



Bebauungsplan Nr. 20

Wassermühle Brömsenberg

Inhalt: Planteil des Bebauungsplans (M 1: 1.000)
Textliche Festsetzungen und Hinweise
Begründung mit Umweltbericht

Anlagen: Anlage 1: Pflanzliste Biosphärenreservat
Anlage 2: FFH-Vorprüfung
Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 4: Biotoptypenkartierung
Anlage 5: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Anlage 6: Datenblatt Ausgleichsmaßnahme

Stand: Entwurf, November 2025
Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Lübtheen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

MDW Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

O Offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: siehe Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Krautziehplatz

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Pflegezone
Entwicklungszone
Abgrenzung der Zonen des Biosphärenreservates „Flusslandschaft Elbe“ (nachrichtliche Übernahme)

Vogelschutzgebiet
Grenze des Vogelschutzgebiets "Mecklenburgisches Elbetal" (nachrichtliche Übernahme)

GGB / Natura 2000
Grenze des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung GGB „Sude mit Zuflüssen“ (nachrichtliche Übernahme)

z.B. BFX
Biotop mit Schutzstatus gem. § 20 NatSchAG M-V (nachrichtliche Übernahme), Biototyp: siehe Planeinschrieb

BFX
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten

USW
Permanentes Kleingewässer

8. Regelungen für den Denkmalschutz

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

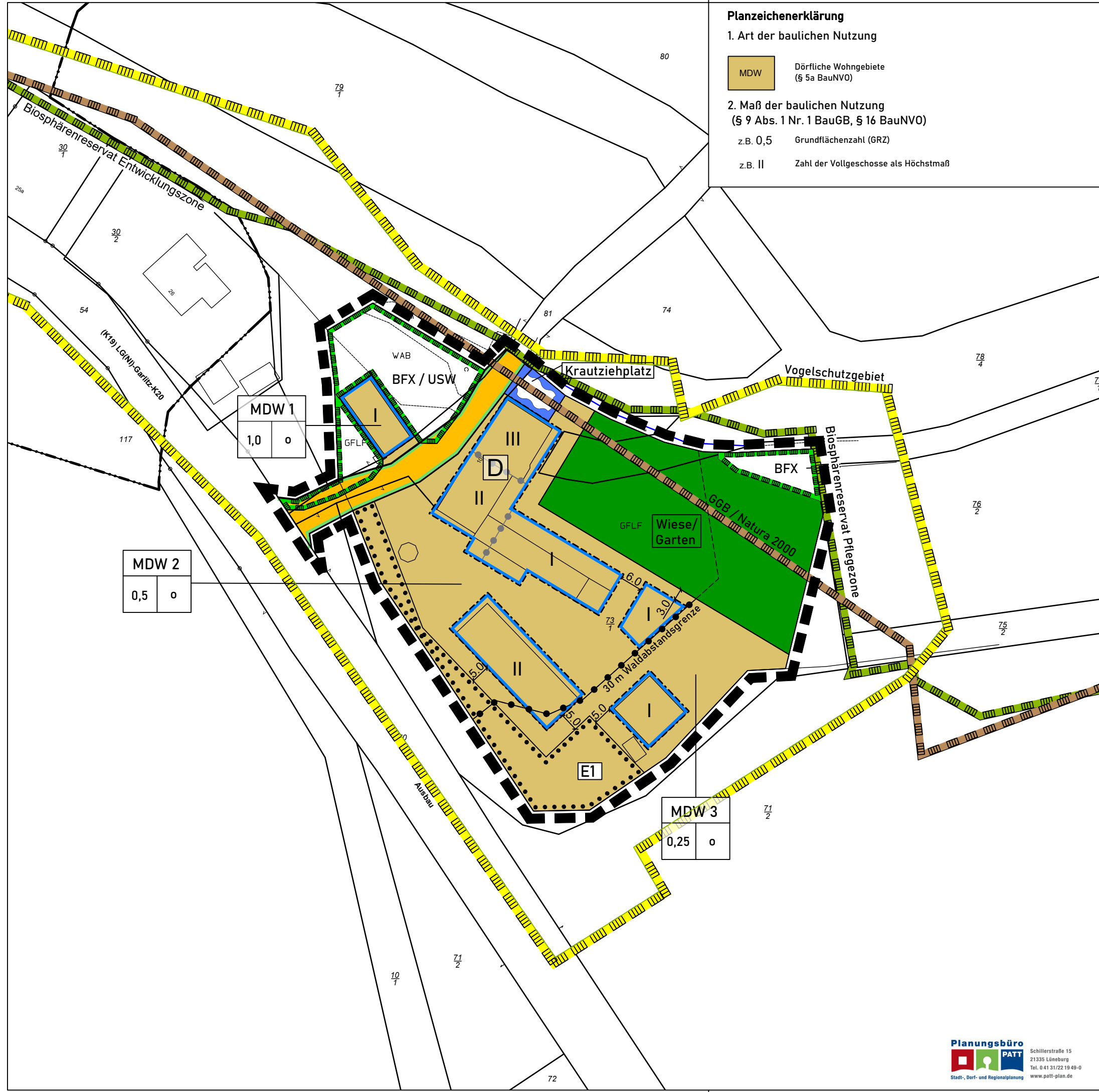
9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Waldabstandsgrenze (30 m)



Stadt Lübtheen
Landkreis Ludwigslust-Parchim



Bebauungsplan Nr. 20
Wassermühle Brömsenberg



Entwurf, November 2025

M. 1:1000

I. Textliche Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Innerhalb der dörflichen Wohngebiete MDW 1 und MDW 2 sind Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Innerhalb des dörflichen Wohngebiets MDW 3 sind Wohngebäude, Wohnungen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 2.1 Innerhalb des dörflichen Wohngebiets MDW 2 dürfen die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Terrassen und Balkone bis zu 3 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.2 Innerhalb des dörflichen Wohngebiets MDW 3 dürfen die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Schleppdächer um bis zu 6 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. § 19 Abs. 4 BauNVO)

GRÜNORDNUNG

- 3.1 Innerhalb der mit E1 bezeichneten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze heimischer und standortgerechter Arten zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen ist die Liste anerkannter, gebietseigener Gehölze für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für das UNESCO-Biosphärenreservat Schaalsee und das UNESCO Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern des Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe (Anlage 1 zum Bebauungsplan) verbindlich. Ausnahmen von diesem Erhaltungsgebot für Maßnahmen der Gewässerunterhaltung können zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Wiese / Garten sind eine gärtnerische Gestaltung unter Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze sowie die Kleintierhaltung und die Anlage von Nutzgärten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 9, 15 u.25 BauGB)
- 3.3 Nebengebäude und Einrichtungen, die der Gartennutzung oder Kleintierhaltung dienen (wie z.B. Gerätehäuser, mobile Aufenthaltsräume und -unterstände, Gewächshäuser, Stallgebäude oder Weideunterstände) sind innerhalb der privaten Grünfläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt 300 m² zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 u. 15 BauGB)
- 3.4 Freistehende Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom und Wärme aus Sonnenenergie sind innerhalb der privaten Grünfläche westlich der im Planteil kenntlich gemachten 30 m Waldabstandsgrenze bis zu einer Grundfläche von insgesamt 60 m² zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 u. 15 BauGB)

GEWÄSSERUNTERHALTUNG; VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

4. Innerhalb der dörflichen Wohngebiete (MDW) und der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, die Neuanpflanzung von Gehölzen und Erdarbeiten mit einem Abstand von weniger als 5 m zur nächstgelegenen Böschungsoberkante der Gewässer (Gewässerrandstreifen) unzulässig. Satz 1 dieser Festsetzung gilt nicht für Flächen innerhalb festgesetzter Baugrenzen. Ausnahmen von dieser Festsetzung für Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

OBERFLÄCHENENWASSER

- 5.1 Unbelastetes Niederschlagswasser ist, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 16 u. 20 BauGB)
- 5.2 Innerhalb der dörflichen Wohngebiete (MDW) sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 16 u. 20 BauGB)

AUSSENBELEUCHTUNG

6. Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete und waagrecht montierte Amber-LED-Lampen mit planem Schutzglas und einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht ohne Blauanteile im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur (optimal 2.200 Kelvin) zulässig. Der Strahlungswinkel der künstlichen Lichtquelle hat zur maximalen Ausnutzung des Nutzlichtes, aber minimaler störender Fernwirkung bei 0 bis 70 Grad zu liegen. Es sind Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, bei denen die Lampen nicht unten aus dem Leuchtengehäuse herausragen. Die Leuchtkörper sind zur Vermeidung störender Beleuchtung angrenzender Flächen nach oben hin vollabgeschirmt und möglichst niedrig zu installieren. Bodenstrahler und nach oben gerichtete Scheinwerfer sind nicht gestattet, Wände dürfen nicht angestrahlt werden. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

DACHBEGRÜNUNGEN

7. Innerhalb der dörflichen Wohngebiete (MDW) sind bei der Errichtung von Gebäuden Dachflächen mit einem Neigungswinkel von weniger als 10 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen aus Gründen des Denkmalschutzes, aufgrund eines technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwandes oder wenn die Begrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Oberlichtern) können zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ERNEUERBARE ENERGIEN

8. Innerhalb der dörflichen Wohngebiete (MDW) sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung (Photovoltaik) oder mit Solarenergieanlagen zur Nutzbarmachung thermischer Energie (Solarthermie) aus-

zustatten. Ausnahmen aus Gründen des Denkmalschutzes oder aufgrund eines technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwandes (z.B. bei erheblicher Verschattung der Dachfläche) können zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB)

ZUORDNUNGSFESTSETZUNG ZU EXTERNEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN

9. Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 15 BNatSchG erfolgt durch die Zuordnung von 1.894 m² Kompensationsflächenäquivalenten der Ökokontomaßnahme SCH-030 "Waldlandschaft Brahlstorf" auf den Flurstücken 33, 40, 42 und 59/1 der Flur 1, Gemarkung Brahlstorf. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

II. Hinweise

1. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

VM 1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die unabsichtliche Tötung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere für die Klasse der Vögel und der Fledermäuse ist die Baufeldfreimachung zur Vermeidung des Verlustes von Nestern, Eiern und Tötung von Jungvögeln sowie der Verlust von Fledermausquartieren im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Zur Baufeldfreimachung gehören das Entfernen von Anlagen und Vegetation, der Bau von Zuwegungen (temporäre und dauerhafte), die Anlage von Stell- und Lagerflächen, die Anlieferung von Materialien einschließlich ihrer Bewegung auf der Baustelle (Baustellenverkehr insgesamt) und die Verlegung von unterirdischen Leitungen. Um einer Besiedlung durch Vögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Bauflächen über einen Zeitraum von mehr als 8 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. März – 30. September) zu vermeiden. Fallen die Bauarbeiten in die Brutperiode sind vor Brutbeginn Vergrämnungsmaßnahmen vorzunehmen. Folgende Regelungen werden berücksichtigt:

1. Bautätigkeiten finden nur zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang statt.
2. Die Baustellenbeleuchtung wird auf ein Minimum reduziert.
3. Die Baufeldfreimachung ist in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

VM 2 Ökologische Baubegleitung Fledermausquartiere und Vogelniststandorte

Die Durchführung der ökologischen Baubegleitung sollte jahreszeitenunabhängig durch eine fachkundige Person vor dem Beginn der Bauzeit erfolgen, um eine Schädigung von Brut- und Niststätten sowie (potenziellen) Fledermausquartieren ausschließen zu können. Dabei ist das gesamte Umfeld zu untersuchen. Sollten Tiere oder Fortpflanzungsstätten gefunden werden, müssen Festlegungen beziehungsweise Auflagen für den weiteren Bauablauf sowie Maßnahmen zum Schutz getroffen werden.

VM 3 Gehölzschnitte

Werden im Zuge der Baumaßnahmen oder über die Dauer des Anlagenbetriebs Gehölzschnitte notwendig, sind diese zur Vermeidung des Verlustes von Nestern und Eiern sowie Tötung von Jungvögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durch-

zuführen. Schnittmaßnahmen sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt nach dem 28. Februar Gehölzschnittmaßnahmen notwendig werden, ist die mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine Genehmigung kann erfolgen, sofern nachweislich durch eine fachkundige Person keine Brutstätten vorgefunden werden.

Hinweis zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Mit Blick auf den aktuellen Stand der Planung sowie der noch fehlenden Planungszeitlinie ist eine Festlegung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich. Falls es durch die Baumaßnahmen zu relevanten Eingriffen im Vorhabengebiet oder im direkten Einzugsgebiet des Vorhabengebiets kommt, ist gegebenenfalls die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im Vorfeld zu prüfen. Aufgrund der vorliegenden Kartierungen von 2020 wird jedoch empfohlen, schwerpunktmäßig auf potenzielle Fledermausquartiere und Vogelniststandorte zu achten.

2. BIOTOPSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Diese sind im Planteil des Bebauungsplans nachrichtlich kenntlich gemacht. Die Vorgaben des § 20 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V) sind zu beachten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Biotope führen können, sind gem. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V unzulässig.

3. BAUDENKMALPFLEGE

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Genehmigungspflicht gemäß § 7 DSchG M-V ist zu beachten. Dies gilt auch für Maßnahmen in der Umgebung denkmalgeschützter Einzelanlagen (Umgebungsschutz). Auf die Anzeigepflicht gemäß § 11 DSchG M-V wird hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

4. BODENDENKMALPFLEGE

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

5. GEWÄSSERUNTERHALTUNG

Die Zuwegung für Unterhaltungsmaßnahmen an den Gewässern ist zu gewährleisten. Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung wasserrechtlich zulassungs-

freier baulicher Anlagen an, in, über und unter Gewässern ist gemäß § 82 Abs. 1 LWaG rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Schäden an den Gewässern oder Rohrleitungen sind dem Wasser- und Bodenverband umgehend mitzuteilen und durch den Verursacher zu beseitigen.

6. BODENORDNUNGSVERFAHREN

Das Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens innerhalb des Gebiets des Bodenordnungsverfahrens (BOV) Garlitz. Der Bauleitplan berücksichtigt die im Zuge des BOV verhandelten neuen Grundstücksgrenzen.

