

A: Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregung
1.	<p data-bbox="347 459 916 490">Landkreis Ludwigslust-Parchim (30.01.2023)</p> <p data-bbox="347 499 1439 589">Die eingereichten Unterlagen zur o.g. Planung der Stadt Lübtheen wurden durch Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft. Im Ergebnis der Prüfung äußert der Landkreis Ludwigslust-Parchim nachfolgende Anregungen:</p> <p data-bbox="347 633 855 665">FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr</p> <p data-bbox="347 674 1257 705">Für den (öffentlichen) ruhenden Verkehr ist ausreichend Vorsorge zu treffen.</p> <p data-bbox="347 750 1439 840">Städte und Gemeinden haben bei der Regelung des ruhenden Verkehrs den straßenrechtlichen Widmungszweck, den garantierten Gemeingebrauch und den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten.</p> <p data-bbox="347 884 1439 1162">Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch müssen insbesondere die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung berücksichtigt werden. Des weiteren heißt es in der Landesbauordnung M-V (§ 49), dass notwendige Stellplätze bzw. Garagen zu errichten sind. Empfehlungen für die Anzahl der notwendigen, erforderlichen Stellplätze finden sich in der "Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR05". Dort ist unter Tabelle B.1 eine Stellplatzrichtzahl von bis zu 2 je Wohneinheit angegeben. Auf den Grundstücken sollten ausreichend private Stellflächen vorgehalten werden, siehe auch Ziel der Planung eines Nachbarschaftscafés und Nachbarschaftsveranstaltungen unter Pkt. 1 des B-Planes Nr. 20.</p> <p data-bbox="347 1207 1439 1422">In der Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Wassermühle Brömsenberg“ unter Pkt. 5.3 wird angegeben, um den Zugang zu den nördlich des Plangebiets gelegenen Landwirtschaftsflächen und Waldflächen sowie zur Sude durch den Wasser- und Bodenverband sicherzustellen, dass die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einem Geh-, Fahr- und Wegerecht für Land-, Forst- und Wasserwirtschaft belegt werden soll. Hier bedarf es bei womöglich zukünftigem dauerhaftem Ausschluss von öffentlichem Straßenverkehr jeweils eines (Teil-)Einziehungsverfahrens (§ 9 StrWG M-V).</p> <p data-bbox="347 1467 874 1498">FD 38 — Brand- und Katastrophenschutz</p> <p data-bbox="347 1507 1273 1538">Aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes hier keine Bedenken / Hinweise.</p> <p data-bbox="347 1583 616 1615">FD 53 — Gesundheit</p> <p data-bbox="347 1624 1439 1682">Gegen die o.g. Baumaßnahme gibt es seitens des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p data-bbox="347 1727 1031 1758">FD 60 — Regionalmanagement und Kreisentwicklung</p> <p data-bbox="347 1767 1439 1888">Der Fachdienst Regionalmanagement und Kreisentwicklung äußert im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 "Wassermühle Brömsenberg" der Stadt Lübtheen.</p> <p data-bbox="347 1933 890 1964">FD 62 — Vermessung und Geoinformation</p> <p data-bbox="347 1973 1038 2004">Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Einwände.</p> <p data-bbox="347 2049 1439 2080">Hinweis: Bei dem auf dem Plan gekennzeichnete Flurstück (FRA) handelt es sich um ein</p>

Nr.	Anregung
-----	----------

Wegeflurstück mit der Flurstücksnummer 81. Diese fehlt auf dem Plan.

Bei dem Straßenflurstück mit der Flurstücksnummer 70 fehlt die Lagebezeichnung „Ausbau“ und „K19“.

Westlich angrenzend an das Flurstück 73/1 fehlt die Flurstücksnummer 10/1.

Bei den Flurstücken 73/1, 78/4 und 10/1 handelt es sich um „Überhakenflurstücke“. Die Kennzeichnung durch die Überhaken fehlt.

