

Übersicht zur
Umweltprüfung
zwecks Beteiligung gem.
§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan Nr. 9
"Ellerbergsoll 2"
in Lübow
Gemeinde Lübow

1. Anlass

Anlass für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 gibt die bauleitplanerische Vorbereitung für die Entwicklung eines Wohngebietes in Lübow. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Mecklenburger Straße, im Westen an Ackerflächen sowie im Süden und Osten an Wohnbebauung des Ortes Lübow.



Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes in Lübow, rotes Rechteck = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Geoportal M-V 2021.

Im Rahmen des Verfahrens sind die Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB „*frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.*“

Darüber hinaus sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB „*zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.*“

Die vorliegende Übersicht dient hierzu als erste Grundlage. Sie ersetzt nicht den Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung ist. § 2 Abs. 4 BauGB trifft zur Durchführung der Umweltprüfung, respektive Anfertigung des Umweltberichtes folgende Aussagen (besonders wichtige Passagen hervorgehoben):

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der

Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

2. Voraussichtlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Lübow
Gemarkung Lübow
Flur 1

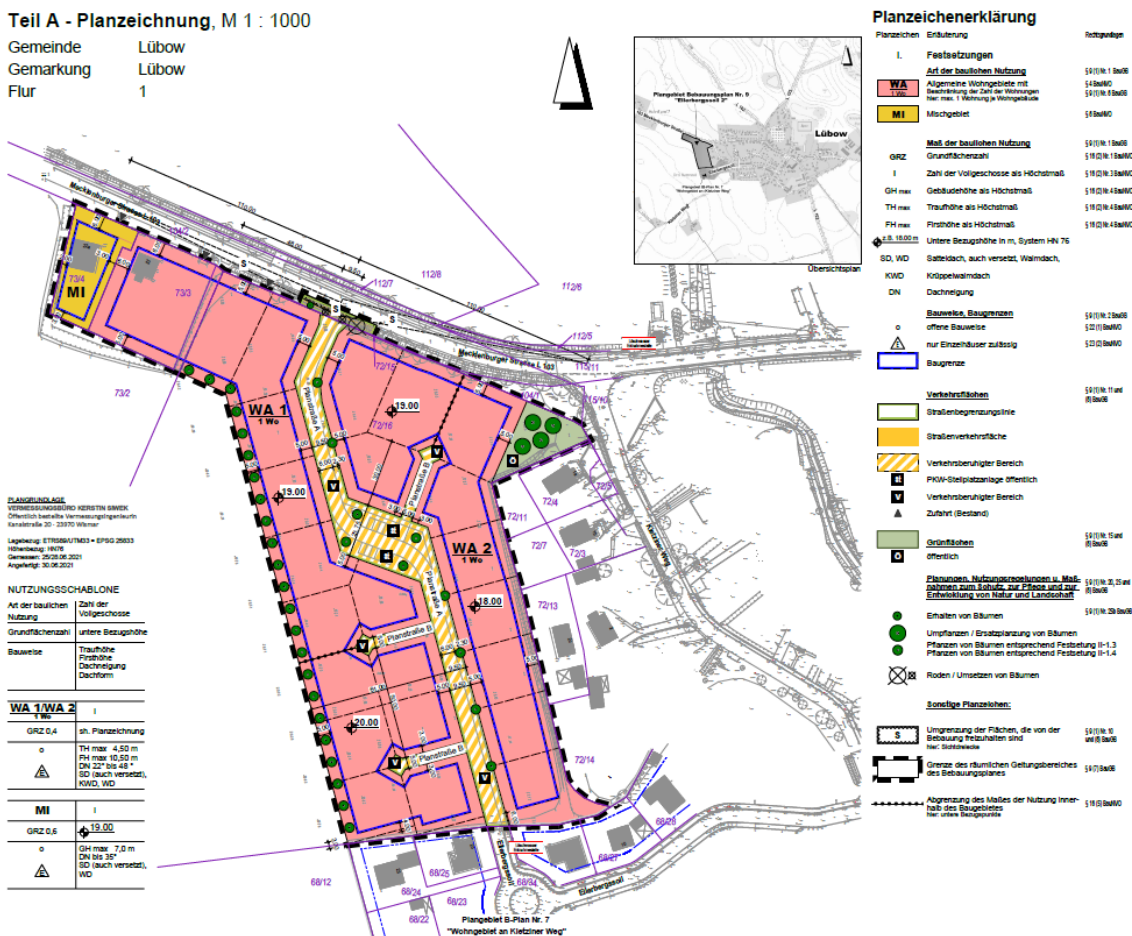


Abbildung 2: Planzeichnung des Vorentwurfes des B-Plans Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“. Quelle: BAB Wismar 2021.