7. RECHTSGRUNDLAGEN

Maßgebend sind

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

Stadt Lübtheen
Landkreis Ludwigslust-Parchim



Bebauungsplan Nr. 20

Wassermühle Brömsenberg

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf, November 2025

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Lübtheen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

INHALT

TEIL I Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs	4
3. Ausgangssituation	5
4. Planerische Vorgaben	6
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP)	6
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM)	7
4.3 Flächennutzungsplan	8
4.4 Schutzgebiete (Natura 2000, BNatSchG).....	9
5. Festsetzungen und Hinweise	10
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4 Verkehrsflächen	11
5.5 Grünflächen und Erhaltungsgebote.....	12
5.6 Flächen für die Wasserwirtschaft, Gewässerunterhaltung und Oberflächenwasser.....	12
5.7 Außenbeleuchtung.....	13
5.8 Dachbegrünungen.....	13
5.9 Erneuerbare Energien	13
5.10 Nachrichtliche Darstellungen (Natur- und Landschaftsschutz, Denkmalschutz)	13
5.11 Hinweise zum Artenschutz	14
5.12 Hinweise zum Biotopschutz	15
5.13 Hinweise zur Baudenkmalpflege.....	15
5.14 Hinweise zur Bodendenkmalpflege.....	15
5.15 Hinweise zur Gewässerunterhaltung.....	15
5.16 Hinweise zum Bodenordnungsverfahren (BOV).....	15
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
6.1 Auswirkungen auf Siedlungsstruktur, Verkehr, Ver- und Entsorgung	16
6.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Schutzgüter	16
7. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen	17
8. Städtebauliche Werte	19
9. Verfahrensablauf	19

TEIL II Umweltbericht

1. Einleitung	20
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	20
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	21
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	28

2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	28
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen	37
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	38
2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	38
3. Zusätzliche Angaben	38
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	38
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	39
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
3.4 Quellen	39

Teil I Begründung

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist das Vorhaben der Wassermühle Brömsenberg gGmbH, die denkmalgeschützte Wassermühle Brömsenberg (Errichtung zwischen 1864 und 1868) zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Ziel ist die Etablierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes mit ergänzender gärtnerischer Nutzung zur Selbstversorgung sowie Kleintierhaltung. Auf dem Grundstück sollen zudem nachbarschaftliche Angebote, wie etwa ein Nachbarschaftscafé oder kleinere Veranstaltungen, Raum finden. Sämtliche Maßnahmen erfolgen unter größtmöglichem Erhalt und einer fachgerechten Instandsetzung der denkmalgeschützten Bausubstanz. Auf diese Weise soll ein Ort für umweltbewusstes, gemeinschaftliches Leben und Arbeiten entstehen.

Das rund 1 ha große Plangebiet liegt etwa 2,5 km nordwestlich von Lübtheen. Es soll naturnah und ressourcenschonend bewirtschaftet werden, um zur Förderung der Artenvielfalt beizutragen. Im Rahmen des gemeinschaftlichen Wohnprojektes ist vorgesehen, dass künftig etwa 10 bis 20 Personen selbstorganisiert zusammenleben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung der Wassermühle geschaffen und eine größere Flexibilität der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten gewährleistet werden.

2. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

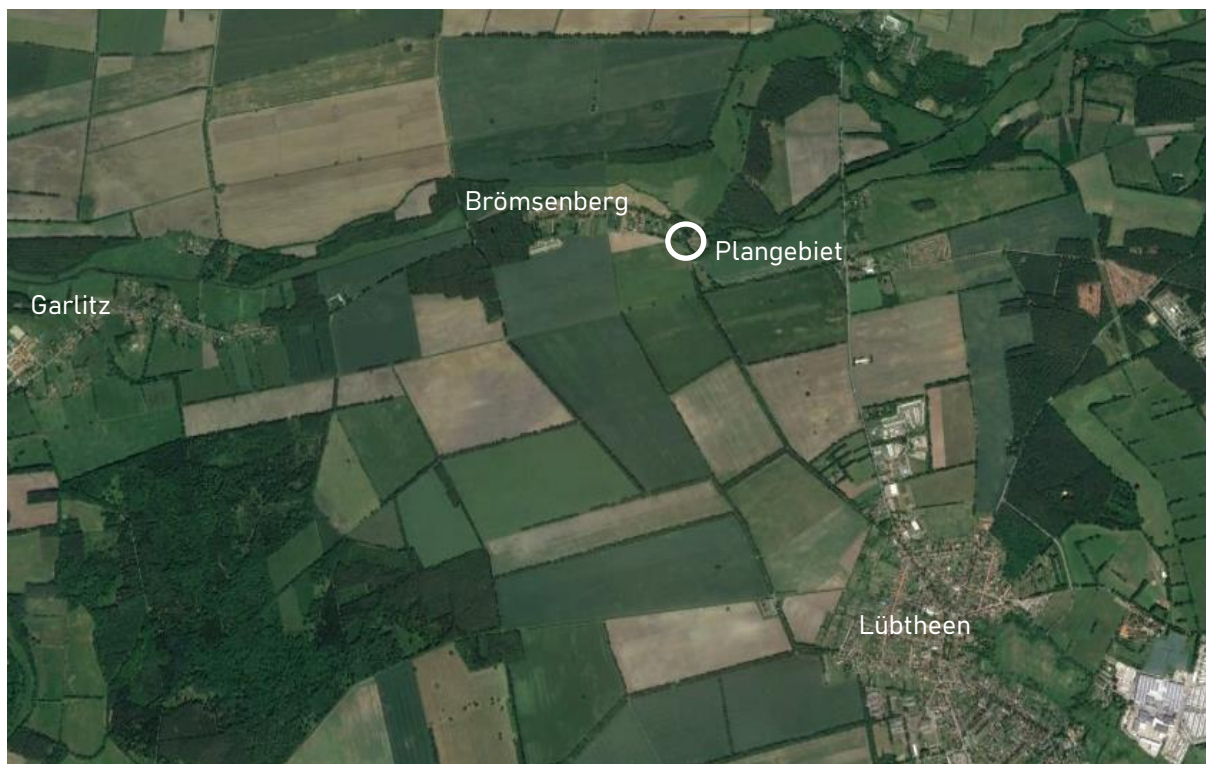


Abb. 2: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 08.08.2022

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Wassermühle Brömsenberg“ liegt am östlichen Rand des Ortsteils Brömsenberg der Stadt Lübtheen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 73/1 und Teile von 81 und 78/4, der Flur 2, Gemarkung Lübtheen.

Nördlich wird das Plangebiet durch den Fluss „Sude“ und südlich, bzw. westlich durch den „Bandekower Graben“ begrenzt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans als schwarze unterbrochene Linie dargestellt.

3. AUSGANGSSITUATION

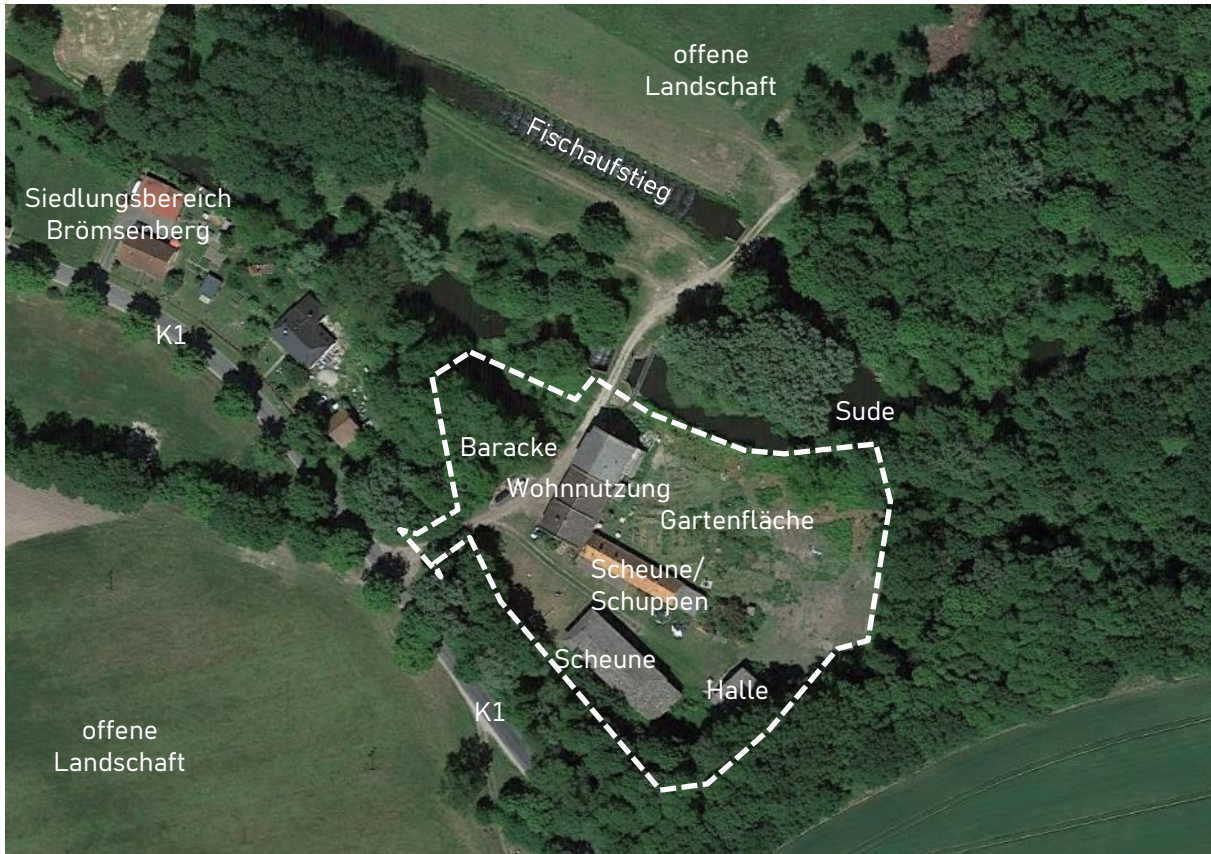


Abb. 3: Luftbild mit grober Verortung der Nutzungen und des Geltungsbereichs (weiße Linie), Quelle: Google Earth, aufgerufen am 08.08.2019

Nordwestlich des Plangebietes beginnt der Siedlungsbereich des Ortsteils Brömsenberg. Südlich und nördlich beginnen durch Gehölzreihen gegliederte, landwirtschaftliche Flächen. Nordöstlich und östlich wird das Grundstück durch Wald begrenzt.

Erschlossen wird die Fläche durch einen Wirtschaftsweg von der südwestlich gelegenen Kreisstraße 19 (K19), über den auch die nördlich gelegenen Landwirtschaftsflächen erreicht werden. Nördlich der Wassermühle verläuft der Fluss *Sude* (Fließrichtung Ost nach West, bzw. Nordwest), südlich und westlich der *Bandekower Graben*. Im Bereich der *Sude* wurde im Jahr 2012 ein Fischaufstieg erbaut. Das gesamte Grundstück wird von Wasser umgeben.

Das Grundstück selbst gliedert sich in den zentral gelegenen, bisher kleinteiligen Wohnbereich mit Wohnnutzung im Hauptgebäude der Wassermühle, eine ungenutzte verfallene Baracke aus Zeiten des zweiten Weltkrieges im nordwestlichen Bereich und eine langgezogene, an das Haupthaus angeschlossene Scheune/ Schuppen im Zentrum des Grundstücks. Südlich und südöstlich des Hauptgebäudes stehen eine freistehende Scheune und eine Halle, welche zurzeit als Lagerschuppen und Maschinenhallen genutzt werden. Der nordöstliche Bereich des Grundstückes wird als Gemüsegarten/ Gartenfläche genutzt.

Eine Teilfläche der alten Wassermühle wird zurzeit durch einige wenige Bewohnerinnen und Bewohner bewohnt, die sich zur *Wassermühle Brömsenberg gGmbH* zusammengetan haben

und die Instandsetzung, bzw. den Erhalt der Wassermühle und des Grundstückes vorantreiben. Durch bewilligte Fördergelder konnte so bereits das Dach des Hauptgebäudes komplett saniert werden (vgl. Abb. 3 und 4).



