

**Begründung zur**

**Zusammenführung der ehemaligen  
Teilflächennutzungspläne der ehemaligen  
Gemeinden Schimm und Lübow  
einschließlich 1. Änderung**

**für die Gemeinde Lübow**

**(Erweiterung Bauflächen OT Lübow  
und  
Photovoltaikanlage Kieswerk Tarzow)**

**Entwurf  
für Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

**20. Januar 2022**

*Ergänzungen/Änderungen zur Fassung der Begründung vom 19.07.2021 in rot und kursiv*

20. Januar 2022

---

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Vorhandene Teilflächennutzungspläne
2. 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lübow
  - 2.1. Freiflächen-Photovoltaikanlage im Kiessandtagebau Tarzow 2 Nord
    - 2.1.1. Bisherige Ausweisung
    - 2.1.2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung
  - 2.2. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Ortsteil Lübow
    - 2.2.1. Bisherige Ausweisung
    - 2.2.2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung
3. Vorhandene Planungen
  - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)
    - 3.1.1. Freiflächen-Photovoltaikanlage im Kiessandtagebau Tarzow 2 Nord
    - 3.1.2. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Ortsteil Lübow
  - 3.2. Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)
    - 3.2.1. Freiflächen-Photovoltaikanlage im Kiessandtagebau Tarzow 2 Nord
    - 3.2.2. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Ortsteil Lübow
  - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
4. Räumlicher Geltungsbereich
  - 4.1. Freiflächen-Photovoltaikanlage im Kiessandtagebau Tarzow 2 Nord
  - 4.2. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Ortsteil Lübow
5. Einschätzung des Plangebiets
  - 5.1. Freiflächen-Photovoltaikanlage im Kiessandtagebau Tarzow 2 Nord
    - 5.1.1. Bisherige Nutzungen
    - 5.1.2. *Altlasten*
    - 5.1.3. *Bergrecht*
  - 5.2. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Ortsteil Lübow
    - 5.2.1. Bisherige Nutzungen
    - 5.2.2. *Altlasten*
    - 5.2.3. *Immissionsschutz*
    - 5.2.4. *Bestehende, stillgelegte Ferngasleitung*
6. Erschließung des Plangebiets
  - 6.1. Freiflächen-Photovoltaikanlage im Kiessandtagebau Tarzow 2 Nord
  - 6.2. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Ortsteil Lübow
    - 6.2.1. *Niederschlagswasser*
    - 6.2.2. *Telekom*
7. Literatur

20. Januar 2022

---

### Anlage und Bestandteil der Begründung:

- Umweltbericht gemäß BauGB einschließlich der Eingriff-Ausgleich-Bilanz gem. § 12 NatSchAG MV zur 1. Änderung der Zusammenführung der ehemaligen Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Schimm und Lübow für den Bereich Photovoltaikanlage Kieswerk Tarzow und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Photovoltaikanlage Kieswerk Tarzow" der Gemeinde Lübow von Planung für alternative Umwelt GmbH, Marlow, Januar 2022
- Umweltbericht zur 1. Änderung der Zusammenführung der ehemaligen Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Schimm und Lübow für den Bereich der Wohngebietsentwicklung in westlicher Ortsrandlage von Lübow und zum Bebauungsplan Nr. 9 "Ellerbergssoll 2" in Lübow von Stadt Land Fluß Partnerschaft MBB Hellweg & Höpfner, Rabenhorst, 22.02.2022

20. Januar 2022

---

## **1. Vorhandene Teilflächennutzungspläne**

Am 7. Juni 2009 wurde die vormals selbständige Gemeinde Schimm mit den Ortsteilen Maßlow und Tarzow nach Lübow eingemeindet.<sup>1</sup>

Die Altgemeinde Lübow verfügte über einen Flächennutzungsplan, der am 01.02.2007 in Kraft getreten ist. Der Flächennutzungsplan ist unter

<https://bauleitplaene->

[mv.de/download/130745451047\\_00000000\\_FNP\\_000\\_UP\\_000\\_0\\_R\\_G\\_000\\_5009.pdf](https://bauleitplaene-mv.de/download/130745451047_00000000_FNP_000_UP_000_0_R_G_000_5009.pdf)

im Internet auf dem Bau- und Planungsportal M-V veröffentlicht.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 2 „Pferdehof Triwalk“ wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans Lübow aufgestellt.

Die Altgemeinde Schimm verfügte über einen Flächennutzungsplan, der am 01.08.2001 in Kraft getreten ist. Der Flächennutzungsplan ist unter

<https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Uebersicht/Details?type=fplan&id=f98e0020-0b74-11ea-8388-778bdddbe7e>

im Internet auf dem Bau- und Planungsportal M-V veröffentlicht.

Gemäß § 204 (2) BauGB gelten bestehende Flächennutzungspläne fort, wenn Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert werden. Aus den beiden Flächennutzungsplänen der Altgemeinden wurden durch die Eingemeindung Teilflächennutzungspläne der neuen Gemeinde Lübow.

Die weitergeltenden Teilflächennutzungspläne werden mit der hier vollzogenen Zusammenführung zum Flächennutzungsplan der neuen Gemeinde Lübow zusammengeführt. In der Zeichnung „Zusammenführung der ehemaligen Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Schimm und Lübow einschließlich 1. Änderung“ ist das Gebiet der Gemeinde Lübow als Geltungsbereich des Flächennutzungsplans gekennzeichnet. Ebenso ist die Grenze der beiden Teilflächennutzungspläne dargestellt.

Rechtswirksam bleiben die Darstellungen zur Art der Bodennutzung in den alten Flächennutzungsplänen vom 01.02.2007 für den Bereich Lübow und vom 01.08.2001 für den Bereich Schimm. ***Für den Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 2 „Pferdehof Triwalk“ bleibt die 1. Änderung des Flächennutzungsplans Lübow vom 01.08.2013 rechtswirksam.***

---

<sup>1</sup> Wikipedia.org/wiki/Lübow am 21.06.2021

20. Januar 2022

---

## **2. 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lübow**

Der Flächennutzungsplan soll mit der 1. Änderung die Voraussetzung für die Änderung der Bodennutzung in folgenden 2 Bereichen schaffen:

Teilgeltungsbereiche 1 und 2

Nachnutzung von Teilflächen des Kiessandtagebaus Tarzow 2 Nord für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage

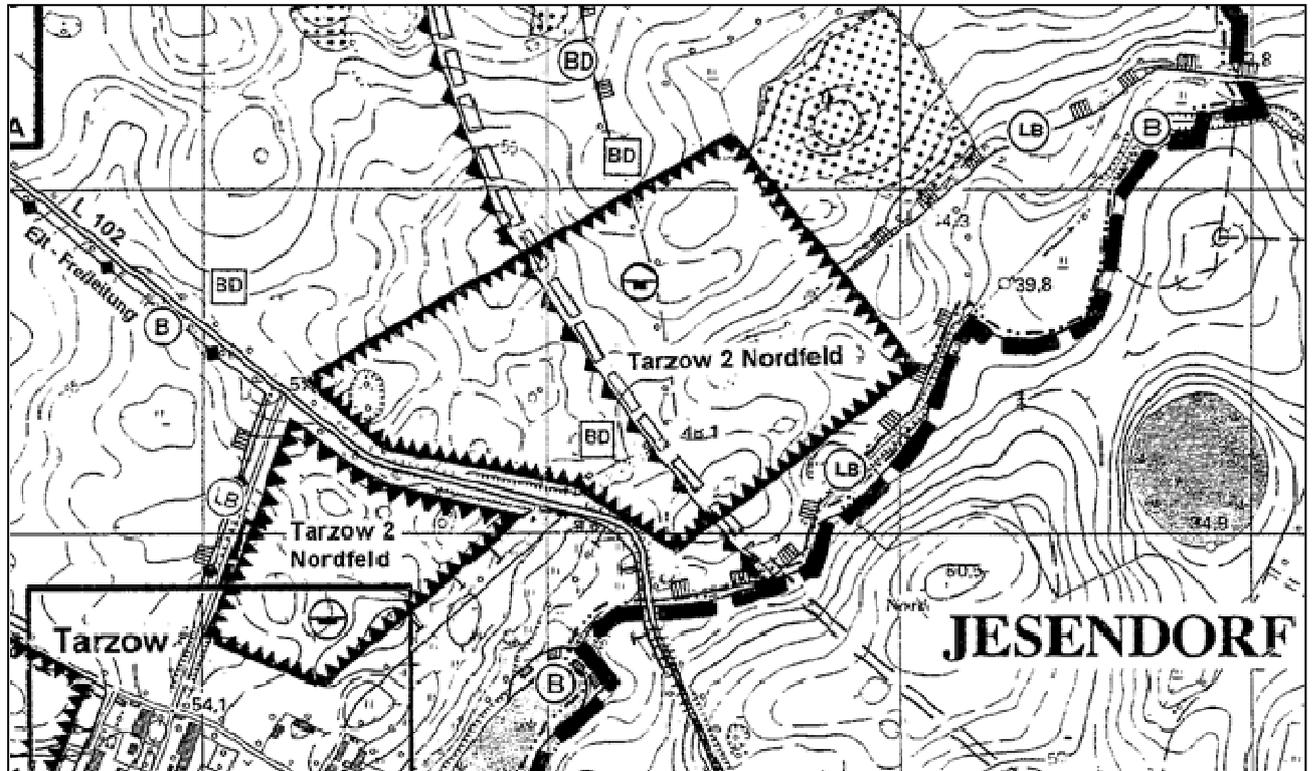
Teilgeltungsbereich 3

Erweiterung der Wohnbauflächen und Ausweisung eines Mischgebiets im Ortsteil Lübow

20. Januar 2022

## **2.1. Freiflächen-Photovoltaikanlage im Kiessandtagebau Tarzow 2 Nord**

### **2.1.1. Bisherige Ausweisung**



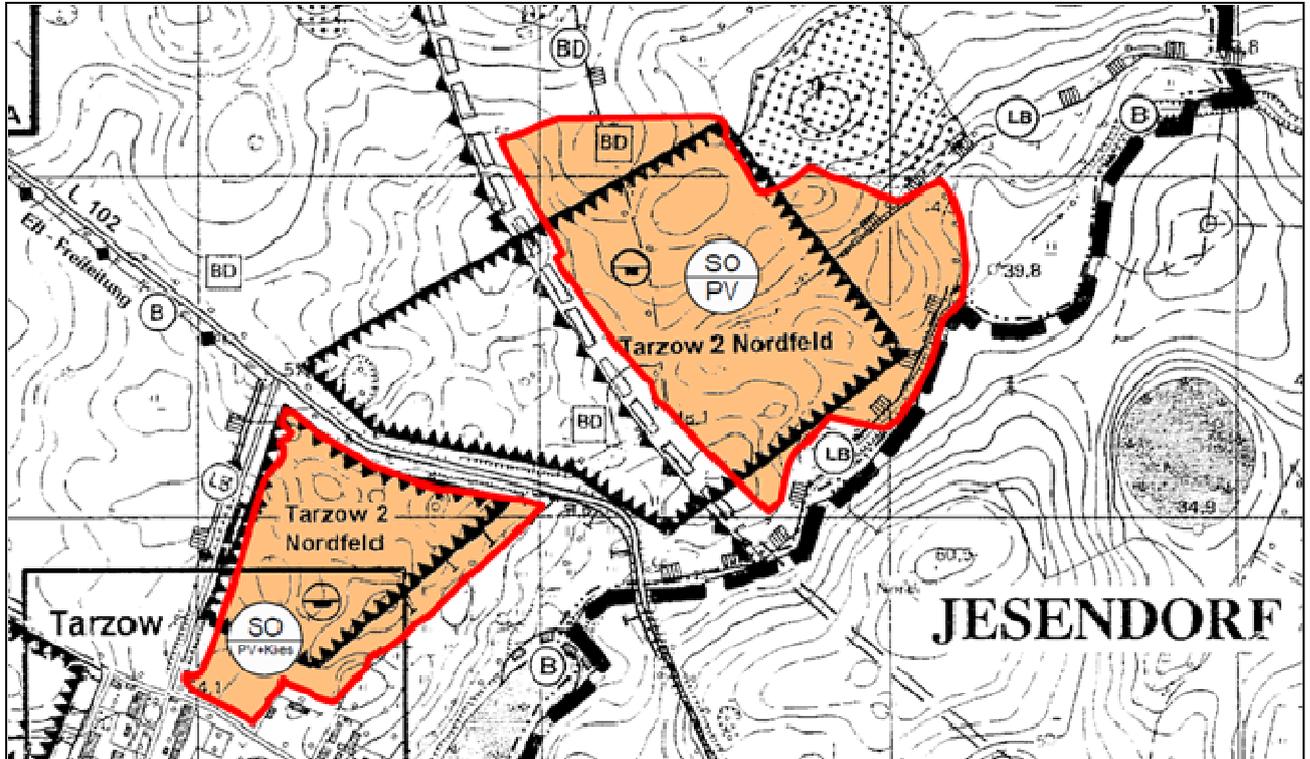
In den Teilgeltungsbereich 1 und 2 der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Lübow bestehen nach dem rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan folgende Ausweisungen:

- Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Bodendenkmal nicht veränderbar

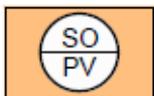
20. Januar 2022

## 2.1.2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

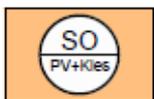
### Vorgesehene Änderung



Teilgeltungsbereiche 1 und 2  
der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage und Kiesabbau

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und die folgende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Photovoltaikanlage Kieswerk Tazow“ dienen der städtebaulichen Neuausrichtung der Nachnutzung von Teilflächen des Kiessandtagebaus Tazow 2 Nord. Anlass dazu gibt der Stand der Auskiesung der Tagebauteilflächen und die Entwicklung der regenerativen Energieerzeugungsanlagen.

