlusten**

Unnötige Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch während der Bautätigkeit vor Verdichtung und baubedingten Eingriffen zu schützen. Das kann durch einfache Absperrungen dieser Bereiche erfolgen (Lagerflächen, klar definierte Arbeitsräume). Ebenso sollte für die Baustellenzufahrt die künftige Grundstückszufahrt genutzt werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Auffüllungen über 20 cm möglichst zu vermeiden.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

## 9.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

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.

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 Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrund-untersuchungen 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 (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

## 9.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird hier auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben

über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

#### **9.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)**

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung sind Bau- und Abbruchabfälle bei der Entstehung zu trennen und getrennt zu entsorgen. Es sollen die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik gebildet werden. Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

#### **9.5 ABRUCH BAULICHER ANLAGEN**

Da Bestandsbebauung vom B-Plan erfasst wird sind folgende Hinweise zu beachten. Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden, sind i.d.R. als krebserzeugend und damit als gefährlicher Abfall (AVV 170603) eingestuft. In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht. Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen weiterer gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz relevant. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) auszugehen. Alte Bahnschwellen sind häufig auch nach langer anderer Nutzung noch erheblich belastet und als PCB-Holz separat zu entsorgen. (Die angrenzende obere Bodenschicht ist häufig ebenfalls belastet.) Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz unzulässig. Bestehen Unsicherheiten über Art und Menge von asbest-, kohlentee- oder anderen schadstoffhaltigen Bauprodukten soll zur Vorbereitung des Rückbaus ein Schadstoffkataster für das Gebäude angefertigt werden. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden.

Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572. Belastungen von Bausubstanz werden nicht im Altlastenkataster geführt.

#### **9.6 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN**

##### *Abfallentsorgung aus privaten Haushalten*

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr bis 06:00 Uhr (bei feiertagsbedingten Verschiebungen ab 05:00 Uhr) durch die Grundstückseigentümer/Bewohner zur Abholung an den Straßen bereitzustellen.

Die Grundstückseigentümer/Bewohner der Grundstücke, die über die drei Stichstraßen von der Planstraße A aus erschlossen sind, haben ihre Abfallbehälter zum Abholtermin im Bereich der Anbindung zur Planstraße A bzw. im Bereich der Wendeanlage bereitzustellen. Von den bereitgestellten Abfallbehälter und den zur Abholung bereitgestellten Sperrmüll darf keine Behinderung oder Gefährdung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

## **10. DENKMALSCHUTZ**

### **10.1 BAUDENKMALE**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

### **10.2 BODENDENKMALE**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Hinweise:

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

## **11. GEWÄSSERSCHUTZ**

### **11.1 TRINKWASSERSCHUTZ**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer festgesetzten Trinkwasserschutzzone.

### **11.2 GEWÄSSERSCHUTZ**

Allgemeine Hinweise:

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV 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.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen nicht zulässig.

## 12. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

### 12.1 LÄRMIMMISSIONEN INNERHALB DES PLANGEBIETES

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 - 1 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen bezogen werden.

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

allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)
Mischgebiet (MI)	tags	60 dB (A)
	nachts	50 dB (A) bzw. 45 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Einzelne 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 Einbeziehung der bebauten Grundstücke an der Mecklenburger Straße (L103) erfolgt entsprechend ihrer Nutzung mit der Festsetzung als Wohngebiet bzw. als Mischgebiet. Derzeit wird das Mischgebietsgrundstück durch den Betrieb einer freien Autowerkstatt genutzt. Aus dieser Nutzung heraus sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte bekannt bzw. zu erwarten. Die Betriebsführung erfolgt ausschließlich tagsüber an den Werktagen, Karosseriearbeiten und Arbeiten außerhalb des Gebäudes finden nicht statt. Die Grundstücksgröße und die örtliche Lage schließen eine Entwicklung des Mischgebietes, verbunden mit erhöhten Verkehrsaufkommen aus. Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung ist, der kein Einzelvorhaben festgesetzt, gewährleistet allein die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, dass die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Nutzung auch zukünftig gewährleistet bleibt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nichtwesentlich stören. Das gilt auch gegenüber der Nachbarschaftsbebauung.

## 13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

Im Randbereich außerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Aufnahme- und Sicherungspunkte des amtlichen Lagenetzes.

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

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind gesetzlich geschützt. Falls diese von den Baumaßnahmen berührt oder gefährdet werden, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

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

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : .....

Ausgefertigt am: .....  
Die Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN NR. 9  
„ELLERBERGSOLL 2“  
GEMEINDE LÜBOW



UMWELTBERICHT



STADT  
LAND  
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSER

---

BEARBEITER

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

---

PROJEKTSTAND

Endfassung

---

DATUM

21.07.2022

---

## Inhalt

<b>1. Einleitung und Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.1. Anlass und Aufgabe .....	2
1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	2
1.3. Plankonzept.....	3
<b>2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
2.1. Einleitung .....	4
2.2. Raumordnung.....	4
2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008 .....	5
2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete.....	6
<b>3. Standortmerkmale und Schutzgüter</b> .....	<b>7</b>
3.1. Mensch und Nutzungen .....	7
3.2. Oberflächen- und Grundwasser.....	7
3.3. Boden.....	8
3.4. Klima und Luft .....	9
3.5. Landschaftsbild .....	9
3.6. Lebensräume und Flora .....	11
3.6.1. <i>Geschützte Biotope</i> .....	11
3.6.2. <i>Lebensräume im Bereich des Eingriffs</i> .....	12
3.7. Fauna.....	13
3.8. Biologische Vielfalt .....	13
3.9. Kulturgüter .....	14
3.10. Sonstige Sachgüter.....	14
<b>4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt</b> .....	<b>14</b>
4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	14
4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens .....	14
4.2.1. <i>Erschließung</i> .....	14
4.2.2. <i>Baubedingte Wirkungen</i> .....	14
4.2.3. <i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen</i> .....	14
4.2.4. <i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen</i> .....	14
4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut .....	15
4.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung .....	15
4.5. Eingriffskompensation.....	19
<b>5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz</b> .....	<b>23</b>
<b>6. Quellenangabe</b> .....	<b>24</b>

# 1. Einleitung und Grundlagen

## 1.1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Lübow möchte im westlichen Ortsrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Wohngebietes schaffen.

Die Gemeinde befasst sich seit 2012 mit der künftigen Wohnbauentwicklung. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ stellt den ersten Bauabschnitt der konzipierten Wohnbauentwicklung am Ellerberg dar. Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 9 soll nun die Wohnbauentwicklung am Standort zum Abschluss gebracht werden.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im nordwestlichen Bereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Das Vorhaben beansprucht landwirtschaftliche Ackerfläche (Feldblock DEMVLI083BD40071).



Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes, rotes Rechteck = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Geoportal MV 2022.

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 an der westlichen Ortsgrenze von Lübow, der gleichnamigen Gemeinde. Derzeit wird das Vorhabengebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet grenzt südlich an den rechtskräftigen B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“, östlich an die bestehende Wohnbebauung und nördlich an die Mecklenburger Straße. Westlich des Plangebietes befindet sich Acker.

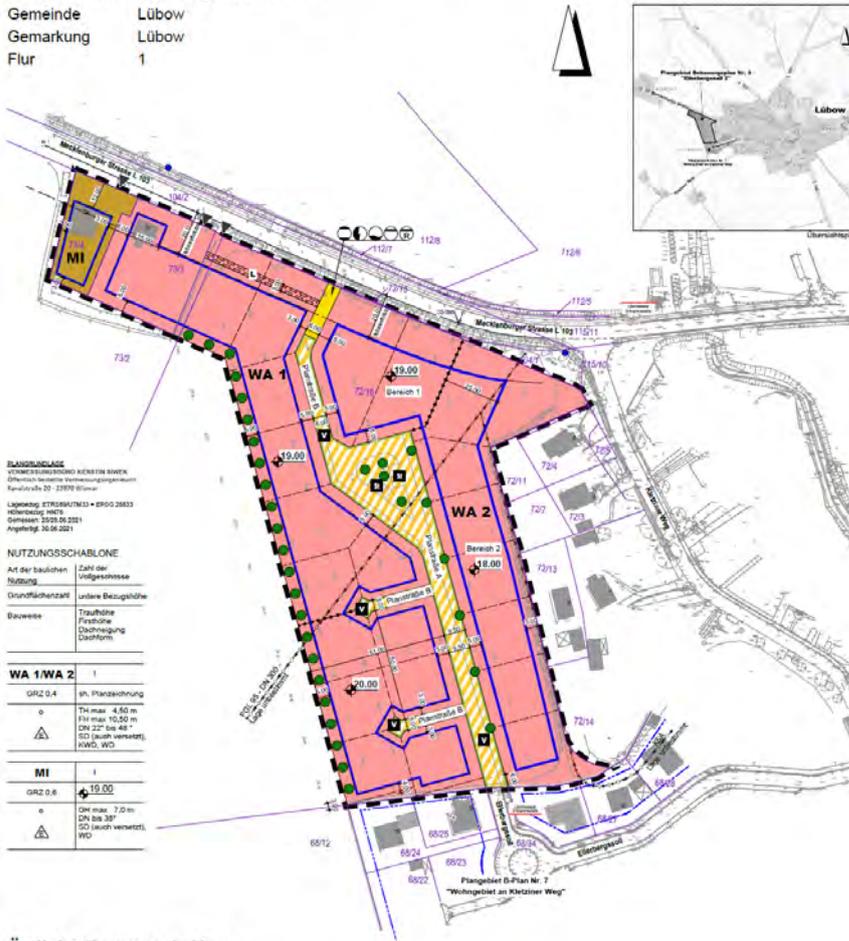
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 73/3, 73/4 und Teilflächen der Flurstücke 73/2, 72/16, 72/15 und 104/2 der Flur 1 der Gemarkung Lübow und hat eine Größe von ca. 2,9 ha.

1.3. Plankonzept

# SATZUNG DER GEMEINDE LÜBOW über den Bebauungsplan Nr. 9 "Ellerbergssoll 2"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Lübow  
Gemarkung Lübow  
Flur 1



**Planzeichenerklärung**

Planzeichen	Erläuterung	Folgebild
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
WA	Allgemeines Wohngebiet	(1)(1) 1 Baufl
MI	Mischgebiet	(1) Baufl
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ	GRZ	(1)(1) 1 Baufl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(1)(2) 1 Baufl
OH max	Deckenhöhe als Höchstmaß	(1)(2) 1 Baufl
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß	(1)(2) 1 Baufl
PH max	Firsthöhe als Höchstmaß	(1)(2) 1 Baufl
↓ 2,5, 15, 25	Unserer Bebauungshöhe in m, System H+T	
SO, WD	Satteldach, auch versteilt, Walmdach	
KWD	Krippeldach	
DN	Dachneigung	
<b>Bauweise, Bauweisen</b>		
	offene Bauweise	(1)(1) 1 Baufl
	nur Einzelhäuser zulässig	(1)(2) 1 Baufl
	Baugrenze	
<b>Verkehrsmittel</b>		
	Verkehrsmittel öffentlich	(1)(1) 1 Baufl
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	PKW-Geplatzanlage öffentlich	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Zufahrt (Bestand)	
	Flächen für Ver- und Entsorgung	(1)(1) 1 Baufl
	Regenwasserentlastung	
	Abwasserentlastung	
	Wasser	
	Elektrizität + Telekommunikation	
	Gas	
<b>Maßstabvorgabe und Hinweiszeichen</b>		
	Maßstabvorgabe	(1)(1) 1 Baufl
	Unterirdische Leitungen - Rüstbau	
	Planzeichen von Bäumen entsprechend Festsetzung 6-1.3	
	Planzeichen von Bäumen entsprechend Festsetzung 6-1.4	
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Maßstabvorgabe	(1)(1) 1 Baufl
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(1)(2) Baufl
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	(1)(1) 1 Baufl
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
<b>Flurstücksgrenze</b>		
	Nummer des Flurstückes	
	Geländehöhepunkt, Höhenbezug NN 78	
	Böschung	
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
	Einrichtung	
	Baum Bestand	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
	Mastlinie mit Mastanz in Meer, z.B. 5,00 m	
	Planungsgrenze B-Plan Nr. 7 "Wohngebiet am Kleiner Weg"	
	Baugrenze des B-Planes Nr. 7 "Wohngebiet am Kleiner Weg"	
	Löschesenmarkierungsstelle	
	Aufhalter- und Sicherungspunkt geschützter Legende	

**BAUVEREINBARUNG**  
KONTRAKTVERBAND KERNSTADT BISMAR  
Bismarckstraße 20 · 23970 Wismar  
Lizenzierung: ETR02847M31 · EP00 28833  
Kernstadt BISMAR  
Gemeinschaft: 25.05.2021  
Angebot: 20.04.2021

**NUTZUNGSCHARLOTTEN**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	untere Bezugshöhe
Bauweise	Traufhöhe
	Deckenhöhe
	Dachneigung
	Dachform

**WA 1/WA 2**

GRZ 0,4	ih. Planzeichnung
o	TH max. 4,50 m
	Firsthöhe
	DN 22° bis 48°
	SO (auch versteilt)
	KWD, WD

**MI**

GRZ 0,6	↓ 19,00
o	OH max. 7,00 m
	DN bis 30°
	SO (auch versteilt)
	WD

### Örtliche Bauvorschriften

gem. § 7 (4) BauOB L. V. m. § 91 LRAO M-V

#### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1.6 Dächer: Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt und gelten nur für die Hauptdächer. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachaufbauten sind mind. 0,50 m unter der Hauptfläche des Daches zu bündeln. Die Gesamthöhe der Dachaufbauten (Giebeln und Ziergiebeln) darf höchstens 2/3 der jeweiligen Hauptbreite (Außenmaßlänge) betragen. Im MI Gebiet sind für fachgerechte Dächer bis 22° nur zieglerische, schwere oder graue Dachabstufungen bzw. Metalldächer zulässig. Der Einsatz von unbeschichteten Metallblechen ist unzulässig.
- 2.0 Fassaden: Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
  - Schottermauerwerk
  - verputzte bzw. gestrichelte Oberflächen
  - Außenwandverkleidungen aus Holztafelwerk bzw. Fassadenplatten
  - für Wärmegewinne sind auch Leichtmetallrahmen aus Glas/Alu bzw. Glas/Metall zulässig
  - andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausnahmsweise bei Fenstern und Türöffnungen zulässig.
 nicht zulässig sind:
  - hochglänzende Bauwerke mit einem Glanzgrad > 70 DE - Maßstab 60° (z.B. Eisenblech, emaillierte Fassadenmaterialien, Platten o.ä.)
  - Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.

- 3.6 Nebenanlagen: Gas- oder Ölheizkessel außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzubringen. Müllbehälter sind im strassenbegleitenden Bereich mit Verkleidungen oder durch Einbauten aus lebenden Hecken, Pergolen oder Palisaden zu verschleiern.
- 4.9 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge: Befestigte Flächen auf den schmalen Grundstücken sind als mineralische Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Naturstein) oder als wassergebundene Decks auszubilden.
- 5.5 Einfriedungen: Nur für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Mauerwerkstrümpfe oder Stützgerüste in Verbindung mit lebenden Hecken, lebenden Hecken oder Holzbohlen, Schutzschürzen oder Sichtschirmen zulässig. Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der strassenbegleitenden Grundstücksgrenze: 0,80 m; Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der nachbarlichen und schmalen Grundstücksgrenze: 1,00 m.
- 6.6 Ordnungsvorgaben: Wer vorstehend oder fahrig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 54 Abs. 1 Nr. 1 BauOB M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Abbildung 2: Planzeichnung des B-Plans Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“. Quelle: BAB Wismar 07/2022.

