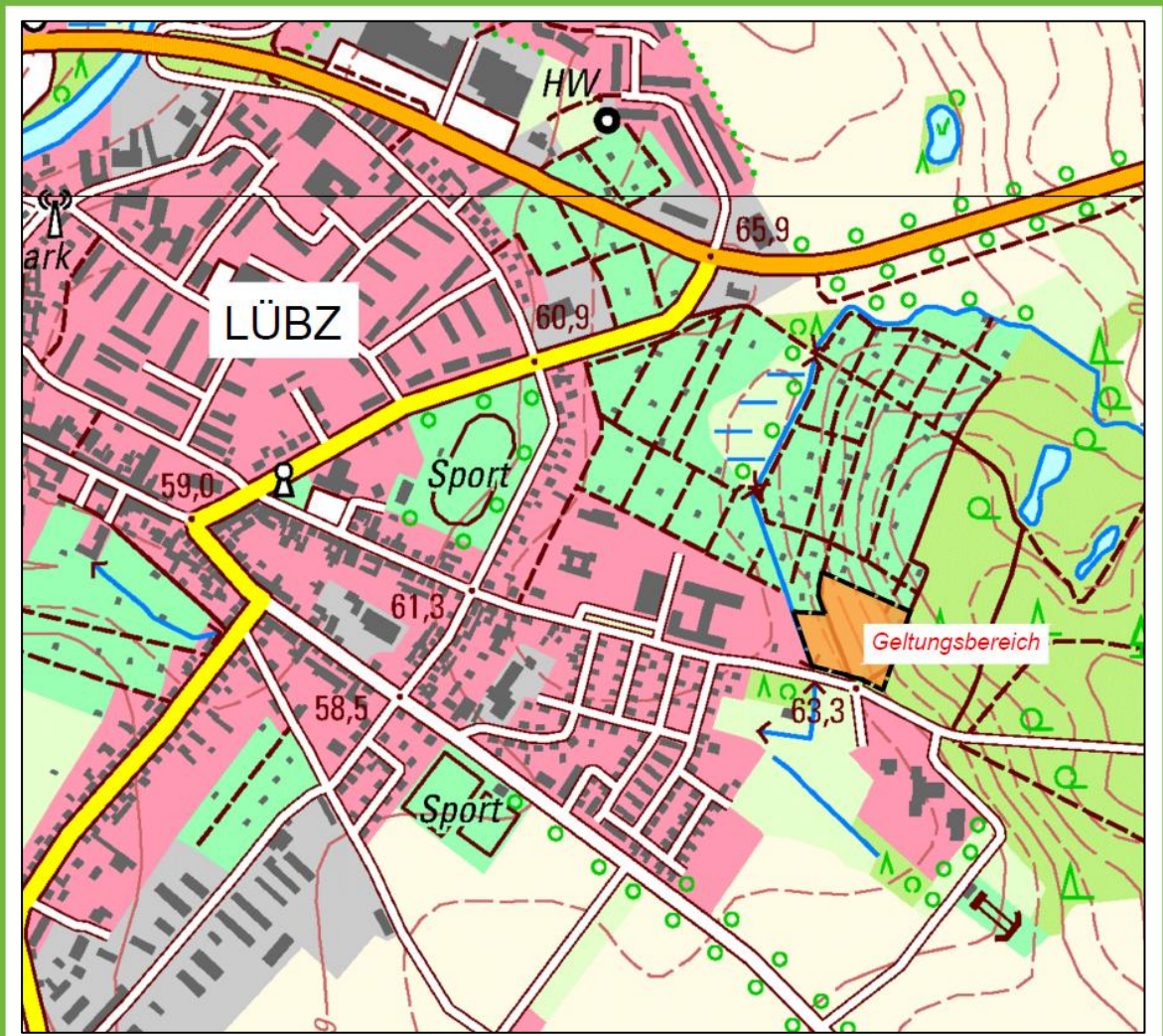


Stadt Lübz

**Bebauungsplan Nr. 27
„Kita am Neuen Teich“**



Begründung – Satzung, Oktober 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
2.2 Planungsgrundlagen	3
2.3 Rechtsgrundlagen	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes	4
3.2 übergeordnete Planung.....	6
4. PLANUNGSINHALT.....	10
4.1 Städtebauliches Konzept.....	10
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.4 Örtliche Bauvorschriften	12
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	12
5.1 Umweltprüfung	12
5.2 Immissionsschutz	13
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	14
5.4 Brandschutz	15
5.5 Verkehrskonzept	16
5.6 Denkmalschutz	16
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	17
7. UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung	

