BV/10/24-062
Beschlussvorlage
öffentlich

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - ordentliche Auslegung Vorentwurf B-Plan Nr. 26 "Historisches Ensemble Lübstorf"

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauamt	10.10.2024

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Gemeindevertretung Hohen Viecheln (Entscheidung)	14.10.2024	Ö

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung Hohen Viecheln nimmt den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 „Historisches Ensemble Lübstorf“ der Gemeinde Lübstorf im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als Nachbargemeinde zur Kenntnis und hat
__ keine Hinweise und Anregungen.
__ folgende Hinweise und Anregungen

Sachverhalt

Die Gemeinde Lübstorf plant mit o.g. Bebauungsplan die Entwicklung des gewachsenen Ortsbildes angrenzend an den historischen Bahnhof unter Einbeziehung des kommunalen Bauerngartens. Die Gemeinde will um den historischen Bahnhof herum im Zusammenhang mit dem Schlossensemble Willigrad ein sogenanntes touristischen „Welcome-Center“ schaffen mit Einrichtungen hinsichtlich Versorgung, Orientierung, Information, Rast und Parken. Bisher vorhandene Wohnnutzung soll im Bestand gesichert werden.
Die Gemeindevertretung Lübstorf hat in ihrer Sitzung am 04.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Historisches Ensemble Lübstorf“ beschlossen. In der Sitzung am 18.03.2024 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text Teil (B) mit der zugehörigen Begründung, sowie Umweltbericht gebilligt und die frühzeitige Verfahrensbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Historisches Ensemble Lübstorf“ und die dazugehörigen Unterlagen liegen im Amt Lützow-Lübstorf, 19029 Lützow, Dorfmitte 24, vom 10.10.2024 bis 11.11.2024 öffentlich zur Einsichtnahme aus. Die Planunterlagen können während der Auslegungsfrist ebenfalls auf der Internetseite des Amtes (www.luetzow-luebstorf.de) und im Bau- und Planungsportal MV (https://bplan.geodaten-mv.de) eingesehen werden.
Die Stellungnahme der Gemeinde Hohen Viecheln zum Inhalt der Planungsunterlagen und zu den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen wird bis zum 11.11.2024 erwartet.
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 26 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Lübstorf deren Inhalt nicht kannte

und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes Nr. 26 nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	B26_Lübstorf_Bahnhof_Plan_Vorentwurf (öffentlich)
2	B26_Lübstorf_Bahnhof_Legende_Vorentwurf (öffentlich)
3	B26_Lübstorf_Bahnhof_Begründung_Vorentwurf (öffentlich)
4	B26_Lübstorf_Bahnhof_Teil B Text_Vorentwurf (öffentlich)
5	B26_Lübstorf_Bahnhof_Umweltbericht_Vorentwurf (öffentlich)

NUTZUNGSSCHABLONEN SO1 - SO3

SO1 - SO3 — Gebietscharakter mit Nummerierung

o | 0,8 — Grundflächenzahl

II | FH 10m — Firsthöhe

Geschossigkeit

offene Bauweise

Endfassung:	
Entwurf:	
Vorentwurf:	Februar 2024
Planungsstand	**Datum**

BEBAUUNGSPLAN NR. 26
„HISTORISCHES ENSEMBLE LÜBSTORF“,
GEMEINDE LÜBSTORF

Kartengrundlage:

Maßstab 1 : 500

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bahnanlagen

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Gehweg

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

GEMEINDE LÜBSTORF

AMT LÜTZOW-LÜBSTORF

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 26

„HISTORISCHES ENSEMBLE LÜBSTORF“

Begründung | Vorentwurf | Februar 2024

GEMEINDE LÜBSTORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 26

„HISTORISCHES ENSEMBLE LÜBSTORF“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines ... 2
1.1 Anlass der Planaufstellung ... 2
1.2 Verfahren und Planungsgrundlagen ... 3
1.3 Rechtsgrundlagen ... 4
2. Vorgaben übergeordneter Planungen ... 4
3. Plangebiet ... 7
3.1 Lage und Geltungsbereich ... 7
3.2 Eigentumsverhältnisse ... 7
3.3 Bestand ... 8
3.3.1 Flächennutzung ... 8
3.3.2 Erschließung ... 8
3.3.3 Historisches Ensemble ... 8
4. Planinhalt ... 9
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 11
4.4 Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen ... 12
4.5 Verkehrserschließung ... 12
4.6 Technische Ver- und Entsorgung ... 13
4.7 Stellplätze ... 14
4.8 Immissionsschutz ... 14
5. Eingriffsbewertung ... 15
5.1 Bestandsbeschreibung ... 15
5.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen ... 18
5.3 Eingriffsbilanzierung ... 19
5.4 Wald- Antrag auf Unterschreitung Waldabstand / Waldumwandlung ... 23
5.5 Baumschutz ... 24
5.6 Maßnahmenbeschreibung ... 25
gesonderter Teil: Umweltbericht

Rote Textteile kennzeichnen Klärungs- bzw. Präzisierungsbedarf.

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Historisches Ensemble Lübstorf“ sind der Schutz und die Weiterentwicklung des gewachsenen Orts- und Landschaftsbilds angrenzend an den historischen Bahnhof unter Einbeziehung des kommunalen Bauerngartens mit seinem alten Baumbestand. Die Alte Dorfstraße stellt zusammen mit der sich anschließenden Bahnhofsstraße den historischen und zugleich aktuellen Kernbereich der Gemeinde Lübstorf dar. Im dem kurzen Straßenabschnitt, beginnend am Bahnhof Lübstorf in Richtung Eingangsbereich des Schlossforsts, befinden sich insgesamt fünf eingetragene Baudenkmäler, von denen vier Baudenkmäler baugeschichtlich dem „Außenbereich“ des Schlossensembles Wiligrad angehören, sowie der sogenannte Bauerngarten, der auch historische Bezüge hat.

Das Plangebiet ist im Zusammenhang mit dem Schlossensemble Wiligrad, ca. 2,5 km entfernt, zu betrachten. Dies ist ein im Landesmaßstab touristisch wertvoller und stark frequentierter Ort.

Die Gemeinde will um den historischen Bahnhof herum ein sogenanntes touristisches „Welcome-Center“ schaffen mit allen notwendigen grundlegenden Einrichtungen hinsichtlich Versorgung, Orientierung, Information, Rast, Parken etc.. Das Parken spielt dabei eine wesentliche Rolle, da der Parkplatz in Wiligrad in der Saison nicht ausreichend dimensioniert ist und die Besucher den gesamten Waldweg entlang parken. Auch für Autofahrer, die ab Lübstorf mit der Bahn nach Wismar und Schwerin pendeln, werden weitere Parkflächen benötigt.

Der Bahnhof in Lübstorf ist auch Ausgangspunkt für Touristen, die wegen der Lage am Schweriner See nach Lübstorf kommen, viele auch mit dem Fahrrad.

Die Gemeinde hat einige Grundstücke um den Bahnhof herum erworben bzw. ist noch in den Verkaufsverhandlungen, die mit dem Bebauungsplan geordnet und einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden sollen. Eine bisher brachliegende Fläche östlich der Bahngleise und des Bahnhofgebäudes hat aufgrund der Größe eine wesentliche Bedeutung.

Bisher vorhandene Wohnnutzung soll im Bestand gesichert werden. Die zwei historischen Forsthäuser östlich der Alten Dorfstraße stehen unter Denkmalschutz und vervollständigen das historische Ensemble. Auch die Parkanlage mit dem Kriegerdenkmal für die Gefallenen der beiden Weltkriege ist ensemblebildend.

Der sogenannte Bauerngarten südlich der Alten Dorfstraße ist in historischen Karten im Zusammenhang mit dem Bau des Schlosses Wiligrad bereits als herzoglicher Garten dargestellt.

Im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Planungsziels wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

1.2 Verfahren und Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat am 04.04.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Beschluss über den Erlass der Veränderungssperre für den Planbereich als Sicherungsinstrument nach § 16 BauGB gefasst.

Am 06.04.2022 wurde durch das Amt Lützow-Lübstorf die Planung beim Landkreis Nordwestmecklenburg angezeigt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Planung der Öffentlichkeit frühzeitig bekannt zu machen. Der Vorentwurf wird dazu öffentlich ausgelegt. Während des Auslegungszeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, die Planung einzusehen und diesbezüglich Anregungen zu äußern. Parallel dazu wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch Auslegung vom …….bis ……. statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen im Entwurf:

Der in der Folge erarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wurde nach Beschluss der Gemeindevertretung am ……. für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom …….bis zum …….. öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden eingeholt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen in der Endfassung:
-

Über den Abwägungsvorschlag sowie den fertiggestellten Bebauungsplan in der Endfassung entscheidet die Gemeindevertretung. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan tritt durch ortsübliche öffentliche Bekanntmachung in Kraft, sofern der Flächennutzungsplan zu dem Zeitpunkt im Parallelverfahren geändert und rechtswirksam geworden ist.

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Amtlichen Liegenschaftskataster- und Informationssystems (ALKIS), Flur 1, Gemarkung Lübstorf.

Der Bebauungsplan Nr. 26 besteht aus

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung mit dem Umweltbericht beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planin-halts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

<u>Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016</u>
Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Gemäß LEP M-V liegt die Gemeinde Lübstorf in einem Vorbehaltsgebiet für den Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde Lübstorf befindet sich als direkt angrenzende Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin. Gemeinden innerhalb des Stadt-Umland-Raumes unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, insbesondere bei der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, der Infrastruktur- und der Freiraumentwicklung. Dabei bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum die Grundlage für die interkommunale Abstimmung.

Zur Sicherung bedeutsamer Böden benennt das LEP M-V mit Programmsatz 4.5 (2) Z ein wesentliches Ziel der landesweiten Raumordnung, wonach die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen überführt werden darf (mit Ausnahmen). In diesem Zusammenhang ist gemäß Ziel des Programmsatzes 4.1 (5) Z die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen zu konzentrieren.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht diesen Maßgaben.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011
Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Gemäß RREP WM liegt die Gemeinde Lübstorf in einem als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismusentwicklungsraum ausgewiesenen Bereich. In den Tourismusentwicklungsräumen sind verschiedene Formen der landschaftsgebundenen Erholung und die touristische Infrastruktur weiter zu entwickeln. Der Schweriner See grenzt im Westen an das Gemeindegebiet. Er ist als Landschaftsschutzgebiet dem NATURA 2000-Gebiet zugeordnet. Als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ist hier den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beizumessen. Der nördliche Bereich der Ortslage Lübstorf ist als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ausgewiesen.

Die Gemeinde Lübstorf ist ohne zentralörtliche Funktion dem Stadt-Umland-Raum von Schwerin zugeordnet worden.

Gemäß Ziel der Raumordnung und Landesplanung 4.1 (2) sind Wohnbauflächen vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen auf erschlossenen Standorten auszuweisen. Der Wohnbau-flächenbedarf ist entsprechend Ziel der Raumordnung 4.1 (3) auf die zentralen Orte zu kon-zentrieren. Die Gemeinde Lübstorf gehört dem Stadt-Umland-Raum Schwerin an.

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurden mit Schreiben vom 05.04.2022 die Planungsabsichten angezeigt. Die raumordnerische Bewertung ergab folgendes Ergebnis:

Die Gemeinde Lübstorf wird gemäß den Programmsätzen 3.3.3 (1) Z LEP M-V und 3.1.2 (5) Z RREP WM dem Stadt-Umland-Raum Schwerin zugeordnet. Gemäß dem Funktionserhalt der Städte und Dörfer 4.2 (1) RREP WM ist es wichtig, die historisch gewachsenen einzigartigen Stadt- und Dorfstrukturen mit der unverwechselbaren Architektur und den denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln. Gerade die Vielzahl von kleinen und größeren Ensembles und landschaftsangepassten Siedlungsformen, die für die mecklenburgischen Städte und Dörfer typisch sind und das Erscheinungsbild nachhaltig prägen, können auch für Gäste im Rahmen des Städte- und Kulturtourismus anziehend wirken. Aufgrund dessen sollen gemäß 4.2 (7) RREP WM die ortsbildprägenden und historisch wertvollen Gebäude unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes möglichst erhalten und einer zeitgemäßen, sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Die vorliegende Planung entspricht den o.g. Programmsätzen.

