

STADT LÜBTHEEN

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 16

“Wohngebiet an der Lindenschule“

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

4. MÄRZ 2019

**Stadt Lübtheen
Landkreis Ludwigslust-Parchim**

Begründung zur Satzung

der Stadt Lübtheen
über den

Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“

Gemarkung Lübtheen
Flur 3
Flurstück 122/3 teilweise

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2.	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen.....	4
2.	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
2.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V.....	5
2.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.....	6
2.3.	Kommunale Planungen	6
2.3.1	Flächennutzungsplan.....	6
2.3.2	Städtebaulicher Entwurf.....	7
3.	Plangebiet	8
3.1.	Lage und Geltungsbereich	8
3.2.	Bestand.....	8
4.	Planinhalt	9
4.1.	Art der baulichen Nutzung	9
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.4.	Verkehrsflächen / Anschluss der Grundstücke	11
4.5.	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen.....	12
4.6.	Grundstückszufahrten	12
4.7.	Technische Ver- und Entsorgung	13
4.8.	Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	14
4.9.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	14
5.	Umweltbelange	15
5.1.	Schutzgebiete	15
5.2.	Bestand.....	16
5.3.	Eingriffsbewertung.....	17
5.4.	Beschreibung der Maßnahmen	25
6.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken.....	27
6.1.	Auswirkungen.....	27
6.2.	Einwirkungen.....	28
7.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung.....	29
8.	Flächenbilanz	29
9.	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	29

besonderer Teil: Umweltbericht

Anlagen:

- TAUBERT und RUHE GmbH: Schalltechnisches Gutachten Projekt-Nr. 2018249 (Nov. 2018)
- Pöyry Deutschland GmbH: Amphibien- und Reptilienkartierung im Rahmen der B-Planverfahren B-Pläne Nr. 16 und 17 in Lübtheen

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Das ehemals stark landwirtschaftlich geprägte Gebiet der Stadt Lübtheen hat sich in der Nachwendezeit zunehmend zu einem Gewerbe- und Industriestandort entwickelt und übernimmt als Grundzentrum (Einstufung gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011) die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Dienstleistungen und Gütern. Durch die Lage in der Metropolregion Hamburg werden zusätzliche Entwicklungsimpulse für Wirtschaft und Wohnen gesetzt. Dadurch ergibt sich in der Tendenz der letzten Jahre eine anhaltende Nachfrage nach Bauflächen in Lübtheen. Hintergrund ist neben der wirtschaftlichen Entwicklung auch die günstige infrastrukturelle Ausstattung der Stadt mit Bildungs-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen bis hin zur medizinischen Versorgung und Altenbetreuung. Mit der Aufstellung des seit 2014 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes hat die Stadt Lübtheen dieser Nachfrage bereits insoweit Rechnung getragen, dass für die mittel- und langfristige Entwicklung von Wohnstandorten Wohnbauflächen dargestellt und somit für eine verbindliche Bebauungsplanung vorbereitet wurden.

Entsprechend des dringlichen Bedarfs sowie der im Flächennutzungsplan dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung soll das Gebiet östlich der Lindenschule zeitnah einer dem Wohnen dienende Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes auf dem zunächst südlichen Teil der kommunalen Fläche mit 17 Baugrundstücken für ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Nach erfolgreicher Vermarktung der entstehenden Baugrundstücke ist die Erweiterung des Bebauungsplangebietes auf den nördlichen Teil der Fläche vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung der betreffenden Flächen als Wohngebiet zu schaffen. Damit dient der vorliegende B-Plan zur Erreichung der städtebaulichen Ziele. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans zu treffen und hierüber den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung zu tragen.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die Stadtvertretung von Lübtheen hat am 27.09.2016 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in einem formalen bauplanungsrechtlichen Verfahren vollzogen. Dazu ist der Öffentlichkeit die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig bekannt zu machen. Der Vorentwurf wird im Bauamt der Stadt Lübtheen öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung aufgefordert. Der in der Folge erarbeitete Entwurf des B-Plans Nr. 16 wird nach Beschluss der Stadtvertretung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden geprüft und abgewogen. Über den Abwägungsvorschlag sowie den fertiggestellten Bebauungsplan entscheidet die Stadtvertretung. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und erlangt durch (ortsübliche) öffentliche Bekanntmachung Rechtsverbindlichkeit.

Als Kartengrundlage dient der Lageplan des Vermessungsbüros *Urban + Neiseke* vom 04.09.2017. Im Lageplan sind vorhandene geografische Objekte und höhenmäßig eingemessene Geländepunkte dargestellt. Die Grundlage für die dargestellten Katastergrenzen bilden die digitalen Daten der amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem B-Plan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- e) das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- f) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- g) die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar.