FD 63 — Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

Denkmalschutz: Grundlage der Stellungnahme ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

1. Baudenkmalpflegerischer Aspekt: Im Bereich des Vorhabens befinden sich folgende in der Kreisdenkmalliste geführten Baudenkmale: Lübtheen (Brömsenberg) — Ausbau 10 — Wassermühle mit Wohn und Wirtschaftsteil. Und unmittelbar angrenzend: Lübtheen (Brömsenberg) - Sudwehr. Diese Baudenkmale sind — bis auf das Sudwehr, welches nicht im Bereich des Vorhabens liegt - in den Planungsunterlagen (Karten- und Textteil) entsprechend aufgeführt bzw. gekennzeichnet. Diese Baudenkmale dürfen in ihrer Substanz und in ihrem Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt werden.

2. Bodendenkmalpflegerischer Aspekt: Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale. Daher ist lediglich folgender Hinweis zu beachten: 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). Baehr, Sachbearbeiter Denkmalschutz

Bauplanung / Bauordnung: Ohne Stellungnahme

Straßen- und Tiefbau: 1) Straßenaufsicht: Die Zufahrt zum Plangebietes soll über die Kreisstraße 19 sowie öffentliche Straßen der Stadt Lübtheen erfolgen. Innerhalb des Plangebietes soll die Erschließung über neue Straßen der Stadt Lübtheen erfolgen. Neue öffentliche Straßen sind nach § 7 StrWG M-V zu widmen.

2) Straßenbaulastträger (Kreisstraßen): Vom o.g. Bebauungsplan 20 Brömsenberg der Stadt Lübtheen ist die Kreisstraße 19 betroffen. Von Seiten der Kreisstraßenmeisterei Hagenow bestehen keine Einwände oder Bedenken.

FD 68 — Umwelt

Naturschutz: Zuständig ist die Biosphärenreservatsverwaltung

Wasser- und Bodenschutz

Nr.	Anregung						
	Gewässer I. und II. Ordnung	Abwasser	Grundwasserschutz	Bodenschutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hochwasserschutz	Gewässer-ausbau
Keine Einwände			05.01.2023 Thiem	05.01.2023 Thiem	21.12.2022 Dittmann	Sander 09.01.2023	
Bedingungen/Aufl./ Hinw. laut Anlage	20.12.2022 Timpel	20.12.2022 Timpel					
Ablehnung lt. Anlage							
Nachforderung lt. Anlage							

Gewässer II. Ordnung : Mit Festlegung des B-Plangebietes sind folgende Gewässer 2. Ordnung betroffen: Sude (nördliche Begrenzung), LV 529 (südliche und südwestliche Begrenzung). Beide Gewässer sind berichtspflichtige Gewässer nach der Wasserrahmenrichtlinie. In Vorbereitung von Bebauungs-, Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen sind die Auswirkung der Maßnahmen auf die Gewässer hinsichtlich des Verschlechterungsverbot zu untersuchen. Bei der Errichtung von im Zusammenhang mit dem B-Plan geplanten baulichen Anlagen ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Böschungskante der Gewässer einzuhalten und von jeglicher Bebauung (auch keine Zäune) und Bepflanzung freizuhalten. 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.

Abwasser: Aussagen zu Anfall und Verbleib von häuslichem Schmutzwasser werden in den vorliegenden Unterlagen nicht getroffen und sind daher in den Erläuterungen zum B-Plan zu konkretisieren. Niederschlagswasser soll vor Ort versickern. Timpel, SB

Begründung: Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.

Immissionsschutz und Abfall: Seitens des FB Immissionsschutz bestehen keine Einwände zum vorliegenden B-Plan Entwurf.

Abfallwirtschaft: Es bestehen aus Sicht der öffentlichen Abfallentsorgung keine Einwände oder Bedenken.

2. Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe (10.01.2023)

mit Schreiben vom 14.12.2022 wurde das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Prüfgrundlage meiner Stellungnahme bilden die eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 20 „Wassermühle Brömsenberg“ der Stadt Lübtheen:

- Vorentwurf der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab M 1:1.000 inklusive textlicher Festsetzungen (Teil B)
- Kurzbegründung (Vorentwurf).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern. Gemäß § 4 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern2 übernimmt das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe im räumlichen Geltungsbereich des Biosphärenreservates die Aufgaben und Entscheidungen der unteren Naturschutzbehörde.

Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe begrüßt die Sanierung und behutsame bauliche Entwicklung an dem ortsbildprägenden Standort Wassermühle Brömsenberg. Die

Nr. Anregung

eingereichten Unterlagen zur frühzeitigen Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 20 wurden durch mich geprüft und es wird folgende Stellungnahme abgegeben.

zu Schutzgebiete (Kap. 4.4 der Begründung): Das Vorhaben findet, wie auf der Planzeichnung dargestellt, innerhalb der Entwicklungszone des UNESCO-Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe M-V unmittelbar angrenzend an die Pflegezone des Großschutzgebietes statt. Im Umweltbericht ist sich mit dieser Zonierung sowie den Verboten des Biosphärenreservat-Elbe-Gesetzes³ auseinanderzusetzen. So sind gemäß § 7 Abs. 1 BREIbeG M-V im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck nach § 3 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

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.

Das Biosphärenreservatsamt kann gemäß § 9 Abs. 1 und 2 auf Antrag Ausnahmen von den Verboten nach § 7 zulassen, wenn dies nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führt und nicht den Schutzzweck beeinträchtigt, insbesondere:

- in der Entwicklungszone für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, Vorhaben- und Erschließungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 oder § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereichs, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat. (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BREIbeG M-V)

Die Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen wird im weiteren Verfahren erfolgen.

Das Plangebiet beansprucht Flächen von Schutzgebieten des kohärenten europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000. So verläuft die Grenze des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) nach FFH-Richtlinie DE 2533-301 „Sude mit Zuflüssen“ im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches bzw. dieser grenzt unmittelbar an die Grenze des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“ an. Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Grundsätzlich ist es dabei nicht relevant, ob das Vorhaben direkt Flächen innerhalb des NATURA 2000-Gebietes in Anspruch nimmt oder von außen auf das Gebiet einwirkt. Daher ist die Erarbeitung einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung mindestens in Form einer vereinfachten FFH-Vorprüfung jeweils für das GGB, als auch das SPA erforderlich. Besteht bereits unter der Maßgabe eines strengen Vorsorgegrundsatzes die Möglichkeit von erheblichen Beeinträchtigungen eines NATURA 2000-Gebietes, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung im Sinne einer Hauptprüfung durchgeführt werden.

Hinweis: Nach der Bekanntgabe der Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung sind die ehemals als FFH-Gebiete benannten Gebiete als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Abkürzung GGB) zu bezeichnen.

Zu Festsetzungen (Kap. 5 der Begründung): Baugrenzen: Die Festsetzung der Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 6 m durch Terrassen und Balkone wird in ihrer Dimension als zu hoch angesehen und sollte, auch zur Vermeidung des Lückenschlusses zwischen den einzelnen Gebäuden, auf etwa 3 m reduziert werden.

Grünordnung: Unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte ist die Zielstellung des gemeinschaftlichen Projektes, nämlich der Standortumbau zu einem attraktiven, zu-

Nr. Anregung

kunfts-fähigen Wohn- und Arbeitsquartier unter den Gesichtspunkten Nachhaltigkeit, Attraktivität, Emissionsreduzierung und Klimaresilienz bauplanerisch vorzubereiten. Dafür sind Festsetzungen zu treffen, um Flachdächer von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen wie z.B. Scheunen oder Schuppen bei entsprechender Eignung zum Rückhalt von Niederschlagswasser extensiv zu begrünen sowie die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen zur energetischen Ausnutzung der Dachflächen (auch in Kombination mit einer Dachbegrünung) verbindlich zu gestalten. Die Anlage von großflächigen extensiven Dachbegrünungen mit entsprechender Substratmächtigkeit kann gemäß der HzE (2018)5 als kompensationsmindernde Maßnahme angerechnet werden.