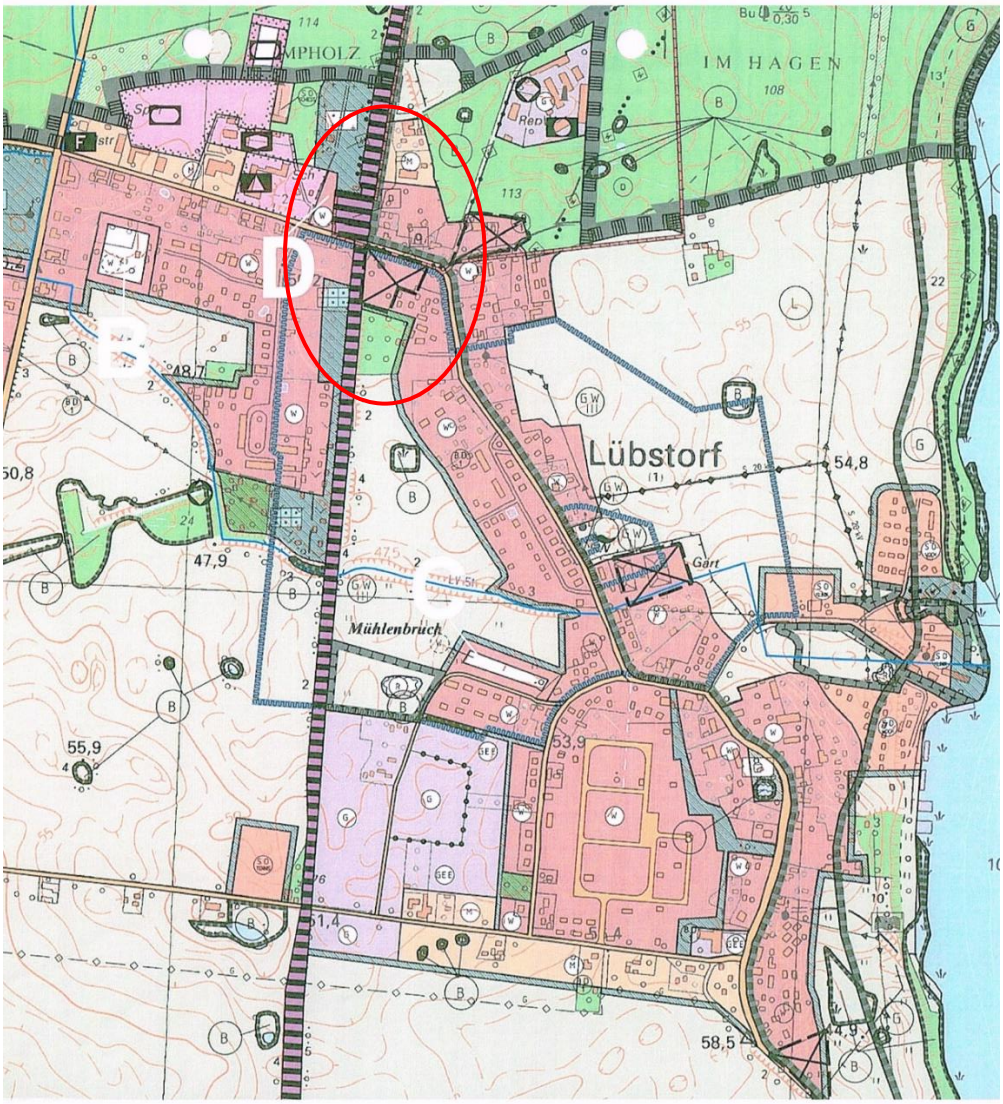
Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenstandort in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V) sowie einem Tourismusentwicklungsraum (vgl. Programmsatz 3.1.3 (3) RREP WM) sowie einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM). Die vorgenannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

Bewertungsergebnis
Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Bebauungspläne sind gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, das heißt, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Grundkonzeption im Bebauungsplan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist.

Die Gemeinde Lübstorf verfügt über einen Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung, rechtswirksam seit dem 03.03.2006. In diesem sind für das Plangebiet neben den Flächen für Bahnanlagen Wohnbauflächen und anteilig Wald und Grünflächen dargestellt. Die Fläche südlich der Alten Dorfstraße ist ein von der Genehmigung ausgenommener Teilbereich. Der Bebauungsplan Nr. 26 wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübstorf mit schematischer Darstellung des Plangebietes

3. Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Lübstorf liegt im Südosten des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern, etwa 12 km nördlich der Landeshauptstadt Schwerin. Sie wird vom Amt Lützow-Lübstorf mit Sitz in Lützow verwaltet. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Lübstorf, Neu Lübstorf, Rugensee und Wiligrad. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinde Zickhusen, im Westen die Gemeinden Alt Meteln und Klein Trebbow, im Süden die Gemeinde Seehof und im Osten die Stadt Schwerin. Die Gemeinde liegt am Westufer des Schweriner Außensees. Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraße 106 (Schwerin - Wismar), die Kreisstraße 42 (Alte Dorfstraße) sowie die Bahnstrecke Schwerin – Bad Kleinen.
Auf einer Fläche von ca. 44 km² leben 1501 Einwohner (Stand: November 2021, www.luetzow-luebstorf.de).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,8 ha und umfasst die Flurstücke 124/3, 124/7, 124/8, 259/23 teilw., 344/1, 344/4, 344/7, 344/8, 344/9, 344/10, 345/1, 345/2, 346, 347, 348/2, 348/3, 351/25, 351/26, 351/28, 351/29, 351/39 teilw., 351/40 teilw., 402/2, Flur 1 der Gemarkung Lübstorf.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Lübstorf um den Bahnhof Lübstorf. Im Norden und Nordosten grenzen einzelne Gehöfte, Wald und die Straße nach Wiligrad an das Plangebiet, im Westen befinden sich nach einer Grünfläche die Schule und der Friedhof. Ansonsten ist Wohnbebauung vorhanden.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der PlanZV in der Planzeichnung dargestellt.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des geplanten Sondergebietes befinden größtenteils im Eigentum der Gemeinde Lübstorf oder sollen aktuell in Gemeindeeigentum überführt werden.

Die Wohnbauflächen sind Privateigentum.

Das Flurstück mit dem historischen Bahnhof ist Privateigentum.

Die Gleisanlagen sind Eigentum der Deutschen Bahn AG.

Die Parkplatzfläche im Westen des Plangebietes ist Gemeindeeigentum.

Die Straßen Bahnhofstraße und Alte Dorfstraße sind Gemeindestraßen.

3.3 Bestand

3.3.1 Flächennutzung

Im Westen des Plangebietes befindet sich der Bahnhof Lübstorf mit einem kleinen Parkplatz und Nebenanlagen. Das Bahnhofsgebäude ist in Privatbesitz und wird derzeit nicht mehr von der Deutschen Bahn genutzt. In Süd-Ost-Richtung verläuft die Bahnstrecke Schwerin-Wismar. Südlich des Bahnhofs und der Bahnhofstraße befindet sich ein Grundstück mit einem Wohngebäude.

Das Flurstück 151/39 ist eine Verkehrsfläche. Das östlich daran angrenzende Flurstück 348/3 ist in einem Teilbereich mit Schutt und Baumaterial belegt und ist ansonsten mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den städtebaulichen Missstand zu beheben.

Nördlich der Alten Dorfstraße befinden sich zwei Wohngebäude (Flurstücke 345/1 und 347), das Kriegerdenkmal mit kleiner Parkanlage und einer Freifläche, die zum Flurstück 348/3 gehört.

Südlich der Alten Dorfstraße befindet sich eine große Grünfläche mit teilweise altem Baumbestand. Hier hat die Gemeinde eine Streuobstwiese angelegt.

Östlich und westlich der Alten Dorfstraße ist Wohnbebauung vorhanden. Auf dem Flurstück 344/8 befinden sich mehrere Nebengebäude/Gartenhäuser. Das Flurstück 124/3 ist die Alte Dorfstraße 6 mit dem Baudenkmal Forsthaus und dem Obelisken, der sowohl den Eingangsbereich des alten Wirtschaftswegs (jetzt Wiligrader Straße) als auch den Beginn des historischen Friedrich-Franz-Weges markiert. Das benachbarte Forsthaus Alte Dorfstraße 8, Flurstück 124/8, ist ebenfalls Baudenkmal. Die beiden Forsthäuser haben als besonderes Merkmal eine ineinander übergehende Gartengestaltung, geprägt durch parkähnlichen Charakter und Streuobstwiesenanteile.

3.3.2 Erschließung

Durch das Plangebiet verläuft die Alte Dorfstraße und im westlichen Teil tangiert die Bahnhofstraße das Plangebiet, in der sich sämtliche Medien der technischen Ver- und Entsorgung befinden. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist damit ebenfalls gesichert.

Ein Abzweig von der Alten Dorfstraße führt durch ein Waldgebiet in Richtung Norden zum Schlossensemble nach Wiligrad. Jeder Besucher, der nach Wiligrad möchte, kommt auch durch das Plangebiet.

3.3.3 Historisches Ensemble

Das unter 3.3.2 beschriebene Plangebiet hat zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wertvollen, denkmalrechtlich geschützten Gebäudebestand und schützenswerten Grünflächen- und Baumbestand. Gleichzeitig sind aber auch Freiflächen östlich der Bahngleise/gegenüber dem Bahnhof vorhanden, auf denen Reste abgebrochener Gebäude lagern und die mittlerweile überwuchert sind. Dies ist einer der ersten Eindrücke, die Besucher haben, die hier aus dem Zug steigen oder das Gebiet mit dem PKW

oder Fahrrad queren. Außerdem gibt es keine Wegebeziehungen, keine Orientierungshilfen, keine Gestaltung des gesamten Areals, die ein Gesamtkonzept erkennen lassen. Der Fokus liegt derzeit ausschließlich auf Wiligrad, was mit Schloss, Galerie, Park, Nebengebäuden, Café, See ein überregional bekanntes touristisches Highlight ist. Lübstorf wird lediglich durchquert, ohne dass die Bedeutung des Bahnhofensembles und der Zusammenhang mit Wiligrad deutlich wird.

Das Schloss Wiligrad und seine Nebengebäude wurden von 1896 bis 1898 im Auftrag des Herzogs Johan Albrecht zu Mecklenburg und seiner Frau Herzogin Elisabeth von Sachsen-Weimar-Eisenach errichtet. In dem Zusammenhang entstanden auch der Bahnhof und die zwei Forsthäuser Alte Dorfstraße 6 und 8 in Lübstorf. Die beiden Forsthäuser haben als besonderes Merkmal eine ineinander übergehende Landschafts- und Gartengestaltung, geprägt durch parkähnlichen Charakter und Streuobstwiesenanteile. Der hier befindliche Obelisk markiert den Eingangsbereich des alten Wirtschaftsweges (jetzt Wiligrader Straße) und den Beginn des historischen Friedrich-Franz-Weges.

Auf der Nordseite der alten Dorfstraße zwischen dem Bahnhof Lübstorf und den Forsthäusern gelegen befindet sich die Gedenkstätte für die Gefallenen der beiden Weltkriege in einer kleinen Parkanlage. Das Monument stellt ein in die Erde gestoßenes Schwert dar. Das jetzige Wohnhaus westlich der Parkanlage ist als Herzogliches Postamt errichtet worden.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für
- die Entwicklung des Ensembles um den ehemaligen herzoglichen Bahnhof in Lübstorf für touristische und freizeitorientierte Zwecke einschließlich des Erhalts und der Aufwertung vorhandener Grünstrukturen,
- die Sicherung vorhandener Wohnbebauung sowie
- die Aufwertung des Ortsbildes für Gäste und Einheimische

geschaffen werden.

Wesentlicher Inhalt der Planung sind die Festsetzung der Bereiche, in denen bauliche Anlagen für die touristische Nutzung errichtet werden sollen, die Schaffung von Parkflächen und Wegebeziehungen sowie die Aufwertung der schon vorhandenen Grünflächen und des Baumbestandes.

Mit der Entwicklung/Aufwertung des touristischen Standortes im Sinne eines „Eingangstores“ nach Wiligrad und zum Schweriner See soll auch die Verkehrserschließung-/beruhigung des Schlossensembles Wiligrad einhergehen. Das kann auch den Bau eines Rad-/Wanderweges nach Wiligrad nach sich ziehen.