Die geplante verkehrliche Erschließung des Wohngebietes schließt im Norden an die Mecklenburger Straße und im Süden an den bereits vorbereiteten Anschluss der Straße „Ellerbergssoll“ an. Innerhalb der Wohnbebauung sind für rückwärtige Baugrundstücke einzelne Stichstraßen vorgesehen. Die auf Grundlage des B-Plans Nr. 9 zu erwartende Wohnbebauung ergibt in Zusammenhang mit dem Lückenschluss zwischen vorhandener Wohnbebauung und der nördlich lokalisierten Landesstraße 103 insofern eine harmonische und organisch wirkende Abrundung des Ortsrandes.

Vorgesehen ist die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (eine 50%-ige Überschreitung wird nicht ausgeschlossen) sowie eines kleineren Mischgebietes im Nordwestteil zur planungsrechtlichen Sicherung des dort vorhandenen Bestandes.

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

## 2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1. Einleitung

Die nachfolgenden Teilkapitel nehmen Bezug auf relevante, übergeordnete Programme und Rahmenpläne des Landes M-V bzw. der Planungsregion Westmecklenburg. Deren Aussagekraft ist nicht nur auf den (über-) regionalen Kontext beschränkt, sondern lässt durchaus auch Lokalbezüge zu.

### 2.2. Raumordnung

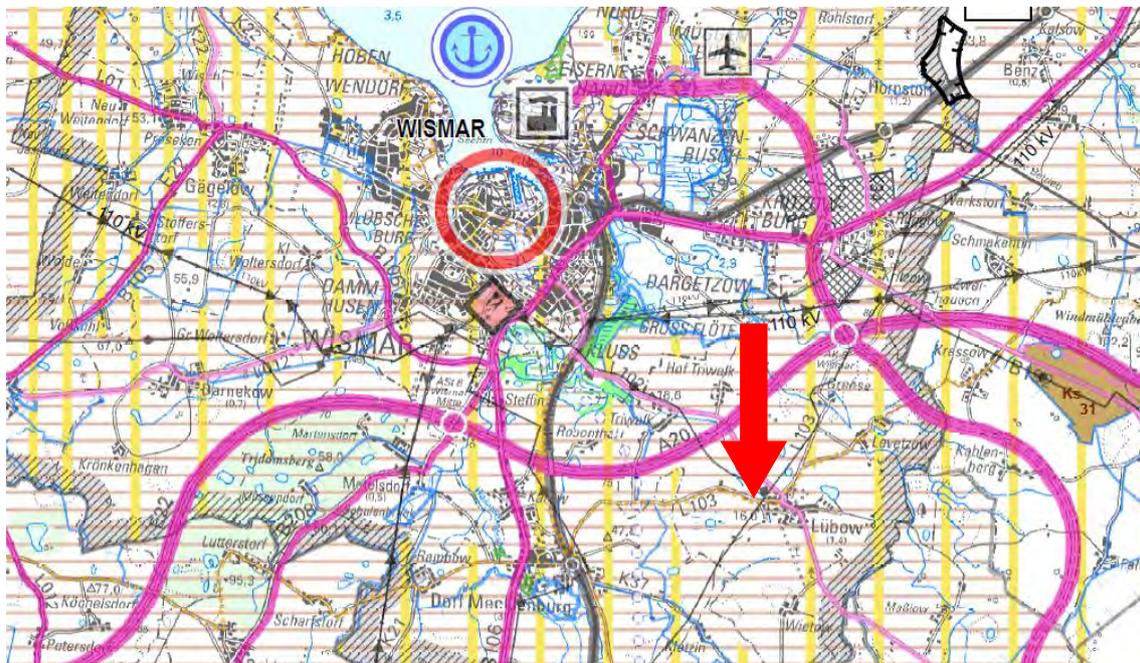


Abbildung 3: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP WM 2021 Lage des Vorhabengebietes: Roter Pfeil.

Das Plangebiet liegt im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2021) an einer Regionalen Infrastruktur und innerhalb bzw. am Rande eines Tourismusentwicklungsraumes.

### 2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

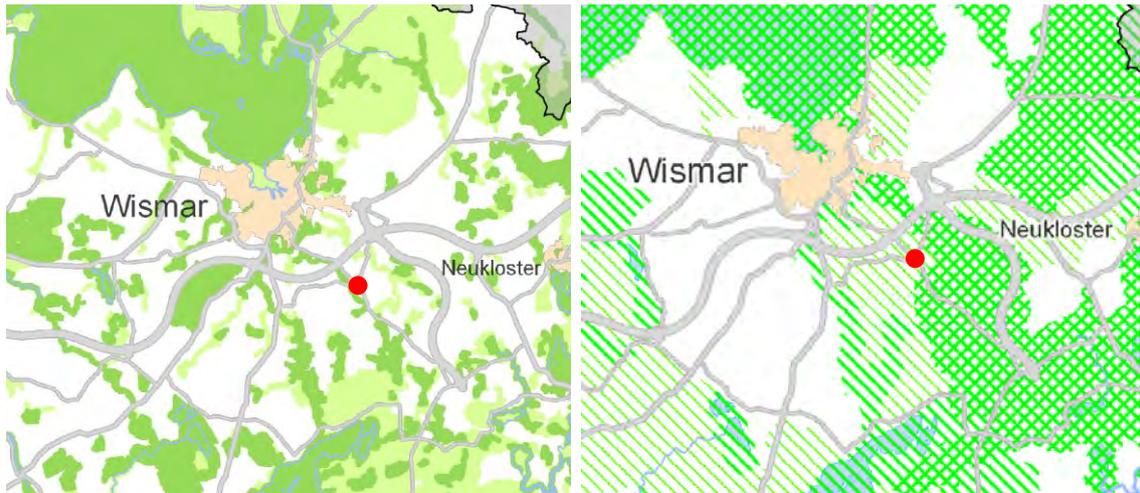


Abbildung 4: links: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 GLRP WM 2008.

Gemäß GLRP (Abbildung 4, links) befindet sich der geplante Vorhabenstandort nicht im Bereich mit einer sehr hohen bzw. hohen Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Das Landschaftsbild am Standort wird mit Stufe 2 (mittel bis hoch) bewertet.

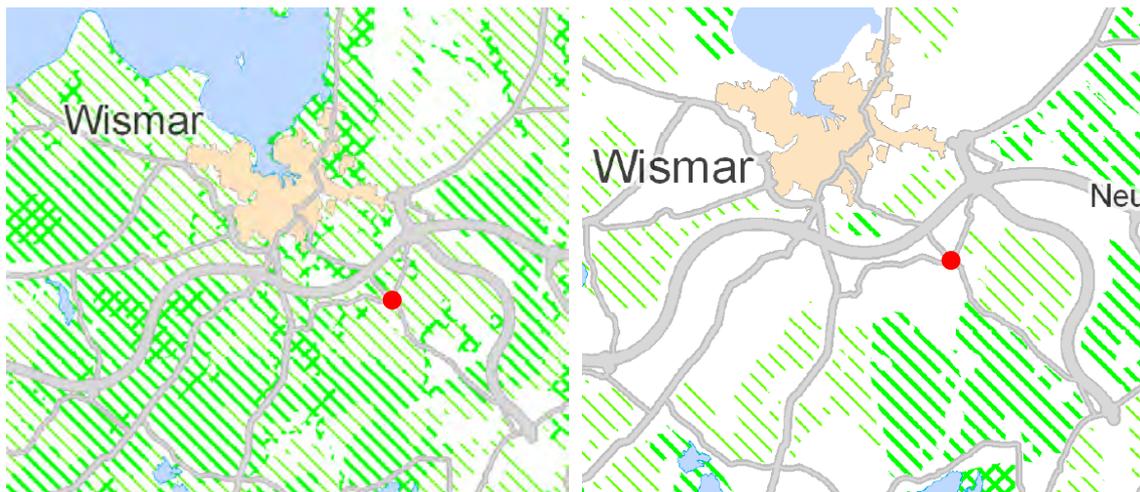


Abbildung 5: links: Vorhaben in Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Böden. Quelle: Textkarte 4 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Freiräume. Quelle: Textkarte 9 GLRP WM 2008

Gemäß Abb. 5 befindet sich der geplante Vorhabenstandort im Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens (Stufe 2). Das geplante Vorhaben befindet sich in einem Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit (Stufe 1) des Freiraums. Die Erweiterung der Wohnfunktion innerhalb der Siedlung führt zu keiner weiteren Zerschneidung bedeutsamer Freiräume.

Abb. 6 verdeutlicht, dass am Standort selbst kein Vorkommen besonderer Arten und Lebensräume dargestellt ist. Weiter östlich, innerhalb der Ortslage, befindet sich ein Fließgewässer mit einer vom natürlichen Referenzzustand abweichenden Strukturgüte und bedeutenden Vorkommen von Zielarten. Dementsprechend ist im näheren Umfeld die Maßnahme zur Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte dargestellt.

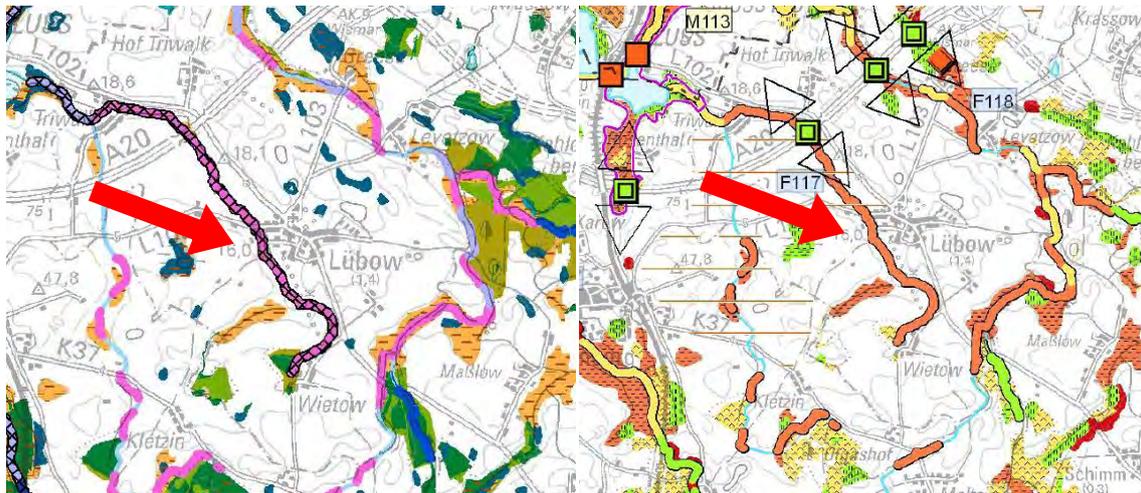


Abbildung 6: links: Vorhaben im Zusammenhang mit Arten und Lebensräumen. Quelle: Planungskarte Arten und Lebensräume GLRP WM 2008, rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen. Quelle: Planungskarte Maßnahmen GLRP WM 2008.

## 2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete

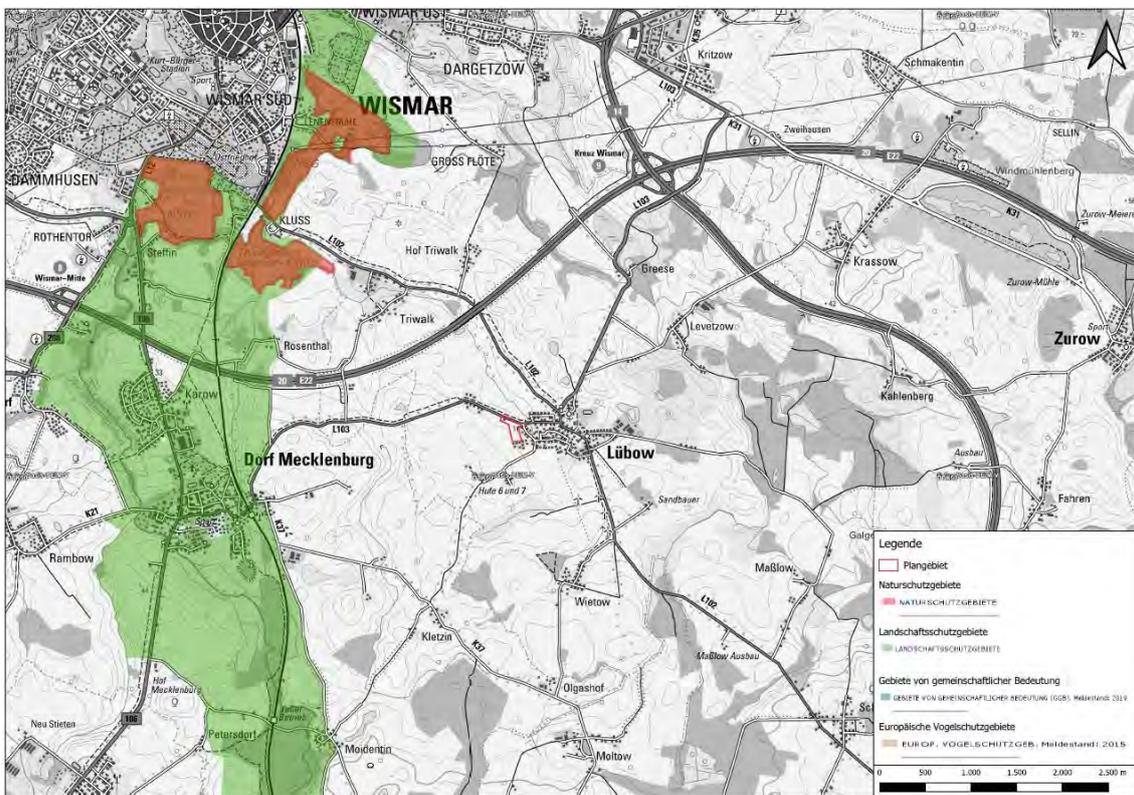


Abbildung 7: Lage des Plangebietes (Pfeil) im Kontext nationaler und internationaler Schutzgebiete. Kartengrundlage: Geoportal MV 2022.

Das Plangebiet beansprucht kein nationales sowie internationales Schutzgebiet. Im weiteren Umfeld befinden sich folgende Gebiete:

- Landschaftsschutzgebiet L 56 „Wallensteingraben“, in einer Entfernung von ca. 2.500 m westlich
- Naturschutzgebiet Nr. 146 „Teichgebiet Wismar-Kluß“, in einer Entfernung von ca. 2.400 m nordwestlich zum Vorhaben
- FFH-Gebiet DE 2134-301 Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“, in einer Entfernung von ca. 5.500 m westlich vom Vorhaben

Aufgrund der Entfernung der umgebenden Schutzgebiete und der lokal begrenzten, vorhaben-relevanten Auswirkungen sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele zu erwarten.

### 3. Standortmerkmale und Schutzgüter

#### 3.1. Mensch und Nutzungen

##### Wohn- und Erholungsfunktion

Die Wohnfunktion ist in der Umgebung des Planbereiches bereits existent, so dass hier keine gänzlich neue Nutzung vorbereitet wird.

Die Umsetzung der Planinhalte würde zu einer Erweiterung der Wohnfunktion nach Westen hin führen. Das vorhandene Wohngebiet und auch das Plangebiet haben keine ausgeprägte Erholungsfunktion.

##### Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Energienutzung spielt im Plangebiet selbst keine Rolle. Das gesamte Gebiet wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Hinsichtlich der Forstwirtschaft bestehen keine Konflikte im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan als Wohnfläche ausgewiesenen Bereichen.