Im Dezember 2015 hat die Bundesregierung das Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 verabschiedet. Das Programm umfasst mehr als 100 Einzelmaßnahmen. Es soll sicherstellen, dass Deutschland sein Ziel erreicht, die Treibhausgasemissionen bis 2020

20. Januar 2022

---

um mindestens 40 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren. Die Nutzung erneuerbarer Energien trägt bereits heute erheblich zur Vermeidung von Treibhausgas-Emissionen bei. So soll bis 2025 der Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromversorgung zwischen 40 und 45 und bis 2035 zwischen 55 und 60 Prozent betragen.

Das EEG 2021 möchte den Ausbau der PV-Anlagen nochmals deutlich steigern. Die Gebotsmenge bei den Ausschreibungen für Solaranlagen wurde pro Gebot auf eine zu installierende Leistung von 20 Megawatt anstelle 10 Megawatt nach EEG 2017 erhöht.

Die Gemeinde Lübow möchte hier aktiv tätig werden und mit der Nutzung der Sonnenenergie ein Beitrag zur Vermeidung von Treibhausgas-Emissionen leisten.

Für künftige Photovoltaikanlagen sollen Flächen genutzt werden, die als Konversionsflächen eine realistische Chance einer wirtschaftlichen Stromerzeugung und -einspeisung bieten. Deshalb sollen gegenwärtige Kiesabbauflächen, die bereits weitestgehend ausgebeutet wurden, künftig für Freiflächen-Photovoltaikanlagen genutzt und als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ bzw. „Photovoltaikanlage und Kiesabbau“ ausgewiesen werden.

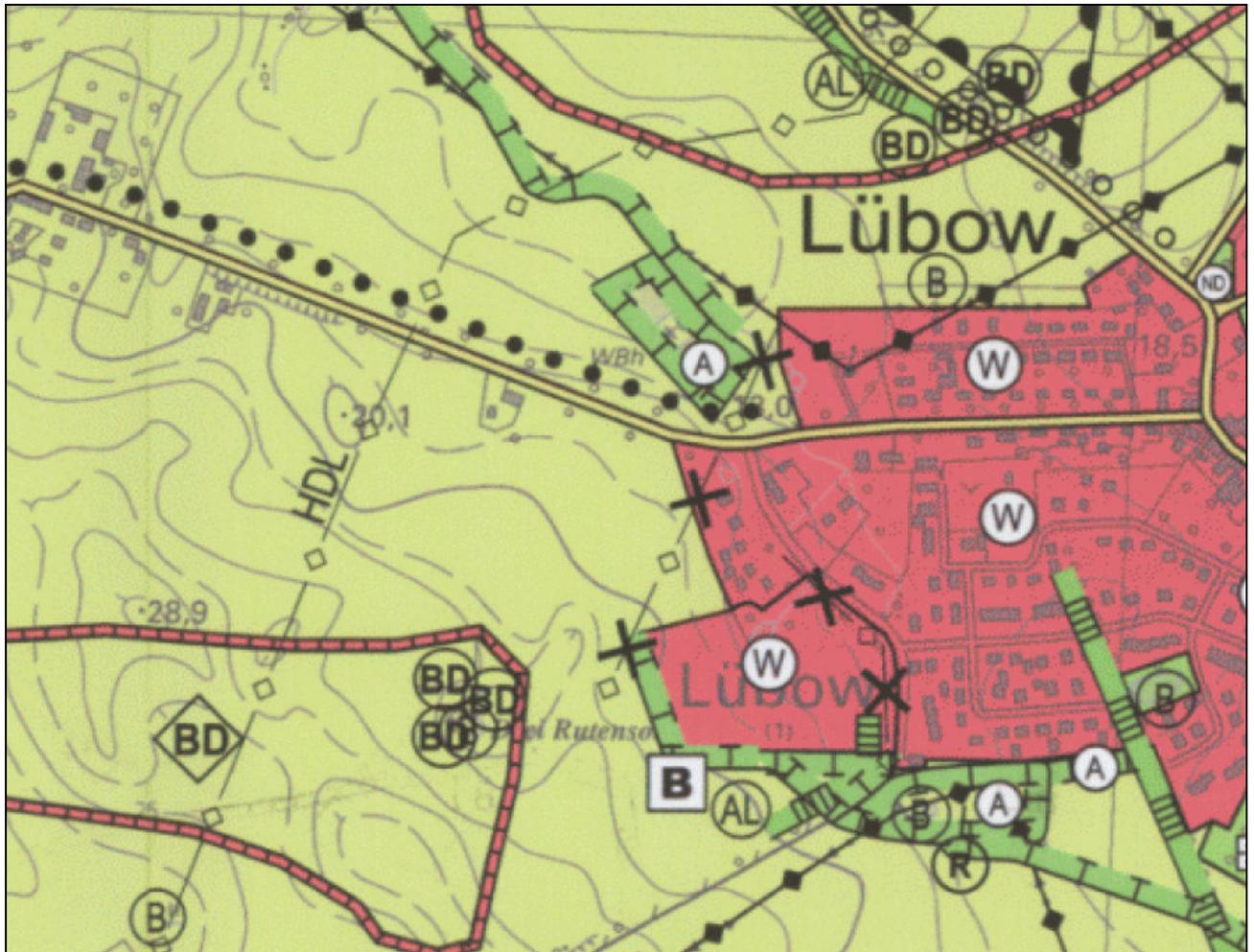
Die Ausweisung der bestehenden Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen bleibt erhalten, nach der Nutzung der Flächen durch Photovoltaikanlagen kann wieder Bergbau betrieben werden.

Auch an der Ausweisung der Bodendenkmale wurden keine Änderungen vorgenommen.