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Stadt Lübz plant den Neubau einer Kindertagesstätte nördlich der Straße „Neuer Teich“ und östlich des Planetariums Lübz, aufgrund des nicht mehr tragfähigen Sanierungsstaus der städtischen Kita-Einrichtung „Pfiffikus“. In Abstimmung mit dem Landkreis Parchim ist die Kita für die geforderte Kapazität (von max.180 Kindern entsprechend dem Stand vom April 2024) gemäß dem Betreuungskonzept einer bewegungsfreundlichen Kita zu planen. Dafür wird eine Fläche von ca. 4.500 m² benötigt. Der ehemalige Standort der Kita „Pfiffikus“ kann diese Anforderung nicht erfüllen. Dafür sollen nun die Flurstücke 3 (teilw.), 2/7 (teilw.) 6 (teilw.) und 7 (teilw.), der Flur 5, Gemarkung Lübz für die Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielstellung ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Kindertagesstätte.

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von rund 1,5 ha. Er umfasst in der Gemarkung Lübz, Flur 5, Teilflächen der Flurstücke 2/7, 6 und 7.

2.2 Planungsgrundlagen

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin, vom Oktober 2024

Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. 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)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung 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** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung** der Stadt Lübz in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich im Osten der Stadt Lübz, nördlich der Straße „Neuer Teich“ und östlich des Planetariums Lübz. Im Osten grenzt der Geltungsbereich direkt an einen Wald. Im Westen befindet sich die Grundschule Lübz und im Süden ist die Schule am Neuen Teich. Nördlich des Planungsraums grenzt eine Kleingartensiedlung an.

Das Areal liegt derzeit brach und wird regelmäßig gemäht. Laut dem Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich bei der Fläche um Dauergrünland. Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich in ca. 100 m Entfernung.

Das Gelände ist ungleichmäßig und weist Höhenunterschiede von bis zu 12 m auf. Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine 20 kv Freileitung.

Gesetzlich geschützte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Westlich des Planungsraums befindet sich der offene Graben B:L5925.065, der überwiegend mit Gehölzstrukturen bewachsen ist.

Ebenso befinden sich im Planungsraum keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete. Bei den nächstgelegenen europäischen Schutzgebieten handelt es sich um das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2538-302 „Alte Elde bei Kuppentin, Fahrenhorst und Bobziner Zuschlag“, welches sich nördlich in einer Entfernung von ca. 1.900 m erstreckt.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG 021 „Neuer Teich“ befindet sich östlich in einem Abstand von ca. 100 m zur Vorhabenfläche.



Abbildung 1: Luftbild Planungsraum, Quelle: GAIA

Die im Planungsraum befindlichen Gehölze sollen weiterhin erhalten bleiben und in das Gesamtkonzept integriert werden. Ein erheblicher Teil der Gehölze im Planungsgebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstands von 30 Metern. Nach § 20 des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) ist zur Gefahrenabwehr – etwa durch Windwurf oder Waldbrand – beim Errichten baulicher Anlagen ein Mindestabstand von 30 Metern zum Waldrand einzuhalten. Eine Bebauung dieser Flächen ist daher grundsätzlich nicht zulässig.

Die verbleibenden zwei Gehölzstrukturen im Norden der Vorhabenfläche sollen ebenfalls erhalten bleiben und in das zukünftige Gesamtkonzept des Kita-Neubaus integriert werden.



Abbildung 2: Ansicht des Planungsraums mit Blick in Richtung Westen (Quelle: Stadt Lübz; Stand April 2025)

3.2 Übergeordnete Planung

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seiner Teilräume wird durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen entwickelt, geordnet und gesichert.

Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind der Bauleitplanung übergeordnet. Sie werden bindend in zusammenfassenden Plänen und Programmen der einzelnen Bundesländer festgesetzt.

Folgenden Rechtsgrundlagen unterliegen die Planungen und Maßnahmen der Stadt Lübz:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) in Kraft getreten am 30.05.2005, zuletzt geändert durch § 2 Abs. 2 LVO über das Landesraumentwicklungsprogramm vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Westmecklenburg (RREP WM) von 2011

Aus ihnen werden die Grundsätze, Ziele und sonstige Erfordernisse der Raumordnung abgeleitet.

Die Vorhabenfläche wird in der Karte des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern als Ländlicher Raum, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet Tourismus eingeordnet.

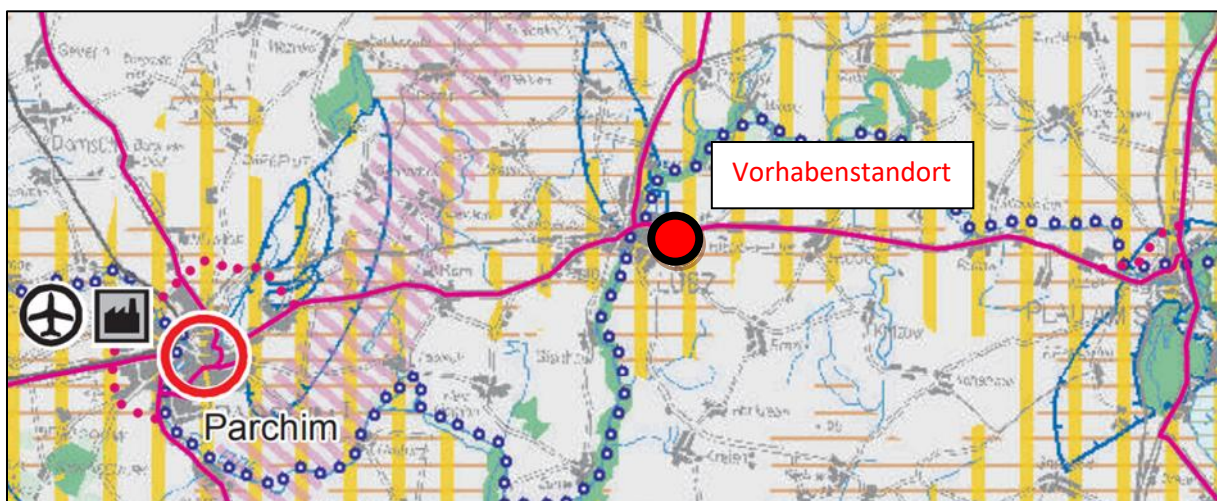


Abbildung 3: Auszug LEP M-V

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden. **(Z 3.3.1 LEP MV)**

Im Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG 2009) gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 4 Satz 6 ROG 2009 wird den ländlichen Räumen eine wichtige Bedeutung zugewiesen.

„Ländliche Räume sind unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen wirtschaftlichen und natürlichen Entwicklungspotenziale als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu erhalten und zu entwickeln; dazu gehört auch die Umwelt- und Erholungsfunktion ländlicher Räume.“

Die ländlichen Räume bilden keine homogene Einheit, sondern werden durch heterogene und häufig kleinteilige Strukturen geprägt – überwiegend kleine Dörfer, aber auch größere Siedlungen und Städte, eine charakteristische Vielzahl an landschaftlich reizvollen oder naturräumlich wertvollen Bereichen, bemerkenswerte Kultur- und sonstige vielfältige Infrastruktureinrichtungen. Ländliche Siedlungsstruktur, kulturelles Erbe und landschaftliche Vielfalt schaffen für die in ländlichen Räumen lebenden Menschen Identität und sind daher ein nicht zu unterschätzender Haltefaktor. Hiermit gilt es verantwortungsvoll umzugehen, d. h. die vorhandenen Strukturen zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln.