Lübtheen liegt im Ländlichen Raum. Die Ländlichen Räume sind entsprechend ihrer Potenziale und Erfordernisse zu entwickeln. Sie sollen attraktive und eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume bilden. Dies beinhaltet unter anderem die Sicherung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung sowie den Erhalt des kulturellen Erbes und der landschaftlichen Vielfalt. Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren, da die Ausnutzung der vorhandenen technischen, kulturellen, sozialen und

Bildungsinfrastruktur von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und die Attraktivität des Wohnumfeldes ist.

Für das Gebiet von Lübtheen sind im LEP M-V sich teilweise überlagernde Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und Tourismus dargestellt. Vorbehaltsgebiete haben den Charakter von Grundsätzen der Raumordnung. Der jeweils festgelegten Nutzung ist bei Abwägungsentscheidungen mit anderen Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen. Da das Plangebiet keine landwirtschaftlich oder touristisch genutzten Flächen beansprucht, werden weder die Belange der Landwirtschaft noch des Tourismus nachteilig berührt.

Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. Als Ausnahmen vom Programmsatz 4.5 (2) des LEP M-V werden aber unter anderem Bauflächen genannt, die in Flächennutzungsplänen dargestellt sind. Ziele sind textliche oder zeichnerische Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Das LEP ist bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Lübtheen ist hier als Grundzentrum im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis eingestuft. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Aufgrund der günstigen Standortbedingungen ist Lübtheen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln, um einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region Westmecklenburg zu leisten. Durch die Lage in der Metropolregion Hamburg soll die Stadt in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnen und Gewerbe aufnehmen. Hierfür sind die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen.

Zugleich haben hier die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege durch ein ausgewiesenes Vorbehaltsgebiet besonderes Gewicht und sind in der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird vom Vorbehaltsgebiet jedoch nicht erfasst. Das Biosphärenreservat *Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern* stellt zudem ein besonderes Potenzial für die landschaftsgebundene Erholung dar. Das RREP WM stuft das Gebiet um Lübtheen darum als Tourismusedwicklungsraum ein, in dem attraktive Angebote für den Naturtourismus entwickelt werden sollen.

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, das heißt, dass die im F-Plan dargestellte Grundkonzeption im B-Plan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist.

Der seit 2014 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen weist für den überwiegenden Teil des B-Plan-Gebietes eine Wohnbaufläche, für den westlichen Randstreifen eine Grünfläche/Parkanlage aus. Der B-Plan Nr. 16 konkretisiert diese Darstellungen entsprechend dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

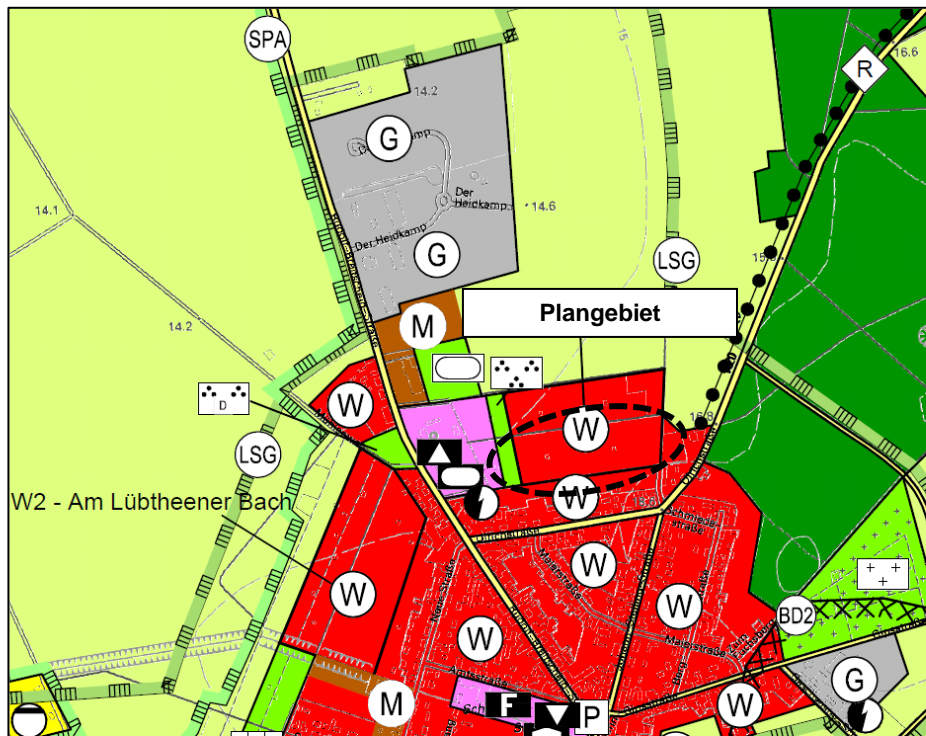


Abbildung 1: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Unmittelbar angrenzend zum Plangebiet befinden sich die südlich gelegenen Wohnbauflächen an der Ulrichstraße, die Fläche für Gemeinbedarf im Westen (Areal der Lindenschule, Sporthalle) und im Weiteren Flächen für die Landwirtschaft.