Im Sondergebiet geplante Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

Gemäß § 23 Abs. 4 i.V.m. § 25 Abs. 3 BNatSchG6 ist in Pflegezonen von Biosphärenreservaten im Außenbereich nach § 35 des BauGB die Neuerrichtung von Beleuchtungen an Straßen und Wegen sowie von beleuchteten oder lichtemittierenden Werbeanlagen verboten. Dieses zum Schutz der Insektenvielfalt vor Lichtverschmutzung erlassene Verbot ist bei möglichen Planungen zur Beleuchtung v.a. der sudenahen Gebäude und Freianlagen zu berücksichtigen. Die Entwurfsunterlagen sind darüber hinaus im Sinne von technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) um folgende textliche Festsetzung zur Beleuchtung im Plangebiet zu ergänzen: „Im Plangebiet sind zur Beleuchtung 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 Leuchtgehäuse 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.“

Bei den grünordnerischen Festsetzungen zu Gehölzanpflanzungen ist zu beachten, dass gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG in der freien Landschaft nur noch Gehölze, Pflanzen, Saatgut etc. aus gebietseigenen Herkünften ausgebracht werden dürfen. Aus diesem Grund ist für Anpflanzmaßnahmen im Plangebiet die ausschließliche Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste des Biosphärenreservatsamtes (https://www.elbetal-mv.de/fileadmin/schaalsee/Downloads/05_Service/Antraege/Pflanzliste_Biosphaerenreservat.pdf) inklusive des Herkunftsnachweises festzusetzen. Bekämpfungsmaßnahmen zur Rückdrängung des invasiven Staudenknöterichs (*Fallopia spec.*) im Plangebiet sind wünschenswert.

Neben den Erhaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die aktuellen Vorgaben zum Gehölzschutz festzusetzen (DIN 18920 und RAS-LP 4) und v.a. im Zuge der Erschließungs- sowie Rück- und Umbauarbeiten einzuhalten.

Zu Wesentliche Auswirkungen der Planung (Kap. 6 der Begründung)

Gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten Elbe (https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie/hwr_hochwassergefahrenkarten.htm) befindet sich das Plangebiet bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen im Einwirkungsbereich eines Extremhochwasserereignisses (HW200). Mit der potenziellen Hochwassergefährdung ist sich planerisch auseinanderzusetzen.

Besonderer Artenschutz: Das Vorhaben ist grundsätzlich in der Lage, artenschutzrechtlich

Nr. Anregung

che Verbotstatbestände zu erfüllen, daher ist sich innerhalb des Umweltberichtes fachlich mit den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG auseinanderzusetzen. Zugriffsverbote können sich insbesondere für besonders geschützte, gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse bei der Sanierung, dem Abriss oder dem Umbau der Gebäude im Plangebiet ergeben. Auch bei möglichen Fällmaßnahmen von Gehölzen und dem damit einhergehenden Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Fledermausarten und wildlebender Vogelarten sind diese Verbotstatbestände ggf. einschlägig. Als Grundlage für eine fundierte Betrachtung des Eintretens von Verbotstatbeständen sind im Vorfeld folgende faunistischen Erfassungen durchzuführen:

- Brutvogelerfassung in Form einer flächendeckenden Revierkartierung mit 5 Begehungen zwischen Ende Februar bis Juli, Kartiermethodik in Anlehnung an SÜDBECK et al. (2005)7 sowie HVA-F-StB (2019) i.V.m. HzE (2018), Ausweisung des Kartiergebietes v.a. im Bereich der Pflegezone über das Plangebiet hinaus (v.a. Einbeziehung der Sude - das Untersuchungsgebiet ist mit mir abzustimmen)

- Kontrolle/ Quartiererfassung von Fledermäusen an/ in den Gebäuden des Plangebietes sowie den zur Fällung vorgesehenen Gehölzen

- Kartiermethodik in Anlehnung an HVA-F-StB (2019)/ Albrecht (2013)8 i.V.m. HzE (2018). Dabei sind die im Jahr 2020 im Zuge der Dachrekonstruktion des Haupthauses realisierten Artenschutzmaßnahmen für Mehlschwalben und Fledermäuse zu berücksichtigen und in ihrer Funktion zu erhalten. Der Nachweis des Nichteintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages inkl. der Erfassungen von Brutvögeln, Gebäude- und Gehölzquartieren für Fledermäuse sowie durch Ableitung von artspezifischen Schutz-, Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen zu erbringen.