Die ländlichen Räume sollen in ihren Funktionen als Wirtschafts-, Natur- und Sozialraum dauerhaft gesichert und entwickelt werden, sodass sie weiterhin für große Bevölkerungsteile ihre umfangreichen Funktionen erfüllen.

Bedarfsgerecht soll in allen Teilräumen eine Versorgung mit Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, insbesondere mit Angeboten der Kindertagesförderung sichergestellt werden. **(Z 5.4.3 LEP MV)**. Durch den Bau einer neuen Kindertageseinrichtung wird das Angebot der Kindertagesförderung langfristig gesichert und verbessert.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg stellt die Stadt Lübz als Grundzentrum dar. Des Weiteren wird die Vorhabenfläche als Tourismusentwicklungsraum dargestellt.

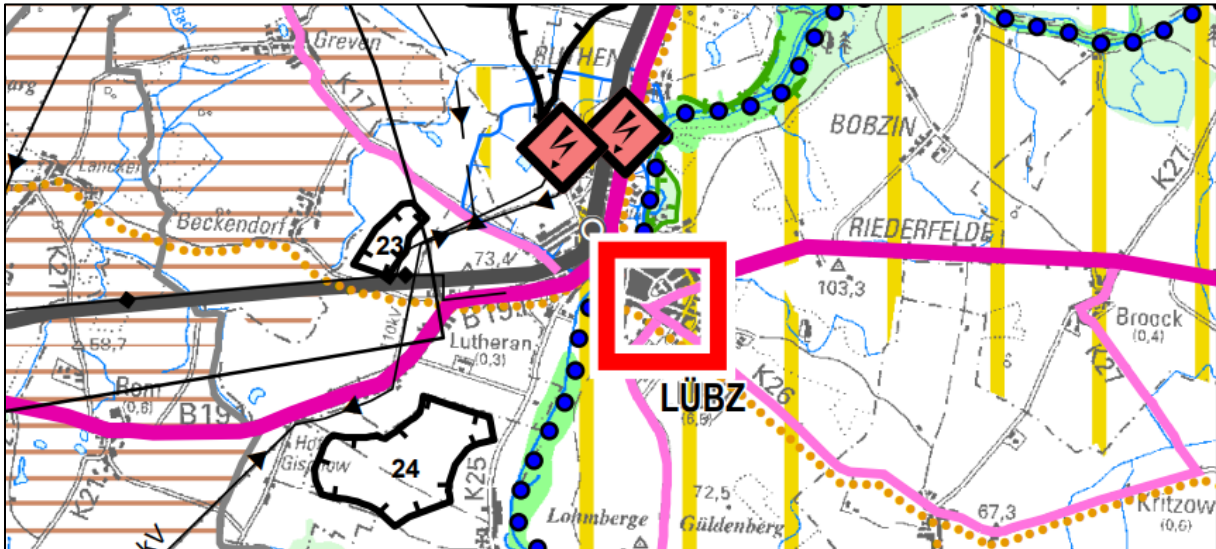


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden. **(Z. 3.2.2 RREP WM)**

In allen Teilräumen der Planungsregion sollen Einrichtungen und Versorgungsstrukturen der technischen und sozialen Infrastruktur bedarfsorientiert, gut erreichbar und sozial verträglich in guter Qualität vorgehalten werden. Dabei soll eine Grundversorgung mindestens in den Zentralen Orten gewährleistet werden. **(Z 6.1 RREP WM)**

Mit der Errichtung einer neuen Kindertagesstätte kann eine bedarfsgerechte Betreuung der Kinder abgedeckt werden. Dadurch trägt das Vorhaben zu einer Verbesserung der Infrastruktur und des Lebensraums der Stadt Lüz und der benachbarten Gemeinden bei.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Lübz verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1998. Darin ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt. Planungsziel ist nunmehr die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Lübz möchte jedoch von den Darstellungen des FNP in einer Weise abweichen, die vom Entwicklungsgebot nicht mehr gedeckt ist. Somit bedarf es einer genehmigungspflichtigen Änderung des FNP; § 8 Abs. 3 Satz 1 sieht hierfür das sogenannte Parallelverfahren vor. Danach kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der FNP aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lübz

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme, im Sinne einer baulichen Verdichtung, ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielstellung ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Kindertagesstätte.