Gegenwärtig wird das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans durchlaufen. Die Änderung betrifft insgesamt 12 Flächen im Stadtgebiet (Stand Vorentwurf). Das B-Plan-Gebiet selbst bleibt von den Änderungen aber unberührt.

2.3.2 Städtebaulicher Entwurf

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt, der die mögliche Parzellierung sowie die verkehrliche Erschließung und Gestaltung für das geplante Wohngebiet an der Lindenschule aufzeigt. Der städtebauliche Entwurf umfasst dabei das gesamte Gebiet, welches im Flächennutzungsplan (nördlich der bestehenden Bebauung in der Ulrichstraße) als Wohnbaufläche dargestellt ist. Das Konzept zielt auf die Entwicklung eines in sich geschlossenen Wohngebietes ab und beschreibt eine aufgelockerte Bebauungsstruktur, die vornehmlich auf die Errichtung von ca. 30 Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen von im Schnitt 800 m² bis 1.000 m² abzielt. Eine Ringstraße gewährleistet eine effiziente interne Erschließung des Quartiers. Die äußere Erschließung erfolgt von Westen über die bestehende Wendeschleife an der Lindenschule. Die Planstraßen im Wohngebiet sind als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen vorgesehen, wobei eine breite Haupteerschließungsachse (Planstraße A) eine Durchgrünung des Verkehrsraumes ermöglicht und dessen Funktion als öffentlichen Begegnungsraum fördert. Zur Steigerung der Attraktivität des Wohngebietes ist im Westen eine großzügige Grünfläche mit Kinderspielplatz sowie im Osten eine Geh- und Radweganbindung vorgesehen. Durchgangsverkehr für Kfz ist somit ausgeschlossen, für Fußgänger und Radfahrer ergeben sich so aber kurze Wege in die Stadt.

Die Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfs soll in 2 Bauabschnitten erfolgen. Dazu soll zunächst nur die südliche Teilfläche überplant und nach Rechtskraft des B-Plans vermarktet und bebaut werden. Nach erfolgreicher Vermarktung und weiter bestehender Nachfrage soll auch die

nördliche Teilfläche einer Bebauung zugeführt und der Städtebauliche Entwurf in Gänze umgesetzt werden.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Lübtheen liegt im Westen des Landkreises Ludwigslust-Parchim und gehört damit der Metropolregion Hamburg an. Das Gemeindegebiet grenzt unmittelbar an das Amt Neuhaus, das zum Bundesland Niedersachsen gehört.

Die Entfernungen zu den benachbarten Städten Hagenow, Dömitz und Boizenburg betragen ca. 20 bis 30 km. Verkehrsmäßig günstig angebunden ist die Stadt über die Landesstraße L06, die von Dömitz nach Pritzier führt und die auf die B5 von Ludwigslust nach Boizenburg mündet. Über die Landesstraße L061 und die Kreisstraße K19 werden die Verbindungen zum Amt Neuhaus hergestellt. Über die Anbindungen nach Pritzier und Hagenow werden das überregionale Straßennetz (BAB 24) und die Bahnstrecke Berlin – Hamburg erreicht.

Naturräumlich ist das Gebiet um Lübtheen dem *Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte* zuzuordnen, wird aber auch deutlich durch das Mecklenburgische Elbetal bestimmt. Die Stadt und ihre Ortsteile befinden sich innerhalb des Biosphärenreservates *Flusslandschaft Elbe – Mecklenburg-Vorpommern*.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst den westlichen und südlichen Teil des Flurstücks 122/3, Flur 3 der Gemarkung Lübtheen. Das entspricht einer Fläche von ca. 3 ha.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Lübtheen auf einer derzeit ungenutzten Fläche östlich des Komplexes der Lindenschule sowie nördlich der bereits bebauten Wohngrundstücke an der Ulrichstraße. Der Geltungsbereich wird im Osten und Süden durch die Flurstücksgrenze beschrieben. Im Westen folgt die Geltungsbereichsgrenze geradlinig dem bestehenden Zaun zum Schulgelände und schließt im Scheitelpunkt der Wendeschleife an die bestehende Zufahrt zur Lindenschule an. Des Weiteren (im Norden) orientiert sich die Geltungsbereichsgrenze am erarbeiteten Parzellierungsentwurf und umfasst damit die Baugrundstücke, die mit Aufstellung des vorliegenden B-Plans entwickelt werden sollen und die erforderlichen Verkehrsflächen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung festgesetzt. Zur Rechtseindeutigkeit wurden in der Planzeichnung Koordinaten für (nicht auf bestehenden Grenzpunkten liegende) Eckpunkte des Geltungsbereiches angegeben, damit dieser hinreichend bestimmt ist.