Die Gemeinde wählt das Sonstige Sondergebiet (SO) für die Entwicklung des historischen Bahnhofsensembles für die touristische Nutzung, da es sich um einen Nutzungsmix handelt, der mit anderen Baugebietsarten nicht umsetzbar wäre.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flurstücke 124/3, 124/8 i.Z.m. 124/7, 344/1, 344/7, 345/1 und 347 sind mit Wohngebäuden und das Flurstück 344/8 mit mehreren Nebengebäuden/Gartenhaus bebaut. Diese Flurstücke werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der jetzige Bestand soll nach der Art der baulichen Nutzung erhalten werden. Eine Ausdehnung der touristischen Nutzung auf die Grundstücke mit Wohngebäuden ist nicht Wille der Gemeinde.

Die beiden denkmalgeschützten Forsthäuser werden als Baudenkmal gekennzeichnet. Sie werden mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, da sie maßgeblich zum Erscheinungsbild des historischen Ensembles beitragen.

Eine Aussage zum Maß der baulichen Nutzung trifft die Gemeinde nicht, da es lediglich um den Schutz des Bestandes geht.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im hier festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zulässig:
- Wohngebäude.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zulässig.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 1 „Historisches Ensemble Bahnhof/Wiligrad - Bauerngarten“ sind zulässig:
- Grünflächen
- Streuobstwiese
- Infotafeln
- Unterstände
- Sitzmöbel
- Spielgeräte
- Beleuchtungsanlagen
- die der Erschließung des Gebietes dienenden Wege.

Ausnahmsweise zulässig ist ein Shelter der WEMACOM GmbH.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 „Historisches Ensemble Bahnhof/Wiligrad - Tourismus“ sind zulässig:
- Bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung:
    - Ausstellungsräume
    - Touristinformation
    - Infotafeln
    - Verkaufsräume für regionale Produkte
    - Fahrradstellplatzanlage
    - Fahrradausleih-/reparaturstation
    - Gastronomie
    - Toiletten
    - Elektroladesäulen
- Stellplatzflächen für PKW und Wohnmobile
- die der Erschließung des Gebietes dienenden Wege.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 3 „Historisches Ensemble Bahnhof/Wiligrad - Bahnhof“ sind zulässig:
- Historisches Bahnhofsgebäude
- Bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung:
    - Touristinformation
    - Verkaufsräume für regionale Produkte
    - Fahrradstellplatzanlage
    - Fahrradausleih-/reparaturstation
    - Gastronomie
    - Toiletten
    - Elektroladesäulen
- die der Erschließung des Gebietes dienenden Wege.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die allgemeinen Wohngebiete werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, da lediglich der Bestand wiedergegeben und damit geschützt werden soll.

Maß der baulichen Nutzung für die SO1 bis SO3

<u>Grundflächenzahl</u>
In dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung u. a. durch die Fest-setzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei sind Terrassen, die mit der Hauptanlage baulich oder funktional verbunden sind, Balkone sowie Loggien Bestandteil der GRZ. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden.

Für die SO 1 bis 3 des Plangebietes wird eine **GRZ von 0,8** festgesetzt. Die Gemeinde orientiert sich damit an den Vorgaben des § 17 der BauNVO für Sonstige Sondergebiete.

Zahl der Vollgeschosse
Weiterhin setzt die Gemeinde ein Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse fest, um ein Einfügen des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

- Für die SO1 bis SO3 wird die Zahl der **Vollgeschosse mit II als Höchstmaß** festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen. Hierfür dient die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe (Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches). Für das Plangebiet wird im SO1 bis SO3 eine maximale **Firsthöhe von 10,00 m** festgesetzt.

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

Bauweise

Für die Bebauung im Plangebiet wird die **offene Bauweise** festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. In dem vorliegenden Bebauungsplan werden Einzelhäuser festgesetzt, die gemäß LBauO M-V einen Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten haben.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt. Hauptgebäude und Gebäudeteile (einschließlich Terrassen) dürfen diese nicht überschreiten. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken regelt die LBauO.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Baugebieten nicht zulässig bis auf einen ausnahmsweise zulässigen Shelter der WEMACOM GmbH im SO1.

Stellplätze und Garagen sind in dem Baugebiet grundsätzlich zulässig.

4.4 Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen

Die Gemeinde erlässt keine Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von Bauvorhaben für das Plangebiet.

4.5 Verkehrserschließung

Die **verkehrliche** Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße/Alte Dorfstraße, die im Westen das Plangebiet tangiert und östlich der Bahngleise durch das Plangebiet verläuft.

Weitere Wegebeziehungen sind im Plangebiet durch 3 m breite Wege festgesetzt,
- um das Versorgungsmodul der Deutschen Bahn zu erreichen,

- um vom nördlichen SO2 in Richtung Alte Dorfstraße/südliches SO2/SO1 zu gelangen und umgekehrt,
- um vom nördlichen SO2 den Wald in Richtung Wiligrader Straße zu durchqueren und umgekehrt.

Zur Sicherstellung der Brandbekämpfung sind die Zufahrten zu den bestehenden Gebäuden für Feuerwehrfahrzeuge ständig freizuhalten.

4.6 Technische Ver- und Entsorgung

Die **technische** Erschließung mit den notwendigen Medien der Ver- und Entsorgung wird durch Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen in der Straße Bahnhofstraße/Alte Dorfstraße realisiert. Erforderliche Anschlusspunkte sind im Rahmen einer Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasserversorgung
Für die Bereitstellung von Trinkwasser sind Anschlüsse an das vorhandene Trinkwassernetz des WAZV Schweriner Umland in der Straße Bahnhofstraße/Alte Dorfstraße möglich.

Löschwasserversorgung
Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 48 m³ über zwei Stunden erfolgt über eine Zisterne ca. 80 m westlich des Plangebietes und einen Hydranten in der Alten Dorfstraße innerhalb des Plangebietes. Der Hydrant ist an die bestehende Trinkwasserleitung DN 200 angeschlossen.

Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Lübstorf ist u. a. mit einem wasserführenden Tankwagen mit 4.500 l ausgestattet.

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

Es sind Anlagen der WEMACOM im Plangebiet vorhanden (Shelter auf dem Flurstück 344/4).

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

Gasversorgung
Die Erdgasversorgung wird über einen Anschluss an das in der Ortslage vorhandene Netz der HanseGas GmbH abgesichert.

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

Niederschlagswasserentsorgung
Auf den Grün- und unbefestigten Flächen anfallendes unbelastetes Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Eine Vernässung der Nachbargrundstücke ist auszuschließen.

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen wird der Regenwasserleitung in der Alten Dorfstraße zugeführt. Eine Anschlussmöglichkeit ist vorhanden. Die Situation zur Sammlung und Ableitung des Regenwassers ist funktionsfähig und ausreichend dimensioniert. Das Wasser wird gesammelt und über eine intakte Leitung DN 300 in den Dorfteich mit einem ausreichenden Stauvolumen (Grundfläche ca. 30 m x 40 m) eingeleitet. Über ein Auslaufelement wird das überschüssige Wasser über eine Betonrohrleitung DN 800 in Richtung Schweriner See abgeleitet.

Abfallentsorgung
Die Entsorgung der Abfälle erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallbehälter werden am Tag der Abholung von den Grundstückseigentümern an ihren Grundstücken abgestellt.

4.7 Stellplätze

Die Gemeinde trifft keine weiteren Festsetzungen zu der Anzahl der zu schaffenden Stellplätze, da das Planungsziel die Errichtung eines großen Parkplatzes ist.

4.8 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken hauptsächlich Geräuschemissionen des Schienenverkehrs ein.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Lage des Plangebietes mit der angestrebten touristischen Nutzung keinen Konflikt darstellt. Bei der Wohnbebauung wird lediglich der Bestand gesichert.

5. Eingriffsbewertung

5.1 Bestandsbeschreibung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Vom Vorhaben sind betroffen:

- FGN Graben mit extensiver / ohne Instandhaltung
- OBD Brache der Dorfgebiete
- ODE Einzelgehöft
- OIG Gewerbegebiet / Lagerflächen
- OVL Straßen und Wege
- OVU Wirtschaftsflächen teilversiegelt
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PSA sonstige Grünanlage mit Altbäumen
- PSJ sonstige Grünanlage ohne Altbäume / Denkmal
- RHU ruderale Staudenflur frischer Mineralstandorte
- WYS/WXS sonstiger Laubholzbestand nicht heimischer / heimischer Arten

Angrenzend:

- Norden: OIG Gewerbegebiet / Lagerflächen, WBW Buchenwald trocken bis frischer kräftiger Standort, WZF Fichtenwald
- Osten: ODE Einzelgehöft, OVL Straßen und Wege, OVU Wirtschaftsflächen teilversiegelt, OVN Bahnhof, OVE Gleisanlagen, WYS/WXS sonstiger Laubholzbestand nicht heimischer / heimischer Arten
- Süden: ODE Einzelgehöft
- Westen PFA strukturarmer Friedhof mit altem Baumbestand PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

Eine Biotoptypenkartierung für das Plangebiet wird zum Entwurf erarbeitet und liegt dem B-Plan zum Entwurf als Anlage bei.

Eine Nutzung der Fläche (Gärten / Bebauung) ist seit 1953 belegbar.

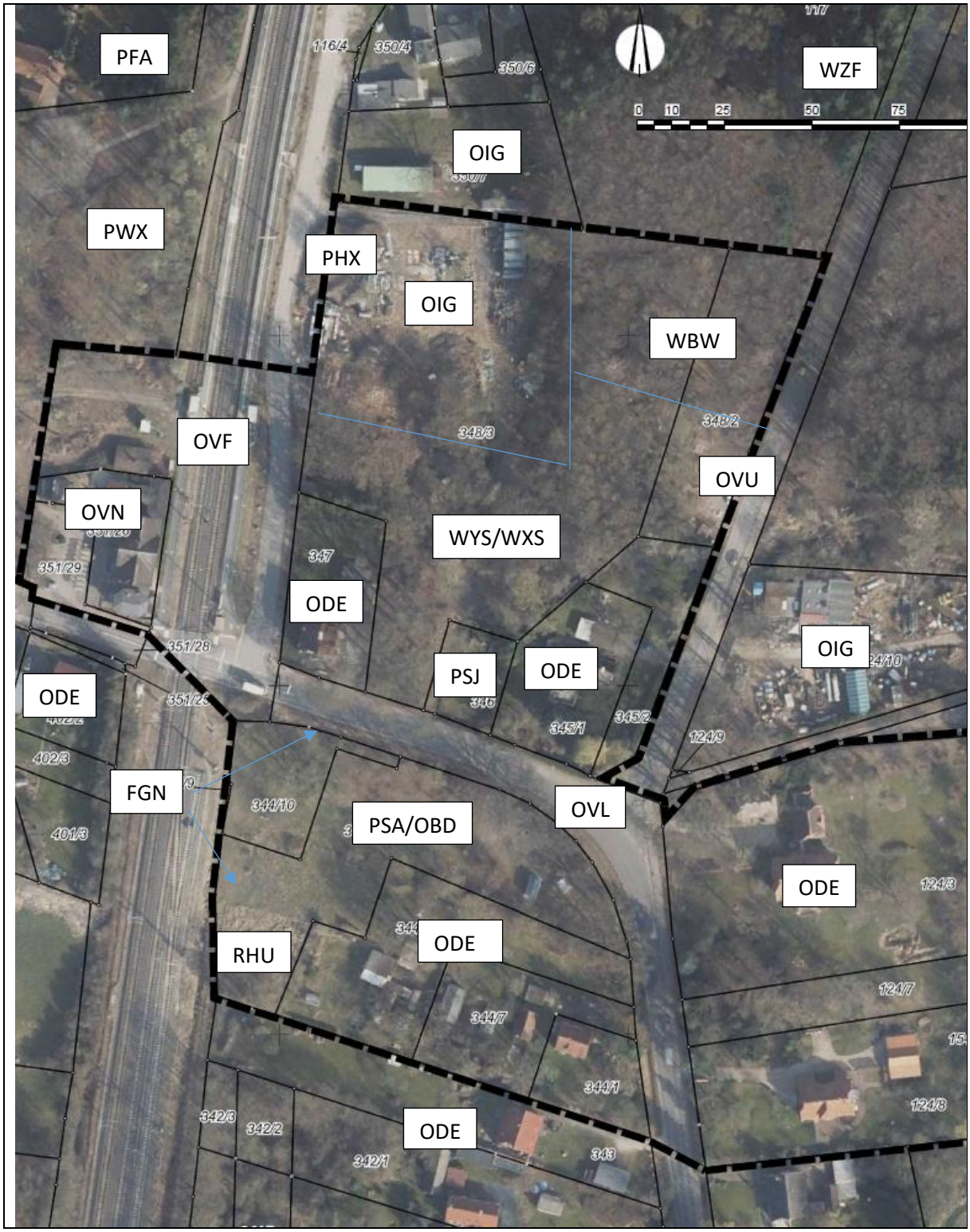


Abbildung: Hauptbiotoptypen im Bereich des Plangebietes (Bildquelle: GAIA MV, Abfrage vom 22.01.2024)

Abbildung: Luftbild 2002 (Quelle: GAIA MV, Abfrage vom 24.01.2024)

Abbildung: Luftbild 1991 (Quelle: GAIA MV, Abfrage vom 24.01.2024)

5.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist, unabhängig von der Eingriffsschwere, im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Nachfolgend werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren (siehe Umweltbericht).