20. Januar 2022

## **2.2. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Ortsteil Lübow**

### **2.2.1. Bisherige Ausweisung**



Im Teilgeltungsbereich 3 der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Lübow bestehen nach dem rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan folgende Ausweisungen:

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

- Baum und Gehölzpflanzung

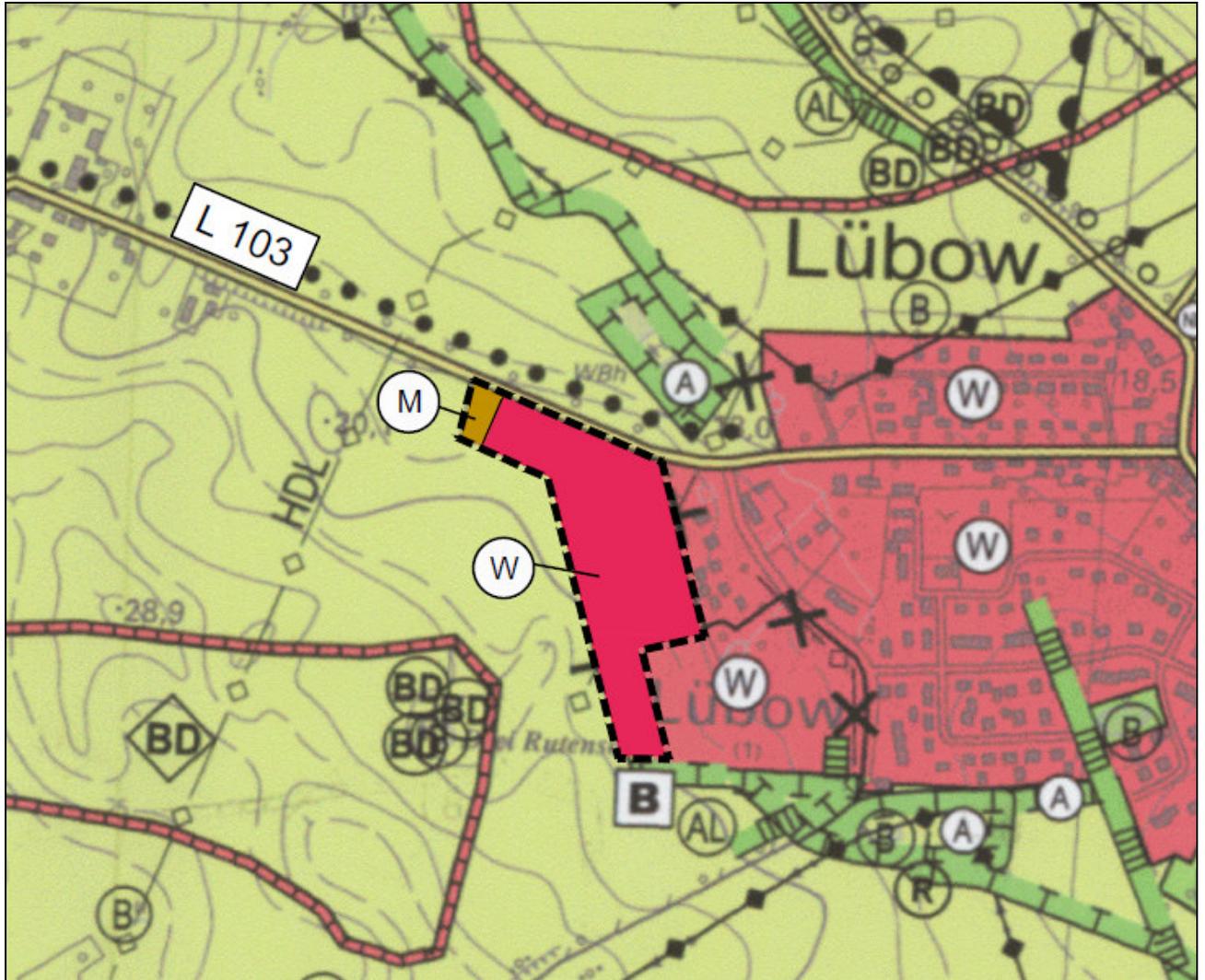
Nachrichtliche Übernahme

(§ 5 Abs. 4 BauGB)

- HDL – Hochdruckgasleitung unterirdisch - stillgelegt

## 2.2.2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

### Vorgesehene Änderung



Teilgeltungsbereich 3  
der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes



Wohnbaufläche § 1 (1) Nr. 1 BauNVO



Gemischte Baufläche § 1 (1) Nr. 2 BauNVO

20. Januar 2022

---

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilgeltungsbereich 3 und die *parallel erfolgende* Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „*Ellerbergssoll 2*“ dienen der städtebaulichen Neuausrichtung des westlichen Rands des Ortsteils Lübow.

Die neu ausgewiesene Wohnbaufläche schließt sich an das in den letzten Jahren entwickelte und bereits bebaute Plangebiet des B-Plans Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ an.

Die Gemeinde Lübow hat sich seit längerem mit der Weiterentwicklung des Ortes Lübow befasst. Für eine Wohnbaulandentwicklung ist nur der westliche Ortsrand geeignet. An den anderen Ortsrändern wirken folgende Ausschlussfaktoren:

Im Norden und Osten:	Lärmimmissionen der Autobahn
Im Nordosten:	Sportplatz mit Lärmimmissionen
Im Osten:	Landwirtschaftsbetrieb mit Rinderhaltung
Im Süden:	Gewerbegebiet

Die Wohnbaulandergänzung am westlichen Ortsrand wurde in der Gemeinde schon lange vorbereitet und im Rahmen interkommunalen Zusammenarbeit im Stadt-Umland-Raum Hansestadt Wismar abgestimmt. Bei Aufstellung des B-Plans Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ wurde die Erschließung bereits für die gegenwärtige Wohngebietserweiterung ausgelegt. Diese Erweiterung war bereits damals Planungsziel der Gemeinde. Das Landschaftsbild am westlichen Ortsrand von Lübow wird mit der jetzt vorgesehenen Erweiterung unter Einbeziehung des vorhandenen gewerblichen Standorts (Autowerkstatt) abgerundet und final hergestellt.

*Die Gemeinde verfügt südlich des Bebauungsplanes Nr. 7 auf dem Flurstück 69/1 noch über eine kleine Wohnbauflächenreserve im Flächennutzungsplan. Diese Fläche steht aus privatrechtlichen Gründen für eine Wohnbaulandentwicklung nicht zur Verfügung.*

20. Januar 2022

---

### **3. Vorhandene Planungen**

#### **3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP MV)**

Das Landesraumentwicklungsprogramm ist mit der Verordnung vom 27.05.2016 in Kraft gesetzt worden.

##### **3.1.1. Freiflächen-Photovoltaikanlage im Kiessandtagebau Tarzow 2 Nord**

Das LEP MV kennzeichnet die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 als „**Vorbehaltsgebiet Tourismus**“.

Das Plangebiet grenzt an den südöstlichen Rand des **Stadt-Umland-Raums** der Stadt **Wismar**.