3.2. Bestand

Der Geltungsbereich der des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 3 ha. Etwa 2 ha (östlicher Teil) sind derzeit ungenutzte Freifläche (ehemals Kleingärten), auf der das Wohngebiet entwickelt werden soll. Der westliche Randstreifen des Geltungsbereiches stellt sich als Rasenfläche dar, die zur Sporthalle hin durch eine Baumreihe mit Zaun und nach Osten durch einen im Durchschnitt etwa 1 m hohen abgeböschten Erdwall eingefasst wird. Im Rahmen von Sportveranstaltungen in der Hans-Oldag-Halle wird die Rasenfläche im Bedarfsfall als temporäre Stellplatzfläche genutzt.

Das nähere Umfeld wird mit Ausnahme der nördlich und nordöstlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch städtische Bebauung geprägt. Direkt im Westen grenzt der Schulkomplex mit Sportanlagen an das Plangebiet, im Süden schließen getrennt durch einen schmalen Weg die Hof- bzw. Gartenflächen der Wohngrundstücke der Ulrichstraße an. Ausgehend von der Kreuzung Ulrichstraße/Johann-Stelling Straße verläuft ein öffentlicher Weg entlang der östlichen Plangebietsgrenze und geht weiter nördlich in einen Feldweg über. Nordöstlich der Fläche befindet sich ein etwa 80 m x 20 m großes umzäuntes Regenrückhaltebecken.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ der Stadt Lübtheen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Das Plangebiet soll zeitnah einer dem Wohnen dienenden Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 werden allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA2 und WA3) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die oben genannten Festsetzungen entwickeln sich damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für den Bereich des B-Planes eine Wohnbaufläche ausweist. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teil B – Text) sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, die jeweils bereits ausreichend im Stadtgebiet vorhanden sind. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe haben einen hohen Flächenbedarf, der an diesem Standort zu einer nicht gewollten übermäßigen Einschränkung der Wohnnutzung führen würde. Da sich ca. 400 m weiter nördlich im Gewerbegebiet „Der Heidkamp“ bereits eine Tankstelle befindet und das Plangebiet über keine direkte Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Landesstraße L06, Kreisstraße K20) verfügt, soll mit dieser Festsetzung auch die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine möglichst effektive, aber gleichzeitig lockere bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ab. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt die Stadt Lübtheen einen Rahmen, der die bauliche Entwicklung im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung begrenzt, aber die Bedürfnisse der Bevölkerung an zeitgemäßem und individuellem Wohnen berücksichtigt und hierfür einen ausgestaltbaren Planungsspielraum belässt.

Vollgeschosse

Für die Wohngebiete wird eine (differenzierte) Geschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Bauweise soll so einer zu starken Verdichtung des Baugebietes entgegnet werden.

- WA1 – 1 Vollgeschoss
- WA2 – 1 Vollgeschoss
- WA3 – 2 Vollgeschosse

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

Grundfläche/Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Die für allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenze (0,4) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO soll dabei nicht ausgeschöpft werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze inkl. Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO aber bis 50 % (entspricht GRZ 0,45) überschritten werden. In der für die Wohngebiete festgesetzten Grundflächenzahlen findet sich der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder. Die Bodenversiegelung soll so auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, ohne den zulässigen Nutzungen ausreichenden Spielraum für die notwendige bauliche Entwicklung zu nehmen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Firsthöhe ist erforderlich, um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wirksam zu begrenzen. Eine entsprechende textliche Festsetzung (Teil B - Text) differenziert hierbei zwischen ein- und zweigeschossigen Gebäuden (Definition gemäß LBauO M-V). Bei Eingeschossigkeit gilt eine maximale Firsthöhe von 9,5 m. Von dieser Festsetzung werden beispielsweise Gebäude im Bungalowstil als auch sogenannte 1,5geschossige Gebäude (mit Erdgeschoss und Ober- bzw. Dachgeschoss) erfasst, bei denen das Obergeschoss gemäß LBauO M-V nicht als Vollgeschoss zu werten ist. Für Zweigeschossiger wird die Firsthöhe auf einen Höchstwert von 7,5 m begrenzt. Somit sind zweigeschossige Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigten Dächern auszubilden, wodurch einer zu massiven und überdimensionierten Erscheinungsform von Zweigeschossern entgegengewirkt wird.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhenlage der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Wendeschleife/Planstraße A mit einer Höhe von 15,5 m über NHN. Der Höhenbezugspunkt wurde im Rahmen der Vermessung des Plangebietes lage- sowie höhenmäßig bestimmt und ist in der Planzeichnung dargestellt. Oberer Bezugspunkt ist die First- bzw. maximale Gebäudehöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

Ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Da die zukünftige Geländehöhe nur näherungsweise angenommen werden kann, kann es im Einzelfall zu Ungleichbehandlungen und ungewollten Härtefällen kommen. Um dem entgegenzuwirken wird festgesetzt, dass ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 1 m ausnahmsweise zugelassen werden kann. Diese Ausnahme bezieht sich nur auf die zu errichtenden Hauptgebäude.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit zielt die Festsetzung auf eine lockere Bebauungsstruktur durch freistehende Ein- oder Zweifamilienhäusern ab, für die vornehmlich eine Nachfrage besteht.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im allgemeinen Wohngebiet durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports oder anderen Nebenanlagen ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Vorgaben der LBauO M-V sind zu beachten.

4.4 Verkehrsflächen / Anschluss der Grundstücke

Die äußere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Anbindung an bestehende öffentliche Straßen und Wege. Ausgehend von der Rudolf-Breitscheid-Straße wird die verkehrliche Erschließung über die Zufahrt südlich von Lindenschule und Sporthalle realisiert. Im Scheitelpunkt der Wendeschleife setzt die Planstraße A an, die von Westen aus als Haupteerschließungsstraße durch das Wohngebiet führt. Im Osten ist das Plangebiet ebenfalls an einen öffentlichen Weg angebunden. Diese Erschließung soll jedoch Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben, um Kfz-Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet zu vermeiden.

Bei einer späteren Erweiterung des Wohngebietes (geplanter 2. Bauabschnitt) sollte untersucht werden, ob durch das erhöhte Verkehrsaufkommen eine Verkehrsgefährdung für die Schüler der Lindenschule besteht und ob die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Knotenpunktes L 06/Zufahrt Lindenschule noch gegeben ist.

Planstraße A

Planstraße A dient als Haupteerschließungsstraße, die in östliche Richtung durch das Wohngebiet führt. Entsprechend der geplanten Ausbildung als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 10 m, wird sie als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verkehrsfläche umfasst damit neben der Fahrbahn (verkehrsberuhigter Bereich zur Mischnutzung durch Kfz, Rad und Fußgänger) die seitlich angeordneten Park- bzw. Grün- und Randstreifen). Da die Planstraße nicht von Durchgangsverkehr berührt wird und nur der Erschließung des geplanten Wohngebietes dient, kann auf die bauliche Trennung von Fahrbahn und Gehweg verzichtet werden. Die Mischnutzung führt in Verbindung mit einer Verkehrsberuhigung zur Steigerung der Wohnqualität und stärkt die Aufenthaltsfunktion des öffentlichen Raums.

Planstraße B

Planstraße B, dient insbesondere der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke. Sie ist wie Planstraße A ebenfalls als Mischverkehrsfläche auszubilden, wobei bei einer geringeren Gesamtbreite von 5 m auf die Anlage von Stellplätzen bzw. Parkstreifen und bepflanzten Grünstreifen zu verzichten ist. Abgehend von Planstraße C im Bereich des Wendehammers wird über Planstraße B zudem eine Verbindung mit dem östlich des Plangebietes verlaufenden öffentlichen Weg hergestellt. Motorisierter Durchgangsverkehr (Kraftfahrzeuge) soll vermieden werden, da dies zu einer dauerhaften Minderung der Wohnqualität führen würde. Lediglich in Ausnahmen soll zur Wahrung öffentlicher Interessen (z. B. Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens) die Durchfahrt für Kfz möglich sein. Die Durchfahrtsbeschränkung sollte durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden. Dabei ist aber die Passierbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu erhalten. Für Fußgänger und Radfahrer ergibt sich durch die Planstraße B ein zusätzlicher Anschluss an das innerörtliche Verkehrswegenetz und dadurch „kurze Wege“ im Stadtgebiet.