Abb. 4: Drohnenaufnahme aus März 2022

4. PLANERISCHE VORGABEN

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP)

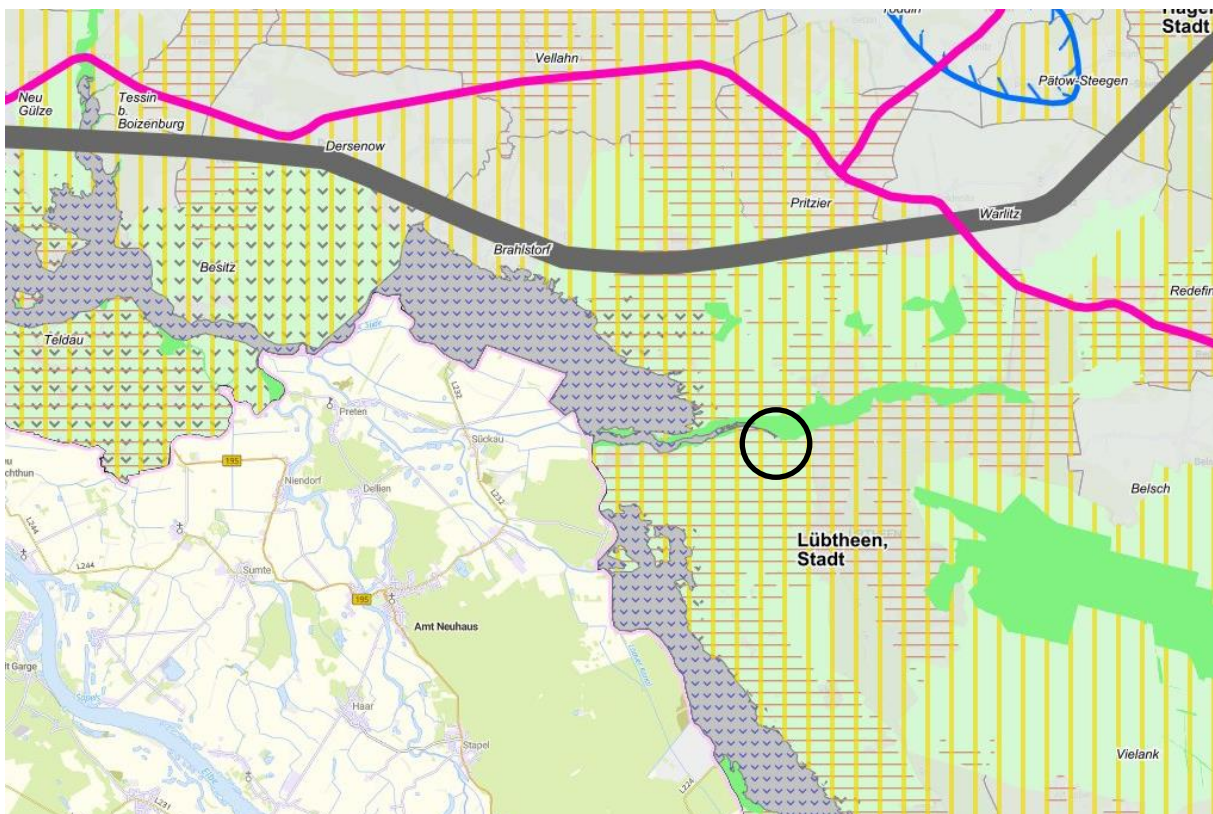


Abb. 5: Ausschnitt aus LEP M-V 2016

In der zeichnerischen Darstellung des LEP wird für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege, ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und ein Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt. Im nördlichen Anschluss befindet sich ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Bei der alten Wassermühle handelt es sich um seit fast zwei Jahrhunderten bestehende Gebäude, welche durch diese Bauleitplanung vor dem Verfall gerettet und wieder einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden sollen. Durch die nachhaltige, umweltbewusste Umnutzung des Grundstücks und nachbarschaftliche Angebote wird das Grundstück in seiner Attraktivität für die Naherholung gestärkt. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Naturschutzes wird im Folgenden aufgezeigt. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht behindert. Landwirtschaftlicher Durchfahrtsverkehr wird weiterhin ermöglicht.

Die Darstellungen des LEP M-V sind mit der Planung vereinbar.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM)

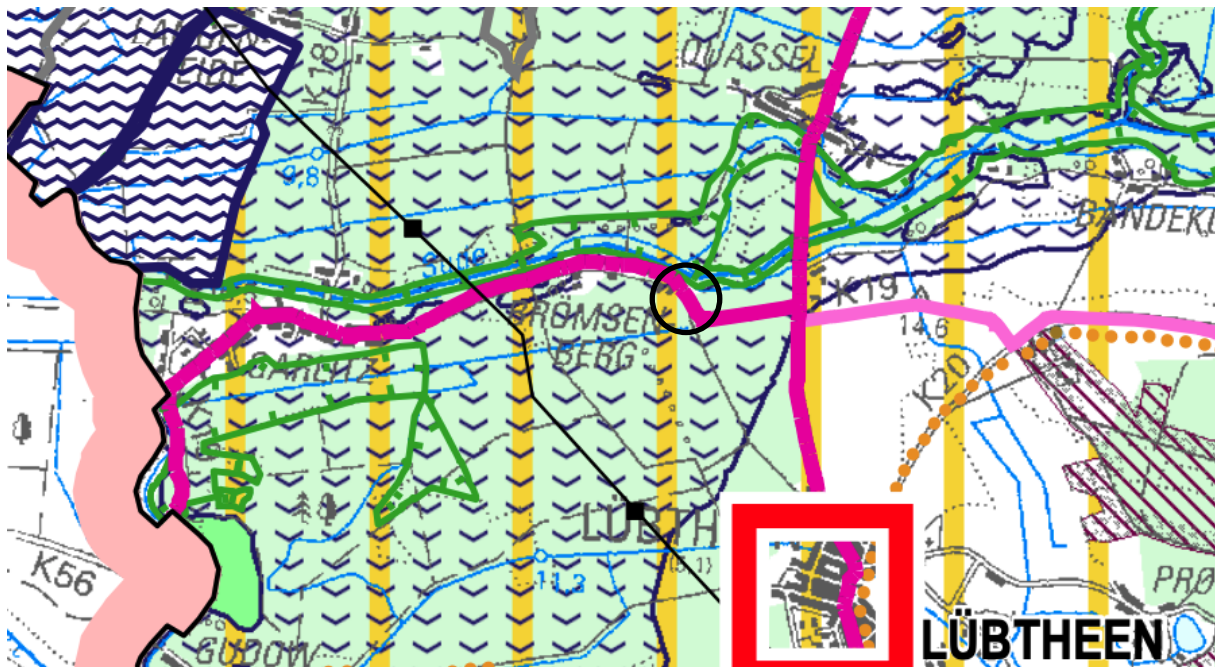


Abb. 6: Ausschnitt aus dem RREP WM

Im RREP WM wird die Stadt Lübtheen als Grundzentrum ausgewiesen. Die südlich, bzw. südwestlich des Plangebietes verlaufende K19 wird als regionales Straßennetz dargestellt. Die Wassermühle befindet sich samt Grundstück in den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz, Naturschutz und Landschaftspflege sowie in einem Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum. Der Verlauf der Sude und des Bandekower Grabens sowie deren Ufersäume werden als Vorbehaltsgebiete Kompensation und Entwicklung dargestellt.

Gemäß Abschnitt 3.1.1 Nr. 1 RREP sollen die ländlichen Räume unter Wahrung ihrer landschaftlichen Vielfalt und kulturellen Eigenart als eigenständige und gleichwertige Wirtschafts- und Lebensräume so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann. Gemäß Nr. 6 desselben Abschnitts soll auf die Umnutzung leerstehender Bausubstanz hingewirkt werden, um die Attraktivität der Dörfer im ländlichen Raum zu sichern.

Gemäß Abschnitt 3.1.3 Nr. 3 soll in Tourismusentwicklungsräumen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote

geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

Im Grundzentrum Lübtheen soll gemäß Abschnitt 3.2.2 Nr. 2 RREP in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen aufgenommen werden.

In Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll gemäß Abschnitt 5.3 Nr. 2 RREP den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft gemäß Abschnitt 5.1 Nr. 5 ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Wie in den vorangegangenen Kapiteln bereits ausgeführt, soll durch diese Planung der Erhalt, bzw. die Instandhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz an der alten Wassermühle gesichert werden. Das Kulturgut soll nachhaltig bewahrt und durch attraktive kulturelle Angebote auch die Naherholung gestärkt werden. Aus den Vorgaben des RREP WM wird ersichtlich, dass die Planung diesen Vorgaben entspricht und dem Vorhaben nicht entgegensteht.

4.3 Flächennutzungsplan



Abb. 7: Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

4.4 Schutzgebiete (Natura 2000, BNatSchG)

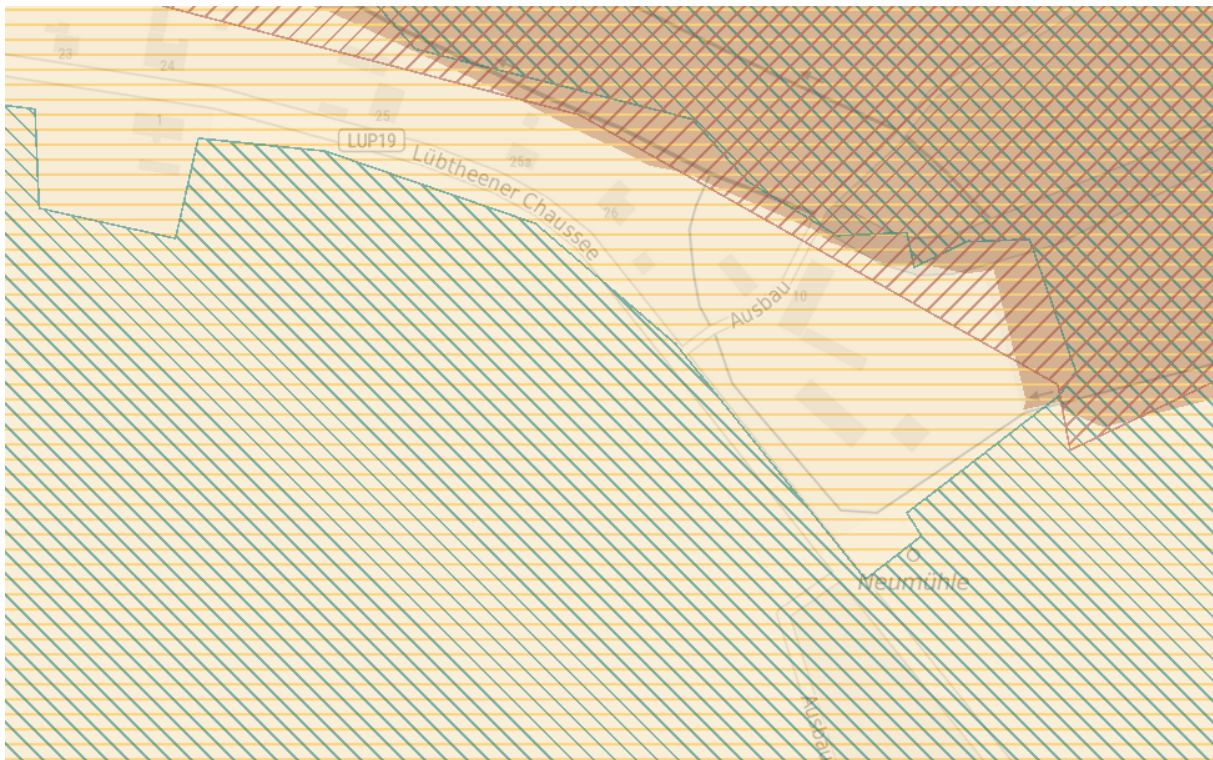


Abb. 8: Schutzgebiete; Biosphärenreservat (gelbe Schraffur), Biosphärenreservat Entwicklungszone (beige), Biosphärenreservat Pflegezone (braun), Vogelschutzgebiet (blaue Schraffur), FFH/GGB-Gebiet (braune Schraffur); Quelle: Bundesamt für Naturschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates „Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“. Nördlich des Plangebiets schließt die Pflegezone des Biosphärenreservats an. Gem. § 7 BRELbeG M-V sind im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck nach § 3 BRELbeG M-V zuwiderlaufen. Insbesondere ist es verboten

1. im Außenbereich bauliche Anlagen einschließlich Verkehrsanlagen zu errichten, zu erweitern oder zu ändern, auch wenn sie nach der Landesbauordnung genehmigungs- oder verfahrensfrei sind,
2. Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen von mehr als 2 Metern Höhe oder Tiefe oder mit einer Grundfläche von mehr als 300 Quadratmetern vorzunehmen,
3. anzeige- oder genehmigungsbedürftige Sprengungen und Bohrungen vorzunehmen,
4. nicht nur vorübergehende Grundwasserabsenkungen vorzunehmen,
5. Baumreihen, Hecken, Feld- oder Ufergehölze und Röhricht ganz oder teilweise zu beseitigen oder zu beschädigen mit Ausnahme der zu ihrer Erhaltung erforderlichen Pflegemaßnahmen,
6. Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen umzuwandeln,
7. Grünlandflächen über den bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehenden Umfang hinaus zu entwässern.

Die Verbote Nr. 2 bis Nr. 7 finden in der vorliegenden Bauleitplanung Beachtung. Hinsichtlich der in Nr. 5 genannten Biotope wurden im Plangebiet im Zuge der Biotopkartierung Feldgehölze erfasst. Diese sind im Planteil nachrichtlich als geschütztes Biotop dargestellt und bleiben erhalten. Bezüglich des Verbots Nr. 1 soll eine Ausnahme nach § 9 (2) Nr. 3 BRELbeG M-V erfolgen. Das vorliegende Nutzungskonzept, welches überwiegend auf den Gebäudebestand zurückgreift, ermöglicht im Zusammenspiel mit dem zusätzlichen Baufenster für eine

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um die gewünschten Nutzungen auf dem Grundstück der alten Wassermühle zu ermöglichen, wird der Großteil Teil des Plangebietes als dörfliches Wohngebiet (MDW) ausgewiesen. Gemäß § 5a BauNVO dient das MDW der Wohnnutzung sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichem Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und bietet so eine hohe Nutzungsvielfalt. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Da Tankstellen nach § 5a BauNVO innerhalb dörflicher Wohngebiete zulässig sind, dem angestrebten Gebietscharakter jedoch entgegenstehen, werden diese mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 als unzulässig festgesetzt.

Innerhalb des dörflichen Wohngebiets MDW 3 werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 weitere Nutzungen ausgeschlossen, um der Nähe zum Waldrand Rechnung zu tragen. Unzulässig sind hier Wohngebäude, Wohnungen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Grundflächenzahlen von 0,25 bis 1,0 festgesetzt, stellt weitestgehend den aktuellen Bestand dar und sichert darüber hinaus eine gewisse Flexibilität in den Umnutzungsmöglichkeiten geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich ebenso an den vorhandenen Gegebenheiten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Damit sich die Bebauung auch zukünftig harmonisch in das Siedlungsbild des Ortsteils Brömsenberg einfügt und um die zulässige Versiegelung aus Gründen des Bodenschutzes zu begrenzen, erfolgt die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die dörflichen Wohngebiete. Diese orientieren sich am Gebäudebestand und bieten darüber hinaus eine begrenzte Entwicklungsmöglichkeit.

Es erfolgen Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zwischen einem und drei Vollgeschossen. Diese Vorgaben orientieren sich am Gebäudebestand.

5.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Der Ortsteil Brömsenberg ist von einer lockeren, offenen Bauweise geprägt. Damit sich die Bebauung im Plangebiet auch zukünftig harmonisch in dieses Siedlungsbild einfügt, erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Die festgesetzten Baugrenzen erfassen im Wesentlichen den Gebäudebestand. Lediglich im südöstlichen Anschluss an den Anbau des Hauptgebäudes wird ein zusätzliches Baufenster festgesetzt, welches eine kleinteilige Erweiterung, z.B. durch Tiny Häuser, ermöglicht.