#### 3.2. Oberflächen- und Grundwasser

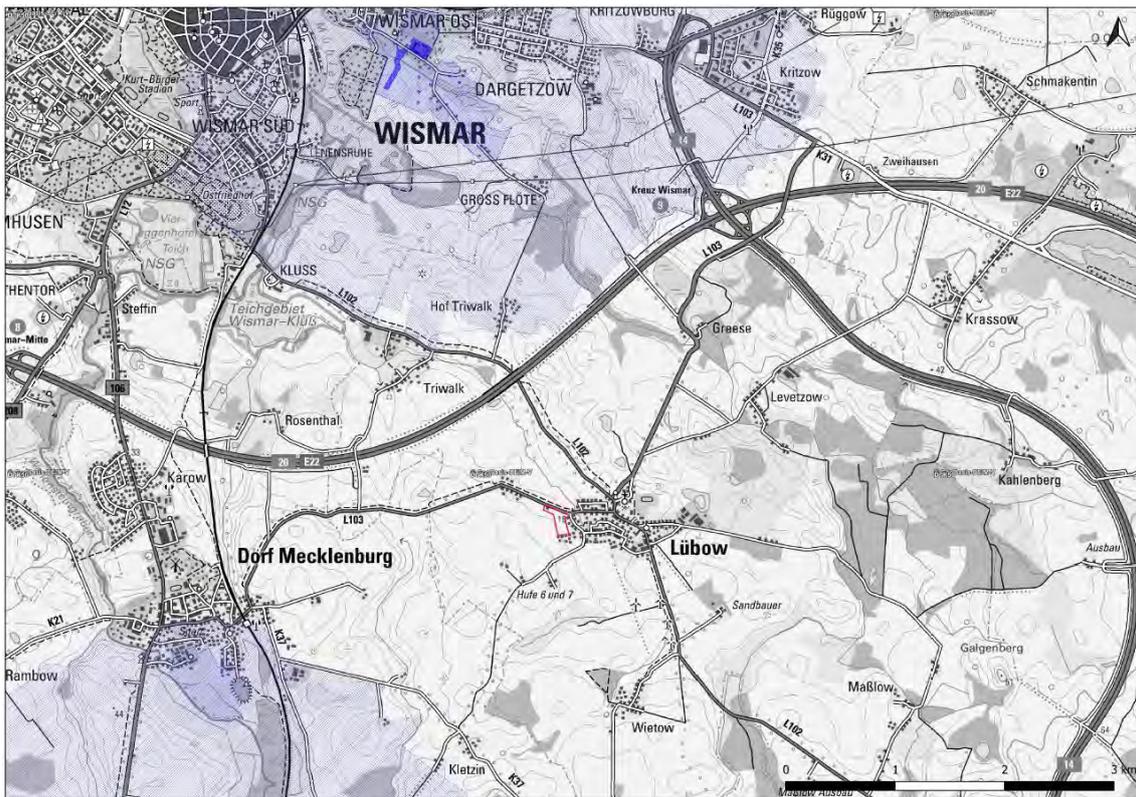


Abbildung 8: Plangebiet (rot) im Kontext mit umliegenden Wasserschutzgebieten; Kartengrundlage: Geoportal MV 2022.

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Weitere Schutzgebiete befinden sich südlich von Wismar und Dorf Mecklenburg.

### 3.3. Boden

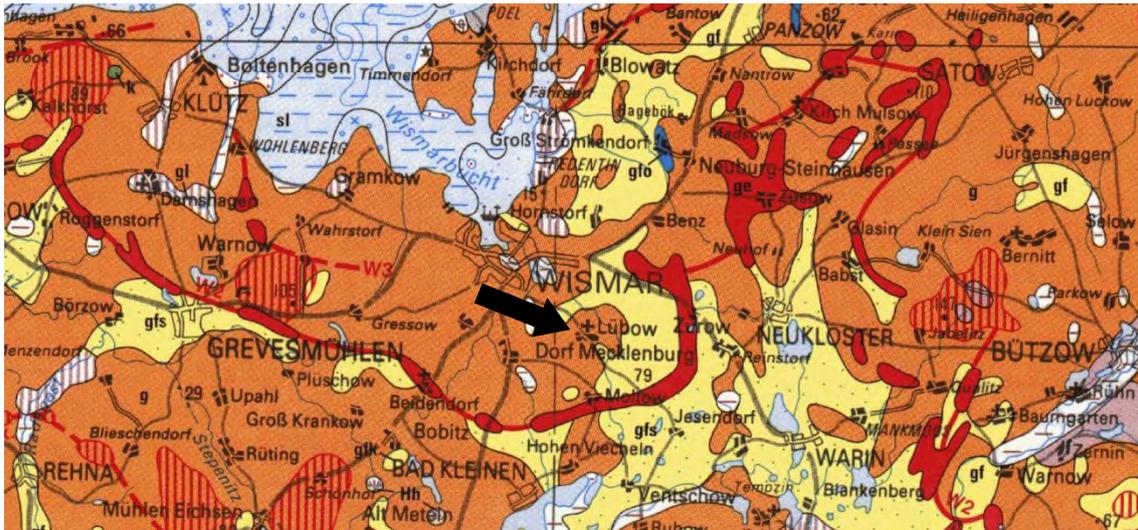


Abbildung 9: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet ist im weichseleiszeitlichen Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne entstanden. Der Vorhabenstandort ist geprägt von der Bodengesellschaft Nr. 23 „Lehm-/Tieflehm-Pseudogley (Staugley)/Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ gley-Pseudogley (Amphigley)“ auf Grundmoränen mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwasserseinfluss und eben bis kuppigem Gelände.

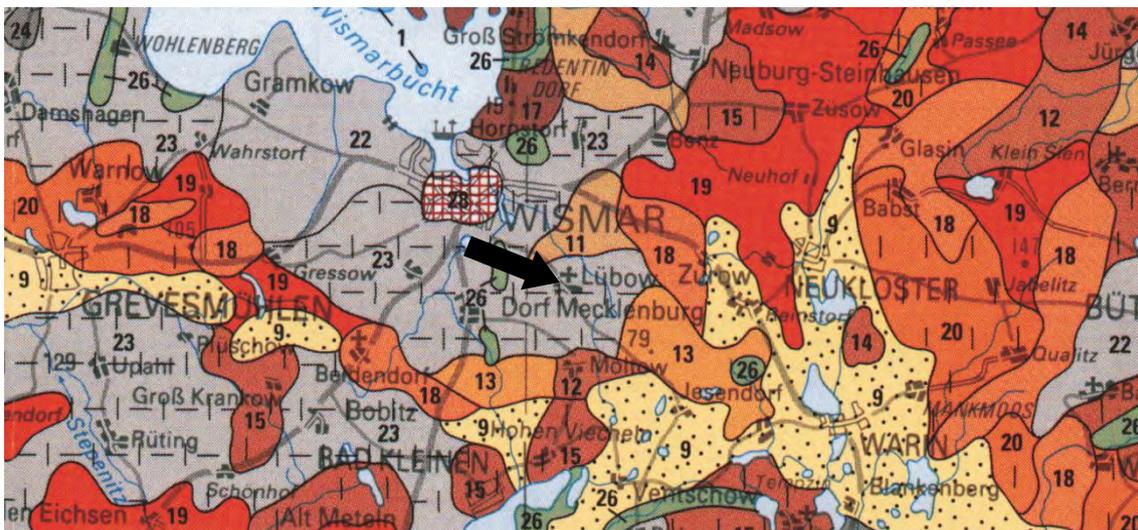


Abbildung 10: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Vorhaben beansprucht ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzten Kulturboden, so dass infolge der Überbauung keine seltenen und/ oder besonders geschützten Bodengesellschaften betroffen sein werden.

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

Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens eingriffsrelevant.

### 3.4. 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.

### 3.5. 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 dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt. Ausgehend von dieser Definition ist die Realisierung der Planinhalte nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Die mögliche überbaubare Grundfläche wird festgesetzt und nur Einzelhäuser mit Höhenbeschränkung in offener Bauweise sind zulässig. So wird ermöglicht, dass sich die Bebauung verträglich zu den bestehenden Baustrukturen in Lage und Ausrichtung gestaltet und eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt. Dies wird durch eine Vielzahl von baugestalterischen Festsetzungen, wie beispielsweise Dachgestaltungen, Nebenanlagen, Einfriedungen u.a. unterstützt.



Abbildung 11: Blick über Plangebiet von Nordwesten in Richtung Südosten. Foto: SLF 24.02.2022.



Abbildung 12: Blick über Mecklenburger Straße von Nordosten nach Westen über Plangebiet. Foto: SLF 24.02.2022.



Abbildung 13: Blick über Planfläche von Süden in Richtung Norden. Foto: SLT 24.02.2022.



### 3.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs

Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Standortaufnahme (24.02.2022) überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche (ACL) dar, des Weiteren ist der Biotoptyp „PGZ – Ziergarten“ vorzufinden. Entlang der Mecklenburger Straße im Norden befindet sich eine Baumreihe, die restliche Fläche ist frei von Gehölzen.

Mit Umsetzung der Planinhalte bleiben sämtliche Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs erhalten. Die Siedlungshecke erhalten.

Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 4.4.4.4 quantitativ ermittelt.



Abbildung 15: Blick auf Nordwesten des Plangebietes, hier Baugrundstück von Siedlungshecke umgeben, diese bleibt erhalten. Foto: SLF 24.02.2022.



Abbildung 16: Baumreihe entlang der Mecklenburger Straße am westlichen Ortsrand von Lübow, diese bleibt erhalten. Foto: SLF 24.02.2022.



Abbildung 17: Der überwiegende Teil der Vorhabenfläche wird ackerbaulich genutzt. Foto: SLF 24.02.2022.

### 3.7. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird; allgemeine Funktionen des Schutzgutes Tiere werden über den Biotopansatz der Hinweise zur Eingriffsregelung berücksichtigt. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz. Dieser stellt zusammenfassend fest:

Der B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Lübow bereitet die Nutzung des Geländes zur Wohnbebauung vor. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der am 24.02.2022 durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen:

- Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter (Feldlerche, Schafstelze): Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 20.03. – 31.07. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 20.03. erfolgt ist und das Baufeld während der o.g. Brutzeit vegetationsfrei bleibt.

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

Auch aus dem Besonderen Artenschutz ergeben sich keine Sachverhalte, die im Sinne eines additiven Kompensationsbedarfs Berücksichtigung finden müssten.

### 3.8. Biologische Vielfalt

§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG definiert die Biologische Vielfalt folgendermaßen:

*„Die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen.“*

Bei Umsetzung der Planinhalte ist, wie im Fachbeitrag Artenschutz beschrieben, nicht mit einer Beeinträchtigung der Biologischen Vielfalt zu rechnen, diese ist aktuell durch die intensive ackerbauliche Nutzung des Geländes stark eingeschränkt und wird sich infolge der zu erwartenden Wohnbebauung und der damit einhergehenden Anlage von Zier- und Nutzgärten durch Ansiedlung von Siedlungsarten voraussichtlich etwas erhöhen.

### 3.9. Kulturgüter

Im Geltungsbereich befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale.

### 3.10. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

## 4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

### 4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Ohne Umsetzung der Planinhalte würden die Vorhabenfläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

### 4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

#### 4.2.1. Erschließung

Gemäß Begründung zum B-Plans Nr. 9 wird der überwiegende Teil des Plangebietes von Süden, an dem bereits vorbereitetem Anschluss der Straße „Ellerbergsoll“ und die Planstraße A angeschlossen. Drei Grundstücke im Nordwesten werden über bereits bestehende Zufahrten von der Mecklenburger Straße aus erschlossen.

#### 4.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld der vorhandenen Wohnbebauung zu Beeinträchtigungen. Die neuen Bauflächen lassen Eingriffe in die Biotoptypen

- ACL – „Lehmacker“
- PGZ – „Ziergarten“

erwarten. Diese Maßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die bilanziert und kompensiert werden müssen.

#### 4.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer innerörtlichen Einzelhausnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich erhöhen.

#### 4.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen

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

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

### **4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut**

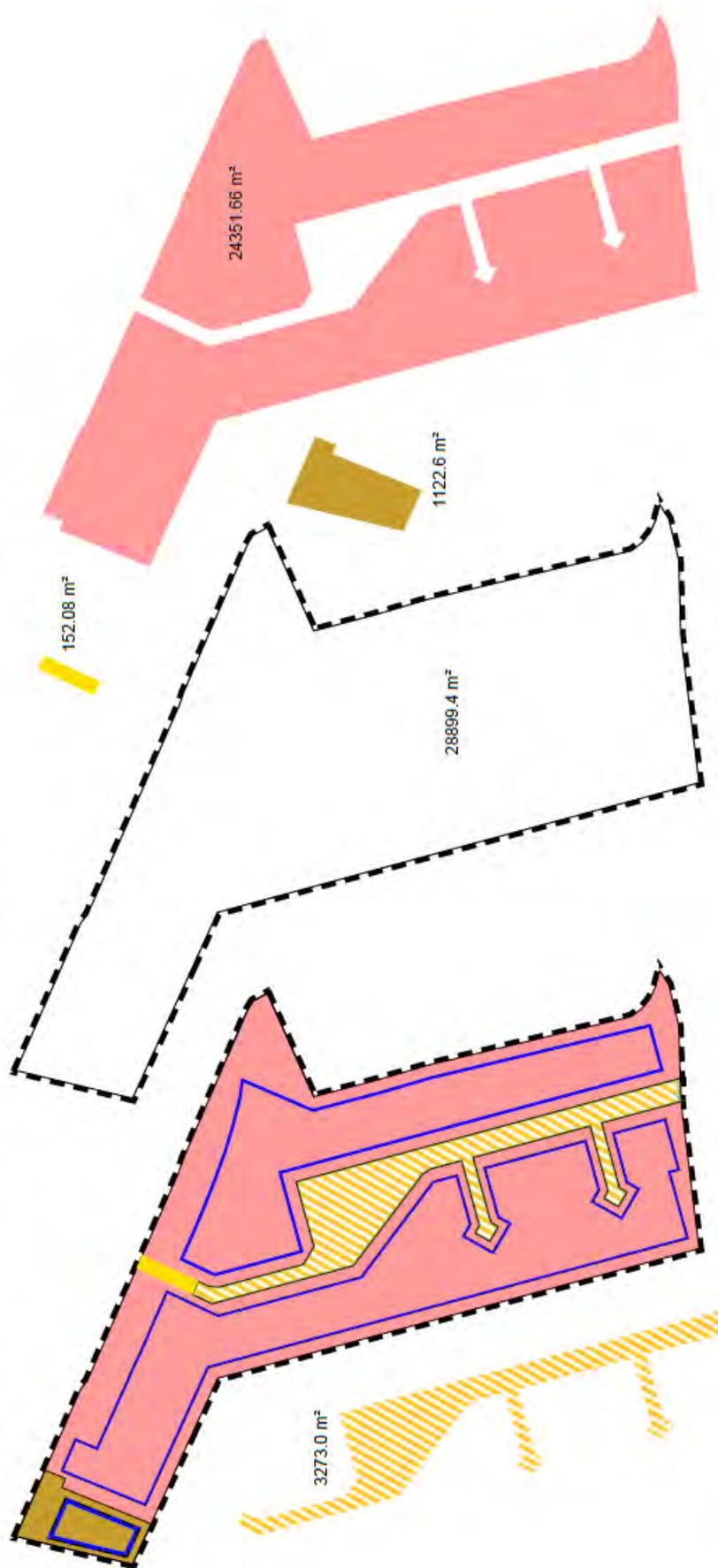
Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht in Anbetracht des geringen Umfangs des Bauvorhaben keine bzw. nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft. Erheblich und damit kompensationspflichtig beeinträchtigt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

Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V 2018) untermauert.