Eingriffs-Ausgleichs-Planung: Die Abarbeitung der Eingriffsregelung hat unter Anwendung der Neufassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE, 2018) zu erfolgen. Als Grundlage der Eingriffsbilanzierung ist ein qualifizierter Bestands- und Konfliktplan auf Grundlage der Biotopkartieranleitung des Landes M-V zu erarbeiten. Dabei sind die 2013 bis 2015 durch das LUNG erhobenen Daten aus der Werkvertragsleistung „Kartierung und Überprüfung der gesetzlich geschützten Biotope, der Offenland-Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie sowie Grundlagenerfassung von Dauergrünlandflächen in NATURA 2000-Gebieten in M-V“ zu verwenden, vor Ort zu überprüfen und anzupassen. Die aktuellen Kartierdaten weisen u.a. im bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet Gehölzflächen (Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten BFX sowie Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern VSZ) aus, die dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegen.

Bei den versiegelungsbedingten Eingriffen sind die in Kap. 7 der Begründung „Städtebauliche Werte“ aufgeführten Flächengrößen und insbesondere die Versiegelungsanteile nachvollziehbarer darzustellen. Die zulässige Überschreitung der GRZ um 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO9 ist dabei zu berücksichtigen.

Im Zuge der Kompensationsbedarfsermittlung sind auch die mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden, nach § 20 NatSchAG M-V geschützten bzw. höherwertigen Biotoptypen zu bilanzieren. Mittelbare Auswirkungen können z.B. aus anlagebedingten Vergrämungen wertgebender Arten aus den Gehölzflächen oder aus künftig erforderlich werdenden Verkehrssicherungsmaßnahmen an den Gehölzen resultieren.

Erforderliche Kompensationsmaßnahmen auch artenschutzrechtlicher Art sind möglichst frühzeitig mit dem Biosphärenreservatsamt abzustimmen.

Für Rückfragen und Erörterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

3. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (26.01.2023)

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger

Nr. Anregung

öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

Zu der in den Unterlagen ausgewiesenen Maßnahme ist folgende landeseigene Liegenschaft im Bereich Naturschutz, Wasser und Boden, die durch das StALU Westmecklenburg verwaltet werden, betroffen: Flurstück 78/4 der Flur 2 Gemarkung Lübtheen. Es handelt sich um das Gewässer I. Ordnung „Sude“. Maßnahmen, die dieses Flurstück im Zuge der weiteren Planung betreffen, sind rechtzeitig mit dem StALU WM, Abteilung 4 abzusprechen. Sollte eine dauerhafte Inanspruchnahme eines Teils des o.g. Flurstückes erfolgen, ist ein Gestattungsvertrag für die Fläche mit anschließender Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit dem Land M-V, vertreten durch das StALU WM abzuschließen.

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten: Die vorliegenden Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind nicht direkt betroffen. Aussagen zu möglichen Kompensationsmaßnahmen wurden noch nicht getroffen. Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung: Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das geplante Plangebiet im Gebiet des Bodenordnungsverfahrens (BOV) Garlitz befindet.

Die neuen Grundstücksgrenzen sind mit den Grundstücksnachbarn (die Stadt Lübtheen und das Land M-V) neu verhandelt worden. Die Neuabgrenzung des Neumühlengrundstücks befindet sich in der angefügten Anlage auf einer Karte des neuen Bestandes im Maßstab von ca. 1:1.000. Das Neumühlengrundstück wird nach Beendigung des BOV Garlitz aus zwei Flurstücken bestehen, die farblich gelb dargestellt sind.

Das blau gepunktete Flurstück nördlich der Neumühle an der Sude wird Landeseigentum, vom Land M-V gepflastert und ein neuer Krautziehplatz. Gleichzeitig dürfen die Mühlenbesitzer diesen Platz zum Anliefern von Material etc. betreten und befahren, wenn er als Kraut(lager)platz gerade nicht genutzt wird. Die Neuabgrenzung des Mühlengrundstücks ist bei allen folgenden Planungen zu beachten.