5.3 Eingriffsbilanzierung

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Bilanzierung wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) erarbeitet. Die Nummerierung entspricht der Nummerierung der HzE in der Neufassung von 2018.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt. Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG M-V herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der

gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1 Wertstufenermittlung

Biotop	Name	WS	BW
BBA	Einzelbäume		
FGN	Graben mit extensiver / ohne Instandhaltung	2	3
OBD	Brache der Dorfgebiete	1	1,5
ODE	Einzelgehöft	0	0-1
OIG	Gewerbegebiet / Lagerflächen	0	0-1
OVL	Straßen und Wege	0	0
OVU	Wirtschaftsflächen teilversiegelt	0	0,8
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1,5
PSA	sonstige Grünanlage mit Altbäumen	2	3
PSJ	sonstige Grünanlage ohne Altbäumen / Denkmal	1	1,5
RHU	Ruderale Staudenflur frischer Standorte	2	3
WYS/WXS	sonstiger Laubholzbestand nicht heimischer / heimischer Arten	2	3

Tabelle 2 Flächenbilanz

Eine Flächenbilanz wird erst mit dem Entwurf vorgelegt.

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 3 Lagefaktoren

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 4 Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Eine Bewertung wird erst mit dem Entwurf vorgelegt.

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Es werden keine Biotope bis in eine Entfernung von 50 m / 200 m berücksichtigt bzw. es werden keine Beeinträchtigungen eingestellt.

Tabelle 5 Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]

Keine

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Für die Sondergebietsfläche wird mit einer GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gerechnet. Berechnet wird nur die zusätzliche Versiegelung.

Tabelle 6 Versiegelung

Eine Bewertung wird erst mit dem Entwurf vorgelegt.

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 7 multifunktionalen Kompensationsbedarf

Eine Bewertung wird erst mit dem Entwurf vorgelegt.

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt (Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen).

Tabelle 8 kompensationsmindernde Maßnahmen

Fläche der kompensations-mindernden Maßnahme	Wert der kompensations-mindernden Maßnahme incl. 0,5 Entsiegelungszuschlag	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² EFÄ]

Keine

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich. Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 9 additiver Kompensationsbedarf

Eine Bewertung wird erst mit dem Entwurf vorgelegt.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen
Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation
4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme
Es werden keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Es wird auf ein Ökokonto zurückgegriffen.

Tabelle 10 Kompensationsmaßnahme

keine

4.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges
Keiner

4.4 Entsiegelungszuschlag
keiner

4.5 Lagezuschlag
keiner

4.6 Berücksichtigung von Störquellen
Es sind Störquellen einzustellen.

5.Gesamtbilanzierung
Eine Bewertung wird erst mit dem Entwurf vorgelegt.
Es sind oooo EFÄ auszugleichen.

Es wird auf das Ökokonto mit oooo KFÄ zurückgegriffen. Eine Reservierung liegt vor. Vor Satzungsbeschluss ist der Kaufvertrag verbindlich vorzulegen.

5.4 Wald- Antrag auf Unterschreitung Waldabstand / Waldumwandlung

Teile des Plangebietes im Nordosten sind Wald (Forstamt Grevesmühlen, Revier Botelsdorf, Abteilung 1113).

Gemäß § 20 LWaldG M-V[1] in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist die Inaussichtstellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanverfahren zu regeln und nicht gesondert im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen.

[1] §20LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ändert sich die baurechtliche Beurteilung der Nutzung.

Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 Waldabstandsverordnung[2] vom 20. April 2005 (WAbstVO M-V) können Ausnahmen zugelassen werden bei Vorhaben, bei denen dauerhaft gewährleistet ist, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen keine Beeinträchtigung des Waldes einzustellen ist.

Für den Bebauungsplan wird gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit WAbstVO M-V die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes zur Errichtung von baulichen Anlagen im Waldabstand innerhalb des Geltungsbereiches des B- Plans Nr. 26 beantragt.

Das gilt insbesondere für

- Verkehrsflächen / Stellplätze,
- Nebenanlagen ohne dauerhaften Aufenthalt von Menschen

Für die geplanten Wege (Rad und Fußgänger, max. Breite 3,0 m – inkl. Bankette und max. teilversiegelt) ist die Erhaltung als Nichtholzboden und Bestandteil des Waldes geplant, der Waldanteil für den Weg ist dabei aber zu ersetzen (gesonderter Antrag auf Waldumwandlung).

5.5 Baumschutz

Im Geltungsbereich sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Die Bäume sollen überwiegend erhalten bleiben. Da keine Vermessung vorliegt, ist auf den gesetzlichen Baumschutz abzustellen, der vollumfänglich gilt.

Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdarbeiten, Ablagerungen (z. B. Bau- bzw. Erdmaterial) u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Fällungen von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3).).3.

[2] WAbstVO M-V Vom 20. April 2005

[3] Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

Für die zu rodenden Bäume ist ein gesonderter Ausnahmeantrag für die Fällung zu stellen.

Für Baumbeeinträchtigungen (Zufahrten Straßenbäume) ist ein gesonderter Ausnahmeantrag zu stellen.

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen/Beeinträchtigungen richten sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

5.6 Maßnahmenbeschreibung

Freiflächen / Anpflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Als Ersatz für Baumrodungen sind innerhalb der unbebauten Freiflächen des Sondergebietes SO1 xx Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche des Bauerngartens im SO1 ist als Rasenfläche oder Blumenwiese oder als Bodendecker-/Staudenfläche anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Blühwiese ist max. 2x im Jahr zu mähen. Bei einmaliger Mahd hat diese nicht vor Ende August zu erfolgen.

Damit soll eine gestalterische Aufwertung des Ortskerns erzielt werden und nach Möglichkeit innerorts ein insektenfreundliches Habitat erhalten bleiben.

Die Waldflächen sind entsprechend den forstlichen Vorgaben zu bewirtschaften. Innerhalb der Waldfläche sind maximal teilbefestigte Grandwege für Fußgänger und Radfahrer mit einer maximalen Breite von 3,0 m (inkl. Bankette) als Verbindung zwischen dem Sondergebiet SO2 und der Alten Dorfstraße sowie der Wiligrader Straße zulässig. Die Flächen bleiben als Nichtholzboden Waldbestandteil.

Die öffentliche Grünfläche um das Kriegerdenkmal ist landschaftsgärtnerisch unter Beachtung des Denkmals zu gestalten und zu erhalten.

Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden aus dem Ökokonto xxxxxx zugeordnet.

Als Ersatz für Baumrodungen sind xxx Laubbäume in der Gemarkung xx, Flur xx, Flurstück xx in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Gemeinde Lübstorf, ...
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 26 „Historisches Ensemble Lübstorf“ in Lübstorf

TEIL B – TEXT
In Ergänzung der PLANZEICHNUNG – TEIL A wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 1 „Historisches Ensemble Bahnhof/Wiligrad - Bauerngarten“ sind zulässig:
- Grünflächen
- Streuobstwiese
- Infotafeln
- Unterstände
- Sitzmöbel
- Spielgeräte
- Beleuchtungsanlagen
- die der Erschließung des Gebietes dienenden Wege.

Ausnahmsweise zulässig ist ein Shelter der WEMACOM GmbH.

1.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 „Historisches Ensemble Bahnhof/Wiligrad - Tourismus“ sind zulässig:
- Bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung:
    - Ausstellungsräume
    - Touristinformation
    - Infotafeln
    - Verkaufsräume für regionale Produkte
    - Fahradausleih-/reparaturstation
    - Gastronomie
    - Toiletten
    - Elektroladesäulen
- Stellplatzflächen für PKW und Wohnmobile
- die der Erschließung des Gebietes dienenden Wege.

1.3 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 3 „Historisches Ensemble Bahnhof/Wiligrad - Bahnhof“ sind zulässig:
- Historisches Bahnfofsgebäude
- Bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung:
- Stellplatzflächen
- die der Erschließung des Gebietes dienenden Wege.

1.4 Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA zulässig:
- Wohngebäude.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zulässig.

2. Grünflächen und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 18b BauGB)

2.1 Die Fläche des Bauerngartens im SO1 ist als Rasenfläche oder Blumenwiese oder als Bodendecker-/Staudenfläche anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Blühwiese ist maximal 2x im Jahr zu mähen. Bei einmaliger Mahd hat diese nicht vor Ende August zu erfolgen.
Damit soll eine gestalterische Aufwertung des Ortskernes erzielt werden und nach Möglichkeit innerorts ein insektenfreundliches Habitat erhalten bleiben.

2.2 Die öffentliche Grünfläche um das Kriegerdenkmal ist landschaftsgärtnerisch unter Beachtung des Denkmals zu gestalten und zu erhalten.

2.3 Die Waldflächen sind entsprechend forstlicher Vorgaben zu bewirtschaften. Innerhalb der Waldfläche sind maximal teilbefestigte Grandwege für Fußgänger und Radfahrer mit einer maximalen Breite von 3,0 m (inkl. Bankette) als Verbindung zwischen dem Sondergebiet SO2 und der Alten Dorfstraße sowie der Wiligrader Straße zulässig. Die Flächen bleiben als Nichtholzboden Waldbestandteil.

Begründung, gesonderter Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

Bebauungsplanes Nr. 26 „Historisches Ensemble Lübstorf“

Stand: Februar 2024

Inhalt:

1 Einleitung 2
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 2
1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung 2
2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen 5
2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet 5
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung 10
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 15
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 16
3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 16
4 Schutzgebiete 22
5 Zusätzliche Angaben 25
5.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 25
Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 25
5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans 25
5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 26

Tabelle 1 Kurzübersicht 2
Tabelle 2 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet 6
Tabelle 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 10
Tabelle 4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 11
Tabelle 6 Überwachungsmaßnahmen 25

Rote Textteile kennzeichnen Klärungs- bzw. Präzisierungsbedarf

Zusammenstellung der Unterlagen: K. Jensen in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung, Ziegeleiweg 3 19057 Schwerin Tel. 0385 4897598-02 k.jensen@buero-sul.de Fax 0385 4897598-09

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 26 „Historisches Ensemble Lübstorf“ der Gemeinde Lübstorf durchgeführten Umweltprüfung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestimmt die Gemeinde Lübstorf nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

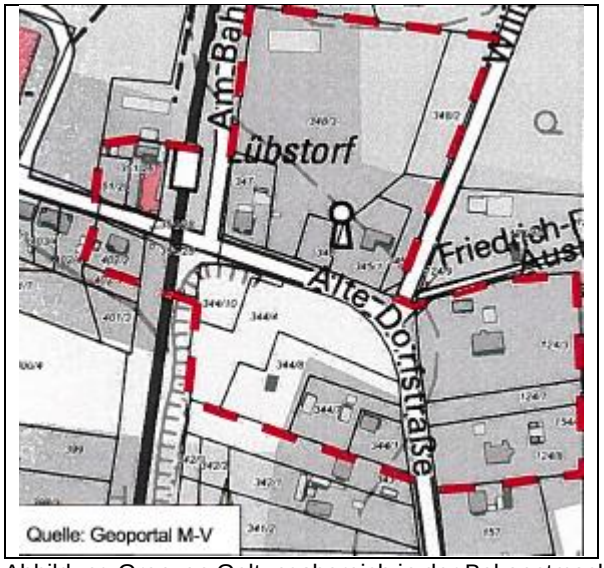


Abbildung Grenzen Geltungsbereich in der Bekanntmachung

siehe Begründung

Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u. ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Tabelle 1 Kurzübersicht

Kurzbezeichnung	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
SO 1-3	Sondergebiete Hist. Ensemble Bahnhof / Wiligrad	Ortsmitte Lübstorf	1,2 ha
Flächen für Landwirtschaft und Wald	Laubwald	Ortsmitte Lübstorf	0,8 ha
D	Grünfläche mit Kriegsdenkmal	Ortsmitte Lübstorf	0,05
	Wohn und Verkehrsfläche	Ortsmitte Lübstorf	2,5 ha

1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§§ 1, 1a, 2 BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 und 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u. a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind.
- Ziele für das Schutzgut Wasser für oberirdische Gewässer (§27 WHG) sind das Erreichen und Erhalten eines guten ökologischen Zustands, sowie das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands und für das Grundwasser (§47 WHG) das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands und das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands.
- Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Für die Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen ist nach § 8 WHG eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen,
- Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55/2 WHG dort, wo es anfällt, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) dezentral versickert werden,
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung,

- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d. h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Gemäß LEP M-V liegt die Gemeinde Lübstorf in einem Vorbehaltsgebiet für den Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde Lübstorf befindet sich als direkt angrenzende Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin. Gemeinden innerhalb des Stadt-Umland-Raumes unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, insbesondere bei der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, der Infrastruktur- und der Freiraumentwicklung. Dabei bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum die Grundlage für die interkommunale Abstimmung. (detailliert siehe Begründung).

Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne[1]

In der Karte I Arten und Lebensräume sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. Die Wälder sind angrenzenden als W1 (naturnah) oder einbezogenen als W3 (mit deutlichen strukturellen Defiziten) eingestuft worden.
In der Karte II Biotopverbundplanung ist der Bereich nördlich der Alten Dorfstraße als ein Biotopverbund im weiteren Sinne – inkl. angrenzendes FFH-Gebiet – ausgewiesen. Dieser Bereich schließt aber auch den großen Schulkomplex und den Bahnhof ein!
In der Karte III Entwicklungsziele und Maßnahmen ist für die einbezogenen Wälder die Maßgabe 8.4 (Verbesserung der Waldstruktur und langfristige Überführung in Wälder mit überwiegend standortheimischen Baumarten) und angrenzend 8.3 (Erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit) festgesetzt.
In der Karte IV Ziele der Raumentwicklung ist der Bereich nördlich der der Alten Dorfstraße als ein Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktion ausgewiesen. Dieser Bereich schließt aber auch den großen Schulkomplex und den Bahnhof ein!
In der Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft wird auf das angrenzende FFH-Gebiet hingewiesen und der Wald nachrichtlich dargestellt.
In der Karte VI Wassererosion sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Die Gemeinde Lübstorf verfügt über einen Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit dem 03.03.2006. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

[1] www.umweltkarten.mv-regierung.de

Abbildung 1 Auszug F-Plan

Darstellung der Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele

Gebietsschutz:
Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzgebiete / Schutzziele notwendig.
Naturschutz:
Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzziele
Wasser:
Schutz der natürlichen Wasserressourcen, Erhaltung des lokalen Wasserkreislaufes
Boden:
Prüfen von Schutzauflagen, Sparsamer Umgang mit Boden, Schutz der natürlichen Bodenfunktion, Schutz und Wiederverwendung der Böden.
Immissionsschutz:
Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

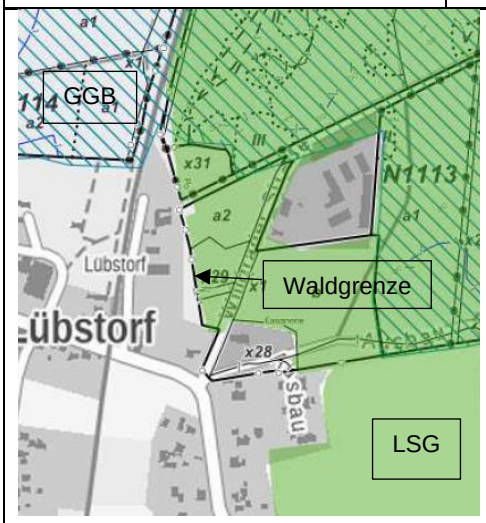
2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

- Das vom Bebauungsplan erheblich beeinflusste Gebiet ist der Geltungsbereich. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten aus dem Portal www.umweltkarten.mv-regierung.de sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Tabelle 2 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Umweltbelang	**Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)**	**Beschreibung / Rechtsgrundlage**
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) u. Europäischen Vogelschutzgebiete [1]	Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant GGB angrenzend in ca. 175 m Entfernung	GGB DE 2234-304 Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore
		
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Der Geltungsbereich befindet sich teilweise im LSG. Keine weiteren Schutzgebiete und Schutzobjekte im 100m Umkreis.	LSG_138b Schweriner Außensee [Nordwestmecklenburg] Geschützte Biotope im 200 m Wirkradius Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. NWM19660, NWM19659, NWM19661
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich Bäume (teilweise geschützt) Rodungsanträge nicht vorgesehen	§18 NatSchAG MV
Gewässerschutzstreifen, Gewässerrandstreifen und Waldabstand	nicht betroffen, Graben hier Beginn als Straßengraben mit vorhandenen Durchlässen, LV 5:15040357 Wald im Nordosten	§ 29 NatSchAG M-V § 38 WHG § 20 LWaldG
Wald	Wald im Nordosten Forstamt Grevesmühlen, Revier Botelsdorf	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich, der innerhalb der Ortslage liegt, sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen. Im / am Geltungsbereich sind • FGN Graben mit extensiver / ohne Instandhaltung • ODE Einzelgehöft • OIG Gewerbegebiet / Lagerflächen • OVN Bahnhof • OVE Gleisanlagen • OVL Straßen und Wege • OVU Wirtschaftsflächen teilversiegelt • PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten • PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	

	• PSA sonstige Grünanlage mit Altbäumen • PSJ sonstige Grünanlage ohne Altbäumen / Denkmal • RHU ruderale Staudenflur frischer Mineralstandorte • WBW Buchenwald trocken bis frischer kräftiger Standort • WYS/WXS sonstiger Laubholzbestand nicht heimischer / heimischer Arten • WZF Fichtenwald anzutreffen. Faunistische Kartierungen erfolgten nicht **Bewertung den Arten- und Biotopschutz: Bereich mit mittlerer Schutzwürdigkeit.**
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL) [3]	Nein, im Geltungsbereich nicht betroffen. **Geschützte Arten mit Brut- und Nahrungsraum nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.**
Boden und Fläche	Ja, durch Versiegelung und Umbau teilweise anthropogen vorbelasteter Böden (Siedlung / Bahnhof). Ackerzahl 35->50 Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass, Bodennutzung = Siedlung / Gewerbebrache (Bahnhof), Wald Erosion-Wind = mittel - gering Erosion-Wasser = gering – sehr gering POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG mittel FELDKAPAZITÄT (Fk100) mittel NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch LUFTKAPAZITÄT (Lk100) mittel EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) mittel **Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung:** geringe Schutzwürdigkeit (Siedlungsbereich) Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel) Extreme Standortbedingung: 1 (sehr gering) Naturgemäßer Bodenzustand: 1 (sehr gering) Meliorationsfläche: nein **Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung:** hohe Schutzwürdigkeit (Wald) Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel) Extreme Standortbedingung: 1 (sehr gering) Naturgemäßer Bodenzustand: 4 (hoch) Meliorationsfläche: nein **Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung:** erhöhte Schutzwürdigkeit (Grünflächen) Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel) Extreme Standortbedingung: 1 (sehr gering) Naturgemäßer Bodenzustand: 3(mittel) Meliorationsfläche: nein **Bewertung des Bodenpotenzials: im Geltungsbereich regional weit verbreitete, durch Nutzung teilweise veränderte Böden, geringe bis erhöhter Schutzwürdigkeit aus Sicht der Landschaftsrahmenplanung.** Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage, innerörtliche Verdichtung der Bebauung
Grundwasser	Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind vorhanden. angrenzend, teilweise im Südwesten im Gebiet Wasserschutzgebiete - Schutzzone: III Lübstorf, WAB, MV_WSG_2234_04 Mächtigkeit bindiger Deckschichten: > 10 m Flurabstand: > 10 m Grundwasserleiter: bedeckt, Geschütztheit: hoch

Oberflächengewässer	Grundwasserressource genutztes Dargebot öffentliche Trinkwasserversorgung, Norden / Mitte potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen lokal Fehlstellen, Stauchungsgebiet, erlaubte mittlere Entnahmerate [m³/d]: 0, mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 142.3, nutzbares Dargebot [m³/d]: 2515 Süden WF Lübstorf erlaubte mittlere Entnahmerate [m³/d]: 750, mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 157.9, nutzbares Dargebot [m³/d]: 750 Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses: 212.0 mm/a reale Verdunstung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses: 358.6 mm/a LAWA-Route: Oberirdisches Einzugsgebiet: Graben aus Lübstorf von Quelle in Neu Lübstorf bis Schweriner See – Außensee (WRRL MEL_PE10) angrenzende gemeindliche Vorflut westlich 5:15040357 Zufluss zum hydraulisch stark ausgelasteten LV51 nicht WRRL-Berichtspflichtig Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit
Klima und Luft	Ja, Klima / Luft können im lokalen Maßstab durch Vergrößerung der Siedlungsfläche betroffen sein: - maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen - geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, Lokale, teilweise temporäre Emissionen von Stäuben resultieren v.a. aus der landwirtschaftlichen Düngung und Bodenbearbeitung. - Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie lassen Kaltluftströmungen nicht erwarten. - unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 612.0 mm/a - unkorrigierte mittlere Sommerniederschlagssumme Reihe 1971-2001: 335.0 mm/a **Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung**
Klimaschutz	- Die Gemeinde hat keine eigenen zusätzlichen Anforderungen zur Bekämpfung der Folgen des Klimawandels. - Der ÖPNV besitzt eine relevante Bedeutung (Bahn / Anschluss Nahverkehr SN)
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen sind: Zusammenhang von hoher Versickerungsleistung des Bodens im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten. Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Aufgrund der angrenzend vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen. Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die folgenden Bereich betreffen: Landschaftsbildraum: IV 2 - 30 Waldfleckenlandschaft zwischen Stepenitz und Bad Kleinen (357) Landschaftsbildbewertung: mittel bis hoch

	Südlich angrenzend: Landschaftsbildraum: IV 2 - 17 Ackerlandschaft um Klein Trebbow (151), Landschaftsbildbewertung: gering bis mittel Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die teilweise auch lockere Bebauung im Nahbereich des Schweriner Sees **Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit insgesamt hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtlich Vorbelastungen durch benachbarte Bebauung** Landschaftszone 4
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt. HPNV-"Obereinheit": Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte HPNV-Einheit: N20 Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald Südlich angrenzend: HPNV-"Obereinheit": Auenwälder und Niederungswälder sowie edellaubholzreiche Mischwälder HPNV-Einheit E27 Geophytenreicher Buchen-Eschen-Mischwald auf feuchten mineralischen Standorten Im 500 m-Untersuchungsraum sind Biotope der Agrarlandschaft (Wälder) mit langjähriger Nutzungskontinuität sowie Siedlungsbiotope prägend. Weiterhin sind teilweise Gehölze in den Grünanlagen, Gehölzbrachen in den Gewerbebiotopen (alter Güterbahnhof) vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen außerhalb der Ortslage für eine hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Lübstorf ist von einem BIOTOPVERBUND im weiteren Sinne und Rastgebieten der Stufe 2 umgeben und liegt in einer Zone B mit mittlerer bis hoher relativer Dichte des Vogelzugs Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen bei der Brutvogelfauna durch funktionale Beziehungen zwischen Brutplätzen und Äsungsflächen bzw. Jagdräumen, die sich auch über den Geltungsbereich erstrecken (Überflug).
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Benachbarte Wohnbebauung, Bahnlinie Schwerin-Wismar
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich befinden sich Kultur- oder sonstige Güter. • Kriegerdenkmal Alte Dorfstraße • Forsthaus Alte Dorfstraße 6, Obelisk • Bahnhof Bahnhofstraße 20 • Forsthaus Alte Dorfstraße 8 Archäologische Fundplätze sind als Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.01.1998 zu betrachten und unterliegen daher dem Schutz dieses Gesetzes. Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung zu organisieren zu können.