### **4.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung**

Innerhalb der Vorhabenfläche entstehen private Grünflächen. Diese werden in der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt. Auf vormals intensiv ackerbaulich genutzten Flächen, die gem. HZE MV 2018 eine naturschutzfachliche Wertstufe in den Kategorien „Regeneration“ und „Gefährdung“ von 0 besitzen, wird sich im Worst-Case-Fall der Siedlungsbiotoptyp PER „Artenarmer Zierrasen“ entwickeln. Dieser wird ebenfalls in beiden naturschutzfachlichen Wertstufen mit 0 bewertet, so dass insgesamt von keinem Wertverlust, aber auch keiner Wertsteigerung ausgegangen werden kann. Die damit verbundene Reduzierung von Pestiziden und Dünger hat allerdings auf das Schutzgut Boden und die abiotischen Schutzgüter in den unversiegelt bleibenden Bereichen eine durchaus positive Wirkung.

**SATZUNG DER GEMEINDE LÜBOW  
über den Bebauungsplan Nr. 9 "Ellerbergssoll 2"**



Flächenzusammenstellung: 22.02.2022  
KK®-Explosionszeichnung

Abbildung 18: Flächenübersicht des B-Plan Nr. 9. Quelle: BAB Wismar 02/2022.

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

Die GRZ für den mit WA gekennzeichneten Bereich mit einer Größe von 24.352 m<sup>2</sup> beträgt 0,4. Damit können inklusive der möglichen 50% Überbauung durch Nebenanlagen maximal 14.611 m<sup>2</sup> (Abzug Bestandsgebäude von 82 m<sup>2</sup>) bebaut werden. Die Bereiche der öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrsfläche + Geh-/Radweg + Stichweg) nehmen insgesamt 3.273 m<sup>2</sup> ein.

Die in Anlage 3 der HZE M-V aufgeführten Wertstufen Regenerationsfähigkeit und Gefährdung (in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands) fließen methodisch dabei grundsätzlich in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein.

Der Eingriff erfolgt, wie in den vorherigen Kapiteln hergeleitet, in die Biotoptypen ACL – „Lehmacker“ und PGZ – „Ziergarten“. Der Eingriff ist für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes zu ermitteln, da es sich bei dem Mischgebiet lediglich um eine Bestandssicherung handelt.

Der Biotoptyp ACL besitzt nach Anlage 3 HZE M-V 2018 in den Kategorien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ die Wertstufe 0. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 1.

Der Biotoptyp PGZ besitzt nach Anlage 3 HZE M-V 2018 in den Kategorien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ die Wertstufe 0. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 1.

Die nachfolgende Tabelle gibt den Zusammenhang zwischen Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wieder.

Wertstufe (nach Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Wertstufe und Biotopwert nach HZE M-V 2018.

Aus der möglichen Vollversiegelung ergibt sich ein Zuschlag von 0,5 und für eine mögliche Teilversiegelung ein Zuschlag von 0,2.

Da für den betroffenen Biotoptyp ein Abstand < 100 m zu vorhandenen Störquellen (Straße, Wohnbebauung) besteht, wird gem. Kap. 2.2 HZE MV 2018 ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt. Die Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt sich aus folgender Formel:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	--	---	-----------------------	---	--

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

Ort des Eingriffs	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	GRZ 0,4 plus 50%	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent in m <sup>2</sup>
Baugebiet	ACL	23.220	0	1	13.850	0,75	10.388
	PGZ	1.132	0	1	679	0,75	509
Verkehrsfläche	ACL	3.273	0	1	-	0,75	2.455
Mischgebiet		1.123					
<b>Gesamt :</b>					<b>14.529</b>		<b>13.352</b>

Tabelle 2: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (Biotopverlust).

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung beträgt 13.352 m<sup>2</sup> EFÄ.

Gemäß HZE MV 2018 sind nahezu alle Eingriffe neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter, sodass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/und Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über den multiplikativen Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	--	---	--

Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (Versiegelung).

Ort des Eingriffs	Biotoptyp	max. überbaubare Fläche	Zuschlag Teil-/Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung m <sup>2</sup>
Baugebiet	ACL	13.850	0,5	6.925
	PGZ	679	0,5	340
Verkehrsfläche	ACL	3.273	0,5	1.637
<b>Gesamt:</b>				<b>8.901</b>

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Teil-/Vollversiegelung beträgt 8.901 m<sup>2</sup> EFÄ.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Kompensationsbedarf von 22.253 m<sup>2</sup> EFÄ.

## 4.5. Eingriffskompensation

Der Umfang des Eingriffsflächenäquivalents von **insgesamt** 22.253 m<sup>2</sup> wird über Maßnahmen vor Ort bzw. im vom Vorhaben beeinflussten Naturraum über die Inanspruchnahme eines Ökokontos ausgeglichen.

### Pflanzung von 10 Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des B-Plangebietes ist die Pflanzung von 10 Einzelbäumen entlang der Planstraße A festgesetzt. Diese generieren gemäß der Maßnahme 6.22 „Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen“ folgendes Kompensationsflächenäquivalent:

Für die Maßnahme wird ein Kompensationswert von 1,0 angesetzt. Die Kompensationswerte der Maßnahmen des Zielbereiches 6 berücksichtigen die Beeinträchtigungen, denen diese Maßnahmen durch Störquellen in den Plangebietes ausgesetzt sind. Die Bezugsfläche je Einzelbaum beträgt 25 m<sup>2</sup>, sodass für sich für 10 Bäume eine Gesamtfläche von 250 m<sup>2</sup> ergibt.

Unter Beachtung der Formel ergibt sich für die Maßnahme ein Kompensationsflächenäquivalent von:

Fläche der Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> ]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungs-faktor	=	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> KFÄ]
250 m <sup>2</sup>	X	KWZ 1,0			=	250 m <sup>2</sup> KFÄ

**Die Maßnahme generiert ein Kompensationsflächenäquivalent von 250 m<sup>2</sup> KFÄ.**

### Gestaltung der Maßnahme

Die Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (2018) setzten folgende Vorgaben für die Umsetzung und Gestaltung der Maßnahme 6.22 „Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen“:

- **Pflanzvorgaben:**
  - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
  - dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
  - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
  - Baumscheibe: mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
  - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und 0,8 m Tiefe
  - Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
  - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
  - bei Bedarf Baumscheibe mulchen
  - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
  - Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz
- **Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:**
  - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
  - Bäume bei Bedarf wässern im 1. -5. Standjahr
  - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
  - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
  - 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

Pflanzung von 23 Bäumen (ackerseitig)

Westlich des B-Plangebietes ist auf der Länge von ca. 230 m die Pflanzung einer Baumreihe mit 23 Bäumen geplant. Diese generiert gemäß der Maßnahme 2.12 „Anlage von Alleen oder Baumreihen“ folgendes Kompensationsflächenäquivalent:

Für die Maßnahme wird ein Kompensationswert von 2,5 angesetzt. Die Nähe zu Störquellen (Straße, Wohngebiet) wird mit dem Leistungsfaktor von 0,5 berücksichtigt. Die Bezugsfläche je Einzelbaum beträgt 25 m<sup>2</sup>, sodass für sich für 23 Bäume eine anrechenbare Gesamtfläche von 575 m<sup>2</sup> ergibt.

Unter Beachtung der Formel ergibt sich für die Maßnahme ein Kompensationsflächenäquivalent von:

Fläche der Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> ]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungsfaktor	=	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> KFÄ]
575 m <sup>2</sup>	X	KWZ 2,5	X	0,5	=	719 m <sup>2</sup> KFÄ

**Die Maßnahme generiert ein Kompensationsflächenäquivalent von 719 m<sup>2</sup> KFÄ.**

Gestaltung der Maßnahme

Die Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (2018) setzen folgende Vorgaben für die Umsetzung und Gestaltung der Maßnahme 2.12 „Anlage von Alleen und Baumreihen“:

**Anforderungen für Anerkennung:**

- **Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Alleen und Baumreihen** (Kompensation bei Eingriffen in Alleen und Baumreihen regeln der Baumkompensationserlass vom 15.10.2007 und der Alleenerlass vom 18.12.2015)
- nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP sowie Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4)
- Verwendung von standortheimischen und gebietseigenen Baumarten (in begründeten Fällen kann mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde davon abgewichen werden)
- Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18 cm mit Dreibockanbindung und Wildverbisschutz
- Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämmen, StU mind.16/18 cm, ungeschnittener Leittrieb
- Pflanzabstand mind. 6 m, max. 15 m
- Abstand vom Fahrbahnrand mind. 1,5 m und zu landwirtschaftlich genutzten Flächen mind. 2,5 m
- keine Ackernutzung im Wurzelraum und wirksame Ausgrenzung des Weideviehs in Weideflächen
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
  - bei Bedarf Bäume wässern, Instandsetzung der Schutzeinrichtung
  - bei Bedarf einmaliger Erziehungschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

## Ökokonto

Das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) von 22.253 m<sup>2</sup> wird mit den oben genannten Maßnahmen nicht vollständig kompensiert, es verbleibt ein EFÄ von 21.284 m<sup>2</sup> als Restbedarf. Dieser kann über die Inanspruchnahme eines oder mehrerer Ökokonten in der Landschaftszone Ostseeküstenland kompensiert werden. Mit einer aktuellen Gesamtkapazität von 765 ha Flächenäquivalent übersteigt die Gesamtkapazität aller derzeit (Stand 04.03.2022) in der Landschaftszone befindlichen Ökokonten den Gesamtbedarf um ein Vielfaches, so dass eine Vollkompensation in jedem Fall möglich ist.

Tabelle 4 Teil 1: Auszug aus der „Liste frei verfügbarer Ökokonten“. Quelle: kompensationsflaechen-mv.de Stand 04.03.2022.

Reg.-Nr.	Massnahme	Zielbereich	Kontakt	Telefon	E-Mail	Äquivalente m <sup>2</sup> (gesamt)	Äquivalente m <sup>2</sup> (verfügbar)
NPA-VP-001	Ökopool Lüßvitz-Unrow: Dauergrünland mit Kraut- und Waldsäumen, natürliche Sukzession, Standgewässer und Bewaldung von Ackerflächen (Küstenwald), Einzelbäume	Komplex	Herr Lüder Anton von Wersebe	383831478	gutsverwaltung@boldevitz.de	1433514	88469
LRO-055	Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit Feldgehölzen als einschürige Mähwiese mit Beweidung, Hinter Bollhagen	Agrarlandschaft	Andre Hagedorn	0171-5737624	andre.hag@web.de	171946	31969
LRO-056	Umwandlung von Fichtenwald in einen naturnahen Waldrand, Wichmannsdorf	Wälder	Francois von Chappuis	030-8872-8115	kontakt@forsthohenniendorf.de	18525	18525
VG-030	Naturwald Wehrland	Wälder	Philipp Kowolik	3836202692	peeneland-hohendorf@t-online.de	180570	180570
VR-024	Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als einschürige extensive Mähwiese östlich von Bresewitz	Agrarlandschaft	Marc Fiege	382345060	m.fiege@gutdars.de	117600	12600
HRO-005	Naturwald Swienskuhlen bei Rostock	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	260832	260832
VR-026	Waldentwicklung mit anteiliger Sukzession Ummanz	Wälder	Frau Marks, Herr Dulin	03831 252648 o. 03831 252647	amarks@stralsund.de o. edulin@stralsund.de	145882	144597
VR-054	Neuanlage Wald bei Stadthof bei Bergen	Wälder	Herr Kuithan	3,8393E+10	Cornell.Kuithan@lfoa-mv.de	81450	81450
LRO-058	Übernahme der ehemaligen Ackerfläche hinter der Kläranlage und Schaffung einer Streuobstwiese, in Neubukow	Agrarlandschaft	Roland Dethloff	038294-78256	dethloff@neubukow.de	77835	76134
LRO-075	Naturwald Weinberg bei Althof	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	38132	34697
VR-007	Renaturierung der Fischlandwiesen	Küsten und Küstengewässer	Hauke Kroll	383483235	hauke.kroll@lfgmv.de	5765345	1559729
NWM 034	"Altholzinsel Moorbruchs" Revier Everstorf	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	24024	1176
VR-028	Umwandlung von Acker in optionales Extensivgrünland, Nasswiesen, Gehölzpflanzungen, südlich von Klockenhagen	Agrarlandschaft	Jan Wieben	03821-89310	wieben@janwiebenbau.de	341458	196695
VG-015	Ökokonto "Insel Görmitz" Entwicklung von Salzgrasland auf der Insel Görmitz	Küsten und Küstengewässer	Uwe Johansen	0172/3838883	uwe@johansen.de	1660080	873698
VR-040	Umwandlung von Ackerland in extensive Mähwiesen, Erweiterung von Kleingewässern und Anlage von Sukzessionsflächen mit Initialbepflanzung südlich von Neuhof	Agrarlandschaft	Wilfried Lenschow	03821-815720	service@agrarbartelshagen.l.de	420375	316402
VG-028	Naturwald Brünzow	Wälder	Anders Tind Kristensen	+45 4037 2750	Thestrup@Thestrup-as.dk	170982	170982

Tabelle 4 Teil 2: Auszug aus der „Liste frei verfügbarer Ökokonten“. Quelle: kompensationsflaechen-mv.de Stand 04.03.2021.

VR-022	Naturwald Roter See II	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistung@foa-mv.de	341933	31978
LRO-051	Wiederherstellung eines Bereiches des Biendorfer Baches	Komplex	Holger Ringel	03834-835-37	holger.ringel@lgm.de	26141	26141
VR-038	Naturwald Freesenbruch	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistung@foa-mv.de	165459	150790
NWM-024	Dauerhafter flächiger Nutzungsverzicht im Wald in der Gemeinde Farpen	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistung@foa-mv.de	69000	12719
VR-027	Außernutzungnahme von Waldflächen und Grünlandextensivierung bei Pantow	Wälder	Frau Carla Mann	03834 832-47	carla-mann@lgm.de	38143	15671
LRO-062	Umwandlung Acker in extensives Grünland, Neuanlage Feldhecke, Neuanlage eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen	Komplex	Dr. S. Hennicke	03834-83229	sonja.hennicke@lgm.de	1306010	726949
VG-023	Moorwald und Biotopvernetzung bei Ludwigsburg – Teil I	Wälder	Hans-Heinrich Vorjans	3,8353E+10	vorjans@web.de	476048	436500
BRASOR-001	Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)	Wälder	03838/40451 2	Frau Sabine Bath	sabine.bath@lpv-ruegen.de	657792	473032
VR-044	Ökokonto Naturwald Roter See Nord	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistung@foa-mv.de	346100	314590
NWM-016	Naturnahe Wiese bei Hoikendorf	Agrarlandschaft	Herr und Frau Hering	03881 711513	k. A.	26850	329
LRO-083	Naturwald Ostenholz bei Häschendorf	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistung@foa-mv.de	93931	81720
VR-033	Ökokonto Saiser Bach la	Wälder	Herr Bernhard J. Termühlen	038304 716	bernhard.j.termuehlen@termgroup.de	50951	7595
VR-032	Ralswieker Forst Ost	Wälder	Heinrich Schlömer	0171 9916939	info@rodung.en.de	272816	234221
VR-021	Naturwald Roter See I	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistung@foa-mv.de	199086	42617
NWM-005	Waldmantel und Streuobstwiese Jameln	Agrarlandschaft	Herr Winkler	03841/40336	winkler@zwei.de	35001	10589
HRO-004	Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen	Wälder	Herr Kroll	38664040	landgesellschaft@lgm.de	201000	86111
NWM-007	Umbau von Pappelbeständen zwischen Bahndamm und Graben zum Mühlenteich Dassow auf dem Flurstück 427/6 der Flur 1 der Gemarkung Dassow	Agrarlandschaft	Frau Watermann	038828 330-1410	l.watermann@schoenberger-land.de	6732	6732
VR-034	Ralswieker Forst West	Wälder	Herr Heinrich Schlömer	0171 9916939	info@rodung.en.de	376554	376554
VR-005	Renaturierung Graben 36/4 mit Gewässerrandstreifen	Binnengewässer	Herr Bouwman	030-243102190	de-info@cepetro.com	69735	1356
VR-048	Altholzinseln bei Divitz	Wälder	Kerstin Helm	1716158006	forstverwaltung@reifenhelm.de	50052	18573
VR-049	Sandmagerrasen Fuhlendorf	Agrarlandschaft	Richard Barth	0171/260 0071	ImmoBauVertriebGbr@t-online.de	111962	76427
LRO-063	Sicherung von Alt- und Totholzflächen im Wirtschaftswald, in Rakow-Tessmannsdorf	Wälder	Herbert Söchtig	0171-4047610	herbert.soectig@freenet.de	26141	12320
NWM-015	Grünlandextensivierung Gemarkung Farpen	Agrarlandschaft	Vant Lent, Ivo	038427/4053 7	xxxx	9968	290
VG-016	Ökokonto Prätenow, Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow	Agrarlandschaft	Konrad Wissing	02567 1481	konrad.wissing@t-online.de	594910	453383

## 5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Auf einer bisher hauptsächlich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche werden die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mittels Bebauungsplan geschaffen.