Planstraße C

In Ergänzung der Planstraße A erschließen die Planstraßen C das weitere Plangebiet in Richtung Norden. Da der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 zunächst nur den südlichen Teilbereich des entsprechend dem Städtebaulichen Entwurf geplanten Wohngebietes umfasst, werden die Straßen im Rahmen der Teilerschließung nur soweit als Stichstraßen ausgebildet, dass die anliegen-

den Baugrundstücke erschlossen werden. Am Kopf der östlichen Stichstraße ist ein Wendehammer auszubilden, um für das derzeitige Plangebiet eine Wendemöglichkeit, insbesondere für Müllfahrzeuge, zu gewährleisten. Deshalb sollten hier keine Parkplätze angelegt werden. Bei späterer Erweiterung des B-Plans Nr. 16 nach Norden soll ein Zusammenschluss der jetzigen Stichstraßen zu einer Ringstraße erfolgen. Damit kann der Wendehammer im Zuge einer Erweiterungsplanung an dieser Stelle entfallen.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 ermöglicht Festsetzungen über den Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen, um zu regeln, an welche Straßen Zu- und Abfahrten der Grundstücke anzuschließen sind. Ebenso können Zu- und Abfahrten in bestimmten Bereichen ausgeschlossen werden, soweit dies erforderlich ist. An der Ostseite des allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird zu diesem Zweck ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Das Wohngebiet liegt hier am öffentlichen Wegeflurstück 123, Flur 3, Gemarkung Lübtheen an, welches seinerseits südlich an die Kreisstraße K20 angebunden ist. Eine mögliche Erschließung des Plangebietes wurde im Vorfeld der Bebauungsplanung aus verkehrstechnischer Sicht geprüft. Eine östliche Erschließung über das öffentliche Flurstück 123 wurde aber verworfen, da der hierfür erforderliche Umbau des jetzigen Kreuzungsbereiches K20/Ulrichstraße/Johann-Stellingstraße/Bergstraße sich als nicht bzw. sehr schwierig umsetzbar erwies. Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes soll deshalb ausschließlich über die bestehende Wendeschleife an der Lindenschule und intern über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Im Anschlussbereich WA 1 und öffentliches Wegeflurstück 123 werden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, um hier der Verfestigung eines motorisierten Quell- und Zielverkehrs zu begegnen.

4.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) grundsätzlich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Damit soll die notwendige Flexibilität für die Planung und Aufstellung dieser Anlagen (insbesondere derer zur Nutzung erneuerbarer Energien nach § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO) auf den Grundstücken gewährleistet werden. Die Errichtung von Carports, Garagen oder Nebengebäuden zwischen der Planstraße A und der straßenseitigen Baugrenze ist jedoch ausgeschlossen (Stellplätze sind zulässig). Damit soll eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraums durch private bauliche Nutzung minimiert werden. Die Festsetzung zielt auf ein einheitlicheres Straßen- bzw. Ortsbild ab, in dem die Hauptgebäude wie auch die zur Mischnutzung vorgesehene öffentliche Haupterschließungsstraße (Planstraße A) die städtebaulich prägenden Elemente darstellen sollen.

Ein Teil der für das Wohngebiet als notwendig erachteten Stellplätze wird innerhalb des Verkehrsraumes der Planstraße A angelegt. Dieses Stellplatzangebot richtet sich an den Besucherverkehr. Die Stellplätze für die Anwohner im allgemeinen Wohngebiet sind auf den jeweiligen Grundstücken zu realisieren. Es ist von einem Bedarf von durchschnittlich 1,5 Stellplätzen pro Wohngrundstück auszugehen.

4.6 Grundstückszufahrten

Mittels textlicher Festsetzung wird für die an der Planstraße A anliegenden Grundstücke die zulässige Breite der Grundstückszufahrten geregelt und auf maximal 3,50 m begrenzt. Bei der beabsichtigten Mischnutzung sind die Belange der unterschiedlichen Nutzungsansprüche durch Kfz, Radfahrer und Fußgänger gleichermaßen zu berücksichtigen. Im Sinne der Wohnqualität sowie der Stärkung des öffentlichen Verkehrsraumes als Begegnungsraum und Freifläche im Wohngebiet wird die Flächeninanspruchnahme für die Grundstückszufahrten begrenzt. Damit einhergehend wird eine entsprechend höhere Anzahl der seitlich angeordneten Stellplätze und Grünstreifen beabsichtigt. Für Grundstückszufahrten, die über andere Straßen (Planstraße B

bzw. Privatstraße) erfolgen, wird keine Regelung getroffen. Hier sind bei Bedarf auch Zufahrten mit größerer Breite möglich.