Vermeidung von Emissionen	Ja, durch das Planvorhaben können Auswirkungen durch Emissionen im Rahmen der festgesetzten Sondergebietsfläche entstehen, deren Auswirkungen aber als unwesentlich einzustufen sind.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an.	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird erhöht.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien Das GEG ist zu beachten	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereich errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen.
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein, kein Landschaftsplan vorhanden.	
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	NATURA-2000/FFH-Managementplanung/DE-2234-304-Schweriner-Aussensee-und-angrenzende-Waelder-und-Moore NATURA-2000/FFH-Managementplanung/DE-2235-402-Schweriner-Seen	Nein
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig das keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum), oder der Nutzungsintensität der Flächen auf.	Nein

[1] Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Tabelle 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Umweltbelang	**Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete [1]	keine positiven Auswirkungen, da Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	keine positiven Auswirkungen, da Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenk-	keine positiven Auswirkungen, da Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
male, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Baumschutz innerhalb der Gehölzstrukturen bleibt erhalten
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Keine Relevanz bei Nichtdurchführung der Planung
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Weiterhin kontinuierliche Störung, da Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Erhaltung der Lebensräume mit kontinuierlicher Störung, da Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes
Fläche und Boden	Erhaltung offener Böden
Grund- und Oberflächenwasser	Erhaltung offener Böden
Klima und Luft Klimaschutz	Nicht relevant, zu geringe Größe Erhalt lokaler Quell- und Zielverkehre, bei vorhandenem ÖPNV und vorhandener Infrastruktur
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Erhaltung von unbebauter Fläche innerhalb eines Siedlungsgebietes
Wald	Der Waldanteil für den Weg bleibt erhalten.
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht relevant für die Natur
Kultur- und sonstige Sachgüter (z. B. Boden- und Baudenkmale)	Keine Relevanz bei Nichtdurchführung der Planung, fehlende zusätzliche Infrastruktur zugunsten Wiligrad
Vermeidung von Emissionen	Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden vermieden
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Zusätzliche Abwässer entfallen, kein zusätzlicher Anfall gebündelter Niederschlagswässer
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Zusätzlich vor Ort produzierte Abfälle entfallen

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte bei Nichtnutzung eine Bewaldung einsetzen, aber auch eine Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung im Norden ist möglich.
Relevante Umweltbe- und -entlastungen sind nicht zu erwarten.

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebiets entsprechend den geplanten Festsetzungen

Es erfolgen lagekonkreten Festsetzungen zu Verkehrsflächen aber nicht zu Baukörpern.

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige Befestigung von Flächen.
- Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind ökologisch wünschenswert aber aufgrund des Bodens nur bedingt möglich.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Tabelle 4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltbelang	**Beschreibung der Auswirkung der Planung**	**erheblich (ja / nein)**
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäische Vogelschutzgebiete [1]	Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant / beeinträchtigt. Lage innerhalb der Siedlung mit Abschirmung durch Gehölze bzw. Wald Der Naturschutz hat die Grenze so eng um die Siedlung gelegt, dass diese keine Beeinträchtigung darstellen kann. Die zusätzliche Neubebauung innerhalb der Siedlung mit vorhandener Abschirmung kann somit nicht als Beeinträchtigung angesehen werden.	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich, außer Straßenbäumen, keine Schutzgebiete bzw. Objekte. Die Grünfläche sind nach Lage und Ausstattung teilweise Siedlungsgehölze Straßenbäume	Nein *Prüfen ?*
Nach NatSchAG M-V, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Am Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Kronentraufschutzraum ist in der Ausführungsplanung zu beachten.	Nein
Wald	Es befindet sich Wald am / im Geltungsbereich. *Die Wege als Nichtholzboden sind Bestandteil des Waldes, der Waldanteil für den Weg ist zu ersetzen.*	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und die Lebensräume beeinflusst.	Nein
Boden Fläche	Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich der Bauflächen. Es sind Flächen der Dorfgebiete betroffen die überwiegend eine zumindest teilweise Bebauung oder gärtnerische Nutzung aufwiesen. Verdichtungen und damit teilweise Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen Verdichtung einer teilweise unversiegelten Siedlungsfläche	Ja Ja
Grund- und Oberflächenwasser	Versiegelte Baufläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höherer Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw., bei gleichzeitiger guter Versickerungsmöglichkeit. Bei ordnungsgemäßem Betrieb, Überwachung geringer Verschmutzung des Oberflächenwassers keine schädliche Verunreinigung des Grundwassers. Vorsorgemaßnahmen notwendig, da angrenzend / Lage im Trinkwasserschutzgebiet	Nein *Prüfen ?*
Klima und Luft Klimaschutz	Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Verdichtung von Siedlungsfläche. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen Siehe auch unter Vermeidung von Emissionen. Die Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels ist als gering einzustufen.	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten, wird durch Anlage versiegelter Fläche beeinträchtigt. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Landschaft (Landschaftsbild)	Die geplante Bebauung schafft neue Baukörper in der Ortslage. Durch weitere Überbauung geht der bisherige Charakter der Fläche als zurzeit ungenutzter Freiraum zwischen der Bebauung verloren, aber auch eine Gewerbebrache wird geordnet. Die kulturlandschaftlich geprägte Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes werden durch das Vorhaben verändert.	Nein
Biologische Vielfalt	Ortsrandlage geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet. Baubegleitende Beobachtung bei Funden und mögliche Bauverzögerung beachten.	Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das Baugebiet entstehen nur geringe Emissionen von Lärm, Schadstoff und Licht.	*Prüfen?*
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzabwasser wird zentral beseitigt. Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass anlagebedingt geringe Emissionen entstehen können.	Nein

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: trotz Umschließung der gesamten Ortschaft nicht betroffen.
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. Es steht eine „Innenbereichsfläche“ zur Verfügung.
- *Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wird zum Entwurf eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden dann entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.*

Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Es wird eine überwiegend kontinuierlich in Nutzung befindliche Siedlungsfläche überplant.
Es liegt keine Baugrunderkundung vor.
Altlastverdachtsflächen oder ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Ein analytischer Abgleich mit den Bodenhintergrundwerten ist daher nicht erforderlich. Die Fläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht drainiert.

Nachfolgend sind die Wirkfaktoren und Probleme des Bodens / Bodenwasserhaushalts und seine Empfindlichkeiten dargestellt:

Beschreibung und Bewertung Ist Zustand

- Bestand: Siedlungsflächen bzw. gewerbliche Nutzung bei hohem Ertragspotential (Ackerwertzahlen 35->50)
- Eigenart: Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass

- Verdichtung: hohe Verdichtungsgefahr, derzeit teilweise ohne Flächenversiegelung
- Entwässerung: aufgrund des lehmigen Bodens Versickerung nur beschränkt möglich
- Erodierbarkeit: geringe Reliefneigung, prinzipiell geringe Gefahr Wind,- und geringe Gefahr Wassererosion, niedrige Gefahr Bodenkontamination, hohe Pufferkapazität

Wirkfaktoren Boden / Bodenwasserhaushalt

- Versiegelung
  - Vollversiegelung im Bereich Verkehrsflächen und der Gebäude
  - mäßige mechanische Belastungen
  - Flächenbefestigung mit Erd- bzw. Bodenarbeiten sowie technisch erforderlicher Verdichtung, Befahrungen, Lagerung und Baumaterial etc. auf zur Überbauung vorgesehenen Böden
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial
  - Da Höhenabwicklungen der späteren Flächen fehlen, ist die Prüfung der Verwertung von möglicherweise anfallendem Bodenaushub planerisch im B-Plan nicht zu bewältigen.
- Bodenerosion
  - Aufgrund der Ebenheit und derzeitigen Bedeckung nicht einzustellen
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
  - lokale Versickerung der befestigten Flächen bedingt möglich, ggf. nur über Mulden / Rigolen mit hohem Aufwand Bodenaustausch
- Stoffeinträge (hohe Sensibilität der Baufirmen erforderlich)
  - Öl- und Schmiermittel, Kraftstoffe, (Havarie)

Auswirkungen der Bauphase

- Versiegelung führt zum Totalverlust / Teilverlust der Bodenfunktion
- übermäßige mechanische Belastungen führt zu
  - Gefügeschäden (mit Verringerung Versickerungsfähigkeit / Wasserrückhaltung / Verlust von Porenvolumen – Sauerstoffmangel)
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial führt zur
  - Zerstörung des inneren Bodengefüges
  - Vermeidung von planierendem Einbau und in den Randflächen geeignete Zwischenbegrünung helfen das Bodengefüge wieder zu stabilisieren.
  - Schutz der Kronentraufen in Randlage (Bäume zzgl. 1,5m / Hecken) während der Hoch-, und Tiefbaumaßnahmen vor Befahren / Lagerung durch ortsfesten Zaun
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
  - Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz.

In Bezug auf die Beeinträchtigungen sind 3 Wirkorte einzustellen:

- Wirkort 1 die Flächenbefestigung der Bau- und Verkehrsflächen.
- Wirkort 2. Unbebaute Freiflächen sind als solche teilweise einzustellen, da dieser Bereich nur teilweise vor befahren bzw. Lagermissbrauch geschützt werden kann.
- Wirkort 3. Wald (außerhalb der Wegetrasse), ist als solche nicht einzustellen, da dieser Bereich vor Befahren bzw. Lagermissbrauch geschützt werden kann.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für Maßnahmen für die Kompensation (Artenschutz) werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Ausgleich über Ökokonto

direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende positive oder negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auch auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landesebene

- nicht relevant, keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten

Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

- nicht relevant, zulässige Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind vorgesehen:

1. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises darüber Mitteilung zu machen.
2. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
3. 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. Lagerung, Abfüllen und Umschlag sowie die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
5. Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
6. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungswert Z der LAGA einzuhalten.
7. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und, soweit im Umfang möglich, zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.
8. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o. dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind

diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.

9. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
10. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
11. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Nordwestmecklenburg).
12. Für die zu rodenden Bäume ist ein gesonderter Ausnahmeantrag für die Fällung zu stellen. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen/Beeinträchtigungen richten sich nach dem §§ 18 / 19 NatSchAG M-V.
13. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

<u>Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen</u>

Grünordnerische Maßnahmen

- xxxxxx

Grünordnerische Maßnahmen im Gemeindegebiet

- xxxxxxx

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

-

Ökokonto

- xxxxxxxxxxxxxxx

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung zielt auf die Baurechtsschaffung für die Entwicklung der Gemeindemitte ab. Es handelt sich hier mehrheitlich um Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Durch die Flächenverfügbarkeit kommen alternative Planungsmöglichkeiten zur Zeit nicht in Betracht.

3. <u>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</u>

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG, entgegenstehen, ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren
Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen / Stellflächen und Gebäuden sowie Grünflächen. Das Plangebiet ist teilweise bebaut.
Bei Baumaßnahmen sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:
- Abriss von Gebäuden und Flächenbefestigungen
- Beseitigung von Gehölz,- und Grasbeständen
- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle.

Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren
Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:
- Bebauung / Umgestaltung von teilweise unversiegelten innerörtlichen Grünflächen / Gewerbebrache im Plangebiet.
- Licht- und Lärmemissionen durch die Nutzung und durch Zielverkehre, die sich jedoch teilweise durch die innerörtliche Lage nur verlagern
- Entlastung der Zielverkehre PKW nach Wiligrad durch Radverkehr

Die Intensität der derzeitig möglichen Nutzung (Bahnhof) ist mit der geplanten Nutzung zu vergleichen.
Die Entwicklung der Freiflächen (Bauerngarten) erhöht die Nutzungsintensität einer innerörtlichen Fläche.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren
Die Intensität der Bebauung ist eine Erweiterung und Intensivierung der zu überplanenden Fläche. Die Intensität der derzeitig möglichen Nutzung (Bahnhof) ist mit der geplanten Nutzung zu vergleichen.
Die Entwicklung der Freiflächen (Bauerngarten) erhöht die Nutzungsintensität einer innerörtlichen Fläche.
Aufgrund der Lage und der Nutzung der Fläche und der benachbarten Flächen ist die Nutzung der zu überplanenden Fläche als nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Relevanzprüfung
Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

Tabelle: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-RL	A IV-FFH-RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	*Angelica palustris*	*Sumpf-Engelwurz*	*II*	*IV*	*nasse, nährstoffreiche Wiesen*
Gefäßpflanzen	*Apium repens*	*Kriechender Scheiberich, -Sellerie*	*II*	*IV*	*Stillgewässer*
Gefäßpflanzen	*Cypripedium calceolus*	*Frauenschuh*	*II*	*IV*	*Laubwald*
Gefäßpflanzen	*Jurinea cyanoides*	*Sand-Silberscharte*	**II*	*IV*	*Sandmagerrasen*
Gefäßpflanzen	*Liparis loeselii*	*Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut*	*II*	*IV*	*Niedermoor*
Gefäßpflanzen	*Luronium natans*	*Schwimmendes Froschkraut*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Weichtiere	*Anisus vorticulus*	*Zierliche Tellerschnecke*	*II*	*IV*	*Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer*

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-RL	A IV-FFH-RL	Lebensraum - Kurzfassung
Weichtiere	*Unio crassus*	*Gemeine Flussmuschel*	*II*	*IV*	*Fließgewässer*
Libellen	*Aeshna viridis*	*Grüne Mosaikjungfer*		*IV*	*Gewässer*
Libellen	*Gomphus flavipes*	*Asiatische Keiljungfer*		*IV*	*Bäche*
Libellen	*Leucorrhinia albifrons*	*Östliche Moosjungfer*		*IV*	*Altarme / Waldteiche*
Libellen	*Leucorrhinia caudalis*	*Zierliche Moosjungfer*		*IV*	*Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen*
Libellen	*Leucorrhinia pectoralis*	*Große Moosjungfer*	*II*	*IV*	*Hoch-/Zwischenmoor*
Libellen	*Sympecma paedisca*	*Sibirische Winterlibelle*		*IV*	
Käfer	*Cerambyx cerdo*	*Heldbock*	*II*	*IV*	*Alteichen über 80 Jahre*
Käfer	*Dytiscus latissimus*	*Breitrand*	*II*	*IV*	*stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen*
Käfer	*Graphoderus bilineatus*	*Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer*	*II*	*IV*	*Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen*
Käfer	**Osmoderma eremita**	**Eremit, Juchtenkäfer**	***II**	**IV**	**Wälder/Mulmbäume**
Falter	*Lycaena dispar*	*Großer Feuerfalter*	*II*	*IV*	*Moore, Feuchtwiesen*
Falter	*Lycaena helle*	*Blauschillernder Feuerfalter*	*II*	*IV*	*Feuchtwiesen /Quellflüsse*
Falter	*Proserpinus proserpina*	*Nachtkerzenschwärmer*			*Trockene Gebiete/Wald*
Fische	*Acipenser sturio*	*Europäischer Stör*	*II*		*Gewässer*
Lurche	*Bombina bombina*	*Rotbauchunke*	*II*	*IV*	*Gewässer/Wald*
Lurche	*Bufo calamita*	*Kreuzkröte*		*IV*	*Sand/Steinbrüche*
Lurche	*Bufo viridis*	*Wechselkröte*		*IV*	*Sand/Lehmgebiete*
Lurche	*Hyla arborea*	*Laubfrosch*		*IV*	*Hecken/Gebüsche/Waldränder/ Feuchtgebiete*
Lurche	*Pelobates fuscus*	*Knoblauchkröte*		*IV*	*Sand/Lehmgebiete*
Lurche	*Rana arvalis*	*Moorfrosch*		*IV*	*Moore/Feuchtgebiete*
Lurche	*Rana dalmatina*	*Springfrosch*		*IV*	*Wald/Feuchtgebiete*
Lurche	*Rana lessonae*	*Kleiner Wasserfrosch*		*IV*	*Wald/Moore*
Lurche	*Triturus cristatus*	*Kammmolch*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Kriechtiere	*Coronella austriaca*	*Schlingnatter*		*IV*	*Trockenstandorte /Felsen*
Kriechtiere	*Emys orbicularis*	*Europäische Sumpfschildkröte*	*II*	*IV*	*Gewässer/Gewässernähe*
Kriechtiere	*Lacerta agilis*	*Zauneidechse*		*IV*	*Hecken/Gebüsche/Wald*
Meeressäuger	*Phocoena phocoena*	*Schweinswal*	*II*	*IV*	*Ostsee*
Fledermäuse	**Barbastella barbastellus**	**Mopsfledermaus**	**II**	**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Eptesicus nilssonii**	**Nordfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Eptesicus serotinus**	**Breitflügelfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	*Myotis brandtii*	*Große Bartfledermaus*		*IV*	*Kulturlandschaft/Gewässer*
Fledermäuse	*Myotis dasycneme*	*Teichfledermaus*	*II*	*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	*Myotis daubentonii*	*Wasserfledermaus*		*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	**Myotis myotis**	**Großes Mausohr**	**II**	**IV**	**Wald**
Fledermäuse	**Myotis mystacinus**	**Kleine Bartfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	*Myotis nattereri*	*Fransenfledermaus*		*IV*	*Kulturlandschaft/Wald*
Fledermäuse	*Nyctalus leisleri*	*Kleiner Abendsegler*		*IV*	*Wald*
Fledermäuse	**Nyctalus noctula**	**Abendsegler**		**IV**	**Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	*Pipistrellus nathusii*	*Rauhhautfledermaus*		*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	**Pipistrellus pipistrellus**	**Zwergfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Pipistrellus pygmaeus**	**Mückenfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Plecotus auritus**	**Braunes Langohr**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Plecotus austriacus**	**Graues Langohr**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Vespertilio murinus**	**Zweifarbfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Landsäuger	**Canis lupus**	**Wolf**	***II**	**IV**	

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-RL	A IV-FFH-RL	Lebensraum - Kurzfassung
Landsäuger	*Castor fiber*	*Biber*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Landsäuger	**Lutra lutra**	**Fischotter**	**II**	**IV**	**Gewässer**
Landsäuger	*Muscardinus avellanarius*	*Haselmaus*		*IV*	*Mischwälder mit Buche /Hasel*

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden *kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Reptilien / Amphibien

Bei Bodenwertzahlen knapp unter 50 in der unmittelbaren Umgebung (allseitig) ist ein Vorkommen der Zauneidechse auszuschließen.
Der lokale Graben ist überwiegend trockengefallen, so dass auch keine Amphibien einzustellen sind.
Eine Eigenkontrolle erfolgte am 17. 07.2023 bei sonnigem Wetter ca. 24° Celsius ohne Befund.
Beim Eingriffsgebiet handelt es sich nicht um maßgebliche Bestandteile eines Habitats / Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier. Ein Vorkommen von Amphibien / Reptilien im Plangebiet ist auszuschließen.

Säugetiere

Wolf
Eine Betroffenheit ist im Norden der Ortslage trotz der hohen vorhandenen Störfaktoren nichtauszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind somit grundsätzlich nicht auszuschließen.

Fledermäuse
Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen in der Umgebung (Gebäude, Gehölze) besteht potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.
Eine Bedeutung als potenzielles Nahrungshabitat ist gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens schränkt sich bau- und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse nicht weiter ein. Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden.
Habitatrelevante Bäume / Höhlenbäume in Ihrer Eignung als Winterquartier sind vorhanden. Für die (abzureißenden) Gebäude ist ein Vorkommen nicht auszuschließen.

Fischotter
Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund der an die Ortslage eingebundenen Lage, ist bei Wanderbewegungen eine Störung aus diesem Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade[2,] eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)
Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten der europäischen Vogelarten entsprechend:
Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

[2] Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V). Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:
Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum, Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird, ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

Nachfolgend werden die potenziell im Untersuchungsgebiet (Vorhabenbereich und 50 m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten dort potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche vorkommen.

Da im Nahbereich Gebäude und dem Plangebiet Gebäude / Schuppen vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes, wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, Schwalben, aber auch siedlungsbewohnender Arten, wie Stare, Drosseln, zu rechnen.

Von den Arten der Gebüsche (vermischter Übergangsbereich der Gehölze im Norden / der Grünflächen im Süden / der benachbarten Gärten) sind Arten der Gebüsche, wie Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke, eventuell auch Turteltaube, Girlitz, Baumpieper und Goldammer, als Nahrungsgast zu erwarten. Für alle diese Arten bleibt der Lebensraum teilweise erhalten. Für die Leitarten Neuntöter und Ortolan ist ein zu hohes Störpotential (Ortsrand, Bahn, Prädatoren) vorhanden.

Für Bodenbrüter sind die vorhandenen Freiflächen zu klein und durch die Störungen kein Lebensraum.

Von den Arten sind die Waldbereiche den Lebensräumen Fichtenforst (mit Laubholzstrauchschicht / licht) bzw. Tiefland- Buchenwäldern zuzuordnen (kein Hallenbuchenwald).
Da der Schwarzspecht fehlt, fehlen die Folgearten (Höhlennutzer) Hohltaube, Dohle und Raufußkautz.
Von den Leitarten der Tiefland- Buchenwäldern werden als Leitarten Kleiber, Waldlausänger, Gartenbaumläufer, Trauerschnäpper, Sumpfmeise, Mittel- und Grünspecht, Zwergschnäpper und als stete Begleiter Rotkehlchen, Buchfink, Amsel, Star, Zaunkönig, Kohl- und Blaumeise, Ringeltaube, Buntspecht, sowie Eichelhäher (Lebensraumhold) benannt.

Von den Leitarten des Fichtenforsts sind Buchfink und Goldhähnchen denen einige Fichtengruppen als Revier reichen, die wahrscheinlichsten Arten.

Mit der Umsetzung des Vorhabens können maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten eintreten.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de erst außerhalb der bebauten Bereiche / des Waldes benannt (Rastgebietsfunktion: Stufe 2 - regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch). Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger (Kranich, Weißstorch, Rotmilan, Wiesenweihe), ist ein Verlust des Nahrungsraumes durch mangelnde Eignung und das hohe vorhandene Störpotential nicht relevant.

Wanderkorridore

Die Lage und Ausstattung schließen die Eignung als Wanderkorridor sicher aus.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Fledermäuse

Vor Sanierung / Umbau / Abriss von Gebäuden ist eine Kontrolle der Gebäude hinsichtlich Kot, Urin und Tiere durch einen hinreichend geschulten, erfahrenen Fachgutachter vorzunehmen. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Hinweis für den Bauantrag: Bei Bedarf notwendige Ersatzquartiere sind vor Abriss der Gebäude als CEF-Maßnahme anzubringen. Die Anbringung ist der UNB mitzuteilen. Die Annahme der Quartiere ist durch Funktionskontrollen über 3 Jahre nachzuweisen. Diese sind von einer hinreichend sachkundigen Person durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert einzureichen. Bei Ansiedlungserfolg kann die Funktionskontrolle in Abstimmung mit der UNB vorzeitig beendet werden. Bei Nichtannahme der Quartiere sind Risikomanagementmaßnahmen vorzusehen.