Die damit verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen **Kompensationsbedarf von 22.253 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)**.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 9 werden 969 m<sup>2</sup> KFÄ durch die Maßnahmen 6.22 „Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen“ sowie 2.12 „Anlage von Allees und Baumreihen“ kompensiert. Der restliche Kompensationsbedarf von 21.284 m<sup>2</sup> KFÄ wird über die Inanspruchnahme eines oder mehrerer Ökokonten in der Landschaftszone Ostseeküstenland kompensiert, deren Gesamtkapazität von ca. 765 ha Flächenäquivalent den restlichen Kompensationsbedarf weit übersteigt. Die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich somit vollständig ausgleichen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Verbotstatbestände entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz (erhebliche Beeinträchtigungen streng geschützter Arten) unter Beachtung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig:

- Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter (Feldlerche, Schafstelze): Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 20.03. – 31.07. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn die Bauaufreimung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 20.03. erfolgt ist und das Baufeld während der o.g. Brutzeit vegetationsfrei bleibt.

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

Rabenhorst, den 21.07.2022



Oliver Hellweg

## 6. Quellenangabe

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

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

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

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

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

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HZE), Neufassung 2018.

LUNG M-V (2022): Kartenportal Umwelt M-V, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

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

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

„ELLERBERGSOLL 2“

GEMEINDE LÜBOW



FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ



STADT  
LAND  
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

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

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

PLANVERFASSER

---

BEARBEITER

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

---

PROJEKTSTAND

Endfassung

---

DATUM

21.07.2022

---

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	2
2.	Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG).....	2
3.	Artenschutzrechtliches Funktionsprinzip .....	4
4.	Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung .....	7
5.	Merkmale der geplanten Geländenutzung .....	7
6.	Bewertung .....	8
6.1.	Schutzgebiete.....	8
6.2.	Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz.....	9
6.2.1.	<i>Geschützte Biotope.....</i>	<i>9</i>
6.2.2.	<i>Lebensräume im Bereich des Eingriffs .....</i>	<i>10 -</i>
6.3.	Bewertung nach Artengruppen.....	- 11 -
6.3.1.	<i>Vögel.....</i>	<i>- 11 -</i>
6.3.2.	<i>Säugetiere.....</i>	<i>- 14 -</i>
6.3.3.	<i>Amphibien.....</i>	<i>- 15 -</i>
6.3.4.	<i>Reptilien.....</i>	<i>- 16 -</i>
6.3.5.	<i>Rundmäuler und Fische.....</i>	<i>- 17 -</i>
6.3.6.	<i>Schmetterlinge .....</i>	<i>- 17 -</i>
6.3.7.	<i>Käfer .....</i>	<i>- 18 -</i>
6.3.8.	<i>Libellen .....</i>	<i>- 19 -</i>
6.3.9.	<i>Weichtiere .....</i>	<i>- 21 -</i>
6.3.10.	<i>Pflanzen.....</i>	<i>- 21 -</i>
7.	Zusammenfassung.....	- 23 -

## 1. Anlass

Die Gemeinde Lübow möchte im westlichen Ortsrandbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Wohngebietes schaffen.

Die Gemeinde befasst sich seit 2012 mit der künftigen Wohnbauentwicklung. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ stellt den ersten Bauabschnitt der konzipierten Wohnbauentwicklung am Ellerberg dar. Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 9 soll nun die Wohnbauentwicklung am Standort zum Abschluss gebracht werden.

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 Abs. 1 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). (...)*

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt Folgendes:

*(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen*

*1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*

*2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*

*3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“*

Mit diesen Regelungen sind die im hiesigen Kontext relevanten gemeinschaftsrechtlichen Vorschriften der EU-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt und allein maßgeblich für die Beurteilung der Genehmigungsvoraussetzungen nach BImSchG.

Kann ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nicht ausgeschlossen werden, besteht die Möglichkeit der Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG: Demnach können die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, u.a. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf allerdings nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art – bezüglich derer die Ausnahme zugelassen werden soll - nicht verschlechtert.

Im Rahmen der Bewertung von zulässigen Eingriffen im Sinne von § 17 Abs. 1 und Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG (letzteres hier vorliegend: Das Vorhaben wird durch einen Bebauungsplan vorbereitet) und ihren Auswirkungen auf den Besonderen Artenschutz sind, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, somit alle europäischen Vogelarten sowie auf Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistete Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

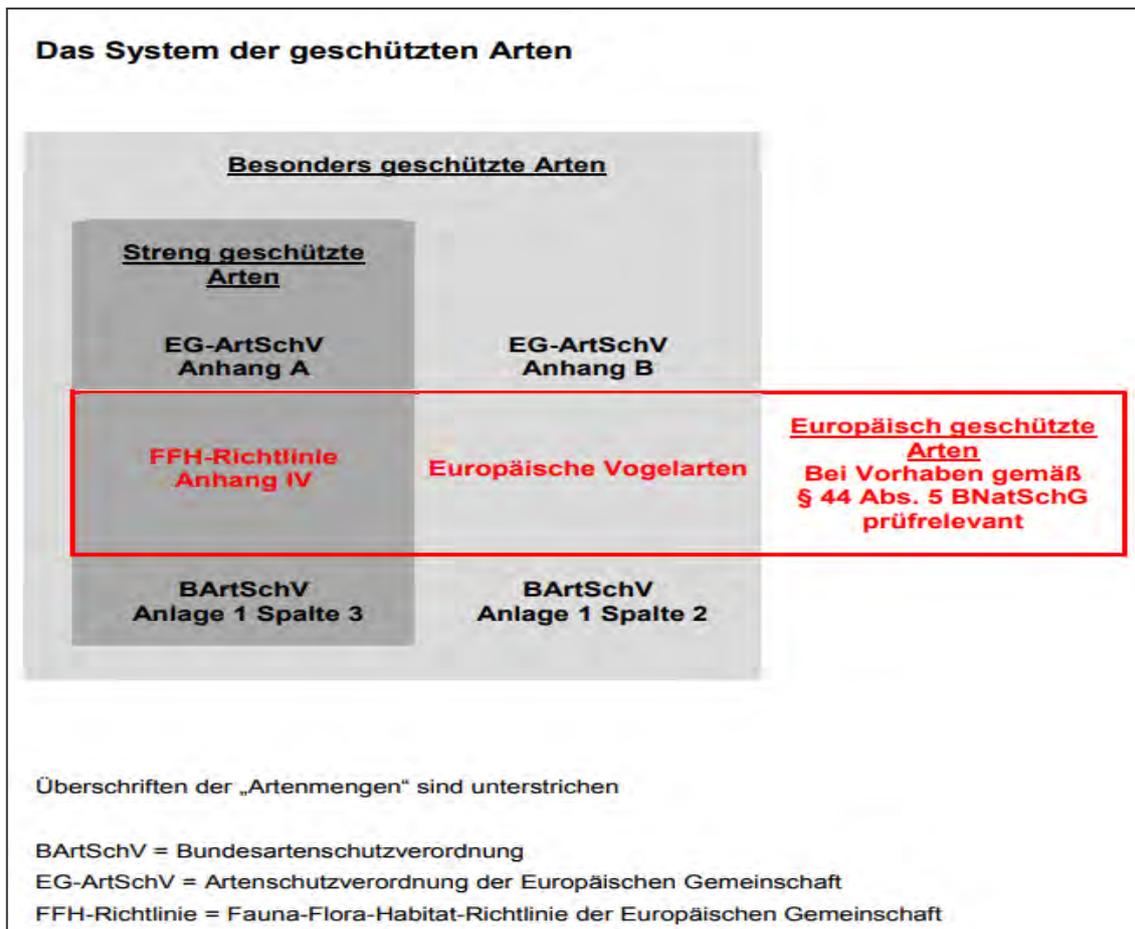


Abbildung 1: Schema zur Ableitung der Europäisch geschützten Arten, die bei Vorhaben gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG prüfrelevant sind. Quelle: [https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/geschuetzte\\_arten.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/geschuetzte_arten.pdf), abgerufen am 04.05.2018.

### 3. Artenschutzrechtliches Funktionsprinzip

Die §§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG befassen sich unter entsprechender vorhabenbezogener Einschränkung durch § 44 Abs. 5 BNatSchG in Bezug auf europäische Vogelarten und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (vgl. Abb. 1) mit den Verboten:

1. Nachstellen, fangen, verletzen und Töten wild lebender Tiere sowie Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Tötungsverbot),
2. Erhebliche Störung wild lebender Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Störungsverbot),
3. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere (Zerstörungsverbot).

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bezieht sich auf die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen (Zugriffsverbote).

Im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot ist wesentlich, dass insbesondere das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 28.04.2016 (Az. 9 A 9.15, Rn. 141) auf folgende, für die artenschutzrechtliche Prognose wesentliche, Voraussetzungen hingewiesen hat:

Die im Rahmen des besonderen Artenschutzes zu betrachtenden Arten leben nicht in unberührter Natur, sondern in vom Menschen gestalteten Naturräumen mit jeglichen damit verbundenen anthropogenen Elementen und Gefahren, die insofern auch Teil des sog. *Allgemeinen Lebensrisikos* der jeweils zu betrachtenden Arten sind. Das Allgemeine Lebensrisiko der im Umfeld des Vorhabens wild lebenden Arten wird insbesondere geprägt durch die Gefahren, die von der aktuellen Flächennutzung, dem Straßenverkehr und der Prädation durch Haustiere ausgehen. Unter anderem diese anthropogenen Gefahren gehören zum sog. Grundrisiko der im Umfeld wild lebenden und die betreffende Planfläche ggf. mit nutzenden Arten. Das vorhabenbezogene Grundrisiko einer Art ist insofern *kein Nullrisiko*.

Desweiteren hat u.a. das o.g. höchstrichterliche Urteil klargestellt, dass nur dann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos gegeben ist, wenn das Vorhaben das *Hinzutreten besonderer Umstände* hervorruft. Die Planung beansprucht eine östlich und südlich von Siedlung, nordwestlich von Wohn- und Gewerbenutzung sowie nördlich von einer Straße begrenzte Ackerfläche. Eine Vorprägung des Plangebietes ist insofern vorhanden.

Dies gilt im übertragenen Sinne auch für das Störungsverbot. Die Störempfindlichkeit siedlungstypischer Arten in Bezug auf anthropogene Einflüsse ist erheblich geringer als diejenige der in ausschließlich naturnahen, siedlungsfernen und störungsarmen Habitaten lebenden Tiere. Unter diesem Aspekt stets zu beachten ist, dass eine Störung im artenschutzrechtlichen Sinne nur dann erheblich und relevant ist, „*wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.*“ Bei siedlungstypischen Arten ist die Schwelle zu einer vorhabenbedingten Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population erheblich höher als bei ausschließlich siedlungsfernen lebenden Arten.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot ist stets zu unterscheiden zwischen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die saisonal (also pro Brut- und/oder Rastperiode) wechseln und solchen, die eine gewisse Stetigkeit aufweisen. Eine vom (eingeschränkt mobilen und stenöken) Eremiten besetzte, vermurmte alte Stieleiche weist beispielweise eine weitaus höhere Stetigkeit und artenschutzrechtliche Relevanz auf, als das jährlich neu innerhalb oft saisonal wechselnder Reviere angelegte Gelege eines Bodenbrüters.

Sofern Schutzmaßnahmen erforderlich sind, ist zwingend das bundesrechtliche Grundprinzip der *Verhältnismäßigkeit* anzuwenden. Dies bedeutet, dass die ggf. erforderliche Vermeidung des vorhabenbezogenen Eintritts auch artenschutzrechtlicher Verbote stets mit den *mildesten wirksamen Mitteln* erfolgen muss.

Den Maßstab für die vorliegende Neubewertung der Planinhalte bilden, zusammenfassend dargestellt, die durch die höchstrichterliche Rechtsprechung zum Besonderen Artenschutz definierten Prinzipien:

- Erforderlich und ausreichend ist im Artenschutzrecht eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Prüfung.<sup>1</sup>
- Zwingend erforderlich für die Ermittlung der Relevanz einer Art ist nicht, ob diese tatsächlich oder potenziell im Plangebiet vorkommt, sondern ob die Planung bzw. das Vorhaben besondere Umstände herbeiführt, die aufgrund der regelmäßigen und/oder häufigen Präsenz der Arten geeignet sein können, bei diesen Verbote in Bezug auf jene Arten auszulösen. Wesentlich hierbei ist die Abschätzung der Gefahren, die sich für die relevanten Arten bereits aus dem allgemeinen Naturgeschehen in einer vom Menschen gestalteten Landschaft ergeben.<sup>2</sup>
- Ein Nullrisiko ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung für die relevanten Arten nicht zu fordern.<sup>3</sup>
- Anders als im Habitatschutz setzt die Wirksamkeit von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen nicht voraus, dass die Beeinträchtigung sowohl mit Gewissheit, als auch vollumfänglich ausgeschlossen werden kann.<sup>4</sup>
- In einer Situation, die von derzeit noch nicht ausräumbaren wissenschaftlichen Unsicherheiten über Wirkungszusammenhänge geprägt ist, darf mit Prognosewahrscheinlichkeiten, Schätzungen und Analogieschlüssen gearbeitet werden.<sup>5</sup>
- Sowohl die Notwendigkeit, als auch die Verhältnismäßigkeit von ggf. in Betracht kommenden Schutzmaßnahmen ist stets zu prüfen. Die Genehmigungs- und Fachbehörden haben das mildeste geeignete Mittel zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbote zu wählen.

---

<sup>1</sup> BVerwG, Urteil vom 9. Juli 2008 - 9 A 14/07 – juris, Rn. 57.