4.7 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Die Neuverlegung von Leitungen ist im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale. Die Übernahme der für das Wohngebiet neu zu errichtenden Trinkwasserversorgungsanlagen ist mittels Erschließungsvertrag zu regeln.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Sude-Schaale. Die Übernahme der für das Wohngebiet neu zu errichtenden Schmutzwasserentsorgungsanlagen ist mittels Erschließungsvertrag zu regeln.

Wärme

Die Gasversorgung erfolgt über den Anschluss an das Erdgasnetz der HanseGas GmbH.

Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH.

Telekommunikation

Eine Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist grundsätzlich möglich. Hierzu ist ein entsprechender Erschließungsvertrag zu schließen.

Regenentwässerung

Auf den Grundstücken anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Das in den weitgehend versiegelten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Rohrleitungen dem Regenrückhaltebecken nordöstlich des Plangebietes zuzuführen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim als Eigenbetrieb des Landkreises. Das Befahren der Planstraße B durch Müllfahrzeuge ist nicht möglich, da diese nicht für den Durchgangsverkehr vorgesehen ist und auch keine Wendemöglichkeit besteht. Die Abholung der Abfälle kann für die ausschließlich an dieser Straße anliegenden Grundstücke nur von der Planstraße A erfolgen. Die Abfallsammelbehälter sind von den Grundstückseigentümern/Nutzern am Tag der Abfuhr dorthin zu bringen.

Löschwasserversorgung

Im Umfeld von 300 m um das Plangebiet sind Bohrbrunnen mit ausreichender Kapazität als Löschwasserentnahmestellen vorhanden (siehe nachfolgende Abbildung). Bei Realisierung der geplanten Erweiterung des Wohngebietes (2. Bauabschnitt) in Richtung Norden sollte die Löschwasserversorgung erneut geprüft und ggf. ein zusätzlicher Bohrbrunnen im Plangebiet hergestellt werden.

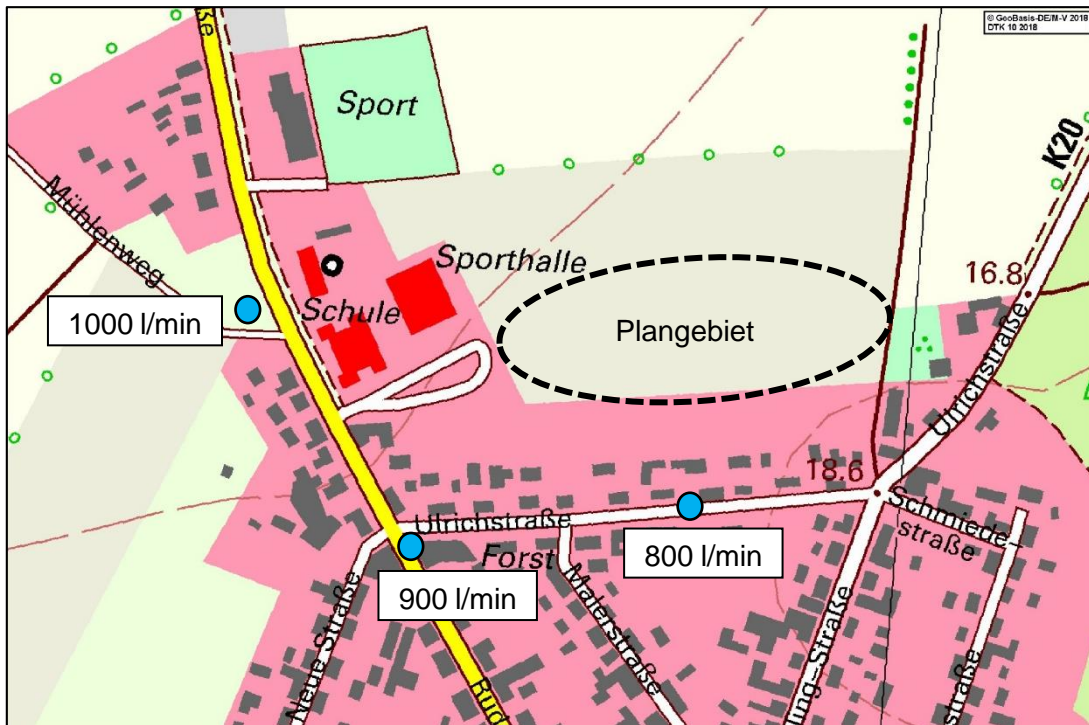


Abbildung 2: Löschwasserentnahmestellen (Kartengrundlage: DTK 10 © GeoBasis-DE/M-V 2018)

4.8 Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die bestehenden Grünflächen im Westen des Plangebietes werden als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen Ö 1 sind im Bestand als Rasenfläche mit temporärer Nutzung als unbefestigte Parkplatzfläche zu erhalten. Die Grünflächen Ö 2 sind aus dem Bestand als extensive Rasenfläche zu entwickeln. Damit wird die Konzeption des Flächennutzungsplanes aufgegriffen und eine räumliche Trennung zwischen Wohngebiet und dem Komplex der Lindenschule erwirkt. Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ist als Rasenfläche mit Spiel- und Sportgeräten sowie Ausstattungselementen anzulegen und zu erhalten.