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

Die geplante verkehrliche Erschließung des Wohngebietes schließt im Norden an die Mecklenburger Straße und im Süden an den bereits vorbereiteten Anschluss der Straße „Ellerbergssoll“ an. Innerhalb der Wohnbebauung sind für rückwärtige Baugrundstücke einzelne Stichstraßen vorgesehen. Die auf Grundlage des B-Plans Nr. 9 und des B-Plans Nr. 7 zu erwartende Wohnbebauung ergibt in Zusammenhang mit dem Lückenschluss zwischen vorhandener Wohnbebauung und der nördlich lokalisierten Landesstraße 103 insofern eine harmonische und organisch wirkende Abrundung des Ortsrandes.

Gemäß Vorentwurf vorgesehen ist die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit einer Grundflächenzahl von 0,4.

Sowohl räumlich als auch inhaltlich sind die voraussichtlichen Wirkungen der Planinhalte eng begrenzt. Insofern beschränkt sich der Inhalt der Umweltprüfung auf folgende Bestandteile:

1. Aufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen und daran angrenzenden Biotopstruktur nach Kartieranleitung M-V (LUNG 2013) als Grundlage für die Eingriffsermittlung und der artenschutzfachlichen Beurteilung
2. Abschätzung der potenziellen Wirkung der Planinhalte auf umgebene nationale und internationale Schutzgebiete
3. Eingriffs- und Kompensationsermittlung einschl. Bilanzierung auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018
4. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung zunächst auf Grundlage von Potenzialabschätzung, abgeleitet aus Biotopstruktur und vorhandenen Unterlagen sowie frühzeitigen Hinweisen der beteiligten Fachbehörden.

Abbildung 3 verdeutlicht, dass das nähere Umfeld des Plangebiets von Acker, der Landesstraße 103 und dem östlichen Ortsrand von Lübow geprägt wird. Das Habitatpotenzial innerhalb des Geltungsbereiches ist infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hingegen stark reduziert. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Wie aus Abbildung 4 ersichtlich wird, befinden sich nationale Schutzgebiete mindestens 2,5 km, Natura2000-Gebiete mindestens 5,5 km vom Plangebiet entfernt.