<sup>2</sup> BVerwG, Beschluss vom 08.03.2018 - 9 B 25.17, LS und RN 11

<sup>3</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 28. April 2016 – 9 A 9/15 – juris, Rn. 141.

<sup>4</sup> BVerwG, Urteil vom 27. November 2018 – 9 A 8/17 – juris, Rn. 123.

<sup>5</sup> BVerwG, Urteil vom 27. November 2018 – 9 A 8/17 – juris, Rn. 133 f.; BVerwG, Urteil vom 9. Juli 2008 – 9 A 14/07 – juris, Rn. 63.



„Ellerbergsoll“ an. Innerhalb der Wohnbebauung sind für rückwärtige Baugrundstücke einzelne Stichstraßen vorgesehen. Die auf Grundlage des B-Plans Nr. 9 und des B-Plans Nr. 7 zu erwartende Wohnbebauung ergibt in Zusammenhang mit dem Lückenschluss zwischen vorhandener Wohnbebauung und der nördlich lokalisierten Landesstraße 103 insofern eine harmonische und organisch wirkende Abrundung des Ortsrandes.

Gemäß Vorentwurf vorgesehen ist die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (eine 50%-ige Überschreitung wird nicht ausgeschlossen).

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

## 6. Bewertung

### 6.1. Schutzgebiete

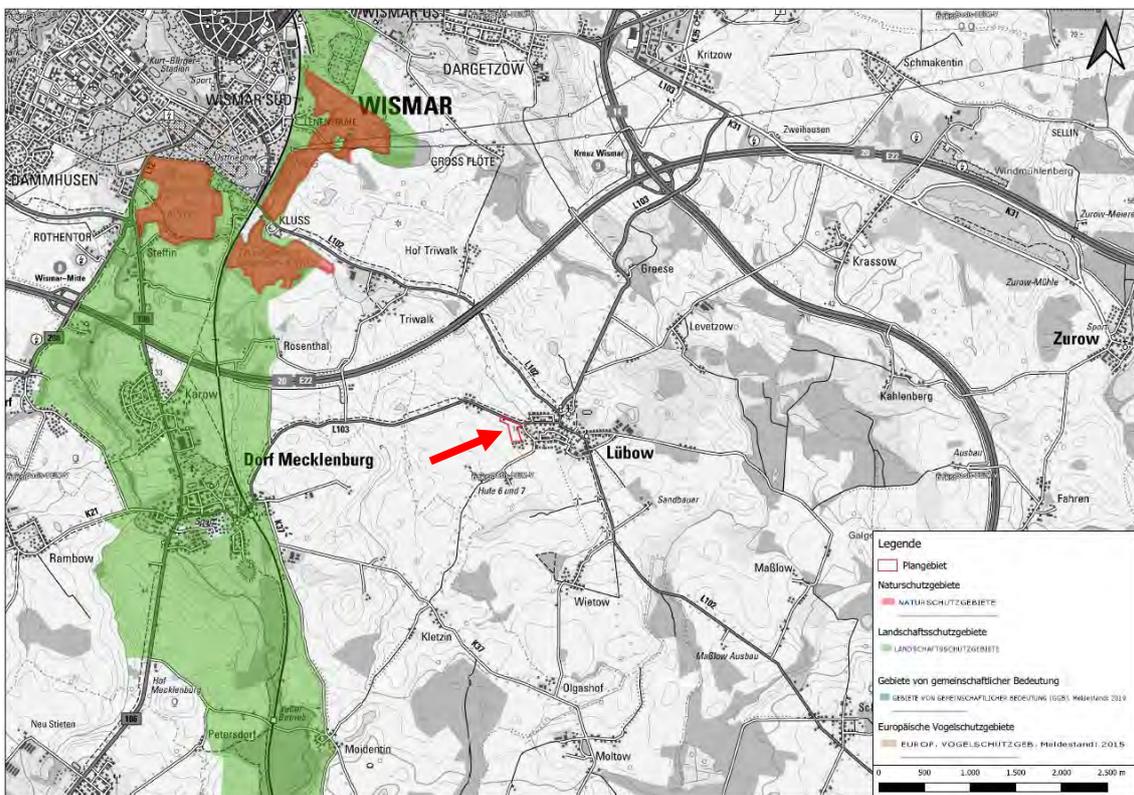


Abbildung 3: Lage des Plangebietes (Pfeil) im Kontext nationaler und internationaler Schutzgebiete. Kartengrundlage: Geoportal MV 2022.

Das Plangebiet beansprucht kein nationales sowie internationales Schutzgebiet. Im weiteren Umfeld befinden sich folgende Gebiete:

- Landschaftsschutzgebiet L 56 „Wallensteingraben“, in einer Entfernung von ca. 2.500 m westlich
- Naturschutzgebiet Nr. 146 „Teichgebiet Wismar-Kluß“, in einer Entfernung von ca. 2.400 m nordwestlich zum Vorhaben
- FFH-Gebiet DE 2134-301 Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“, in einer Entfernung von ca. 5.500 m westlich vom Vorhaben

Aufgrund der damit ausreichenden Entfernung und der lokal begrenzten, vorhabenrelevanten Auswirkungen sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und

Entwicklungsziele zu erwarten. Aus diesem Kontext heraus ergeben sich insofern keine Berührungspunkte mit dem Besonderen Artenschutz.

## 6.2. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz

### 6.2.1. Geschützte Biotope



Abbildung 4: Luftbild des von der Planung (rot) betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Kartengrundlage: Geoportal MV 2022.

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

#### 1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21772

Biotopname: permanentes Kleingewässer, Hochstaudenflur, verbuscht, Weide  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.  
Fläche in qm: 425

#### 2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21764

Biotopname: temporären Kleingewässer, Hochstaudenflur  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation  
Fläche in qm: 1.514

#### 3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21778

Biotopname: permanentes Kleingewässer, verbuscht, Weide, Hochstaudenflur  
Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation  
Fläche in qm: 1508

#### 4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21779

Biotopname: Hecke  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke  
Fläche in qm: 7.385

Innerhalb der durch die Baugrenze definierten überbaubaren Fläche befindet sich kein geschütztes Biotop, eine direkte Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

Nutzungsbedingte, vom Plangebiet ausgehende mittelbare Beeinträchtigungen bleiben abstandsbedingt deutlich hinter den Einwirkungen der umgebenden ackerbaulichen Nutzung, artenschutzrelevante Sachverhalte ergeben sich nicht.

### 6.2.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs

Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Kartierungen (05.12.2018, 14.05.2019) überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche (ACL) dar, des Weiteren ist der Biototyp „PGZ – Ziergarten“ vorzufinden. Entlang der Mecklenburger Straße im Norden befindet sich eine Baumreihe, die restliche Fläche ist frei von Gehölzen.

Mit Umsetzung der Planinhalte bleibt die Siedlungshecke erhalten. Gleichwohl kann es im Zuge der Erschließung der Baugrundstücke an der Mecklenburger Straße zum Verlust von drei Bäumen kommen.

Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 4.4 des Umweltberichtes quantitativ ermittelt.



Abbildung 5: Blick auf Nordwesten des Plangebietes, hier Wohn- und Gewerbegrundstück von Siedlungshecke umgeben. Foto: SLF 24.02.2022.



Abbildung 6: Baumreihe entlang der Mecklenburger Straße am westlichen Ortsrand von Lübow. Foto: SLF 24.02.2022.



Abbildung 7: Der überwiegende Teil der Vorhabenfläche wird ackerbaulich genutzt. Foto: SLF 24.02.2022.

### 6.3. Bewertung nach Artengruppen

#### 6.3.1. Vögel

##### 6.3.1.1. Gehölz- und Gebäudebrüter

Planbedingte Eingriffe erfolgen in die Biotoptypen ACL – „Lehmacker“ und PGZ - „Ziergarten“. Auf Grundlage der am 24.02.2022 vorgefundenen Biotopstruktur wird eine Potentialabschätzung für Brutvögel vorgenommen.

Im Nordwesten innerhalb eines Ziergartens befinden sich Sträucher, die sich als potenzielles Bruthabitat für Gehölzbrüter eignen, außerdem grenzt das Plangebiet im Norden an eine straßenparallele Baumreihe. Hier treten potentiell folgende gehölzbrütende Arten auf, die größtenteils auch vor Ort als Nahrungsgast vorkommen können:

Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Goldammer, Blaumeise, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Buchfink, Gimpel, Grünfink, Heckenbraunelle. Diese Arten zeichnen sich allesamt durch eine jährlich hohe Flexibilität bei der Brutplatzwahl und eine geringe Scheu gegenüber dem Menschen aus. Mit Umsetzung der Planinhalte wird in keine Gehölze eingegriffen, so dass die umliegenden potenziellen Bruthabitate keine Änderung der Habitatpotenziale erfahren.

Mit der Umsetzung der Planinhalte einher geht neben der Bebauung auch die Umwandlung von Acker zu Zier- und Nutzgärten. Die sich damit einstellende Biotopstruktur ist für alle vorgenannten Arten sowohl als Brut- als auch Nahrungshabitat geeignet, so dass in Verbindung mit den Ausweichmöglichkeiten im direkten Umfeld in jedem Fall dem dauerhaften Verlust von Fortpflanzungsstätten wirkungsvoll begegnet werden kann.

Gebäudebrüter werden sich im Plangebiet erst nach Umsetzung der Planinhalte innerhalb des Geltungsbereiches ansiedeln können, derzeit fehlt es hierzu an Gebäuden.

#### Vorhabenbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)

##### *Tötung?*

*Nein, Vermeidungsmaßnahme*

Die Tötung adulter Tiere und das Zerstören von Nestern und Nestlingen sind während der Bauphase nicht möglich, da in keine Gehölze innerhalb des Plangebietes eingegriffen wird. Außerdem können adulte Vögel während der Bauzeit nicht getötet werden, da diese vor Menschen, Baumaschinen etc. flüchten.

##### *Erhebliche Störung*

*(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein*

Bei den genannten Arten handelt es sich um verbreitete Arten, die häufig in der Nähe des Menschen anzutreffen sind. Daher ist eine Störung der Arten mit Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch das Vorhaben sowohl bau-, als auch betriebs- und anlagebedingt ausgeschlossen.

***Entnahme/Beschädigung/Zerstörung  
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?*** *Nein*

Die Brutstätten der Vögel werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Umsetzung der Plannhalte sieht festsetzungsgemäß eine Ergänzung des Gehölzbestandes innerhalb des Geltungsbereichs in Form von Baumpflanzungen vor. Für Gehölzbrüter werden insofern mittelfristig neue Brutmöglichkeiten geschaffen, die infolge der aktuellen ackerbaulichen Nutzung bislang nicht vorhanden sind. Gleiches gilt im übertragenen Sinne für die im Plangebiet zu erwartenden Hausgärten.

**Demzufolge ist davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der genannten Gehölzbrüter durch das Vorhaben nicht gegeben ist.**

### 6.3.1.2. Bodenbrüter

#### **Feldlerche**

##### Bestandsentwicklung

Langfristige Bestandstrends weisen auf einen Rückgang der Feldlerche in Mecklenburg-Vorpommern hin, in den letzten zehn Jahren verzeichnete die Art eine sehr starke Abnahme. Derzeit wird die Brutpaarzahl der in MV als gefährdeten Vogelart (Rote Liste Kategorie 3) mit 150.000-175.000 angegeben (vgl. Rote Liste der Brutvögel MV, 2014). Gründe für die Abnahme der Feldlerche werden in einer veränderten Landbewirtschaftung gesehen.

##### Standort

Grundsätzlich muss auf allen gehölzfreien Flächen, die überbaut werden sollen, infolge der aktuellen ackerbaulichen Nutzung mit brütenden Feldlerchen gerechnet werden, wenngleich das Potenzial als Bruthabitat für die Art aufgrund des Reliefs der Planfläche vergleichsweise gering ist: Die Art meidet gefällereiche Freiflächen, zurückzuführen ist dies womöglich auf die Gefahr, dass Gelege auf geneigten Flächen verstärkt durch Erosion fortgeweht bzw. -geschwemmt werden können.

##### **Vorhabenbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)**

##### ***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:

So ist die **Baufeldfreimachung vor Beginn der Brutzeit der Feldlerche (laut Südbeck et al. 20. März) zu realisieren und die Fläche während der Brutzeit der Art vegetationsfrei zu halten, sofern nach der Bauaufeldfreimachung nicht sofort mit den baulichen Maßnahmen begonnen wird.** Diese vegetationslosen bzw. durch Bauarbeiten betroffenen 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.

Sofern die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (Wertungsgrenzen 20.3. – 31.5. laut Südbeck et. al 2005; in der LUNG-Tabelle 8.11.2016 wird die Brutzeit der Art von Anfang März bis Mitte August angegeben) stattfinden, sind die oben genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht notwendig.

***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 deutlich besser geeignete, weil weniger geneigte Flächen für die Anlage von Fortpflanzungsstätten für die Feldlerche in der Umgebung erhalten.

**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**

Als häufiger Brutvogel in Äckern, kann davon ausgegangen werden, dass die Schafstelze infolge der aktuellen ackerbaulichen Nutzung auch im Plangebiet brütet.

**Vorhabenbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)*****Tötung?*****NEIN, Vermeidungsmaßnahme 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, 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.

**Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Schafstelze vor dem 10.04. oder nach dem 31.07.**

***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.

***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/Wiese Nistplatz für die Schafstelze sein. Die Fortpflanzungsstätten für die Vögel bleiben erhalten, da durch das Vorhaben keine großflächigen Landwirtschaftsflächen verloren gehen und in der direkten Umgebung ausreichend Ausweichflächen vorhanden sind. Des weiteren entsteht gem. Festsetzung eine Abgrenzung des Plangebietes zur Ackerfläche durch Anlage einer Baumreihe. Es ist davon auszugehen, dass allenfalls im Zuge der Gewährleistungspflege die Traufbereiche der neu gepflanzten Bäume freigehalten werden,

danach jedoch unterhalb der Bäume ein nutzungsfreier, nicht gemähter Staudensaum entsteht, der dann auch der Schafstelze als geeignetes Bruthabitat zur Verfügung steht.

Demzufolge ist davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Art bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen durch das Vorhaben nicht gegeben ist.

### 6.3.2. Säugetiere

FFH-Code	wissenschaftlicher Artname	deutscher Artname	Anhang	
			II	IV
<b>Säugetiere:</b>				
1308	<a href="#">Barbastella barbastellus</a>	Mopsfledermaus	x	x
1313	<a href="#">Eptesicus nilssonii</a>	Nordfledermaus		x
1327	<a href="#">Eptesicus serotinus</a>	Breitflügelfledermaus		x
1320	<a href="#">Myotis brandtii</a>	Große Bartfledermaus		x
1318	<a href="#">Myotis dasycneme</a>	Teichfledermaus	x	x
1314	<a href="#">Myotis daubentonii</a>	Wasserfledermaus		x
1324	<a href="#">Myotis myotis</a>	Großes Mausohr	x	x
1330	<a href="#">Myotis mystacinus</a>	Kleine Bartfledermaus		x
1322	<a href="#">Myotis nattereri</a>	Fransenfledermaus		x
1331	<a href="#">Nyctalus leisleri</a>	Kleiner Abendsegler		x
1312	<a href="#">Nyctalus noctula</a>	Abendsegler		x
1317	<a href="#">Pipistrellus nathusii</a>	Rauhhaufledermaus		x
1309	<a href="#">Pipistrellus pipistrellus</a>	Zwergfledermaus		x
	<a href="#">Pipistrellus pygmaeus</a>	Mückenfledermaus		x
1326	<a href="#">Plecotus auritus</a>	Braunes Langohr		x
1329	<a href="#">Plecotus austriacus</a>	Graues Langohr		x
1332	<a href="#">Vespertilio murinus</a>	Zweifarbige Fledermaus		x
1337	<a href="#">Castor fiber</a>	Biber	x	x
1341	<a href="#">Muscardinus avellanarius</a>	Haselmaus		x
1351	<a href="#">Phocoena phocoena</a>	Schweinswal	x	x
1352	* <a href="#">Canis lupus</a>	Wolf	x	x
1355	<a href="#">Lutra lutra</a>	Fischotter	x	x
1364	<a href="#">Halichoerus grypus</a>	Kegelrobbe	x	
1365	<a href="#">Phoca vitulina</a>	Seehund	x	

Tabelle 1: Gem. Anh. II bzw. IV geschützte Säugetierarten in M-V. Quelle: LUNG M-V 2016.