Generell werden die Planungsabsichten des Vorhabenträgers sehr begrüßt und unterstützt. Nur durch die aufopferungsvolle Tätigkeit des Vorhabenträgers wird das Mühlenensemble dauerhaft gesichert und damit den nächsten Generationen als baukulturelles Erbe erlebbar gemacht werden können. Bedenken werden nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden 3.1 Naturschutz: Das von Ihnen geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe, das als zuständige untere Naturschutzbehörde zu beteiligen ist.

3.2 Wasser: Auf dem vom B-Plan Nr. 20 betroffenen Grundstück sind Ende 2016 im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens (BOV) Garlitz einige Landverzichtserklärungen abgeschlossen worden. Hierbei wurde festgelegt, einen Teil des Flurstücks 73/1, Flur 2, Gemarkung Lübtheen nördlich des Mühlengebäudes an der Sude für die Nutzung als Krautziehplatz in das Landeseigentum MV zu überführen. Gegenstand der Verhandlungen war auch die Einräumung gegenseitiger Nutzungsrechte. Weiterhin ist der Landverzicht von Flächen im Uferrandstreifen der Sude (Entwicklungskorridor (EWK) gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)) auf dem o. g. Flurstück 73/1 zugunsten des Landes MV geregelt worden. Lagepläne sind der Stellungnahme hinzugefügt worden.

Die o. g. Regelungen müssen im B-Plan entsprechend berücksichtigt werden, um die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung sowie die Umsetzung der Vorgaben der WRRL zu

Nr.	Anregung
-----	----------

ermöglichen. Weiterhin weisen wir auf folgendes hin: a) Zweimal im Jahr (ca. Ende Juli und Ende September) werden an der Sude Unterhaltungsarbeiten vorgenommen (Krautung), in deren Verlauf es zu einem erhöhten Geräuschpegel und intensiver Nutzung des Krautziehplatzes (Lageplan 1) kommt.; b) Die Straße Ausbau (Flurstück 81 im Eigentum der Stadt Lübbtheen) wird als Zuwegung zum Abtransport des Mähgutes (Kraut) sowie zur Bedienung der Wehranlagen genutzt und ist dafür jederzeit freizuhalten.; c) Die alte Wehranlage muss zukünftig umgebaut werden, der dafür erforderliche Baubetrieb und -verkehr ist zu ermöglichen (Transportwege) und zu dulden.; d) Pflanzungen, Anlagen (Stege) und Uferbefestigungen im Bereich des EWK der Sude (Lageplan 2) dürfen nur mit Zustimmung des StALU WM, Dez. 43 vorgenommen bzw. gebaut werden.

3.3 Boden: Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz — LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befindet sich nachfolgende Anlage, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt und betrieben werden: Es wird auf die Motocross-Anlage hingewiesen, da diese nur einen Abstand von ca. 1300 m zum Planungsgebiet hat. Da es sich um ein Dorfmischgebiet handelt, sind tagsüber bis zu 60 dB(A) an Lärmbelastung möglich. Bei der Planung ist die Anlage mit Ihren möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen. Diese Angaben entbinden nicht davon, selbstständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.

4. Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale (17.01.2023)

der Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale erfüllt laut §§ 39, 40 WHG die öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Unterhaltung von Gewässern zweiter Ordnung. Straßen-, Wege- und Bahndurchlässe sowie Brücken liegen im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Baulastträgers. Die Baumaßnahme tangiert den LV 529 (Bandekower Graben), welcher Gewässer II. Ordnung ist.

Bei der Durchführung der Baumaßnahme sind folgende Forderungen des WBV einzuhalten:

Erdarbeiten in offener Bauweise werden außerhalb der 5 m breiten Gewässerrandstreifen durchgeführt, die beidseitig ab der Böschungsoberkante landseits am Gewässer verlaufen.