Für die Bestandsgebäude werden mit den textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen, um insbesondere für Terrassen, Balkone oder Schleppdächer größere Flexibilität zu ermöglichen.

5.4 Verkehrsflächen

Um den Zugang zu den nördlich des Plangebietes gelegenen Landwirtschaftsflächen und Waldflächen sowie zur Sude durch den Wasser- und Bodenverband sicherzustellen, wird

eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dabei werden die im Rahmen des Bodenneuordnungsverfahrens vereinbarten zukünftigen Flurstücksgrenzen beachtet. Für den ruhenden Verkehr stehen auf dem Grundstück ausreichende Flächen zur Verfügung. Von einer Festsetzung von Flächen für Stellplätze wird abgesehen, um hinsichtlich der Grundstücksgestaltung ausreichende Flexibilität zu bewahren. Im westlichen Teil der Straßenverkehrsfläche erfolgt teilflächig eine überlagernde nachrichtliche Darstellung eines gesetzlich geschützten Biotops. In diesem Bereich ragen die Baumkronen des Feldgehölzes bereits heute über die bestehende Verkehrsfläche. Die straßenverkehrliche Nutzung steht dem Erhalt des Feldgehölzes daher nicht entgegen.

5.5 Grünflächen und Erhaltungsgebote

Der als private Grünfläche ausgewiesene Bereich soll der Garten- und Freizeitnutzung dienen und einen Beitrag zur geplanten Selbstversorgung der Wohngemeinschaft leisten. Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Wiese / Garten sind daher eine gärtnerische Gestaltung unter Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze sowie die Kleintierhaltung und die Anlage von Nutzgärten zulässig. Nebengebäude und Einrichtungen, die der Gartennutzung oder Kleintierhaltung dienen (wie z.B. Gerätehäuser, mobile Aufenthaltsräume und -unterstände, Gewächshäuser, Stallgebäude oder Weideunterstände) sind innerhalb der privaten Grünfläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt 300 m² zulässig. Freistehende Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom und Wärme aus Sonnenenergie sind innerhalb der privaten Grünfläche westlich der im Planteil kenntlich gemachten 30 m Waldabstandsgrenze bis zu einer Grundfläche von insgesamt 60 m² zulässig.

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze befinden sich erhaltenswerte Baum und Strauchgehölze. Aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes werden diese zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb der mit E1 bezeichneten Erhaltungsfläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze heimischer und standortgerechter Arten zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen ist die Liste anerkannter, gebietseigener Gehölze für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für das UNESCO-Biosphärenreservat Schaalsee und das UNESCO Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern des Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe (Anlage 1 zum Bebauungsplan) verbindlich. Ausnahmen von diesem Erhaltungsgebot für Maßnahmen der Gewässerunterhaltung können zugelassen werden.

5.6 Flächen für die Wasserwirtschaft, Gewässerunterhaltung und Oberflächenwasser

Die Fläche nördlich des Hauptgebäudes wird derzeit im Rahmen der Wasserbewirtschaftung der Sude als Krautziehplatz genutzt. Diese Nutzung bleibt auch zukünftig erforderlich. Daher wird die entsprechende Fläche als Fläche für die Wasserwirtschaft mit Zweckbestimmung Krautziehplatz festgesetzt. Hinweis: Die Nutzung als Krautziehplatz ist im Jahresverlauf lediglich zeitlich begrenzt erforderlich. Es bestehen verbindliche Vereinbarungen, die den Nutzern der Wassermühle Nutzungsrechte, z.B. Betretungsrechte, außerhalb der Nutzungszeiten für die Wasserwirtschaft zusichern.

Um die Gewässerunterhaltung im Bereich der Gewässerrandstreifen (5 m zur nächstgelegenen Böschungsoberkante der Gewässer) bauleitplanerisch zu sichern, erfolgen mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 Vorgaben zur Freihaltung des Gewässerrandstreifens. Innerhalb der dörflichen Wohngebiete (MDW) und der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, die Neuanpflanzung von Gehölzen und Erdarbeiten mit einem Abstand von weniger als 5 m zur nächstgelegenen Böschungsoberkante der Gewässer (Gewässerrandstreifen) unzulässig.

Anfallendes Oberflächenwasser soll zum Schutz des natürlichen Wasserkreislaufs möglichst nah am Ort des Niederschlags zur Versickerung gebracht werden. Daher wird mit der textlichen Festsetzung 5.1 eine vorrangige Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbindlich gemacht. Stellplätze sind ebenfalls zum Schutz des natürlichen Wasserkreislaufs in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) herzustellen.

5.7 Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten und zur Vermeidung von Lichtverschmutzung werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 verbindliche Vorgaben zur Außenbeleuchtung gemacht. Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete und waagrecht montierte Amber-LED-Lampen mit planem Schutzglas und einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht ohne Blauanteile im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur (optimal 2.200 Kelvin) zulässig. Der Strahlungswinkel der künstlichen Lichtquelle hat zur maximalen Ausnutzung des Nutzlichtes, aber minimaler störender Fernwirkung bei 0 bis 70 Grad zu liegen. Es sind Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, bei denen die Lampen nicht unten aus dem Leuchtengehäuse herausragen. Die Leuchtkörper sind zur Vermeidung störender Beleuchtung angrenzender Flächen nach oben hin vollabgeschirmt und möglichst niedrig zu installieren. Bodenstrahler und nach oben gerichtete Scheinwerfer sind nicht gestattet, Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

5.8 Dachbegrünungen

Zum Förderung des Naturhaushaltes und zur Verbesserung der Wasserrückhaltung werden verbindliche Vorgaben zu Dachbegrünungen gemacht. Innerhalb der dörflichen Wohngebiete (MDW) sind bei der Errichtung von Gebäuden Dachflächen mit einem Neigungswinkel von weniger als 10 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen aus Gründen des Denkmalschutzes, aufgrund eines technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwandes oder wenn die Begrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Oberlichtern) können zugelassen werden. Die Vorgaben zu Dachbegrünungen gelten nicht für untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Schleppdächer.

5.9 Erneuerbare Energien

Zur Förderung erneuerbarer Energien und zur Vermeidung von Emissionen durch fossile Energieträger werden verbindliche Vorgaben zu Photovoltaik und Solarthermie gemacht. Innerhalb der dörflichen Wohngebiete (MDW) sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung (Photovoltaik) oder mit Solarenergieanlagen zur Nutzbarmachung thermischer Energie (Solarthermie) auszustatten. Ausnahmen aus Gründen des Denkmalschutzes oder aufgrund eines technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwandes (z.B. bei erheblicher Verschattung der Dachfläche) können zugelassen werden.

5.10 Nachrichtliche Darstellungen (Natur- und Landschaftsschutz, Denkmalschutz)

Die Grenzen des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Sude mit Zuflüssen“, die Grenze des EU-Vogelschutzgebiets „Mecklenburgisches Elbetal“ und die Abgrenzung zwischen der Pflegezone und der Entwicklungszone des Biosphärenreservates „Flusslandschaft Elbe“ werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Biotope mit Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V. Diese werden ebenfalls nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Diese werden nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5.11 Hinweise zum Artenschutz

Für das Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- **VM 1 Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die unabsichtliche Tötung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere für die Klasse der Vögel und der Fledermäuse ist die Baufeldfreimachung zur Vermeidung des Verlustes von Nestern, Eiern und Tötung von Jungvögeln sowie der Verlust von Fledermausquartieren im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Zur Baufeldfreimachung gehören das Entfernen von Anlagen und Vegetation, der Bau von Zuwegungen (temporäre und dauerhafte), die Anlage von Stell- und Lagerflächen, die Anlieferung von Materialien einschließlich ihrer Bewegung auf der Baustelle (Baustellenverkehr insgesamt) und die Verlegung von unterirdischen Leitungen. Um einer Besiedlung durch Vögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Bauflächen über einen Zeitraum von mehr als 8 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. März – 30. September) zu vermeiden. Fallen die Bauarbeiten in die Brutperiode sind vor Brutbeginn Vergrämungsmaßnahmen vorzunehmen. Folgende Regelungen werden berücksichtigt:

- Bautätigkeiten finden nur zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang statt.
- Die Baustellenbeleuchtung wird auf ein Minimum reduziert.
- Die Baufeldfreimachung ist in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

- **VM 2 Ökologische Baubegleitung Fledermausquartiere und Vogelniststandorte**

Die Durchführung der ökologischen Baubegleitung sollte jahreszeitenunabhängig durch eine fachkundige Person vor dem Beginn der Bauzeit erfolgen, um eine Schädigung von Brut- und Niststätten sowie (potenziellen) Fledermausquartieren ausschließen zu können. Dabei ist das gesamte Umfeld zu untersuchen. Sollten Tiere oder Fortpflanzungsstätten gefunden werden, müssen Festlegungen beziehungsweise Auflagen für den weiteren Bauablauf sowie Maßnahmen zum Schutz getroffen werden.

- **VM 3 Gehölzschnitte**

Werden im Zuge der Baumaßnahmen oder über die Dauer des Anlagenbetriebs Gehölzschnitte notwendig, sind diese zur Vermeidung des Verlustes von Nestern und Eiern sowie Tötung von Jungvögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Schnittmaßnahmen sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt nach dem 28. Februar Gehölzschnittmaßnahmen notwendig werden, ist die mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine Genehmigung kann erfolgen, sofern nachweislich durch eine fachkundige Person keine Brutstätten vorgefunden werden.

Hinweis zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen): Mit Blick auf den aktuellen Stand der Planung sowie der noch fehlenden Planungszeitlinie ist eine Festlegung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich. Falls es durch die Baumaßnahmen zu relevanten Eingriffen im Vorhabengebiet oder im direkten Einzugsgebiet des Vorhabengebiets kommt, ist gegebenenfalls die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im Vorfeld zu prüfen. Aufgrund der vorliegenden Kartierungen von 2020 wird jedoch empfohlen, schwerpunktmäßig auf potenzielle Fledermausquartiere und Vogelniststandorte zu achten.

5.12 Hinweise zum Biotopschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Diese sind im Planteil des Bebauungsplans nachrichtlich kenntlich gemacht. Die Vorgaben des § 20 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V) sind zu beachten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Biotope führen können, sind gem. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V unzulässig.

5.13 Hinweise zur Baudenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Genehmigungspflicht gemäß § 7 DSchG M-V ist zu beachten. Dies gilt auch für Maßnahmen in der Umgebung denkmalgeschützter Einzelanlagen (Umgebungsschutz). Auf die Anzeigepflicht gemäß § 11 DSchG M-V wird hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

5.14 Hinweise zur Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

5.15 Hinweise zur Gewässerunterhaltung

Die Zuwegung für Unterhaltungsmaßnahmen an den Gewässern ist zu gewährleisten. Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung wasserrechtlich zulassungsfreier baulicher Anlagen an, in, über und unter Gewässern ist gemäß § 82 Abs. 1 LWaG rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Schäden an den Gewässern oder Rohrleitungen sind dem Wasser- und Bodenverband umgehend mitzuteilen und durch den Verursacher zu beseitigen.

5.16 Hinweise zum Bodenordnungsverfahren (BOV)

Das Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens innerhalb des Gebiets des Bodenordnungsverfahrens (BOV) Garlitz. Der Bauleitplan berücksichtigt die im Zuge des BOV verhandelten neuen Grundstücksgrenzen.

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf Siedlungsstruktur, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine geordnete und verträgliche Entwicklung des Standortes ermöglicht. Hinsichtlich der Bebauungsstruktur sind nur geringfügige Veränderungen zu erwarten, da der Bebauungsplan lediglich ein kleines Baufenster für zusätzliche Entwicklungen vorsieht. Anstatt baulicher Erweiterungsmöglichkeiten sieht der Bebauungsplan vielmehr eine Flexibilisierung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen vor, so dass der denkmalgeschützte Standort gesichert und sinnvollen Nachnutzungen zugeführt werden kann. Durch den bestehenden Denkmalschutz und den zu beachtenden Umgebungsschutz ist gewährleistet, dass zukünftige Entwicklungen dem bestehenden Siedlungsbild nicht entgegenstehen. Die siedlungsprägenden Grünstrukturen werden im Bebauungsplan insbesondere durch die Grünfläche, Erhaltungsgebote und die Kennzeichnung gesetzlich geschützter Biotop mit Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V gesichert.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets ist durch die Lage an der Kreisstraße und die festgesetzte Straßenverkehrsfläche gesichert.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (z.B. Trinkwasser, Schmutzwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Kreisstraße für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge erreichbar, sodass die Abfallentsorgung sichergestellt werden kann.

Trink- und Brauchwasser, Schmutzwasserbeseitigung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt zentral durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt dezentral durch eine Kleinkläranlage. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor.

Löschwasser

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V gehört es zu den Aufgaben der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In der Regel kann die Löschwasserbereitstellung über das Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Oberflächenwasser

Unbelastetes Oberflächenwasser soll vorrangig dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, um es am Ort des Niederschlages dem natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen, sofern es die Boden- und Grundwasserverhältnisse zulassen.

6.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft Klima, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht (Teil II der Begründung) sowie im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung (Abschnitt 8) ausführlich beschrieben und bewertet.

Bodenversiegelung: Aufgrund der zusätzlichen Bodenversiegelung ist von der Planung vor allem das Schutzgut Boden betroffen. Das Maß an zulässiger Bodenversiegelung wird zwar durch die festgesetzten Grundflächenzahlen, Baugrenzen, Grünflächen und Erhaltungsgebote begrenzt. Dennoch ermöglicht der Bebauungsplan zusätzliche Versiegelung, für die entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

7. EINGRIFFSREGELUNG UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Für die vorliegende Bauleitplanung liegt eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Anlage 2) gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern vor. Die Bilanzierung ergibt ein Kompensationserfordernis von 1.894 m² EFÄ.