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung.

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Ziele der Raumordnung (in den Programmsätzen mit Z gekennzeichnet) sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie können nicht im Rahmen von Abwägungs- und Ermessensentscheidungen überwunden werden.

Es gelten folgende Programmsätze des Landesraumentwicklungsprogramms:

#### **„4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume**

(4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“

Das Plangebiet ist durch den Kiesabbau und die Autobahn deutlich vorbelastet. Es werden keine touristisch genutzten Flächen oder für den Tourismus interessanten Flächen zur Nutzung für künftige Freiflächen-Photovoltaikanlagen umgewandelt.

20. Januar 2022

---

Im weiteren gilt: **„5.3 Energie**

„(1) In allen Teilräumen soll eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substantiellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen.

(9) Für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien sollen an geeigneten Standorten Voraussetzungen geschaffen werden. Dabei soll auch die Wärme von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen sinnvoll genutzt werden. Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen effizient und flächensparend errichtet werden. Dazu sollen sie verteilnetznah geplant und insbesondere auf Konversionsstandorten, endgültig stillgelegten Deponien oder Deponieabschnitten und bereits versiegelten Flächen errichtet werden.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden. (Z)“

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

### **3.1.2. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Ortsteil Lübow**

Das LEP MV kennzeichnet den Teilgeltungsbereichs 3 als „**Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**“.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des **Stadt-Umland-Raums** der Stadt **Wismar**.

Es gelten folgende Programmsätze des Landesraumentwicklungsprogramms:

#### **„3.3.3 Stadt-Umland-Räume**

(1) Die Städte Rostock, Schwerin, Neubrandenburg, Stralsund, Greifswald und Wismar bilden mit ihren Umlandgemeinden Stadt-Umland-Räume (Kernstadt und Umlandgemeinden). Lage und Abgrenzung der Stadt-Umland-Räume ergeben sich aus der Gesamtkarte und Abbildung 14. (Z)

(2) Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden.

Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. (Z)

(3) Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum.

Die Stadt-Umland-Konzepte sind zumindest in folgenden Handlungsfeldern zu überprüfen und bei Bedarf weiter zu entwickeln:

- Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung
- Infrastrukturentwicklung sowie
- Freiraumentwicklung. (Z)

20. Januar 2022

---

Die Organisation und Moderation der Stadt-Umland-Kooperationsprozesse obliegen den zuständigen unteren Landesplanungsbehörden.

- (4) Die Stadt-Umland-Konzepte sind Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt-Umland-Räume.

Dem Stadt-Umland-Raum Wismar gehören neben der Hansestadt Wismar die Gemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenbogen, Lübow, Metelsdorf und Zierow an. Die beteiligten Gemeinden haben 2011 als Handlungsgrundlage den „Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar“ durch Unterzeichnung der „Interkommunalen Kooperationsvereinbarung“ zur Verbindlichkeit gebracht.

Mit der Unterzeichnung der „Interkommunalen Kooperationsvereinbarung“ zum „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ am 03.06.2020 haben sich die Akteure im Stadt-Umland-Raum auf einen weiteren gemeinsamen Weg zur künftigen Wohnbauentwicklung für die kommenden zehn Jahre verständigt.

Das Wohnbauentwicklungskonzept gibt die verbindliche Marschrichtung zur Schaffung neuen Wohnraums für die kommenden zehn Jahre vor. So sollen in den Nachbargemeinden der Hansestadt rund 300 Wohnungen neu gebaut werden.<sup>2</sup>

In der „Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ mit Stand vom 25.02.2020 kamen die Hansestadt Wismar und ihre direkten Umlandgemeinden unter Moderation des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zu folgendem Abstimmungsergebnis über den Wohnungsbau im Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar:

#### „4. Ergebnisse des Abstimmungsprozesses

Der Abstimmungs- und Kooperationsprozess zwischen den beteiligten Akteuren im SUR Wismar bildet ein entscheidendes Instrumentarium sowie insbesondere für das AfRL WM eine Bewertungsgrundlage für zukünftige Planungen im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung. Im Ergebnis dieses Prozesses wurden unter Berücksichtigung der Inhalte des LEP M-V und des RREP WM sowie basierend auf den Analysen und gutachterlichen Ergebnissen Zielstellungen für die künftige Wohnbauentwicklung im SUR Wismar herausgearbeitet. Die Kernstadt Wismar hat sich mit den Umlandgemeinden wie folgt verständigt:

#### Grundsätzliche Festlegungen:

1. Allen Umlandgemeinden steht bis 2030 ein Entwicklungsrahmen von 6% für den Wohnungsbau zur Verfügung. Datenbasis ist der Wohnungsbestand je Umlandgemeinde am 31.12.2018 nach Angabe des Statistischen Amtes M-V.

...

Eine Realisierbarkeit ist gegeben, sofern sich diese Vorhaben in den Entwicklungsrahmen (siehe Tabelle 4) einfügen:

---

<sup>2</sup> [www.region-westmecklenburg.de/Themen/Stadt-Umland-Räume](http://www.region-westmecklenburg.de/Themen/Stadt-Umland-Räume) am 28.06.2021

20. Januar 2022

Tabelle 4: Wohnungsbestand, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Wismar

Gemeinde	Wohnungsbestand am 31.12.2018 (WE)	vorhandene Wohnbaupotenziale (WE - Stand: April 2019)	Entwicklungsrahmen gesamt (WE) in Höhe von 6 % bis 2030	Entwicklungsrahmen (WE) nach Anrechnung (gemäß Festlegung 3) <sup>8</sup>
Barnekow	306	--	18	18
Dorf Mecklenburg	1.474	14	88	48 (abzügl. 40 WE)
Gägelow	1.195	15	72	31 (abzügl. 41 WE)
Hornstorf	516	14	31	13 (abzügl. 18 WE)
Krusenhagen	251	6	15	15
Lübow	719	10	43	43
Metelsdorf	222	6	13	9 (abzügl. 4 WE)
Zierow	465	12	28	27 (abzügl. 1 WE)
<b>Summe</b>	<b>5.148</b>	<b>77</b>	<b>308</b>	<b>204</b>

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Angaben des Statistischen Amtes M-V (Spalte 2), Auswertung AfRL WM gemäß Zuarbeit der Ämter 2018-2019 (Spalte 3), eigene Berechnungen (Spalte 4 und 5)<sup>8</sup>

Die Gemeinde Lübow plant mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans eine Erweiterung der Wohnbaufläche um ca. 2,7 ha. Nach Abzug eines Flächenanteils von 10% für die Erschließung und unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> ergeben sich aus dieser Fläche ca. 35 Baugrundstücke. Diese Entwicklung ist mit den abgestimmten Wohnbauentwicklungskonzept vereinbar. *Die konkrete Parzellierung erfolgt auf der Ebene des B-Plans Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“.*

Mit der Ausweisung einer gemischten Baufläche auf ca. 0,1 ha wird eine vorhandene Autowerkstatt überplant, es erfolgt keine Inanspruchnahme von Flächen mit anderen Nutzungsarten.