Säugetierarten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, sind im Hinblick auf die Planinhalte irrelevant bzw. ausgehend von den vorhandenen Biotoptypen sehr wahrscheinlich nicht vorhanden.

Unter den Säugetieren nehmen insbesondere die Fledermäuse artenschutzrechtlich eine bedeutende Rolle ein. Die Nahrungsflächenfunktion wird weiterhin Bestand haben (Zier- und Nutzgarten), Quartierfunktionen sind derzeit im Plangebiet nicht vorhanden, können infolge der zu erwartenden Bebauungen allerdings hinzukommen.

Für alle übrigen artenschutzrechtlich relevanten, d.h. in Anhang IV FFH-RL gelisteten Säugetierarten (vgl. Tab. 1) spielt das Plangebiet keine Rolle, da die hier vorhandene Biotopstruktur nicht mit den Ansprüchen der jeweiligen Art übereinstimmt.

**Konflikte (§44 BNatSchG):**

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

**6.3.3. Amphibien**

Folgende Arten sind gemäß Anhang IV FFH-RL geschützt:

Kammolch	Triturus cristatus	Knoblauchkröte	Pelobates fuscus
Rotbauchunke	Bombina Bombina	Kreuzkröte	Bufo calamita
Moorfrosch	Rana arvalis	Wechselkröte	Bufo viridis
Springfrosch	Rana dalmatina	Laubfrosch	Hyla arborea
Kleiner Teichfrosch	Pelophylax lessonae		

Das zur Überbauung vorgesehene, landwirtschaftlich genutzte Gelände übernimmt für Amphibien keine bzw. keine bedeutende Funktion. Sollten in der Umgebung liegende Klein- und Großgewässer von Amphibien als Laichhabitat genutzt werden, wird diese Funktion nicht von der Realisierung der Planinhalte unterbunden oder anderweitig beeinträchtigt, da die Planung abstandsbedingt weder in diese Gewässer selbst, noch in deren Uferbereiche eingreift. Auch mangelt es im Plangebiet an Winterhabitaten, solche finden sich allenfalls angrenzend im Siedlungsbereich.

Etwaige Wanderkorridore sind unter Beachtung der Biotopstruktur nicht zu erwarten. Die Biotopausstattung lässt keine linearen Beziehungen zwischen pot. Laich- und Winterhabitaten erkennen.

**Konflikte (§44 BNatSchG):**

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

Art	Wanderperioden der Alttiere	Abwanderungen der Jungtiere	maximale Wanderdistanzen
Feuersalamander ( <i>Salamandra salamandra</i> )	April/Mai; Juli bis Okt.	August	wenige hundert Meter
Bergmolch ( <i>Triturus alpestris</i> )	März/April; Juni bis Sept.	Juli bis September	500 – 600 m
Kammolch ( <i>Triturus cristatus</i> )	Feb./März; Juni bis Nov.	Juni bis September	500 – 1000 m
Fadenmolch ( <i>Triturus helveticus</i> )	März/April; Mai bis Juli	Juni bis Oktober	400 m
Teichmolch ( <i>Triturus vulgaris</i> )	Feb. bis April; Juni/Juli	Juli bis Oktober	wenige hundert Meter
Geburtshelferkröte ( <i>Alytes obstreticans</i> )	April; Aug. bis Okt.	August bis Oktober	2 km
Rotbauchunke ( <i>Bombina bombina</i> )	April/Mai; Mai bis Okt.	Juli bis Oktober	1000 m
Gelbbauchunke ( <i>Bombina variegata</i> )	April/Mai; Juni bis Aug.	Juni bis Oktober	4 km
Knoblauchkröte ( <i>Pelobates fuscus</i> )	März/April; Mai	Juli bis Oktober	500 – 800 m
Erdkröte ( <i>Bufo bufo</i> )	März/April; Mai bis Sept.	Juni bis August	mehrere km
Kreuzkröte ( <i>Bufo calamita</i> )	April; Mai/Juni	Juni bis Oktober	mehrere km
Wechselkröte ( <i>Bufo viridis</i> )	April; Mai bis Sept.	Juli bis September	8 – 10 km
Laubfrosch ( <i>Hyla arborea</i> )	April/Mai; Mai bis Okt.	Juli/August	> 10 km
Moorfrosch ( <i>Rana arvalis</i> )	März; Mai bis Okt.	Juni bis September	1000 m
Springfrosch ( <i>Rana dalmatina</i> )	Feb. bis April; Mai bis Okt.	Juli/August	1,5 km
Grasfrosch ( <i>Rana temporaria</i> )	Feb./März; April bis Nov.	Juni bis September	8 – 10 km
Teichfrosch ( <i>Rana kl. esculenta</i> )	März/April; Sept./Okt.	September/Oktober	2 km
Kleiner Wasserfrosch ( <i>Rana lessonae</i> )	März/April; Juni bis Sept.	Juli bis September	15 km
Seefrosch ( <i>Rana ridibunda</i> )	März bis Mai; Sept./Okt.	Juli bis Oktober	mehrere km

Tabelle 2: Hauptwanderzeiten und maximale Wanderdistanzen der Lurcharten. Entnommen aus: Brunken 2004.

#### 6.3.4. Reptilien

Infolge der für Reptilien im Untersuchungsgebiet ungeeigneten, weil intensiv landwirtschaftlich genutzten Strukturen ist mit deren Betroffenheit nicht zu rechnen. Das gilt insbesondere für die Zauneidechse, die innerhalb des Plangebietes weder geeignete Sonnplätze, noch Sommer-/Winterquartiere sowie sandige, vegetationslose Eierlegeplätze vorfindet. Die ebenfalls 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 und/oder fern liegender Verbreitungsgebiete nicht vor.

#### Konflikte (§44 BNatSchG):

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

### 6.3.5. Rundmäuler und Fische

Rundmäuler und Fische sind vom Vorhaben nicht betroffen, da in keine Gewässer dergestalt eingegriffen wird, dass hieraus Verbote im Sinne von § 44 BNatSchG generiert werden können. Vom besonderen Artenschutz erfasst sind ohnehin nur die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG geführten Arten Baltischer Stör und Nordseeschnäpel, deren Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen ist.

#### Konflikte (§44 BNatSchG):

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

### 6.3.6. Schmetterlinge

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*
- Blauschillernder Feuerfalter *Lampetra fluviatilis*
- Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*

Der Verbreitungsschwerpunkt des **Großen Feuerfalters** in Mecklenburg-Vorpommern liegt in den Flusstalmooren und auf Seeterrassen Vorpommerns. Die Primärlebensräume der Art sind die natürlichen Überflutungsräume an Gewässern mit Beständen des Fluss-Ampfers (*Rumex hydrolapathum*) in Großseggenrieden und Röhrichten, v.a. in den Flusstalmooren und auf Seeterrassen. Da diese Standorte mit ungestörtem Grundwasserhaushalt in den vergangenen 200 Jahren fast vollständig entwässert und intensiv bewirtschaftet wurden, wurde der Große Feuerfalter weitgehend auf Ersatzhabitats zurückgedrängt. Dies sind v.a. Uferbereiche von Gräben, Torfstichen, natürlichen Fließ- und Stillgewässern mit Beständen des Fluss-Ampfers, die keiner Nutzung unterliegen. Die besiedelten Habitats zeichnen sich durch eutrophe Verhältnisse und Struktureichtum aus. In Mecklenburg-Vorpommern liegen Nachweise von Eiablagen und Raupenfunden überwiegend an Fluss-Ampfer vor, in Ausnahmefällen auch am Stumpflättrigen Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und am Krausen Ampfer (*Rumex crispus*) Entscheidend für das Überleben der Art ist neben der Raupenfraßpflanze ein reichhaltiges Nektarpflanzenangebot, das entweder im Larvalhabitat oder im für die Art erreichbaren Umfeld vorhanden sein muss. In Mecklenburg-Vorpommern ist der Große Feuerfalter relativ ortstreu, nur gelegentlich kann er mehr als 10 km dispergieren, nur 10 % einer Population können 5 km entfernte Habitats erreichen (FFH-Artensteckbrief Großer Feuerfalter, LUNG M-V 2012).

**Es gibt keine geeigneten Habitats für die Art im Umfeld des Plangebietes.**

Der **Blauschillernde Feuerfalter** kommt in Mecklenburg-Vorpommern nur noch als hochgradig isoliertes Reliktorkommen im Ueckertal vor. Hier ist der Wiesen-Knöterich (*Bistorta officinalis*) die einzig sicher belegte Eiablage- und Raupenfraßpflanze. Feuchtwiesen und Moorwiesen mit reichen Beständen an Wiesenknöterich sowie deren Brachestadien mit eindringendem Mädesüß bilden heute die Lebensräume der Art (FFH-Artensteckbrief Blauschillernder Feuerfalter, LUNG M-V 2012). **Es gibt keine geeigneten Habitats für die Art im Umfeld des Plangebietes.**

Beobachtungen des **Nachtkerzenschwärmers** lagen in Mecklenburg-Vorpommern v.a. aus dem Süden des Landes vor. Seit Mitte der 1990er Jahre ist eine Zunahme der Fundnachweise zu verzeichnen, 2007 kam es zu einer auffälligen Häufung der Art im Raum Stralsund-Greifswald und im südlichen Vorpommern. Unklar ist noch, ob die Art gegenwärtig ihr Areal erweitert und in Mecklenburg-Vorpommern endgültig bodenständig wird oder ob es sich bei den gegenwärtig zu verzeichnenden Ausbreitungen um arttypische Fluktuationen am Arealrand

handelt. Die Art besiedelt die Ufer von Gräben und Fließgewässern sowie Wald-, Straßen und Wegränder mit Weidenröschen-Beständen, ist also meist in feuchten Staudenfluren, Flussufer-Unkrautgesellschaften, niedrigwüchsigen Röhrichten, Flusskies- und Feuchtschuttfluren zu finden. Die Raupen ernähren sich von unterschiedlichen Nachtkerzengewächsen (Onagraceae) (FFH-Artensteckbrief Nachtkerzenschwärmer, LUNG M-V 2007). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Umfeld des Plangebietes.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Schmetterlingsarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumsprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Großen Feuerfalters, des Blauschillernden Feuerfalters, und des Nachtkerzenschwärmers durch die Planinhalte ausgeschlossen werden.

**Konflikte (§44 BNatSchG):**

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

**6.3.7. Käfer**

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| - Breitrand                             | <i>Dytiscus latissimus</i>  |
| - Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer | <i>Lampetra fluviatilis</i> |
| - Eremit                                | <i>Osmoderma eremita</i>    |
| - Großer Eichenbock                     | <i>Cerambyx cerdo</i>       |

Aus Mecklenburg-Vorpommern liegen einzelne historische Funde des **Breitrand**s bis zum Jahr 1967 sowie wenige aktuelle Nachweise aus insgesamt fünf Gewässern im südöstlichen Teil des Landes vor. Möglicherweise handelt es sich um Restpopulationen, die wenigen Funde lassen keine Bindung an bestimmte Naturräume erkennen. Als Schwimmkäfer besiedelt die Art ausschließlich größere (> 1 ha) und permanent wasserführende Stillgewässer. Dabei bevorzugt der Breitrand nährstoffarme und **makrophytenreiche Flachseen**, Weiher und Teiche mit einem **breiten Verlandungsgürtel mit dichter submerser Vegetation** sowie Moosen und/ oder Armeleuchteralgen in Ufernähe. Bei den aktuellen Funden der Art in Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich um typische Moorgewässer mit breitem Schwingrasen- und Verlandungsgürtel (FFH-Artensteckbrief Breitrand, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

Aus Mecklenburg-Vorpommern liegen einzelne historische Nachweise des **Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfers** bis zum Jahr 1998 sowie mehrere aktuelle Nachweise aus insgesamt vier Gewässern im südöstlichen Teil des Landes vor. Die Art besiedelt ausschließlich größere (> 0,5 ha) permanent wasserführende Stillgewässer. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer besiedelt oligo-, meso- und eutrophe Gewässer mit einer deutlichen Präferenz für nährstoffärmere Gewässer. Für das Vorkommen der Art scheinen **ausgedehnte, besonnte Flachwasserbereiche mit größeren Sphagnum-Beständen und Kleinseggenrieden im Uferbereich sowie größere Bestände von emerser Vegetation** zur Eiablage wichtig zu sein. Bei den aktuellen Funden der Art in Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich um typische Moorgewässer mit breitem Schwingrasen- und Verlandungsgürtel sowie einen Torfstichkomplex im Niedermoor (FFH-Artensteckbrief Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

Derzeitige Verbreitungsschwerpunkte des **Eremiten** in Mecklenburg Vorpommern sind die beiden Landschaftszonen „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, wobei sich der Neustrelitz-Feldberg-Neubrandenburger und der Teterow-Malchiner Raum als Häufungszentren abzeichnen. **Der Eremit lebt ausschließlich in mit Mulm gefüllten großen Höhlen alter, anbrüchiger, aber stehender und zumeist noch lebender Laubbäume.** Als Baumart bevorzugt der Eremit die Baumart Eiche, daneben konnte die Art auch in Linde, Buche, Kopfweide, Erle, Bergahorn und Kiefer festgestellt werden. Die Art zeigt eine hohe Treue zum Brutbaum und besitzt nur ein schwaches Ausbreitungspotenzial. Dies erfordert über lange Zeiträume ein kontinuierlich vorhandenes Angebot an geeigneten Brutbäumen in der nächsten Umgebung. Nachgewiesen ist eine Flugdistanz von 190 m, während die mögliche Flugleistung auf 1-2 km geschätzt wird (FFH-Artensteckbrief Eremit, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet. Eine Rodung alter Baumbestände ist nicht geplant.**

Für Mecklenburg-Vorpommern liegen ältere Nachweise des **Großen Eichenbocks** v.a. aus den südlichen Landesteilen und vereinzelt von Rügen sowie aus dem Bereich der Kühlung vor. Derzeit sind nur noch drei Populationen im Südwesten und Südosten des Landes bekannt. Weitere Vorkommen der Art in anderen Landesteilen sind nicht auszuschließen, obwohl die auffällige Art kaum unerkannt bleiben dürfte. Der Große Eichenbock ist vorzugsweise an Eichen, insbesondere an die Stieleiche (*Quercus robur*) als Entwicklungshabitat gebunden. In geringem Maße wird auch die Traubeneiche (*Quercus petraea*) genutzt. Obwohl im südlichen Teil des bundesdeutschen Verbreitungsgebiets auch andere Baumarten besiedelt werden, **beschränkt sich die Besiedlung in Mecklenburg-Vorpommern ausschließlich auf Eichen. Lebensräume des Eichenbocks sind in Deutschland offene Alteichenbestände, Parkanlagen, Alleen, Reste der Hartholzauwe sowie Solitäräume. Wichtig ist das Vorhandensein einzeln bzw. locker stehender, besonnter, alter Eichen.** Die standorttreue Art besitzt nur ein geringes Ausbreitungsbedürfnis und begnügt sich eine lange Zeit mit dem einmal besiedelten Baum. Auch das Ausbreitungspotenzial der Art beschränkt sich auf wenige Kilometer (FFH-Artensteckbrief Großer Eichenbock, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Umfeld des Vorhabenbereichs. Eine Rodung alter, für die Art geeigneter Baumbestände ist nicht geplant.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Käferarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumsansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Breitrandes, des Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfers, des Eremiten und des Großen Eichenbocks ausgeschlossen werden.