Die Kompensation erfolgt durch die Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung auf bislang intensiv bewirtschafteten Ackerflächen im Rahmen des Projekts „Waldlandschaft Brahlstorf“. Dabei handelt es sich um ein anerkanntes Ökokonto der Landesforstanstalt M-V mit Flächen in der Gemeinde Brahlstorf (Gemarkung Brahlstorf, Flur 1, Flurstücke 33, 40, 42 und 59/1).



Abb. 10: Lage der Maßnahmenflächen in Brahlstorf



Abb. 11: Kennzeichnung der Flurstücke des Projekts „Waldlandschaft Brahlstorf“

Durch die Umsetzung der Ökokontomaßnahme können insbesondere folgende Effekte für den Naturhaushalt erreicht werden:

- Entwicklung eines standortgerechten, artenreichen Waldes mit heimischen Baum- und Straucharten
- Schaffung von wertvollen Waldrandstrukturen
- Ablauf möglichst naturnaher Ökosystemprozesse;
- Entwicklung von strukturreichen natürlichen und naturnahen Lebensräumen;
- Förderung von Pflanzen-, Tier- und Pilzarten; Schutz der Biodiversität
- Reduzierung von Nährstoffeinträgen in Gewässer, Verbesserung der Wasserfilterfunktion und Beitrag zur Grundwasserneubildung
- Beitrag zur Regeneration der Bodenschutzfunktionen
- Beitrag für den Biotopverbund für die umliegende Kulturlandschaft
- Schaffung einer neuen CO₂-Senke im stehenden Holzvorrat sowie im sich bildenden Waldboden

Zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs der Bauleitplanung wird die Zuordnung von 1.894 m² EFÄ aus dem Ökokonto rechtsverbindlich vertraglich gesichert.

8. STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbezeichnung	Fläche (m ²)
Dörfliche Wohngebiete (MDW 1, MDW 2, MDW 3)	6.225
Straßenverkehrsflächen	604
Private Grünflächen (Wiese/Garten)	2.419
Flächen für die Wasserwirtschaft (Krautziehplatz)	124
Flächen mit Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V (nachrichtlich)	1.275
Geltungsbereich des Bauleitplans	10.537

9. VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 „Wassermühle Brömsenberg“ wurde vom Rat der Stadt Lübtheen am gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom bis einschließlich Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom und Frist zum Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom bis einschließlich Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom und Frist zum Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Lübtheen am als Satzung beschlossen.

Teil II Umweltbericht

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung dieses Bebauungsplans vorgetragene n Anregungen zu den Umweltbelangen und zum vorgelegte n Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung werden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Anlass der Planung ist das Vorhaben der Wassermühle Brömsenberg gGmbH, die denkmalgeschützte Wassermühle Brömsenberg (Errichtung zwischen 1864 und 1868) zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Ziel ist die Etablierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes mit ergänzender gärtnerischer Nutzung zur Selbstversorgung sowie Kleintierhaltung. Auf dem Grundstück sollen zudem nachbarschaftliche Angebote, wie etwa ein Nachbarschaftscafé oder kleinere Veranstaltungen, Raum finden. Sämtliche Maßnahmen erfolgen unter größtmöglichem Erhalt und einer fachgerechten Instandsetzung der denkmalgeschützten Bausubstanz. Auf diese Weise soll ein Ort für umweltbewusstes, gemeinschaftliches Leben und Arbeiten entstehen.

Das rund 1 ha große Plangebiet liegt etwa 2,5 km nordwestlich von Lübtheen. Es soll naturnah und ressourcenschonend bewirtschaftet werden, um zur Förderung der Artenvielfalt beizutragen. Im Rahmen des gemeinschaftlichen Wohnprojektes ist vorgesehen, dass künftig etwa 10 bis 20 Personen selbstorganisiert zusammenleben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung der Wassermühle geschaffen und eine größere Flexibilität der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten gewährleistet werden.

Um die oben beschriebene Entwicklung zu ermöglichen und den Bereich städtebaulich zu ordnen setzt der Bebauungsplan im Wesentlichen dörfliche Wohngebiete (MDW) mit durch Baugrenzen definierten Baufenstern, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen fest.

1.2.4 Natura-2000 (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete)



Abb. 3: Natura-2000-Gebiete im Planungsraum; FFH-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (braun), FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet überlagert (grün); Quelle: Geoportal Landkreis Ludwigslust-Parchim

Der Verlauf der Sude sowie vorwiegend nördlich davon gelegene Bereiche sind als FFH-Gebiet „Sude mit Zuflüssen“ bzw. Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) dargestellt.

Die an den Siedlungsbereich des Ortsteils Brömsenberg angrenzenden Flächen werden zudem als europäisches Vogelschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ ausgewiesen.

Dio o.g. Schutzgebiete sind nachrichtlich in den Planteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung liegt vor (Anlage 2). Durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Wassermühle Brömsenberg“ vorbereiteten Nutzungen sind weder direkte noch indirekte, nennenswerte Beeinträchtigungen von FFH-Lebensraumtypen und Habitaten wertbestimmender Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie, wertbestimmender Vogelarten des Anhangs I sowie Zugvogelarten im Sinne des Artikels 4 Abs. 2 der EU-Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Aus der Umgebung sind keine Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit dem hier betrachteten Vorhaben zu einer kumulativen Zunahme von Beeinträchtigungen wertgebender Bestandteile der Natura 2000-Gebiete führen könnten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke des FFH-Gebiets „Sude mit Zuflüssen“ und des EU-Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ können ausgeschlossen werden. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

1.2.5 Schutzgebiete nach BNatSchG



Abb. 4: Schutzgebiete nach BNatSchG; Biosphärenreservat (braun schraffiert); Quelle: Geoportal Landkreis Ludwigslust-Parchim

Das Plangebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates „Fluslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“. Nördlich des Plangebiets schließt die Pflegezone des Biosphärenreservats an. Gem. § 7 BRELbeG M-V sind im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck nach § 3 BRELbeG M-V zuwiderlaufen. Insbesondere ist es verboten

1. im Außenbereich bauliche Anlagen einschließlich Verkehrsanlagen zu errichten, zu erweitern oder zu ändern, auch wenn sie nach der Landesbauordnung genehmigungs- oder verfahrensfrei sind,
2. Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen von mehr als 2 Metern Höhe oder Tiefe oder mit einer Grundfläche von mehr als 300 Quadratmetern vorzunehmen,
3. anzeige- oder genehmigungsbedürftige Sprengungen und Bohrungen vorzunehmen,
4. nicht nur vorübergehende Grundwasserabsenkungen vorzunehmen,
5. Baumreihen, Hecken, Feld- oder Ufergehölze und Röhricht ganz oder teilweise zu beseitigen oder zu beschädigen mit Ausnahme der zu ihrer Erhaltung erforderlichen Pflegemaßnahmen,
6. Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen umzuwandeln,
7. Grünlandflächen über den bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehenden Umfang hinaus zu entwässern.

Die Verbote Nr. 2 bis Nr. 7 finden in der vorliegenden Bauleitplanung Beachtung. Hinsichtlich der in Nr. 5 genannten Biotope wurden im Plangebiet im Zuge der Biotopkartierung Feldgehölze erfasst. Diese sind im Planteil nachrichtlich als geschütztes Biotop dargestellt und bleiben erhalten. Bezüglich des Verbots Nr. 1 soll eine Ausnahme nach § 9 (2) Nr. 3 BRELbeG M-V erfolgen. Das vorliegende Nutzungskonzept, welches überwiegend auf den Gebäudebestand zurückgreift, ermöglicht im Zusammenspiel mit dem zusätzlichen Baufenster für eine

kleinteilige bauliche Erweiterung eine verträgliche und nachhaltige Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzzwecks des Biosphärenreservates durch die im Bebauungsplan ermöglichten geringfügigen baulichen Erweiterungen vor.

1.2.6 Artenschutzrecht

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten (Nr. 1) und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3). Des Weiteren ist es nach Nr. 2 verboten, Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, wobei eine Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Für Eingriffe und bauplanungsrechtlich zulässige Vorhaben bestimmt § 44 Abs. 5 BNatSchG, dass die Verbote nach Nr. 1 und 3 nur für europäisch geschützte Tierarten, nicht aber für nur national geschützte Arten gelten. Für die europäisch geschützten Arten (u. a. alle europäischen Brutvogelarten) gilt, dass ein Verstoß gegen die Vorschriften nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Für das vorliegende Planverfahren liegt ein Artenschutzfachbeitrag vor. Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten (siehe auch: Anlage 3 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“).

- **VM 1 Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die unabsichtliche Tötung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere für die Klasse der Vögel und der Fledermäuse ist die Baufeldfreimachung zur Vermeidung des Verlustes von Nestern, Eiern und Tötung von Jungvögeln sowie der Verlust von Fledermausquartieren im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Zur Baufeldfreimachung gehören das Entfernen von Anlagen und Vegetation, der Bau von Zuwegungen (temporäre und dauerhafte), die Anlage von Stell- und Lagerflächen, die Anlieferung von Materialien einschließlich ihrer Bewegung auf der Baustelle (Baustellenverkehr insgesamt) und die Verlegung von unterirdischen Leitungen. Um einer Besiedlung durch Vögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Bauflächen über einen Zeitraum von mehr als 8 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. März – 30. September) zu vermeiden. Fallen die Bauarbeiten in die Brutperiode sind vor Brutbeginn Vergrämnungsmaßnahmen vorzunehmen. Folgende Regelungen werden berücksichtigt:

- Bautätigkeiten finden nur zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang statt.
- Die Baustellenbeleuchtung wird auf ein Minimum reduziert.
- Die Baufeldfreimachung ist in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

- **VM 2 Ökologische Baubegleitung Fledermausquartiere und Vogelniststandorte**

Die Durchführung der ökologischen Baubegleitung sollte jahreszeitenunabhängig durch eine fachkundige Person vor dem Beginn der Bauzeit erfolgen, um eine Schädigung von Brut- und Niststätten sowie (potenziellen) Fledermausquartieren ausschließen zu können. Dabei ist das gesamte Umfeld zu untersuchen. Sollten Tiere oder Fortpflanzungsstätten gefunden werden, müssen Festlegungen

beziehungsweise Auflagen für den weiteren Bauablauf sowie Maßnahmen zum Schutz getroffen werden.

- **VM 3 Gehölzschnitte**

Werden im Zuge der Baumaßnahmen oder über die Dauer des Anlagenbetriebs Gehölzschnitte notwendig, sind diese zur Vermeidung des Verlustes von Nestern und Eiern sowie Tötung von Jungvögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Schnittmaßnahmen sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt nach dem 28. Februar Gehölzschnittmaßnahmen notwendig werden, ist die mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine Genehmigung kann erfolgen, sofern nachweislich durch eine fachkundige Person keine Brutstätten vorgefunden werden.

Hinweis zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen): Mit Blick auf den aktuellen Stand der Planung sowie der noch fehlenden Planungszeitlinie ist eine Festlegung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich. Falls es durch die Baumaßnahmen zu relevanten Eingriffen im Vorhabengebiet oder im direkten Einzugsgebiet des Vorhabengebiets kommt, ist gegebenenfalls die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im Vorfeld zu prüfen. Aufgrund der vorliegenden Kartierungen von 2020 wird jedoch empfohlen, schwerpunktmäßig auf potenzielle Fledermausquartiere und Vogelnistandorte zu achten.

1.2.7 Immissionsschutz

Für den Städtebau sind in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte für Schallimmissionen genannt, die unter Berücksichtigung der jeweils örtlichen städtebaulichen Situation eine Leitlinie für die städtebauliche Planung darstellen. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren werden die Schallimmissionen anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt.

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung liegen keine Hinweise auf eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage vor. In einer Entfernung von etwa 1300 m östlich des Plangebiets befindet sich eine Motocross-Anlage. Aufgrund der räumlichen Distanz zwischen Plangebiet und Motocross-Anlage liegen aus Sicht der Stadt Lübtheen keine Anhaltspunkte für eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage vor. Eine Beeinträchtigung der Motocross-Anlage durch eine heranrückende Wohnnutzung kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da in deutlich geringerer Entfernung zur Anlage bereits eine bestehende Wohnnutzung vorliegt.

1.2.8 Eingriffsregelung

Für die vorliegende Bauleitplanung liegt eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Anlage 2) gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern vor. Die Bilanzierung ergibt ein Kompensationserfordernis von 1.894 m² EFÄ.

Die Kompensation erfolgt durch die Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung auf bislang intensiv bewirtschafteten Ackerflächen im Rahmen des Projekts „Waldlandschaft Brahlstorf“. Dabei handelt es sich um ein anerkanntes Ökokonto der Landesforstanstalt M-V mit Flächen in der Gemeinde Brahlstorf (Gemarkung Brahlstorf, Flur 1, Flurstücke 33, 40, 42 und 59/1).