Es gelten weiter folgende Programmsätze des Landesraumentwicklungsprogramms:

#### „4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

...

*(2) Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. (Z)  
Hiervon ausgenommen sind die in Abbildung 22 genannten Nutzungen und Maßnahmen.*

20. Januar 2022

---

Die in Abbildung 22 genannten Nutzungen und Maßnahmen sind hier nicht zutreffend.

- (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.
- (4) In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen sollen aus den Vorbehaltsgebieten Vorranggebiete Landwirtschaft entwickelt werden, wo regionale Besonderheiten dies erfordern.“

*Durch die vorgesehenen Wohnbauflächen und die nachfolgende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ werden ackerbaulich genutzte Landwirtschaftsflächen beansprucht. In der betreffenden Ortsrandlage Lübow ist dies unvermeidbar, zumal die (begrenzte) Ergänzung der Wohnbaunutzung aus räumlich-funktional begründeter, städtebaulicher Sicht an dieser Stelle im Vergleich zu den übrigen Lübower Ortsrandbereichen besonders geeignet erscheint. Die innere Erschließbarkeit des Baugebietes ausgehend von der vorhandenen Wohnbebauung ergibt im Zusammenhang mit dem Lückenschluss zwischen vorh. Wohnbebauung und der nördlich lokalisierten Landesstraße L 103 eine harmonisch und organisch wirkende Abrundung des Ortsrandes. Die Eignung des Bodens für die ackerbauliche Nutzung ist an der betreffenden Stelle angesichts des anstehenden lehmigen Sandes in Verbindung mit dem erheblichen Relief allenfalls mittelmäßig. Innerhalb des betreffenden Bereiches wird die potenzielle Wassererosionsgefährdung dementsprechend als mittel bis sehr hoch eingestuft, des Weiteren unterliegt die gesamte Ackerfläche zudem einer mittleren Erosionsgefährdung durch Wind (Kartenportal Umwelt MV 2021). Eine besondere natürliche Eignung des Bodens für die Landwirtschaft ergibt sich hieraus nicht. Unter Beachtung aller übrigen gem. § 1 Abs. 6 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägenden öffentlichen und privaten Belange ergibt sich innerhalb des Geltungsbereichs insofern keine besondere Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung, sondern vielmehr eine besondere Eignung für eine maßvolle und umweltgerechte Ergänzung der Wohnfunktion. Mit einer ländlich typischen Grundflächenzahl von max. 0,4 wird die Versiegelung auf ein unvermeidbares, zur Umsetzung der Planinhalte allerdings noch notwendiges Maß gesenkt. Ungeachtet dessen ist die Versiegelung des Bodens ein kompensationspflichtiger Eingriff.<sup>3</sup>*

*Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg weist darauf hin, dass der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf einem Teil des Feldblockes DEMVLI083BD40071 (Ackerland) erfolgen soll. Für diese Fläche werden im StALU WM Anträge auf Flächenbeihilfe gestellt. Der betroffene Landwirt muss rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme unterrichtet werden, damit er entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau auf seiner Fläche treffen kann. Die Zu- und Abfahrten auf seine landwirtschaftliche Nutzfläche sollten schnellstmöglich wieder befahrbar sein. Unvorhergesehene und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Dränagen an seiner anliegenden landwirtschaftlichen Fläche sind unverzüglich*

---

<sup>3</sup> Begründung zum B-Plan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ in Lübow, VORENTWURF Stand 24.08.2021, Seite 5

20. Januar 2022

wiederherzustellen oder in geeigneter Weise zu verlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Dränagen ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt hat keinen Einwand gegen die Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Wohnbau- und Gewerbefläche vorgetragen.<sup>4</sup>

Die Gemeinde Lübow hat die für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen bereits vom Landwirt käuflich erworben.

Vorranggebiete Landwirtschaft wurden im aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm nicht ausgewiesen, danach sind die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft bezüglich einer Änderung der Nutzungsart der Abwägung durch die Gemeinde zugänglich.

Die Ackerzahlen der landwirtschaftlichen Nutzfläche der im Plangebiet neu ausgewiesenen Wohnbauflächen liegen zwischen 45 und 54 Punkten.<sup>5</sup>

Aus den einzelnen Flächenanteilen ergibt sich nach folgender Tabelle eine durchschnittliche Ackerzahl von 51,06 Punkten.

Fläche lfd.-Nr.	Größe ha	Ackerzahl	Produkt
1	0,0062	45	0,279
2	1,0505	48	50,424
3	1,1068	54	59,767
	2,1635		110,470
Durchschnittliche Ackerzahl			51,06

Die Flächenzuordnung ergibt sich aus folgendem Bild.

<sup>4</sup> Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 13.10.2021

<sup>5</sup> Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Landkreis NWM, erstellt am 13.07.2021



20. Januar 2022

---

*Ackerzahlen für das ausgewiesene Mischgebiet wurden wegen der auch dort vorhandenen Bebauung nicht mehr berücksichtigt.*

*Da die Gemeinde Lübow in ihrem Hauptort Lübow über keine Alternativen zur Siedlungsentwicklung verfügt wird die Umwandlung von ca. **2,2 ha landwirtschaftliche Nutzfläche** mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 51,06 Punkten in Wohnbaufläche angestrebt.*

*Begründung:*

- Wohnbaulandentwicklung ist mit den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum abgestimmt*
- Wohnbaulandentwicklung wurde bereits mit B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ vorbereitet*
- Durchschnittliche Ackerzahl von 51,06 liegt nur geringfügig über 50*
- An anderen Ortsrändern sind ebenfalls hohe Ackerzahlen oder andere Ausschlussgründe für Wohnbebauung (sh. Pkt. 2.2.2.) vorhanden  
→ Keine Alternativen vorhanden*
- Von 1.674 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche im Bereich der Altgemeinde Lübow<sup>6</sup> werden nur 0.13 % in Anspruch genommen*
- Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche erfolgt einvernehmlich mit dem Landwirtschaftsbetrieb, der diese Flächen früher bearbeitet hat*

*Vorranggebiete Landwirtschaft wurden im aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm nicht ausgewiesen, danach sind die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft bezüglich einer Änderung der Nutzungsart der Abwägung durch die Gemeinde zugänglich.*

*Im Rahmen der Abwägung zwischen der Entwicklung von Wohnbauland am westlichen Ortsrand von Lübow und dem Erhalt der wertvollen landwirtschaftlichen Nutzfläche entscheidet sich die Gemeinde Lübow unter Beachtung der obigen Begründung für die Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Wohnbaufläche.*

---

<sup>6</sup> Begründung von Juni 2006 zum Flächennutzungsplan Lübow, S. 46

### **3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)**

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg wurde am 31.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011 S. 944). Die Veröffentlichung erfolgt im Amtsblatt M-V Nr. 3 am 13.01.2012.