Schäden an den Gewässern oder Rohrleitungen sind dem Wasser- und Bodenverband umgehend mitzuteilen und durch den Verursacher zu beseitigen.

Bauwerke, wie Solarpaneele, Zäune etc. sind außerhalb der 5 m breiten Gewässerrandstreifen zu errichten, die beidseitig ab der Böschungsoberkante landseits am Gewässer verlaufen.

Unbelastetes Niederschlagwasser ist auf dem Grundstück zu versickern und/ oder zu ver-

Nr.	Anregung
-----	----------

dunsten.

Die Zugänglichkeit muss für den WBV-BSS stets gewährleistet sein, da der WBV- BSS für die Gewässerunterhaltung der Gewässer II. Ordnung (Krautung, Havariefall, etc.) zuständig ist.

5a. Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Kaliß (10.01.2023)

im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich zu o. g. Planvorhaben für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes¹ und das Landeswaldgesetzes M-V² als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Der o. g. B-Plan Nr. 20 mit Vorentwurf Stand April 2022, Planungsanzeige, frühzeitige Behördenbeteiligung und Mitteilung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist bei mir am 14.12.2022 per E-Mail eingegangen.

Allgemein: Die Träger öffentlicher Vorhaben haben bei Planungen und Maßnahmen, die ein Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in Ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes nach § 1 Absatz 2 LWaldG angemessen zu berücksichtigen. Sie dürfen Wald nur in Anspruch nehmen, soweit Planungen und Maßnahmen nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden können.

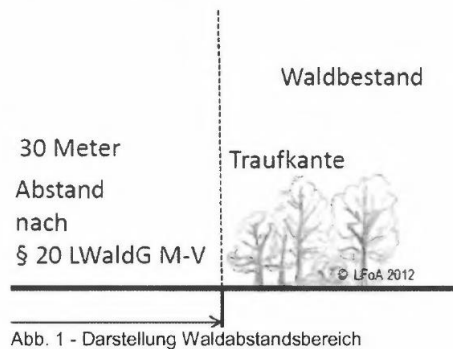
Wald im Sinne des Gesetzes (§ 2 LWaldG) ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Als Wald gelten auch im Wald liegende oder mit ihm verbundene und ihm dienende Flächen wie insbesondere: - Teiche, Weiher, Gräben und andere Gewässer von untergeordneter Bedeutung sowie deren Uferbereiche (§ 2 Abs. 2 Satz 2 Strich 4 LWaldG))

Gemäß LWaldG § 20 ist zur Sicherung durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen, einschließlich baugenehmigungsfreier Anlagen ein Abstand von 30 Metern einzuhalten. Der Waldabstand dient zur Sicherung baulicher Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand. Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen sind in der Waldabstandsverordnung³ (WAbstVO) geregelt. Ausgeschlossen ist die Bebauung im Waldabstandsbereich für bauliche Anlagen die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, dazu gehören Wohn- und Wochenendhäuser, Ferienhäuser sowie Gartenlauben nach dem Bundeskleingartengesetz.

Zum Vorentwurf Planteil mit textlichen Festsetzungen - Stand April 2022

Auf der Planzeichnung ist der Waldabstandsbereich von 30 m () darzustellen. Der Waldabstand ist von der Waldgrenze zu bemessen. Diese wird von der Traufkante gebildet. Unter der Traufkante des Waldes wird die Linie der lotrechten Projektion des Kronenaußenrandes der Randbäume eines Waldbestandes auf die Geländeoberfläche verstanden (siehe Abbildung).

Nr. Anregung



1. Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen Zu 1.1: Einfache Terrassen (ebenerdig, bis 1 Meter über Geländeoberfläche) sind von der Waldabstandsregelung nicht erfasst, es sei denn, dass Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, z. B. wenn sie geschlossen sind oder wenn die Befestigung in einer Art erfolgt, dass diese später geschlossen werden können/sollen. Bei Terrassen über 1 Meter Geländeoberfläche ist davon auszugehen, dass sie wie Gebäude wirken und sind damit bei der Bemessung des Waldabstandes zu berücksichtigen. Für kleinere Vorbauten und Balkone trifft § 4 der WAbstVO zu.