Abb. 5: Lage der Maßnahmenflächen in Brahlstorf

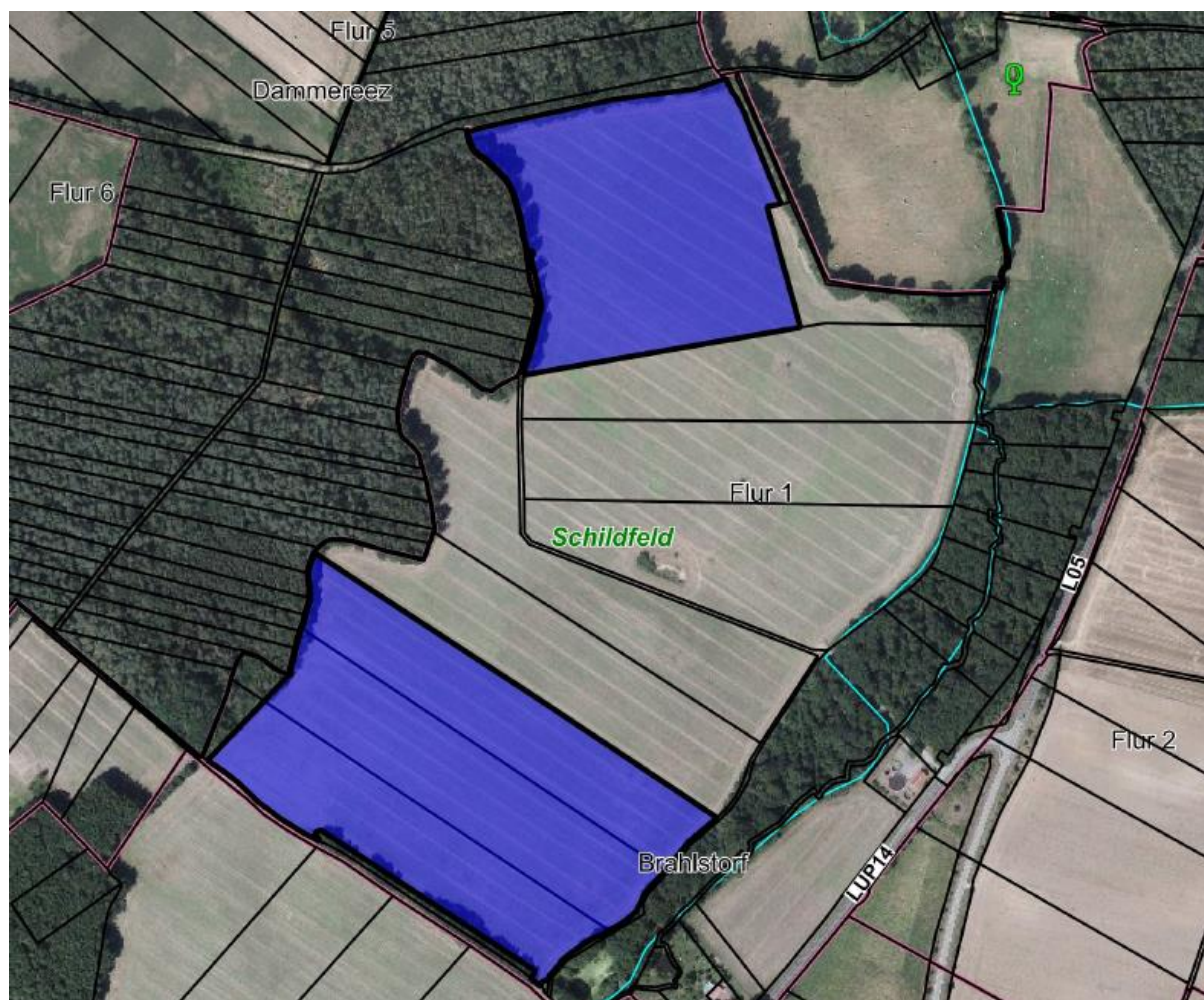


Abb. 6: Kennzeichnung der Flurstücke des Ökokonto-Projekts „Waldlandschaft Brahlstorf“

Durch die Umsetzung der Ökokontomaßnahme können insbesondere folgende Effekte für den Naturhaushalt erreicht werden:

- Entwicklung eines standortgerechten, artenreichen Waldes mit heimischen Baum- und Straucharten
- Schaffung von wertvollen Waldrandstrukturen
- Ablauf möglichst naturnaher Ökosystemprozesse;
- Entwicklung von strukturreichen natürlichen und naturnahen Lebensräumen;
- Förderung von Pflanzen-, Tier- und Pilzarten; Schutz der Biodiversität
- Reduzierung von Nährstoffeinträgen in Gewässer, Verbesserung der Wasserfilterfunktion und Beitrag zur Grundwasserneubildung
- Beitrag zur Regeneration der Bodenschutzfunktionen
- Beitrag für den Biotopverbund für die umliegende Kulturlandschaft
- Schaffung einer neuen CO₂-Senke im stehenden Holzvorrat sowie im sich bildenden Waldboden

Zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs der Bauleitplanung wird die Zuordnung von 1.894 m² EFÄ aus dem Ökokonto rechtsverbindlich vertraglich gesichert.

1.2.9 Sonstiges

Der Schutz der Schutzgüter Boden und Wasser ist gemäß den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und den entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von Mecklenburg-Vorpommern sicherzustellen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet vermutlich weiterhin in ihrem derzeitigen Zustand verbleiben. Der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz wäre jedoch aufgrund des eingeschränkten Nutzungsspektrums potenziell gefährdet.

Bei einer Fortführung der aktuell vorliegenden Nutzung wären keine wesentlichen Änderungen bei der Bedeutung des Plangebiets für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten, da die bestehenden Biotopstrukturen in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben würden. Anhaltspunkte für signifikante Änderungen hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser liegen nicht vor, da der Versiegelungsgrad gleichbleibend wäre und auch hinsichtlich der Entwässerung keine Änderungen zu erwarten sind. Auch für die Schutzgüter Landschaft, Luft, Klima sowie das kulturelle Erbe und sonstige Schutzgüter sind keine Anhaltspunkte für wesentliche Veränderungen bei Nichtdurchführung der Planung ersichtlich.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine signifikante Änderung ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut „Mensch“

Hochwasserschutz: Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Im Plangebiet sind gemäß der vorliegenden Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten bei Hochwasserereignissen mit niedriger oder mittlerer Wahrscheinlichkeit keine Überflutungen zu erwarten. Bei einem Hochwasserereignis von niedriger Wahrscheinlichkeit können, wie in weiten Teilen des übrigen Ortsteils Brömsenberg,

Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Da im Plangebiet keine Nutzungen mit komplexem Evakuierungsmanagement, wie z.B. Krankenhäuser, Altenheime oder Kindergärten, vorgesehen sind, aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes sowie aufgrund der geringen Wahrscheinlichkeit eines Überflutungsereignisses wird von verbindlichen Vorgaben für Maßnahmen des Hochwasserschutzes abgesehen und die angestrebte Nutzung als vertretbar bewertet.

Emissionen und Immissionen: Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung liegen keine Hinweise auf eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage vor. In einer Entfernung von etwa 1300 m östlich des Plangebiets befindet sich eine Motocross-Anlage. Aufgrund der räumlichen Distanz zwischen Plangebiet und Motocross-Anlage liegen aus Sicht der Stadt Lübtheen keine Anhaltspunkte für eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage vor. Eine Beeinträchtigung der Motocross-Anlage durch eine heranrückende Wohnnutzung kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da in deutlich geringerer Entfernung zur Anlage bereits eine bestehende Wohnnutzung vorliegt.

Wohnen und Wirtschaften: Der Bauleitplan kann aufgrund des breiten zulässigen Nutzungsspektrums einen Beitrag zur Versorgung mit Wohnraum und für die lokale Wirtschaft leisten.

Denkmalschutz: Im Plangebiet befindet sich mit dem Hauptgebäude der Wassermühle eine denkmalgeschützte Einzelanlage. Der Bauleitplan ermöglicht zukünftig vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für diesen Gebäudebestand und kann daher einen Beitrag zu dessen Erhalt leisten.

Bewertung: Auf das Schutzgut „Mensch“ werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

2.2.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“

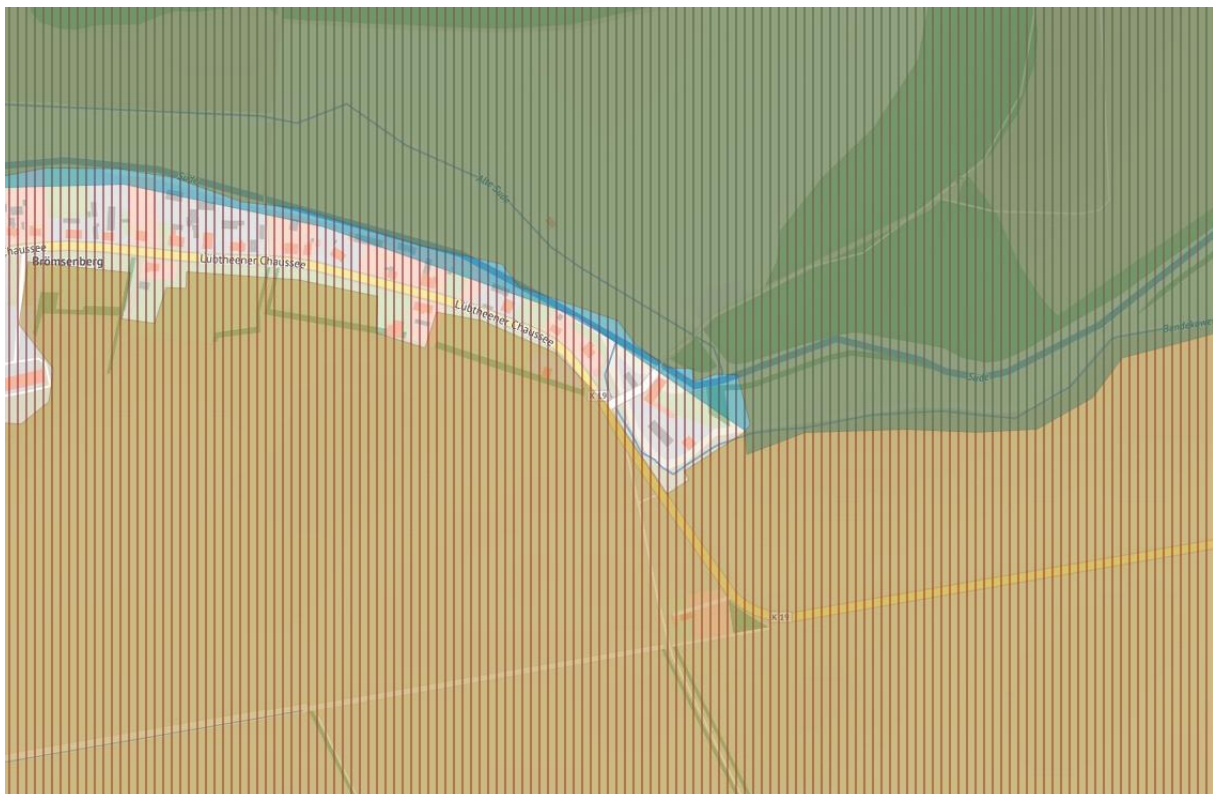


Abb. 7: Schutzgebiete nach BNatSchG/NNatSchG und Natura 2000; EU-Vogelschutzgebiet (braun), Biosphärenreservat (braun schraffiert), Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (blau); Quelle: Geoportal Landkreis Ludwigslust-Parchim

Das Plangebiet ist durch die bestehende Wassermühle und die zugehörigen Nebengebäude baulich vorgeprägt und ist dadurch in seiner Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt bereits heute eingeschränkt. Das Plangebiet ist jedoch in naturschutzfachlich relevante Grün- und Gewässerstrukturen eingebettet, sodass mit der vorliegenden Bauleitplanung lediglich eine kleinteilige und behutsame Entwicklung mit einem Fokus auf den Gebäudeerhalt erfolgt. Von Bedeutung sind insbesondere die angrenzende Sude und der Bandekower Graben, die überwiegend nordöstlich anschließenden Waldflächen aber auch geschützte Biotoptypen innerhalb des Plangebiets. Diese Strukturen bleiben vollständig erhalten und werden im B-Plan besonders beachtet. Der Wald wird durch entsprechende Waldabstände berücksichtigt. Das neue Baufenster befindet sich vollständig außerhalb dieser Waldabstandszone. Die Lage des Baufensters gewährleistet auch, dass die Bebauung auch zukünftig nicht näher an die umliegenden Fließgewässer heranrückt. Entlang der Sude und des Bandekower Grabens werden Grünflächen und Erhaltungsgebote für die bestehenden Gehölze festgesetzt, um einen Puffer zwischen Gewässer und Bebauung zu schaffen bzw. zu erhalten. Die geschützten Biotoptypen sind vollständig zu erhalten und sind im Planteil des Bebauungsplans nachrichtlich gekennzeichnet. Erhebliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt werden daher nicht erwartet.

Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates „Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“. Nördlich des Plangebiets schließt die Pflegezone des Biosphärenreservats an. Gem. § 7 BRELbeG M-V sind im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck nach § 3 BRELbeG M-V zuwiderlaufen. Insbesondere ist es verboten

1. im Außenbereich bauliche Anlagen einschließlich Verkehrsanlagen zu errichten, zu erweitern oder zu ändern, auch wenn sie nach der Landesbauordnung genehmigungs- oder verfahrensfrei sind,
2. Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen von mehr als 2 Metern Höhe oder Tiefe oder mit einer Grundfläche von mehr als 300 Quadratmetern vorzunehmen,
3. anzeige- oder genehmigungsbedürftige Sprengungen und Bohrungen vorzunehmen,
4. nicht nur vorübergehende Grundwasserabsenkungen vorzunehmen,
5. Baumreihen, Hecken, Feld- oder Ufergehölze und Röhricht ganz oder teilweise zu beseitigen oder zu beschädigen mit Ausnahme der zu ihrer Erhaltung erforderlichen Pflegemaßnahmen,
6. Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen umzuwandeln,
7. Grünlandflächen über den bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehenden Umfang hinaus zu entwässern.

Die Verbote Nr. 2 bis Nr. 7 finden in der vorliegenden Bauleitplanung Beachtung. Hinsichtlich der in Nr. 5 genannten Biotope wurden im Plangebiet im Zuge der Biotopkartierung Feldgehölze erfasst. Diese sind im Planteil nachrichtlich als geschütztes Biotop dargestellt und bleiben erhalten. Bezüglich des Verbots Nr. 1 soll eine Ausnahme nach § 9 (2) Nr. 3 BRELbeG M-V erfolgen. Das vorliegende Nutzungskonzept, welches überwiegend auf den Gebäudebestand zurückgreift, ermöglicht im Zusammenspiel mit dem zusätzlichen Baufenster für eine kleinteilige bauliche Erweiterung eine verträgliche und nachhaltige Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzzwecks des Biosphärenreservates durch die im Bebauungsplan ermöglichten geringfügigen baulichen Erweiterungen vor.

Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG, wie Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete, liegen im Plangebiet nicht vor. Die Abgrenzung der Zonen des Biosphärenreservats sind nachrichtlich im Planteil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Der Verlauf der Sude

sowie vorwiegend nördlich davon gelegene Bereiche sind als FFH-Gebiet „Sude mit Zuflüssen“ bzw. Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) dargestellt. Die an den Siedlungsbereich des Ortsteils Brömsenberg angrenzenden Flächen werden zudem als europäisches Vogelschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ ausgewiesen. Die o.g. Schutzgebiete sind nachrichtlich in den Planteil des Bebauungsplans aufgenommen. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung liegt vor (Anlage 2). Durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Wassermühle Brömsenberg“ vorbereiteten Nutzungen sind weder direkte noch indirekte, nennenswerte Beeinträchtigungen von FFH-Lebensraumtypen und Habitaten wertbestimmender Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie, wertbestimmender Vogelarten des Anhangs I sowie Zugvogelarten im Sinne des Artikels 4 Abs. 2 der EU-Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Aus der Umgebung sind keine Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit dem hier betrachteten Vorhaben zu einer kumulativen Zunahme von Beeinträchtigungen wertgebender Bestandteile der Natura 2000-Gebiete führen könnten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke des FFH-Gebiets „Sude mit Zuflüssen“ und des EU-Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ können ausgeschlossen werden. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Biotopschutz: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gemäß der vorliegenden Biotoptypenkartierung (Anlage 4) gesetzlich geschützte Biotoptypen. Es handelt sich um die Biotoptypen Feldgehölz (BFX) und permanentes Kleingewässer (USW) mit Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V. Die entsprechenden Biotope werden nachrichtlich im Planteil des Bebauungsplans dargestellt und bleiben erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind unzulässig.

Artenschutz: Für das vorliegende Planverfahren liegt ein Artenschutzfachbeitrag (Anlage 3) vor. Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die im Bebauungsplan aufgeführten artenschutzrechtlichen Vorgaben bezüglich Bauzeitenregelung, Baustellenbeleuchtung, ökologischer Baubegleitung, Gehölzschnitten und CEF-Maßnahmen zu beachten. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan ergänzende Vorgaben bezüglich einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung und Dachbegrünungen vor.

Hinweise: Bekämpfungsmaßnahmen zur Rückdrängung des invasiven Staudenknöterichs (*Fallopia spec.*) im Plangebiet sind wünschenswert. Die aktuellen Vorgaben zum Gehölzschutz (DIN 18920 und RAS-LP 4) sind zu beachten.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erwartet.

2.2.3 Schutzgüter „Wasser, Fläche und Boden“

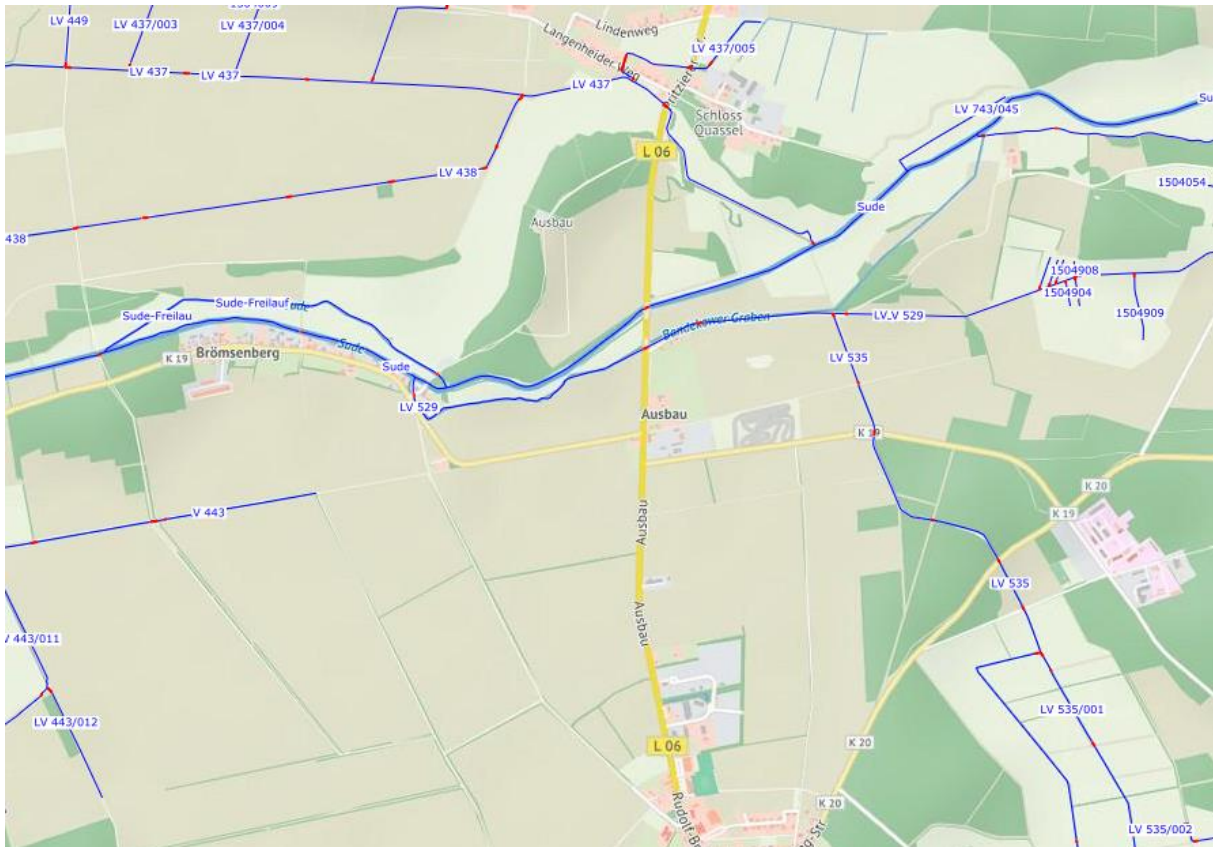


Abb. 8: Gewässer 2. Ordnung; Quelle: Geoportal Landkreis Ludwigslust-Parchim

Wasser: Die angrenzenden Fließgewässer werden durch die vorliegende Bauleitplanung in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt. Die Übergangsbereiche zwischen Gewässern und der überwiegend bereits heute bestehenden Bebauung werden durch die Grünfläche, das Erhaltungsgebot und die nachrichtliche Kennzeichnung der Biotope mit gesetzlichem Schutzstatus als unbebaute und z.T. naturnahe Flächen gesichert. Gewässerunterhaltungsmaßnahmen steht die Planung durch die verbindliche Sicherung des 5 m Gewässerrandstreifens nicht entgegen. Anfallendes Oberflächenwasser soll vorrangig auf den Grundstücken am Ort des Niederschlages zur Versickerung gebracht werden, um es dem natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Stellplätze sind ebenfalls zum Schutz des natürlichen Wasserkreislaufs in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden daher nicht erwartet.

Fläche und Boden: Unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfolgt die vorliegende Bauleitplanung flächenschonend auf bereits baulich vorbelasteten Flächen mit einem Schwerpunkt auf die Nachnutzung bereits bestehender Gebäude. Der bauliche Vorstoß in die offene Landschaft, z.B. an den Siedlungsrändern, kann so vermieden werden. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher nicht erwartet.

Hinsichtlich des Schutzguts Boden sieht der Bauleitplan verschiedene Maßnahmen zur Minderung der Planungsauswirkungen vor. Große Teile des Plangebiets werden durch die Festsetzung von Grünflächen, Erhaltungsgeboten und durch die nachrichtliche Kennzeichnung gesetzlich geschützter Biotope dauerhaft als unversiegelte Flächen gesichert. Auch die festgesetzten Grundflächenzahlen beschränken die zulässige Versiegelung. Dennoch ermöglicht der Bebauungsplan, insbesondere im Bereich des neuen Baufensters, eine zusätzliche

Bodenversiegelung, sodass der Boden seine natürlichen Funktionen, z.B. als Lebensraum oder Wasserspeicher, nicht mehr voll erfüllen kann. Dies ist als erhebliche Umweltauswirkung zu werten, die entsprechend auszugleichen ist. Der Ausgleich erfolgt unter Beachtung der vorliegenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durch die Entwicklung von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung auf vormals konventionell bewirtschafteten Ackerflächen. Die Maßnahme trägt zur Regeneration der Bodenschutzfunktionen bei. Durch die Aufgabe der konventionellen landwirtschaftlichen Nutzung werden sich möglichst naturnah ablaufende Ökosystemprozesse etablieren und zusätzliche Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten entwickeln. Von dem dauerhaften Verzicht auf mehrmaliges Befahren, Bodenbearbeitung, Pestizideinsatz, Düngung und monotonen Ackerfrüchten werden vor allem die Bodenlebewesen, der Florabestand mit der Ausbildung von verschiedenartigen Sämereien, die Grundwasserqualität sowie v.a. die Vogelwelt profitieren.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Fläche erwartet. Die zusätzliche Versiegelung ist als erhebliche Umweltauswirkung auf das Schutzgut Boden zu werten, welche jedoch durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme vollständig ausgeglichen werden kann.

2.2.4 Schutzgüter „Luft und Klima“

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sowie durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wurden im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung und in der Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt. Die Berücksichtigung erfolgt insbesondere durch:

- Wahl eines Standortes innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges, um den Vorstoß in die offene Landschaft an den Siedlungsrändern mit potenziell größeren Planungsauswirkungen auf das Klima zu vermeiden
- Schwerpunkt auf die Nachnutzung des Gebäudebestandes. Dadurch können im Vergleich zum Neubau an anderer Stelle klimarelevante Emissionen minimiert werden.
- Verbindlicher Erhalt (mikro-)klimarelevanter Vegetation im Plangebiet (Gehölze, Kleingewässer). Die Vegetation erfüllt auch eine Funktion für die Luftreinhaltung
- Begrenzung der zulässigen Grundfläche und Festsetzung von Grünflächen, um klimarelevante, unversiegelte Freiflächen im Plangebiet zu sichern
- Verbindliche Vorgaben zur Dachbegrünung
- Verbindliche Vorgaben zu Photovoltaik und Solarthermie

Aufgrund der o.g. Maßnahmen können mögliche Planungsauswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima erheblich vermindert werden. Erhebliche Auswirkungen auf Luft und Klima werden daher nicht erwartet.

Bewertung: Es werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ erwartet.

2.2.5 Schutzgut „Landschaft“

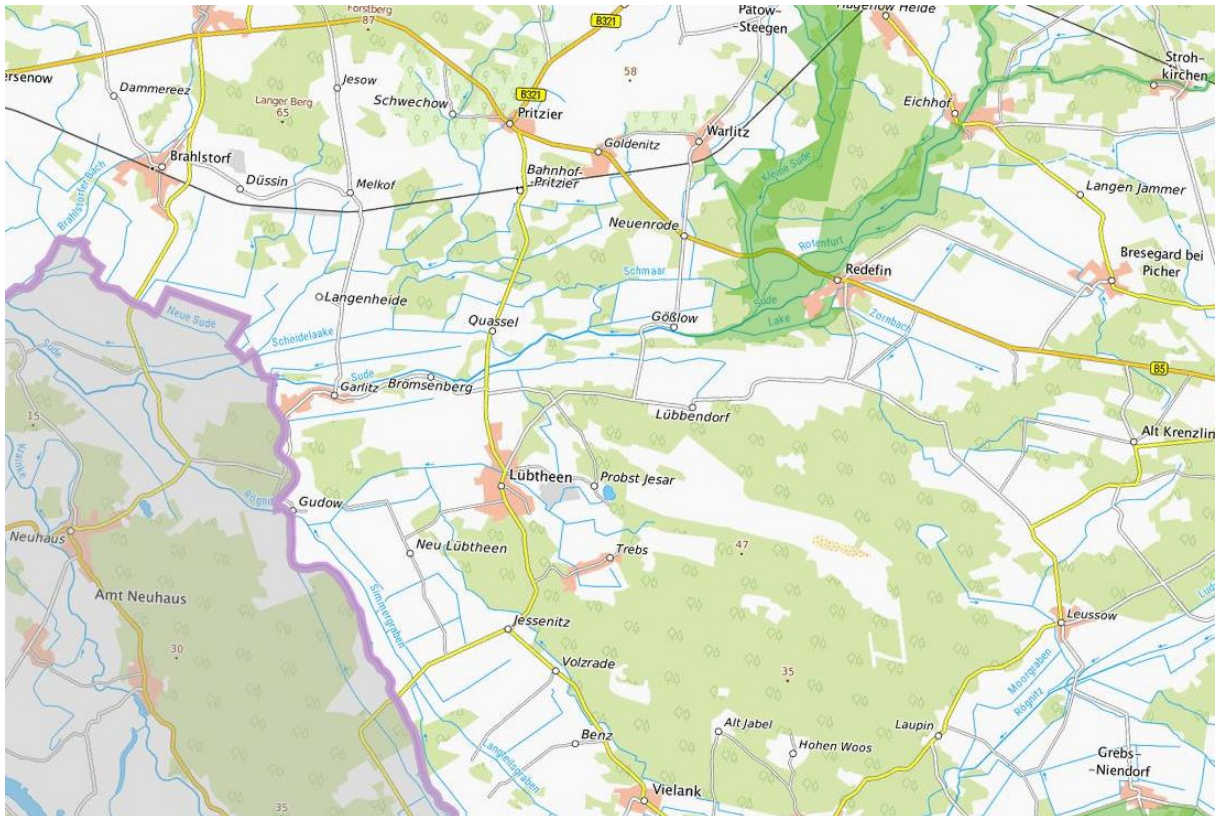


Abb. 9: Landschaftsschutzgebiete; Quelle: Geoportal Landkreis Ludwigslust-Parchim

Im Plangebiet liegen weder Landschaftsschutzgebiete noch geschützte Landschaftsbestandteile vor. Durch die Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereichs ist das Plangebiet zudem baulich vorgeprägt. Aufgrund der bestehenden Landschaftselemente im Plangebiet bzw. der Umgebung, wie den Fließgewässern und den Vegetationsstrukturen, kommt dem Plangebiet dennoch eine Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Daher werden die landschaftsprägenden Elemente im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung erhalten und gesichert. Dies erfolgt insbesondere durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten, Grünflächen und die nachrichtliche Kennzeichnung der Biotope mit Schutzstatus (Feldgehölze, Kleingewässer). Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild können so vermieden werden.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ erwartet.