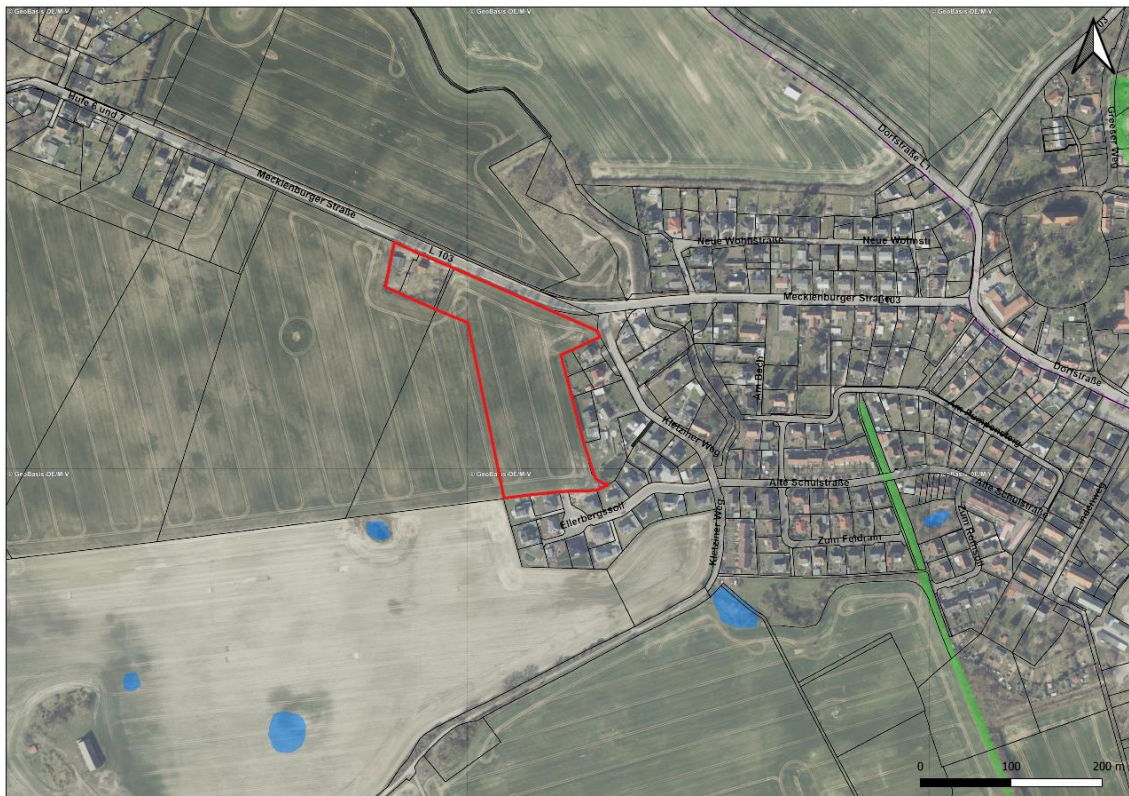


Abbildung 3: Darstellung des Geltungsbereiches (rot) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen. Luftbildgrundlage: Geoportal M-V 2021.

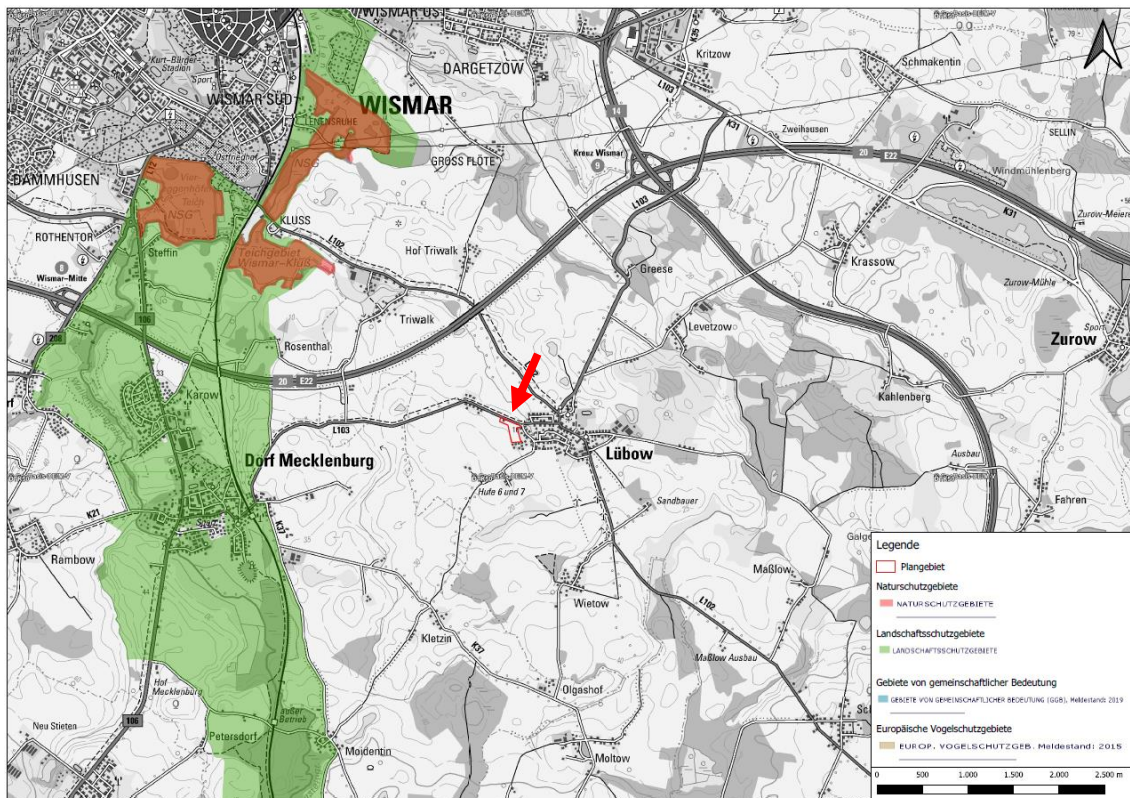


Abbildung 4: Lage des Plangebietes (Pfeil) im Kontext nationaler und internationaler Schutzgebiete. Kartengrundlage: Geoportal MV 2021.