#### **3.2.1. Freiflächen-Photovoltaikanlage im Kiessandtagebau Tarzow 2 Nord**

Die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 befinden sich im Vorranggebiet Rohstoffsicherung Ks 46 Tarzow Nord.

Die Umgebung des Plangebiets ist als „**Tourismuseentwicklungsraum**“ und „**Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**“ gekennzeichnet.

Das Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg enthält dafür folgende Grundsätze

##### **„5.6 Rohstoffvorsorge**

- (2) In den Vorranggebieten Rohstoffsicherung hat die Sicherung und Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe Vorrang vor anderen Ansprüchen der Raumnutzung. In diesen Bereichen sind einen Abbau verhindernde Nutzungen auszuschließen. (Z)“
- (6) Bereits aufgeschlossene Lagerstätten sollen gegenüber Neuaufschlüssen bevorzugt und unter Berücksichtigung fachlicher Belange möglichst vollständig abgebaut werden, soweit dem nicht andere Raumnutzungsansprüche entgegen stehen. Es soll darauf hingewirkt werden, dass abgebaute Teilflächen umgehend einer angemessenen Folgenutzung zugeführt werden.

Das Kiesabbaugebiet Tarzow Nord ist in den betroffenen Bereichen zu großen Teilen abschließend ausgebeutet. Eine Nachnutzung für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage kann nur in Abstimmung mit dem Inhaber des Bergrechts, dem **Bergamt Stralsund** und den Raumordnungsbehörden erfolgen. Die erforderlichen Abstimmungen sind vorgesehen.

Eine Nutzung der Kiesabbaugebiete für Photovoltaikanlagen stellt eine angemessene Folgenutzung dar. Während der Nutzung durch Photovoltaikanlagen kann sich sukzessiv eine Wiederbegrünung der Flächen entwickeln.

##### **„3.1.3 Tourismusräume**

- (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismuseentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

20. Januar 2022

---

- (3) In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.“

Der Standort unmittelbar an der Autobahn, in einem ehemaligen Kiesabbaugebiet und ohne natürliche Besonderheiten ist für eine Tourismusentwicklung ungeeignet.

### **„3.1.4 Landwirtschaftsräume**

- (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden.“

Die ehemaligen Kiesabbaugebiete sind sowohl wegen der verbindlichen Renaturierungsverpflichtung als auch wegen des völligen Fehlens einer Mutterbodenschicht für die Landwirtschaft ungeeignet. Mit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage können die Verpflichtungen zur Renaturierung über natürliche Sukzession erfüllt werden.

Die Entscheidung zur Umwandlung in ein Sondergebiet Photovoltaikanlage wurde in gründlicher Abwägung anderer künftiger Nutzungsarten aus wirtschaftlichen Gründen getroffen.

### **„6.5 Energie**

- (5) Für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sollen bauliche Anlagen, bereits versiegelte Flächen oder geeignete Konversionsflächen genutzt werden.“

Für die Solaranlage soll eine wirtschaftliche Konversionsfläche genutzt werden..

Das geplante Vorhaben kann mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung in Übereinstimmung gebracht werden.

20. Januar 2022

---

### **3.2.2. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Ortsteil Lübow**

Das Plangebiet befindet sich in einem „**Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**“.

Das Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg enthält dafür folgende Grundsätze

#### **„3.1.4 Landwirtschaftsräume**

- (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden.“

Das RREP WM weist trotz ausdrücklicher Ermächtigung durch das LEP MV keine Vorranggebiete Landwirtschaft aus. Damit unterliegen die ausgewiesenen Landwirtschaftsräume der Möglichkeit der Abwägung mit anderen Nutzungsarten. Die Entscheidung zur Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in andere Nutzungsarten wurde in gründlicher Abwägung der Interessen der Landwirtschaft mit den Belangen der Ortsentwicklung getroffen.

Das geplante Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

20. Januar 2022

---

### **3.3. Landesplanerische Stellungnahme**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt bei der Beurteilung des Vorentwurfs *der Zusammenführung der ehemaligen Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Schimm und Lübow einschließlich 1. Änderung mit Stand vom 19.07.2021* zu folgendem *Bewertungsergebnis*:

*Die Zusammenführung der ehemaligen Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Schimm und Lübow einschließlich der 1. Änderung für die Gemeinde Lübow ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.<sup>7</sup>*

---

<sup>7</sup> *Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 13.10.2021*

20. Januar 2022

---

#### **4. Räumliche Geltungsbereiche der 1. Änderung**

##### **4.1. Freiflächen-Photovoltaikanlage im Kiessandtagebau Tarzow 2 Nord**

Der Geltungsbereich der 1. F-Planänderung besteht hier aus zwei Teilgeltungsbereichen. Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 1 der Gemarkung Tarzow.

Der nordöstliche Teilgeltungsbereich 1 hat eine Größe von ca. 21,8 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald
- im Osten durch Grünflächen und Wald (Gemeinde Jesendorf)
- im Südwesten durch die Autobahn BAB 14

Der südwestliche Teilgeltungsbereich 2 hat eine Größe von ca. 10,8 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch Landesstraße L 102
- im Osten durch Grünflächen
- im Süden durch die Ortslage Tarzow
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Gesamtfläche beider Teilgeltungsbereiche dieses Plangebiets ergibt sich zu einer Größe von ca. 32,6 ha.

Die Teilgeltungsbereiche der F-Planänderung sind kleiner als die Teilgeltungsbereiche des B-Plans Nr. 8. Für die am Rand des B-Plans befindlichen Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft erfolgt keine Änderung des Flächennutzungsplans.

##### **4.2. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Ortsteil Lübow**

Der Teilgeltungsbereich 3 der 1. F-Planänderung befindet sich am westlichen Rand der bebauten Fläche des Ortsteils Lübow. Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 1 der Gemarkung Lübow.

Der Teilgeltungsbereich 3 hat eine Größe von ca. 2,8 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Landesstraße L 103
- im Osten durch Wohnbebauung des Ortsteils Lübow
- im Süd und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

## **5. Einschätzung des Plangebiets**

### **5.1. Freiflächen-Photovoltaikanlage im Kiessandtagebau Tarzow 2 Nord**

#### **5.1.1. Bisherige Nutzungen**

Die Flächen des Plangebiets wurden in den letzten Jahrzehnten als Kiessandtagebau genutzt.