2.2.6 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“

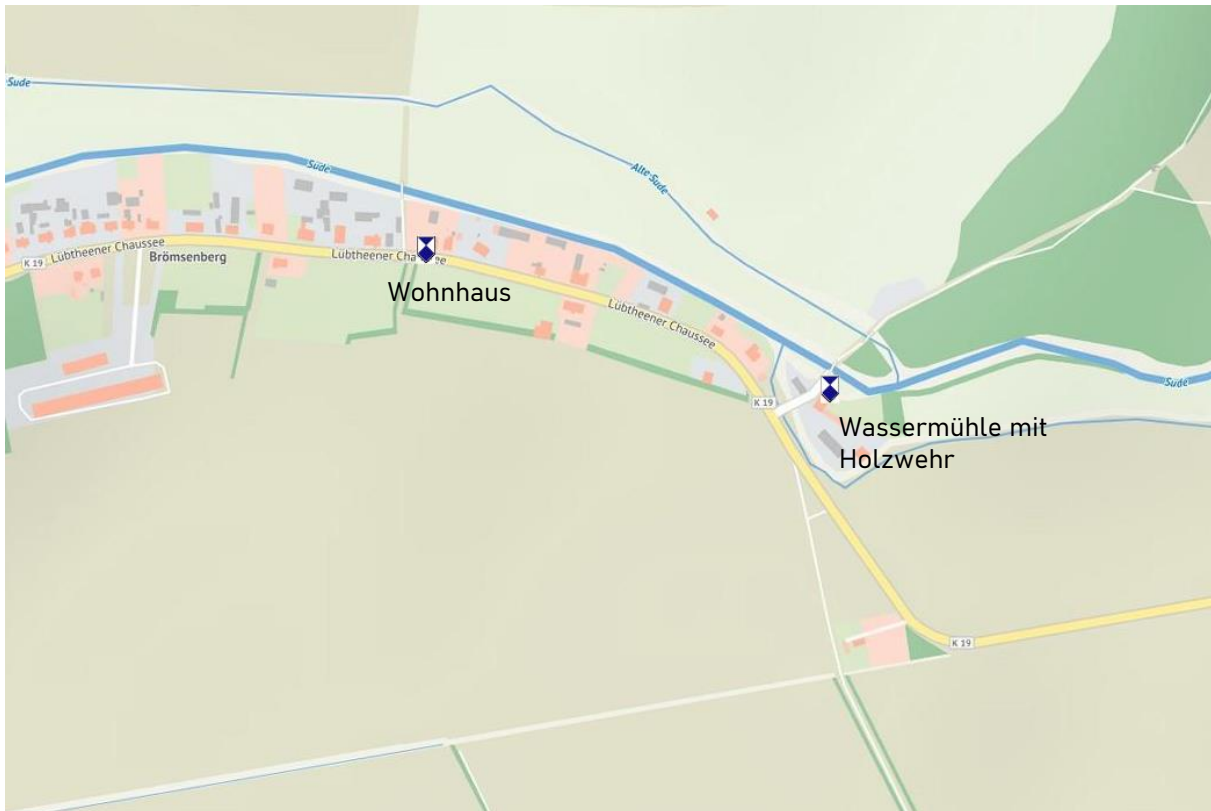


Abb. 10: Baudenkmale; Quelle: Geoportal Landkreis Ludwigslust-Parchim

Mit dem Hauptgebäude der Wassermühle liegt im Plangebiet eine denkmalgeschützte Einzelanlage vor. Das Gebäude ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die Genehmigungspflicht gemäß § 7 DSchG M-V ist zu beachten. Dies gilt auch für Maßnahmen in der Umgebung denkmalgeschützter Einzelanlagen (Umgebungsschutz).

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 11 DSchG M-V wird hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Bei Einhaltung dieser Vorgaben ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturelles Erbe“ zu rechnen. Darüber hinaus liegen keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebiets für sonstige Sachgüter vor.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter“ erwartet.

2.2.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Der Verlauf der Sude sowie die nördlich anschließenden Bereiche sind Teil des GGB-Gebiets „Sude mit Zuflüssen“. Die an den Siedlungsbereich des Ortsteils Brömsenberg angrenzenden Flächen werden zudem als europäisches Vogelschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ ausgewiesen. Die o.g. Schutzgebiete sind nachrichtlich in den Planteil des Bebauungsplans aufgenommen. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung liegt vor (Anlage 2). Durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Wassermühle Brömsenberg“ vorbereiteten Nutzungen sind weder direkte noch indirekte, nennenswerte Beeinträchtigungen von FFH-Lebensraumtypen und Habitaten wertbestimmender Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie, wertbestimmender Vogelarten

des Anhangs I sowie Zugvogelarten im Sinne des Artikels 4 Abs. 2 der EU-Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Aus der Umgebung sind keine Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit dem hier betrachteten Vorhaben zu einer kumulativen Zunahme von Beeinträchtigungen wertgebender Bestandteile der Natura 2000-Gebiete führen könnten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke des FFH-Gebiets „Sude mit Zuflüssen“ und des EU-Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ können ausgeschlossen werden. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Bewertung: Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der o.g. Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

2.2.8 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Unbelastetes Oberflächenwasser ist vorrangig auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, um es dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Die sonstigen ggf. entstehende Abfälle und Abwässer sind ordnungsgemäß zu beseitigen. Die bestehende Kreisstraße und die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, sodass die Befahrbarkeit für dreiaxlige Müllsammelfahrzeuge gewährleistet werden kann. Die verbindlichen Vorgaben zu Photovoltaik und Solarthermie können einen Beitrag zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen leisten.

2.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung

Die verbindlichen Vorgaben zu Photovoltaik und Solarthermie können einen Beitrag zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen leisten.

2.2.10 Landschaftspläne und sonstige Pläne

Über den Landschaftsrahmenplan hinaus sind keine weiteren das Plangebiet betreffenden Pläne (z.B. zum Wasser-, Abfall- und Immissionschutz) bekannt.

2.2.11 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB wird nicht die Einhaltung von nach EU-Recht verbindlich vorgegebenen Immissions- und Emissionswerten gefordert, sondern vielmehr die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität über diese Grenzwerte hinaus. Im Plangebiet haben die offenen Grünflächen und die bestehenden Gehölzstrukturen eine mikroklimatische Funktion und eine Funktion für die Erhaltung der Luftqualität. Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen, die Erhaltungsgebote und die festgesetzten Grünflächen werden diese relevanten Bereiche in großen Teilen erhalten.

2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen enge Wechselwirkungen. Dadurch werden Auswirkungen auf eines der Schutzgüter immer auch Auswirkungen auf andere Schutzgüter nach sich ziehen. Das ist in besonders hohem Maße beim Boden der Fall, da hier sowohl die Vegetation als auch das Grund- und Oberflächenwasser betroffen sind. Sind diese Schutzgüter beeinträchtigt, sind wiederum andere betroffen, wie die Fauna oder auch der Mensch.

Es ist demnach auch bei Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen darauf zu achten, diese Wechselwirkungen positiv zu beeinflussen, indem mehrere Schutzgüter angesprochen werden. Durch die im Zuge der Bauleitplanung vorgesehene Ausgleichsmaßnahme werden folgende Schutzgüter und Wechselwirkungen positiv beeinflusst:

- Biologische Vielfalt, Luft, Klima: Entwicklung eines standortgerechten, artenreichen Waldes mit heimischen Baum- und Straucharten
- Biologische Vielfalt, Landschaft: Schaffung von wertvollen Waldrandstrukturen
- Biologische Vielfalt, Boden, Wasser: Ablauf möglichst naturnaher Ökosystemprozesse
- Biologische Vielfalt: Entwicklung von strukturreichen natürlichen und naturnahen Lebensräumen, Förderung von Pflanzen-, Tier- und Pilzarten; Schutz der Biodiversität
- Boden, Wasser: Reduzierung von Nährstoffeinträgen in Gewässer, Verbesserung der Wasserfilterfunktion und Beitrag zur Grundwasserneubildung
- Boden: Beitrag zur Regeneration der Bodenschutzfunktionen
- Biologische Vielfalt, Mensch: Beitrag für den Biotopverbund für die umliegende Kulturlandschaft
- Klima: Schaffung einer neuen CO₂-Senke im stehenden Holzvorrat sowie im sich bildenden Waldboden

2.2.13 Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Ein Gefährdungspotential, das sich aus der beabsichtigten Nutzung ergeben könnte, ist nicht absehbar. Anhaltspunkte für ein besonderes Potential schwerer Unfälle und Katastrophen liegen nicht vor.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Überblick

Durch Bauleitpläne werden potenziell Umweltauswirkungen z.B. auf Boden oder Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Die durch die Bauleitplanung erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden bereits in der Begründung und auch innerhalb der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Es handelt sich im Einzelnen um:

- Wahl eines geeigneten baulich vorgeprägten Standortes, um die Umweltauswirkungen zu minimieren und den Vorstoß in die offene Landschaft an anderer Stelle zu vermeiden
- Beschränkung der zulässigen Grundfläche auf das für das Vorhaben erforderliche Maß, um die Flächeninanspruchnahme zu minimieren
- Sicherung der bestehender Biotopstrukturen und offener Grünflächen durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten, Grünflächen und die nachrichtliche Kennzeichnung gesetzlich geschützter Biotoptypen, um deren Bedeutung für Natur und Landschaft zu sichern
- Vorrangige Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auf dem Grundstück und Herstellung wasserdurchlässiger Stellplätze, um den natürlichen Wasserkreislauf zu erhalten
- Vorgaben zur Außenbeleuchtung, zum Schutz von Insekten
- Vorgaben zu Dachbegründungen, um die Rückhaltefunktion bei Niederschlägen und die Bedeutung der Dachflächen für Tier- und Pflanzenarten zu erhöhen
- Vorgaben zu Photovoltaik und Solarthermie, um klimarelevante Emissionen durch fossile Brennstoffe zu minimieren
- Artenschutzmaßnahmen: Bauzeitenregelung, Baustellenbeleuchtung, ökologische Baubegleitung, Gehölzschnitte, Hinweise zu CEF-Maßnahmen

- Entwicklung von Wald auf vormals intensiv bewirtschafteten Ackerflächen durch Sukzession mit Initialpflanzung als Ausgleichsmaßnahme für die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Boden

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Revitalisierung und nachhaltige Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudebestands durch die Ermöglichung eines vielfältigen Nutzungsspektrums, wobei der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung liegt. Die baulichen Erweiterungen sind dabei auf ein geringfügiges und verträgliches Maß beschränkt.

Alternative Standorte zur Wohnraumschaffung: Alternativ zur vorgeschlagenen Umnutzung im Bestand könnte die Schaffung des benötigten Wohnraums die Inanspruchnahme von Flächen der offenen Landschaft an anderer Stelle erfordern. Dieser Ansatz der Außenentwicklung würde die folgenden Nachteile mit sich bringen:

- Höhere Umweltauswirkungen: Der Vorstoß in die freie Landschaft wäre potenziell mit größeren erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, insbesondere hinsichtlich Bodenversiegelung, Zerschneidung von Biotopen und Landschaftsbild.
- Verstoß gegen das Leitbild der Innenentwicklung: Die Alternative würde dem Grundsatz widersprechen, vorhandene Potenziale im baulich vorgeprägten zu nutzen, bevor Flächen an den Siedlungsrändern beansprucht werden.
- Nichtnutzung von Bestandspotenzialen: Die Chance, den denkmalgeschützten Gebäudebestand zu sichern und Graue Energie zu nutzen, würde ungenutzt bleiben.

Die vorliegende Planung stellt somit die umweltverträglichere Alternative dar, da sie auf die Aktivierung des Bestands und die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme abzielt.

Alternative Nutzungskonzepte im Plangebiet: Alternative Nutzungsschwerpunkte für das Plangebiet (z.B. ausschließliche gewerbliche Nutzung oder rein touristische Nutzung) sind ebenfalls denkbar. Diese Alternativen sind jedoch aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse und der klar definierten Entwicklungsabsichten der Vorhabenträger nicht weiter relevant. Zudem ermöglicht die vorgesehene Festsetzung als dörfliches Wohngebiet bereits ein sehr breites, funktional vielseitiges Nutzungsspektrum, das den spezifischen Standortanforderungen gerecht wird. Eine striktere oder anders ausgerichtete Festsetzung würde die Nutzungsflexibilität unnötig einschränken..

2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist zum aktuellen Planungsstadium nicht zu erkennen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen werden daher nicht erwartet.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Die Beurteilung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte verbal argumentativ auf der Grundlage bekannter, bereits vorhandener Erfassungen und Planwerke (z.B. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FFH-Vorprüfung, Biotoptypenkartierung, Landschaftsrahmenplan etc.) sowie Berechnungen (naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung).

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dazu ist eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufzunehmen. Die Einhaltung und Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde überwacht.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Revitalisierung und nachhaltige Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudebestands durch die Ermöglichung eines vielfältigen Nutzungsspektrums, wobei der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung liegt. Die baulichen Erweiterungen sind dabei auf ein geringfügiges und verträgliches Maß beschränkt. Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt und Teil des bestehenden Siedlungsgefüges im Ortsteil Brömsenberg. Es bietet unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vertretbare Aus- und Wechselwirkungen bezüglich der abzuwägenden Belange.

Die Umweltprüfung ergab, dass die Belange der einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter unterschiedlich stark betroffen sind. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung auf das Schutzgut Boden.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich, die im Umweltbericht näher beschrieben werden, können die erheblichen Umweltauswirkungen ausgeglichen werden. Der dazu ermittelte Kompensationsbedarf wird durch Entwicklung von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung auf vormals intensiv bewirtschafteten Ackerflächen im Rahmen des Ökokontos „Waldlandschaft Brahlstorf“ vollständig ausgeglichen.

3.4 Quellen

- Regionales Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM 2011)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP)
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, erste Fortschreibung September 2008
- Geoportal Landkreis Ludwigslust-Parchim
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern
- Kartenanwendung Schutzgebiete in Deutschland des Bundesamts für Naturschutz
- Vorliegende Gutachten/Fachplanungen (FFH-Vorprüfung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Biotoptypenkartierung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)
- Luftbilder und topographische Karten