Es wird bewusst auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet. Somit kann der Gemeinde viel Raum für die Gestaltung der Fläche gegeben werden. Dies geschieht unterem deshalb, da es noch keine spezifische Vorhabenplanung für die Kindertagesstätte gibt. Bisher liegt lediglich ein erster Entwurf vor. Die Unterlagen für den Bau der Kindertagesstätte können allerdings erst mit Zusage des Fördermittelgebers erstellt und verwendet werden. Grundvoraussetzung für die Genehmigung des Fördermittelbescheids ist allerdings die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche mit einer Kindertagesstätte. Diese Voraussetzung kann jedoch nur mit der in Rede stehenden Bauleitplanung erfolgen.

Die vorhandene 20 kv Freileitung befindet sich in einem ausreichend großen Abstand zum aktuell angedachten Kitagelände. Nach aktuellem Planungsstand ist ein Abstand von mindestens 3 m zur Freileitung vorgesehen.

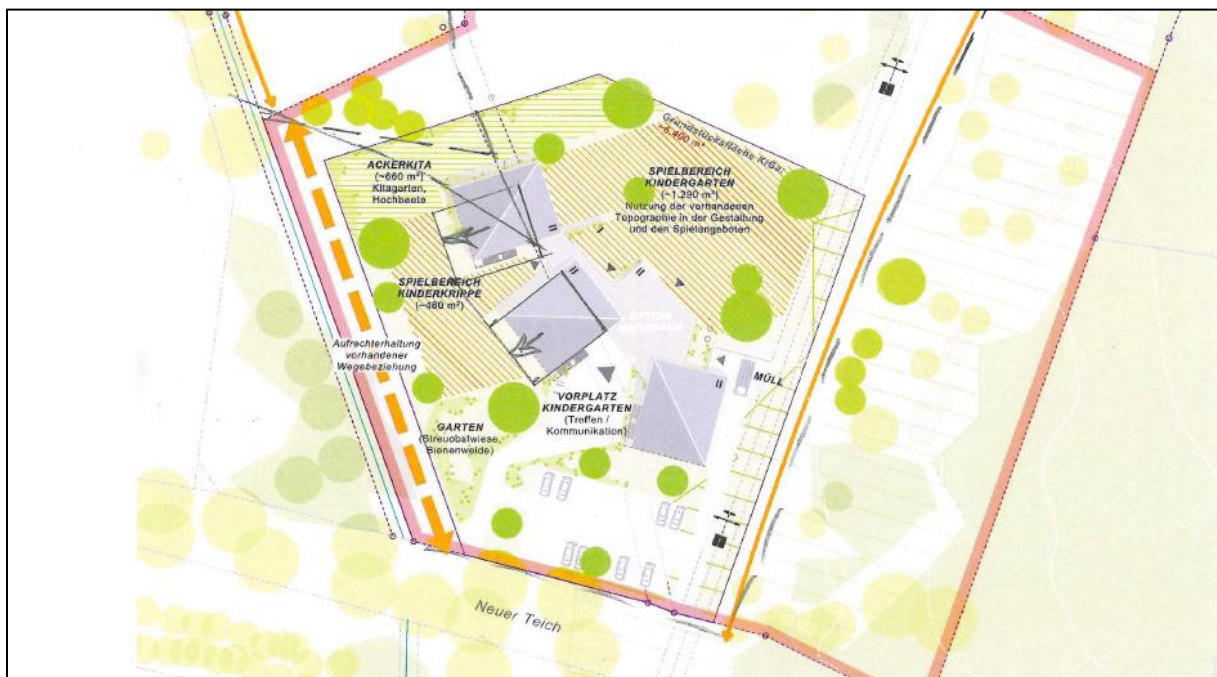


Abbildung 6: Entwurf der Kindertagesstätte (nicht verbindlich)

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel der Stadt Lübz ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“. Flächen für Gemeinbedarf sind von zentraler Bedeutung für die Infrastruktur, die Daseinsvorsorge und die Lebensqualität in den deutschen Gemeinden und Städten. Sie sollen dazu beitragen, dass die Bürgerinnen und Bürger Zugang zu wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen haben.