#### **5.1.2. Altlasten**

*Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster sind im Planungsgebiet keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.<sup>8</sup>*

#### **5.1.3. Bergrecht**

Im Plangebiet besteht eine aktive bergrechtliche Nutzung zum Kiesabbau. Die langjährigen bergbaulichen Tätigkeiten und die damit verbundene sukzessive Gewinnung von Kies und Sanden sind über das gesamte Areal weit fortgeschritten.

*Das bergwerkführende Unternehmen, die Otto Dörner Kies und Umwelt Mecklenburg GmbH & Co. KG, wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger der Photovoltaikanlagen die Erarbeitung der Antragsunterlagen für eine 5. Änderung des Rahmenbetriebsplans zum Kiesabbau beauftragt. Es ist vorgesehen, diese 5. Änderung Anfang 2022 beim Bergamt Stralsund zur Genehmigung einzureichen.*

Anträge zur Entlassung aus der Bergaufsicht werden zu gegebener Zeit gestellt. Die gegenwärtige Ausweisung als „Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ soll bei der Änderung des Flächennutzungsplans erhalten bleiben.

## **5.2. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Ortsteil Lübow**

### **5.2.1. Bisherige Nutzungen**

Die Flächen des Plangebiets, insbesondere die künftige Wohnbaufläche, wurden in den letzten Jahrzehnten als Flächen für die Landwirtschaft genutzt. Der südliche Teil der in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans neu ausgewiesenen Wohnbaufläche wurde bereits bebaut. Auch die Fläche des künftigen Mischgebiets ist seit längerer Zeit bebaut und wurde als Autowerkstatt genutzt.

---

<sup>8</sup> Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 28.10.2021, Seite 7

### **5.2.2. Altlasten**

*Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster sind im Planungsgebiet keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.<sup>9</sup>*

### **5.2.3. Immissionsschutz**

*In der immissionsschutzrelevanten Umgebung der geplanten Wohnbauflächen befindet sich hinter der Ortslage Lübow, ca. 800 m östlich entfernt gelegen, eine Gülleanlage des Betreibers Milchhof Weemstra. Diese Anlage ist nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt und in Betrieb. Die Gülleanlage genießt Bestandsschutz.<sup>10</sup>*

### **5.2.4. Bestehende, stillgelegte Ferngasleitung**

*Die ONTRAS Gastransport GmbH betreibt in der Gemeinde Lübow Ferngasleitungen. Im Teilgeltungsbereich 3 befindet sich die stillgelegte ONTRAS-Ferngasleitung FGL 95 DN 300. Westlich des Teilgeltungsbereichs 3 verläuft die Ferngasleitung FGL 225.*

*Im Falle einer Baubehinderung durch die FGL 95 kann die stillgelegte Leitung im Baufeld durch die ONTRAS geborgen werden. Ein selbständiger Rückbau der Anlage ist nicht gestattet. Der Rückbau erfolgt durch Auftragserteilung an den Betreiber der Anlage (ONTRAS Gastransport GmbH). Mit ihm sind die Modalitäten des Rückbaus festzulegen. Rückbaumaßnahmen erfordern erfahrungsgemäß eine gewisse Vorlaufzeit. Der stillgelegten Korrosionsschutzanlage KSA 095.00/01 braucht in diesem Fall keine Bedeutung beigemessen werden.<sup>11</sup>*

*Die Gemeinde Lübow strebt in Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ den Rückbau der Ferngasleitung im Bereich der künftigen Baufelder an.*

*Die beiden Leitungstrassen sind in der Planzeichnung des Teilflächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinden Lübow dargestellt.*

---

<sup>9</sup> Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 28.10.2021, Seite 7

<sup>10</sup> Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 13.10.2021

<sup>11</sup> Stellungnahme der GDMcom GmbH vom 14.10.2021

20. Januar 2022

---

## **6. Erschließung des Plangebiets**

### **6.1. Freiflächen-Photovoltaikanlage im Kiessandtagebau Tarzow 2 Nord**

Das geplante sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage ist durch den Kiesabbau für die geplante Nutzung ausreichend erschlossen.

### **6.2. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Ortsteil Lübow**

Das geplante neue Wohngebiet soll verkehrstechnisch von Norden über die L 103 und von Süden über eine vorhandene Gemeindestraße erschlossen werden.

Sämtliche Netze der Ver- und Entsorgung sind im angrenzenden Gebiet des B-Plans Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ vorhanden. Bei der Dimensionierung der Ver- und Versorgungsleitungen für den B-Plan Nr. 7 wurde die Erweiterung der Wohnbauflächen durch die Änderung des Flächennutzungsplans bereits berücksichtigt.

#### **6.2.1. Niederschlagswasser**

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

*Aus dem Maßnahmenkatalog geht hervor, dass die Sanierung, Renaturierung des Unterlaufs vom Wallensteingraben bis Lübow Vorrang haben sollte. Hauptaugenmerk wird hier auf die Defizite bzgl. der Durchlässe und deren Durchgängigkeit für aquatische Lebewesen und Sedimente, gelegt.*

*Außerdem stellen diverse Durchlässe hydraulische Engpässe dar und die hydraulische Leistungsfähigkeit wird bei HQ5 bzw. HQ 10 Ereignissen überschritten.*

*D.h. bei der Entwicklung der neuen Wohnbaufläche vom Ellerbergsoll bis zur L103, müssen zur Einleitung von schadlosem Niederschlagswasser die hydraulischen Verhältnisse im Gewässer überprüft und der schadlose Abfluss gewährleistet werden. Kann der Nachweis eventuell nicht erbracht werden, ist eine Wasserrückhaltung oder ein Gewässerausbau vorzunehmen.*

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

*Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Kletziner Weges der Triwalker Bach verrohrt ist. Die Verrohrung DN 600 verläuft teilweise auf Privatgrundstücken. Hier ist die Prüfung eines alternativen Gewässerverlaufs empfehlenswert.<sup>12</sup>*

*Die Hinweise werden bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 9 „Ellerbergsoll 2“ beachtet.*

---

<sup>12</sup> Stellungnahme des WBV „Wallensteingraben-Küste“ vom 27.10.2021

20. Januar 2022

---

### **6.2.2. Telekom**

*Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes im Teilgeltungsbereich 3 in Lübow sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.<sup>13</sup>*

## **7. Literatur**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg/Schwerin in der Fassung der Landesverordnung vom 31.08.2011
- Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030, Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, Stand: 25.02.2020
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübow in der Fassung vom 01.02.2007

Lübow, ..... 2022

.....  
Markewiecz  
Bürgermeisterin

---

<sup>13</sup> *Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 24.01.2022*