2. Grünordnung: zu 2.3: Gemäß LWaldG § 20 ist zur Sicherung durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen, einschließlich baugenehmigungsfreier Anlagen ein Abstand von 30 Metern einzuhalten. Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die Forstbehörde. Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können zugelassen gemäß § 2 Abs. 1 - 6 WAbstVO.

Zu 2.4: Bei freistehenden Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung Nutzung und Speicherung von Strom und Wärme aus Sonnenenergie ist der 30 Meter Waldabstandsbereich einzuhalten.

Kurz begründung: Zu 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung: Gemäß LWaldG § 20 ist zur Sicherung durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen, einschließlich baugenehmigungsfreier Anlagen ein Abstand von 30 Metern einzuhalten. Der Waldabstand dient zur Sicherung baulicher Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand. Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen sind in der Waldabstandsverordnung⁴ (WAbstVO) geregelt. Ausgeschlossen ist die Bebauung im Waldabstandsbereich für bauliche Anlagen die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, dazu gehören Wohn- und Wochenendhäuser, Ferienhäuser sowie Gartenlauben nach dem Bundeskleingartengesetz. Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die Forstbehörde.

Das Plangebiet grenzt im Norden getrennt durch die Sude sowie im Osten unmittelbar an Wald. Die östlich gelegene Waldfläche hat eine Größe von ca. 1,20 ha und setzt sich teilweise im Randbereich als E 2 gekennzeichnete Fläche im Plangebiet fort (siehe Anlage 1 — Darstellung Wald).

Die Waldfläche ist mit verschiedenen Laubbaumarten bestockt (Eichen, Erlen, Ahorn, Aspen).

Die Darstellung der Waldfläche findet bei der Ausweisung des Plangebietes keine Berücksichtigung, weder wurde sie in der Planzeichnung erfasst noch wurde der Waldabstandsbereich dargestellt.

5.2 Baugrenzen: Der Darstellung der Baufenster kann von Seiten der Forstbehörde nicht

Nr. Anregung

zugestimmt werden ohne Darstellung der Waldabstandsgrenze.

Für die vorhandenen Gebäude, hier besonders die südlich gelegene Scheune sowie die Halle gilt, dass der forstrechtliche Bestandsschutz nur solange gilt, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat (also nur Instandhaltungsmaßnahmen stattfinden). Veränderungen, die die Identität des Gebäudes berühren, wie z.B. Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder ein Abriss mit Neubau werden aus forstbehördlicher Sicht abgelehnt.

Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren.



5b. Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Kaliß (10.01.2023)

am o. g. Termin fand eine Beratung und Besichtigung der Liegenschaft mit dem Planungsbüro und den Eigentümern der Wassermühle Brömsenberg zur Darstellung der Waldflächen und damit zur Festlegung der Baugrenzen und Baufenster statt. Im Bereich der südlich gelegenen Scheune wird die Waldfläche auf die Eigentumsgrenze berichtigt (siehe Anlage). Voraussetzung war die Prüfung der Waldeigenschaft - Größe der Fläche, Bewuchs, Alter, Höhe und Bewuchsdichte. Im Bereich zwischen Scheune und Garage setzt sich der Bewuchs aus unregelmäßig verteilten Holundergewachsen und Stockausschlag von Erle zusammen. Der Bewuchs und die Verteilung der Gehölze liegen unter 50 % auf die bezogene Fläche (siehe Anlage). Der deutlich auf dem Luftbild erkennbare Baumbestand zieht sich beidseitig des Bandekower Grabens entlang und setzt sich aus über 80-jährigen Erlen, Eichen und Buchen zusammen. Dieser Bewuchs wird einseitig durch Lubtheener Chaussee (K19) begrenzt und dehnt sich in Richtung der Ackerfläche (Gemarkung Lübbtheen, Flur 2, Flurstück 71/2) aus.

Alle anderen Punkte der Stellungnahme vom 10.01.2023 bleiben bestehen.

Nr. Anregung



B: Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.