### 6.3.8. Libellen

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- Grüne Mosaikjungfer *Aeshna viridis*
- Östliche Moosjungfer *Leucorrhinia albifrons*
- Zierliche Moosjungfer *Leucorrhinia caudalis*
- Große Moosjungfer *Leucorrhinia pectoralis*
- Sibirische Winterlibelle *Sympecma paedisca*
- Asiatische Keiljungfer *Gomphus flavipes*

Die **Grüne Mosaikjungfer** kommt in Mecklenburg-Vorpommern v.a. in den Flusssystemen der Warnow, der Trebel, der Recknitz und **der Peene** vor. Darüber hinaus existieren weitere Vorkommen im Raum Neustrelitz. Wegen der **engen Bindung an die Krebschere (*Stratiotes aloides*)** als Eiablagepflanze kommt die Art vorwiegend in den Niederungsbereichen wie z.B. im norddeutschen Tiefland vor und besiedelt dort unterschiedliche Stillgewässertypen wie Altwässer, Teiche, Tümpel, Torfstiche, eutrophe Moorkolke oder Randlaggs, Seebuchten, Gräben

und Altarme von Flüssen, sofern diese ausreichend große und dichte Bestände der Krebssschere aufweisen (FFH-Artensteckbrief Grüne Mosaikjungfer, LUNG M-V 2010). **Habitats der Art sind vom Vorhaben nicht betroffen.**

Aus Mecklenburg-Vorpommern sind bislang nur sehr wenige Vorkommen der **Östlichen Moosjungfer** an größeren Stillgewässern aus dem südöstlichen und östlichen Landesteil bekannt. Die Art bevorzugt **saure Moorkolke und Restseen mit Schwingrieden aus Torfmoosen und Kleinseggen**. Wesentlich für die Habitateignung ist der aktuelle Zustand der Moorkolke. Sie müssen zumindest fischarm sein und im günstigsten Falle zudem submerse Strukturen wie Drepanocladus- oder Juncus-bulbosus-Grundrasen verfügen, die zumeist in klarem, nur schwach humos gefärbtem Wasser gedeihen. In Mecklenburg-Vorpommern besiedelt die Östliche Moosjungfer vorzugsweise die echten Seen, sie überwiegend in der mecklenburgischen Seenplatte vorkommen (FFH-Artensteckbrief Östliche Moosjungfer, LUNG M-V 2010). **Habitats der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Aus Mecklenburg-Vorpommern sind bislang relativ wenige Vorkommen der **Zierlichen Moosjungfer** an größeren Stillgewässern bekannt, sie ist – mit Ausnahme der direkten Küstenregionen und der Insel Rügen sowie der mecklenburgischen Seenplatte – über das gesamte Land verteilt. Es zeigt sich aber, dass die Art nicht flächendeckend über das Bundesland verbreitet ist. Die Art besiedelt in Mecklenburg-Vorpommern vorzugsweise die echten Seen, die überwiegend in der mecklenburgischen Seenplatte vorkommen. Die Zierliche Moosjungfer bevorzugt **flache in Verlandung befindliche Gewässer, die überwiegend von submersen Makrophyten und randlich von Röhrichten oder Rieden** besiedelt sind. Die Größe der Gewässer liegt zumeist bei 1-5 ha, das Eiablagesubstrat sind Tauchfluren und Schwebematten, seltener auch Grundrasen, die aber nur geringen Abstand zur Wasseroberfläche haben (FFH-Artensteckbrief Zierliche Moosjungfer, LUNG M-V 2010). **Habitats der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Die **Große Moosjungfer** scheint in Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet zu sein. Die Lebensraumsprüche der Männchen entsprechen einer von **submersen Strukturen durchsetzten Wasseroberfläche** (z.B. Wasserschlauch-Gesellschaften), die **an lockere Riedvegetation gebunden** ist, häufig mit Schnabel-Segge (*Carex rostrata*) oder Steif-Segge (*Carex elata*). Vegetationslose und stark mit Wasserrosen-Schwimtblattrasen bewachsene Wasseroberflächen werden gemieden. Die Art nutzt folgende Gewässertypen als Habitat: Lagg-Gewässer, größere Schlenken und Kolke in Mooren, Kleinseen, mehrjährig wasserführende Pfähle und Weiher, Biberstaufflächen, ungenutzte Fischteiche, Torfstiche und wiedervernässte Moore. Das Wasser ist häufig huminstoffgefärbt und schwach sauer bis alkalisch (FFH-Artensteckbrief Große Moosjungfer, LUNG M-V 2010). **Habitats der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Von der **Sibirischen Winterlibelle** sind in Mecklenburg-Vorpommern aktuell zehn Vorkommen bekannt, die sich auf vorpommersche Kleingewässer beschränken. Als Habitate der Art kommen in Mitteleuropa Teiche, Weiher, Torfstiche und Seen in Frage. Voraussetzung für die Eignung der Gewässer als Larvalhabitat ist das Vorhandensein von **Schlenkengewässern in leicht verschilften bultigen Seggenrieden, Schneidried und z.T. auch Rohrglanzgras-Röhricht innerhalb der Verlandungszone**, wo die Eier meist in auf der Wasseroberfläche liegende Halme abgelegt werden. Über die Imaginalhabitate in Mecklenburg-Vorpommern ist wenig bekannt. Vermutlich handelt es sich um Riede, Hochstaudenfluren und Waldränder (FFH-Artensteckbrief Sibirische Winterlibelle, LUNG M-V 2010). **Habitats der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

In den neunziger Jahren erfolgten in Deutschland zahlreiche Wieder- bzw. Neuan-siedlungen der **Asiatischen Keiljungfer** an der Elbe, der Weser und am Rhein. Im Zuge dieser geförderten Wiederausbreitung erreichte die Art auch Mecklenburg-Vorpommern, allerdings handelt es sich dabei nur um **sehr wenige Vorkommen im Bereich der Elbe**. Die Art kommt **ausschließlich in Fließgewässern** vor und bevorzugt hier die Mittel- und Unterläufe großer Ströme und Flüsse, da sie eine geringe Fließgeschwindigkeit und feine Sedimente aufweisen (FFH-Artensteckbrief Asiatische Keiljungfer, LUNG M-V 2010). **Habitats der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Libellenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Grünen Mosaikjungfer, der Östlichen Moosjungfer, der Zierlichen Moosjungfer, der Großen Moosjungfer, der Sibirischen Winterlibelle und der Asiatischen Keiljungfer durch Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen werden.

### 6.3.9. Weichtiere

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

#### Anhang IV

- |                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| - Zierliche Tellerschnecke | <i>Anisus vorticulus</i> |
| - Bachmuschel              | <i>Unio crassus</i>      |

In Mecklenburg-Vorpommern sind derzeit elf Lebendvorkommen der **Zierlichen Tellerschnecke** bekannt, damit gehört die Art zu den seltensten Molluskenarten im Land. Die Art bewohnt saubere, stehende Gewässer und verträgt auch saures Milieu. Besiedelt werden dementsprechend Altwässer, Lehm- und Kiesgruben sowie Kleingewässer in Flussauen, ufernahe Zonen von Seen mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation, Moortümpel oder gut strukturierte Wiesengraben. **In Mecklenburg-Vorpommern besiedelt die Zierliche Tellerschnecke bevorzugt die unmittelbare Uferzone von Seen, den Schilfbereich und die Chara-Wiesen in Niedrigwasserbereichen** (FFH-Artensteckbrief Zierliche Tellerschnecke, LUNG M-V 2010). **Habitats der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Mecklenburg-Vorpommern weist die größten rezenten Populationen der **Bachmuschel** in Deutschland auf. In 18 Gewässern kommen derzeit Bachmuscheln vor. Sie konzentrieren sich auf den westlichen Landesteil. Die geschätzten ca. 1,9 Millionen Individuen bilden etwa 90 % des deutschen Bestandes. Die Bachmuschel wird als Indikatorart für rhithrale Abschnitte in Fließgewässern angesehen. Sie ist ein **typischer Bewohner sauberer Fließgewässer** mit strukturiertem Substrat und abwechslungsreicher Ufergestaltung. Sie lebt in schnell fließenden Bächen und Flüssen und bevorzugt eher die ufernahen Flachwasserbereiche mit etwas feinerem Sediment. Gemieden werden lehmige und schlammige Bereiche sowie fließender Sand (FFH-Artensteckbrief Bachmuschel, LUNG M-V 2010). **Habitats der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Molluskenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der z.T. erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Zierlichen Tellerschnecke und der Bachmuschel ausgeschlossen werden.

### 6.3.10. Pflanzen

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- |                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| - Sumpf-Engelwurz      | <i>Angelica palustris</i>    |
| - Kriechender Sellerie | <i>Apium repens</i>          |
| - Frauenschuh          | <i>Cypripedium calceolus</i> |
| - Sand-Silberschärpe   | <i>Jurinea cyanooides</i>    |
| - Sumpf-Glanzkräuter   | <i>Liparis loeselii</i>      |
| - Froschkraut          | <i>Luronium natans</i>       |

Die **Sumpf-Engelwurz** als eine in Mecklenburg-Vorpommern früher seltene, heute sehr seltene Art hatte ihr Hauptareal im östlichen Landesteil in der Landschaftszone „Ueckermärkisches Hügelland“, im Bereich der Uecker südlich von Pasewalk. Galt die Art zwischenzeitlich als verschollen, wurde sie im Jahr 2003 mit einer Population im Randowtal wiedergefunden, 2010 kam ein weiteres kleines Vorkommen östlich davon hinzu. Die Sumpf-Engelwurz scheint anmoorige Standorte und humusreiche Minirealböden zu bevorzugen. **Augenfällig ist eine Bindung an Niedermoorstandorte. Diese müssen in jedem Fall nass sein und über einen gewissen Nährstoffreichtum verfügen.** Ein oberflächliches Austrocknen wird nicht ertragen (FFH-Artensteckbrief Sumpf-Engelwurz, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

Der **Kriechende Sellerie** kommt in Mecklenburg-Vorpommern zerstreut in den Landschaftseinheiten „Mecklenburger Großseenlandschaft“, „Neustrelitzer Kleinseenland“, „Oberes Tollensegebiet, Grenztal und Peenetal“, „Oberes Peenegebiet“ und im „Warnow-Recknitzgebiet“ vor, besitzt demnach einen Schwerpunkt in der Landschaftszone Mecklenburgische Seenplatte. Der Kriechende Sellerie benötigt als lichtliebende Art **offene, feuchte, im Winter zeitweise überschwemmte, höchstens mäßig nährstoff- und basenreiche Standorte.** Die Art kann auch in **fließendem Wasser, selbst flutend oder untergetaucht** vorkommen. In Mecklenburg-Vorpommern liegen **alle Vorkommen in aktuellen oder ehemaligen Weide- oder Mähweide-Flächen.** Die Art bedarf der ständigen Auflichtung der Vegetationsdecke und einer regelmäßigen Neubildung vegetationsfreier oder –armer Pionierstandorte bei gleichzeitig erhöhter Bodenfeuchte (FFH-Artensteckbrief Kriechender Sellerie, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

In Deutschland konzentrieren sich die Vorkommen des **Frauenschuhs** in der collinen und montanen Stufe des zentralen und südlichen Bereichs. Nördlich der Mittelgebirge existieren nur isolierte Einzelvorkommen, zu denen auch die Vorkommen Mecklenburg-Vorpommerns in den Hangwäldern der Steilküste des Nationalparks Jasmund auf der Insel Rügen gehören. Die Art besiedelt in Mecklenburg-Vorpommern mäßig feuchte bis frische, **basenreiche, kalkhaltige Lehm- und Kreideböden sowie entsprechende Rohböden lichter bis halbschattiger Standorte.** **Trockene oder zeitweilig stark austrocknende Böden werden dagegen weitgehend gemieden.** Natürliche Standorte stellen Vor- und Hangwälder sowie lichte Gebüsche dar (FFH-Artensteckbrief Frauenschuh, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

In Mecklenburg-Vorpommern war die **Sand-Silberscharte** schon immer eine sehr seltene Art. Insgesamt wurden vier Vorkommen bekannt, von denen drei Vorkommen seit langer Zeit als verschollen gelten. **Bis 2009 kam die Art nur noch mit einem Vorkommen in der Landschaftseinheit „Mecklenburgisches Elbetal“ vor.** Als Pionierart benötigt die Sand-Silberscharte offene Sandtrockenrasen mit stark lückiger Vegetation, die jedoch bereits weitgehend festgelegt sind. Sie gedeiht vorwiegend auf **basen- bis kalkreichen Dünen- oder Schwemmsanden** (FFH-Artensteckbrief Sand-Silberscharte, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

Bis auf das Elbetal sind aus allen Naturräumen Mecklenburg-Vorpommerns aktuelle bzw. historische Fundorte des **Sumpf-Glanzkrauts** bekannt. Der überwiegende Teil der aktuellen Nachweise konzentriert sich dabei auf die Landkreise Mecklenburg-Strelitz und Müritz. Die Art besiedelt bevorzugt offene bis halboffene Bereiche mit niedriger bis mittlerer Vegetationshöhe in ganzjährig nassen mesotroph-kalkreichen Niedermooren. Die Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern liegen meist in Quell- und Durchströmungsmooren, auf jungen Absenkungsterassen von Seen sowie in feuchten Dünentälern an der Ostseeküste. Auch lichte Lorbeerweiden-Moorbirken-Gehölze mit Torfmoos-Bulten gehören zum natürlichen Habitat (FFH-Artensteckbrief Sumpf-Glanzkraut, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

Gegenwärtig gibt es in Mecklenburg-Vorpommern nur noch drei Vorkommen des **Froschkrauts** in den Landschaftseinheiten „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“, „Krakower Seen- und Sandergebiet“ und „Südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rognitz“.

Die Art besiedelt flache, meso- bis oligotrophe Stillgewässer sowie Bäche und Gräben. Es bevorzugt Wassertiefen zwischen 20 und 60 cm, der Untergrund des Gewässers ist mäßig nährstoffreich und kalkarm sowie meist schwach sauer. Auffällig ist die weitgehende Bindung an wenig bewachsene Uferbereiche. **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

**Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Pflanzenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Trassenbereichs kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Sumpf-Engelwurz, des Kriechenden Selleries, des Frauenschuhs, der Sand-Silberschärpe, des Sumpf-Glanzkrauts und des Froschkrauts ausgeschlossen werden.**

## 7. Zusammenfassung

Der B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Lübow bereitet die Nutzung des Geländes zur Wohnbebauung vor. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der am 24.02.2022 durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen:

- Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter (Feldlerche, Schafstelze): Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 20.03. – 31.07. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 20.03. erfolgt ist und das Baufeld während der o.g. Brutzeit vegetationsfrei bleibt.

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

Rabenhorst, den 21.07.2022



Oliver Hellweg