Die Grundflächenzahl wird für die Fläche für den Gemeinbedarf auf 0,2 beschränkt.

(A) Flächenbilanz:

Geltungsbereich	14.568	m²
Gemeinbedarfsfläche	13.724	m²
Verkehr	397	m ²
Wald	447	m ²

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Als Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.
2. Die maximale Grundflächenzahl ist für die Gemeinbedarfsfläche auf 0,2 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

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

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Die geplanten Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Festschreibung einer örtlichen Bauvorschrift erlangt damit auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung.

Die Stadt Lübz beabsichtigt keine örtlichen Bauvorschriften zur erlassen. Aufgrund keiner konkreten Vorhabenplanung sollen keine Gestaltungseinschränkungen hervorgerufen werden.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Die Planung wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen der Planung wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden und Fläche, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die Errichtung und der Betrieb einer Kindertagesstätte.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.

2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bau- und Betriebsphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgte in einem gesonderten Fachbeitrag. Es konnten keine Verbotstatbestände festgestellt werden.

5.2 Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Nach dem BImSchG sind genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht hervorgerufen werden können bzw. verhindert werden, wenn sie nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Kriterien zur Ermittlung von Geräuschemissionen und Beurteilung, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen können, sind in der TA Lärm definiert.

Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung.

Der Lärm spielender Kinder stellt danach keine immissionsschutzrechtlich relevante Störung dar, so dass ein in einem Wohngebiet oder in der Nähe eines Wohngebietes angelegter Kinderspielplatz im Rahmen seiner bestimmungsgemäßen Nutzung unter Anwendung eines großzügigen Maßstabes von den Nachbarn grundsätzlich als sozialadäquat zu dulden ist. Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigung lassen sich durch den Bau und Betrieb einer Kindertageseinrichtung nicht zwingend ableiten.

Gemäß § 23 BImSchG sind die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu gewährleisten.

Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen – AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

Anlagen für künstliche Beleuchtung sollten nur so lange wie notwendig betrieben werden. Diese sollten in den späteren Nachtstunden, abgeschaltet werden (Licht-Richtlinie).

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Allgemeine Vorgaben

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Trinkwasser und Häusliches Abwasser

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Gemäß Abwassersatzung der Stadt Lübz wird ein Druckleitungsanschluss bereitgestellt. Der Bauherr muss ein Pumpwerk errichten.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser kann innerhalb des Planungsraumes versickern. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu befürchten, denn mit der Planung werden keine Stoffe freigesetzt, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

Gemäß § 9 WHG stellt die Einleitung in ein Gewässer (hier: Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser) einen Benutzungstatbestand dar, der gemäß § 8 WHG erlaubnispflichtig ist.

Für die Versickerung ist ein gesonderter Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen. Der Antrag hat einen Entwässerungsplan sowie eine wassertechnische Berechnung entsprechend zu enthalten. Die Versickerungsanlagen sind gemäß DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.

5.4 Brandschutz

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Die Stadtwerke Lübz teilten am 22.01.2025 mit, dass sich im 300 m Radius mindestens drei Löschwasserentnahmestellen mit geeigneten Hydranten befinden. Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h ist jederzeit sichergestellt. Der unmittelbar nächste nutzbare Unterflurhydrant befindet sich an der Ecke Neuer Teich/Schule am Neuen Teich Lübz (SWL Nr. 106).

Die Feuerwehr ist vor Inbetriebnahme in das Objekt und den damit verbundenen Besonderheiten einzuweisen. Hierüber ist ein Protokoll anzufertigen und den Sachbearbeitern FD 38 Brand- und Katastrophenschutz – vorbeugender Brandschutz – in Kopie zukommen zu lassen.



Abbildung 7: Darstellung Standort Löschwasserentnahmestelle

Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe, sowie die Tragfähigkeit gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die südliche Straße „Neuer Teich“. Eine Zufahrt existiert bereits und befindet sich südlich des Planungsraums.