Avifauna

Vermeidungsmaßnahme:

Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden bzw. für Bäume vor Rodung eine protokollierte Kontrolle auf Nester / Höhlen durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Für den Verlust an Gehölzlebensraum ist Ersatz zu schaffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.
Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Planbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.
Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Arten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.
Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten.
Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten

sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

- Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
- Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Avifauna ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Nester) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

4 Schutzgebiete

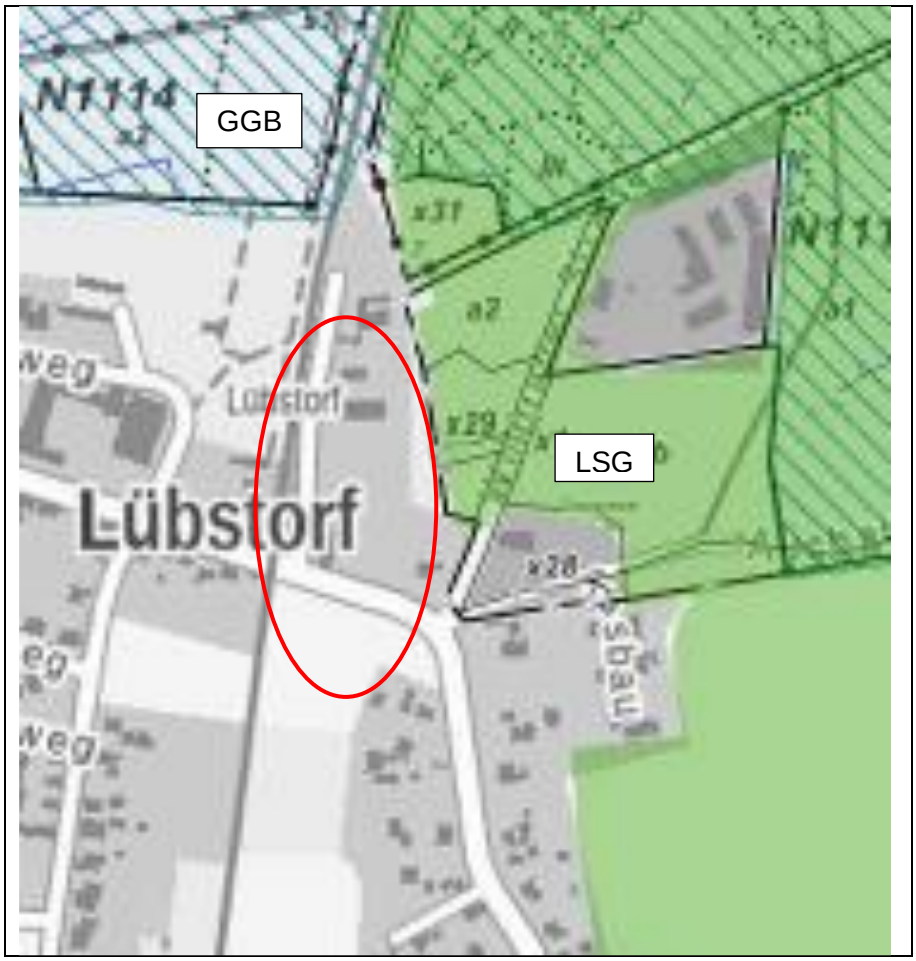


Abbildung: Schutzgebiete (Quelle: Umweltkarten MV, Abfrage vom 24.01.2024)

Natura 2000-Schutzgebiete

VSG (SPA) DE 2235-402 „Schweriner Seen“

Das Gebiet liegt vom SPA in mind. 800 m Entfernung hinter bebauter Ortslage.

Es ist keine Beeinträchtigung einzustellen. Es ist keine FFH-Vorprüfung durchzuführen.

GGB (FFH) DE 2234 – 304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“
Das Gebiet liegt vom GGB in mind. 100 m Entfernung hinter Bebauung, der Bahn bzw. Wald.

FFH DE 2234 – 304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“
Das FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat) DE 2234 – 304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ mit einer Fläche von 4420.00 ha verläuft östlich / nördlich des B-Plangebietes.

FFH-Arten:

Rotbauchunke	Bombina bombina
Fischotter	Lutra lutra
Teichfledermaus	Myotis dasycneme
Bauchige Windelschnecke	Vertigo moulinsiana
Große Moosjungfer	Leucorrhinia pectoralis
Schmale Windelschnecke	Vertigo angustior
Biber	Castor fiber
Kammmolch	Triturus cristatus

FFH-Lebensraumtypen:
3140 - Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen,
3150 - Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions,
3160 – Dystrophe Seen
3260 - Flüsse der planaren bis montanen Stufe
6210 – Trespen-Schwingel-Kalk-Trockenrasen (Festuco-Brometalia,*besonders orchideenreiche Bestände
6410 – Pfeifengraswiesen mit kalkreichem Boden und Lehmboden (EU-Molinion)
6510 – Extensive Mähwiesen der planetaren bis submontanen Stufe (Arrhenatherion, Brachypodio- Centauregion nemoralis)
7140 – Übergang- und Schwingrasenmoore
7210* - Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae,
7220 - Kalktuff-Quellen
7230 - Kalkreiche Niedermoore,
9130 – Waldmeister- Buchenwald (Asperulo- Fagetum)
9180 – Schlucht- und Hangmischwälder
91D0* - Moorwälder,
91E0* - Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Es fehlen Gewässer bzw. Feuchtgebiete oder Wanderkorridore um Beeinträchtigungen einstellen zu können. Der Lebensraumtyp 9130 kann nach Managementplan betroffen sein

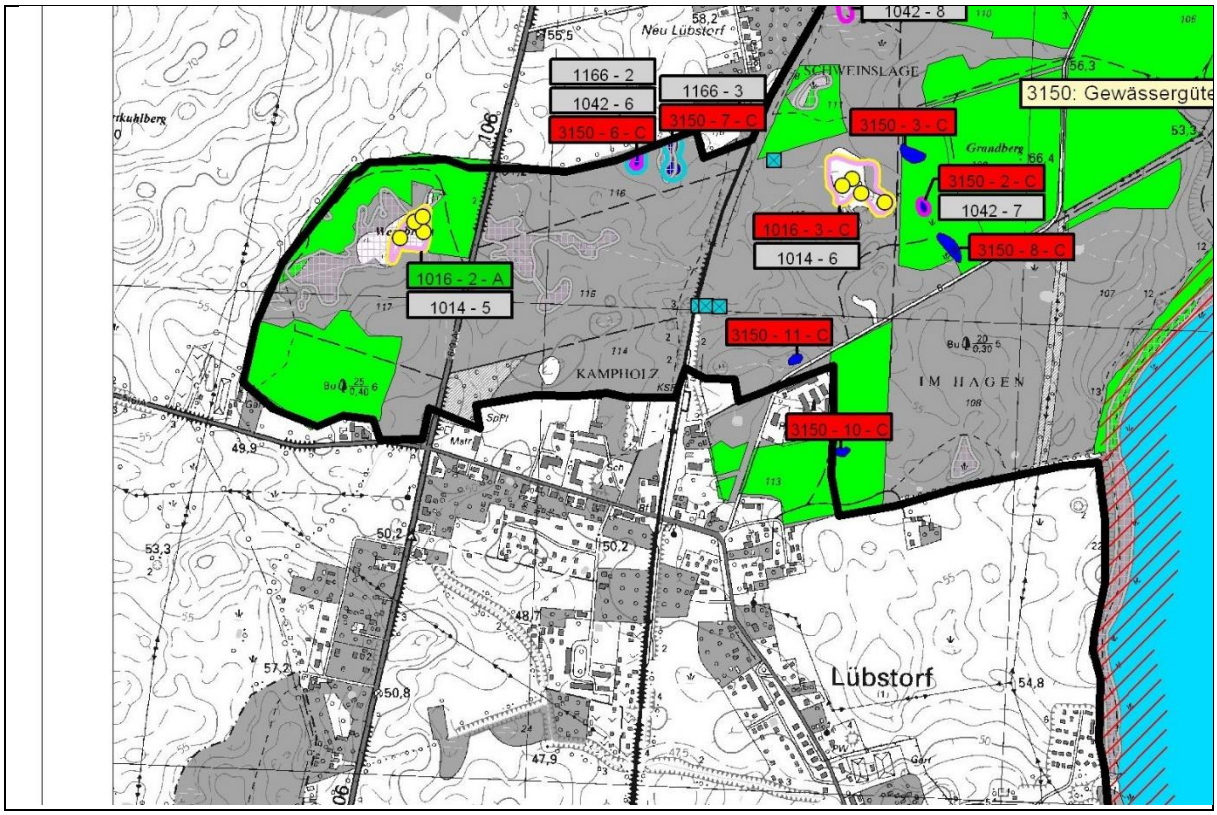


Abbildung 2 Auszug FFH-Managementplan Karte 2

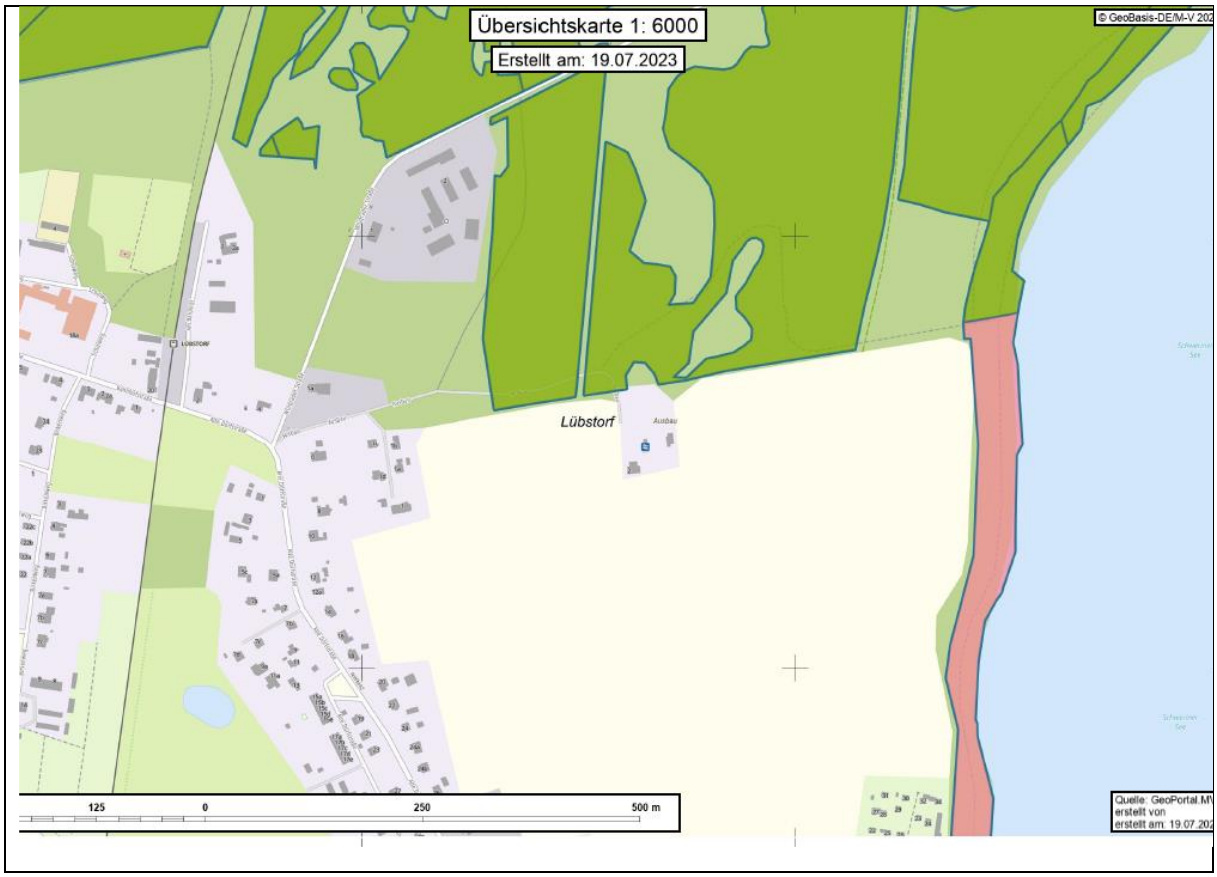


Abbildung 3 Lebensraumtypen LFoA 2016

Eine mögliche Betroffenheit für den Lebensraumtyp 9130 ist entsprechend Waldlebensraumtypen der Kartierung 2016 auszuschließen. Einer FFH - Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Nationale Schutzgebiete
LSG L 138b Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg)
Das Schutzgebiet liegt im Bereich des Waldes teilweise im LSG.

gesetzlich geschützte Biotope

im Geltungsbereich / im 50 m Wirkradius
- keine

- im 200 m Wirkradius
  - Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.NWM19660 / NWM19659, temporäres Kleingewässer; Gehölz, NWM19661 Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

im Geltungsbereich / im 50 m Wirkradius
- An der Kreisstraße NWM 42 ggf. als Baumreihe einzustufen.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

- Denkmalliste des Kreises Nordwestmecklenburg Stand 16. September 2020.
- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LLUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von MV, LUNG, Güstrow 2005

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Tabelle 5 Überwachungsmaßnahmen

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	*Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre*	*Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation*

Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 26 „Historisches Ensemble Lübstorf“ der Gemeinde Lübstorf wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden berücksichtigt und der Umweltbericht wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Die Gemeinde Lübstorf beabsichtigt, den Standort als touristisches Zentrum zu entwickeln und den Bestand an Wohnbebauung zu sichern.
Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Natura 2000-Gebiete, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen/ Lebensräume sowie Boden und Oberflächenwässer als erheblicher einzustufen sind.

Es sind keine Beeinträchtigungen auf das GGB / die Lebensraumtypen des GGB einzustellen. Eine FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen ist eine Heckenpflanzung zugunsten des Artenschutzes / als Ausgleich vorgesehen.

Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet / Ökokonto ausgeglichen werden.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.