5.6 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

5.7 Bodenschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im vom Vorhaben betroffenen Gebiet nicht bekannt.

Gemäß dem Schreiben des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 13.02.2025 wurden folgende Auflagen erteilt:

„Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen, Gemischen und Bodenmaterial für z.B. Zuwegungen und Stellflächen ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist" zu beachten. „

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsdefinition

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

Die im Planungsraum befindlichen Gehölze sollen weiterhin erhalten bleiben und in das zukünftige Gesamtkonzept integriert werden.

Die tatsächlich bebaubare Grundstücksfläche außerhalb von Schutzabständen (Waldabstand, 20 kv Leitung) ist gemäß der angehängten Biotopkartierung als **Ruderales Staudenflur (RHU)** und als **Kleingartenanlage (PKR)** einzuschätzen. Des Weiteren verlaufen zwei **nicht- oder teilversiegelte Wirtschaftswege (OVU)** über den Planungsraum.

(A) Flächenbilanz:

Geltungsbereich	14.568	m²
Gemeinbedarfsfläche	13.724	m²
Verkehr	397	m ²
Wald	447	m ²

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Ruderale Staudenflur“ (RHU) ist 2 und die Wertstufe für die Kleingartenanlage (PKR) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert für RHU berechnet sich aus 3 abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps.

Biotopwert RHU: $3 - 0$ (Versiegelungsgrad) = 3

Biotopwert PKR: $1 - 0$ (Versiegelungsgrad) = 1

Biotopwert OVU: $1 - 0$ (Versiegelungsgrad) = 1

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Sobald der Abstand zu vorhandenen Störquellen weniger als 100 m beträgt, ist ein Lagefaktor von **0,75** anzunehmen. Bei Abständen von 100 m bis 625 m beträgt der Lagefaktor **1,00**. Bei Abständen > 625 m beträgt der Lagefaktor 1,25.

Als Störquellen sind die Siedlung, die Kleingartenanlage und die Gemeindestraße anzusehen. Der Lagefaktor liegt aufgrund des geringen Abstands und der vorherrschenden Vorprägung bei 0,75.

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

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

Der Standort der geplanten Kindertageseinrichtung befindet sich im westlich der bestehenden Freileitung gelegenen Bereich. Die verbleibenden Flächen unterliegen bestehenden Schutzabständen (z.B. Waldabstand gemäß §16LWaldG sowie Sicherheitsabstand zur Freileitung) und sind daher nicht bebaubar.

Biototyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lage-faktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
10.1.3 Ruderales Staudenflur (RHU)	10.102	3	0,75	7.919 * 3 * 0,75	22.730
13.7.1 Strukturreiche Kleingartenanlage (PKR)	3.475	3	0,75	3.475 * 3 * 0,75	7.819
14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)	544	1	0,75	544 * 1 * 0,75	408
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					30.957

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Anlagen bzw. außerhalb der Baugrenze sind für die geplante Kindertagesstätte generell nicht zu erwarten. Der Betrieb einer Kindertagesstätte erzeugt nicht zwingend Immissionen, die eine Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter erwarten lässt.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die Erschließung erfolgt über bestehende Zuwegungen im Süden. Für die Erschließung ist keine zusätzliche Versiegelung erforderlich.

Bei der Fläche für den Gemeinbedarf wurde eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Daraus ergibt sich bei einer Flächengröße von 13.724 m² eine maximale Versiegelung von 2.745 m². Gemäß einem ersten Entwurf wird eine Fläche von ca. 2.145 m² für Vollversiegelungen benötigt. Der notwendige Flächenbedarf kann somit vollständig gedeckt werden.

Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Teil-/ Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung	Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche * Zuschlag = EFÄ	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
2.745 m ²	0,5	2.745 * 0,5	1.373
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			1.373

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m ² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
30.957		0		1.373	32.330
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					32.330

Der multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von 32.330 Kompensationsflächenäquivalenten wird durch die vertragliche Sicherung von Ökopunkten in der Landschaftszone 4 – „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ ausgeglichen.