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 122/3 besteht eine Fichtenreihe, die zugunsten einer zweireihigen Hecke zu roden ist. Im Bereich der Grünflächen wird innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans ein Anpflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, welches durch die textliche Festsetzung Nr. 5.5 näher bestimmt wird. Der weitere Verlauf der Fichtenreihe außerhalb des Geltungsbereiches wird von der Zuordnungsfestsetzung Nr. 6.1 erfasst. In östlicher Richtung ist an die Fichtenreihe anschließend gemäß Zuordnungsfestsetzung 6.2 eine zweireihige Hecke zu pflanzen. Die Festsetzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

4.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können in Bebauungsplänen freizuhaltende Schutzflächen bzw. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt werden. Im vorliegenden B-Plan wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, um die planungsrechtliche Grundlage für gezielte Maßnahmen zum Immissionsschutz zu schaffen. Damit werden vor allem den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 Rechnung getragen. Die betreffenden Flächen befinden sich im Bereich der Krone des bestehenden Walls zwischen Sporthalle und den festgesetzten Wohngebieten. Die Anordnung der Flächen erfolgte unter Berücksichtigung des zum B-Plan Nr. 16 erstellten schalltechnischen Gutachtens der TAUBERT und RUHE GmbH (siehe Anlage), um so in Verbindung mit konkret festgesetzten Maßnahmen den erforderlichen Immissionsschutz für die Wohngebiete zu gewährleisten. Zu den Maßnahmen siehe auch Kapitel 6.2.

5. Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

5.1. Schutzgebiete

Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete

Die Prüfung von Plänen dient der Feststellung, ob bei dem zu prüfenden Plan die Möglichkeit besteht, dass er im Sinne des § 34 BNatSchG einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dabei ist der Zeitraum der Ausweisung der Schutzgebiete sowie die kumulative Wirkung der Satzung zu beachten, denn andere Vorhaben könnten Beeinträchtigungen des Vorhabens verstärken und so erst erheblich machen.

Das NATURA-2000-Gebiet – SPA DE 2732-473 " Mecklenburgisches Elbetal " (auch LSG / BRN 3 Entwicklungszone „Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“ - Landkreis Ludwigslust-Parchim) grenzt in ca. 240m Entfernung westlich der Landesstraße an die Bebauung von Lübtheen an. Aufgrund der Lage hinter der vorgelagerten Störung durch die Landesstraße und die vorhandene Bebauung im Westen sind erhebliche Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände nicht einzustellen.

Eine Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Belangen des Natura 2000 – Gebietes ist nicht erforderlich (rechtswirksamer F-Plan seit 23.10.2014).

sonstige Schutzobjekte des Naturschutzes

Biosphärenreservat

BRN 3 Entwicklungszone „Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“ - Lkrs. Ludwigslust-Parchim
Gebietsübergreifende Festsetzung des Schutzgebietes (BREIbeG M-V vom 15.01.2015) nach Rechtswirksamkeit des F-Planes (23.10.2014).

Umwandlung von Ödland in eine andere Nutzungsform gemäß § 7 Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr.6 BREIbeG M-V ist die Umwandlung von Grünland und Ödland in eine andere Nutzungsform verboten. Ausnahmen sind genehmigungspflichtig.

Es wird somit ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 7 BREIbeG M-V auf Basis der Inaussichtstellung gestellt und für das Ödland der mögliche Ausgleich aufgezeigt.

Zugunsten des Ödland / Grünlandschutzes des § 7 BREIbeG M-V ist in der Gemarkung Lübtheen, Flur 1, Flurstück 120/2 die Fläche von 40.719 m² als extensives Grünland anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. **Diese Fläche beinhaltet sowohl die (südliche) Fläche des jetzigen B-Planes als auch bereits die nach erfolgreicher Vermarktung der entstehenden Baugrundstücke vorgesehene Erweiterung des Bebauungsplangebietes auf den nördlichen Teil der Fläche.**

Bei der Umnutzung im 1. Bauabschnitt (1.BA) bleiben 3.397 m² im Geltungsbereich als extensive Grünfläche erhalten. Umgewandelt werden müssen daher für den 1. BA - auch als Ausgleich - 19.600 m². Daher werden 21.119 m² vorgezogen für den 2. BA umgewandelt.

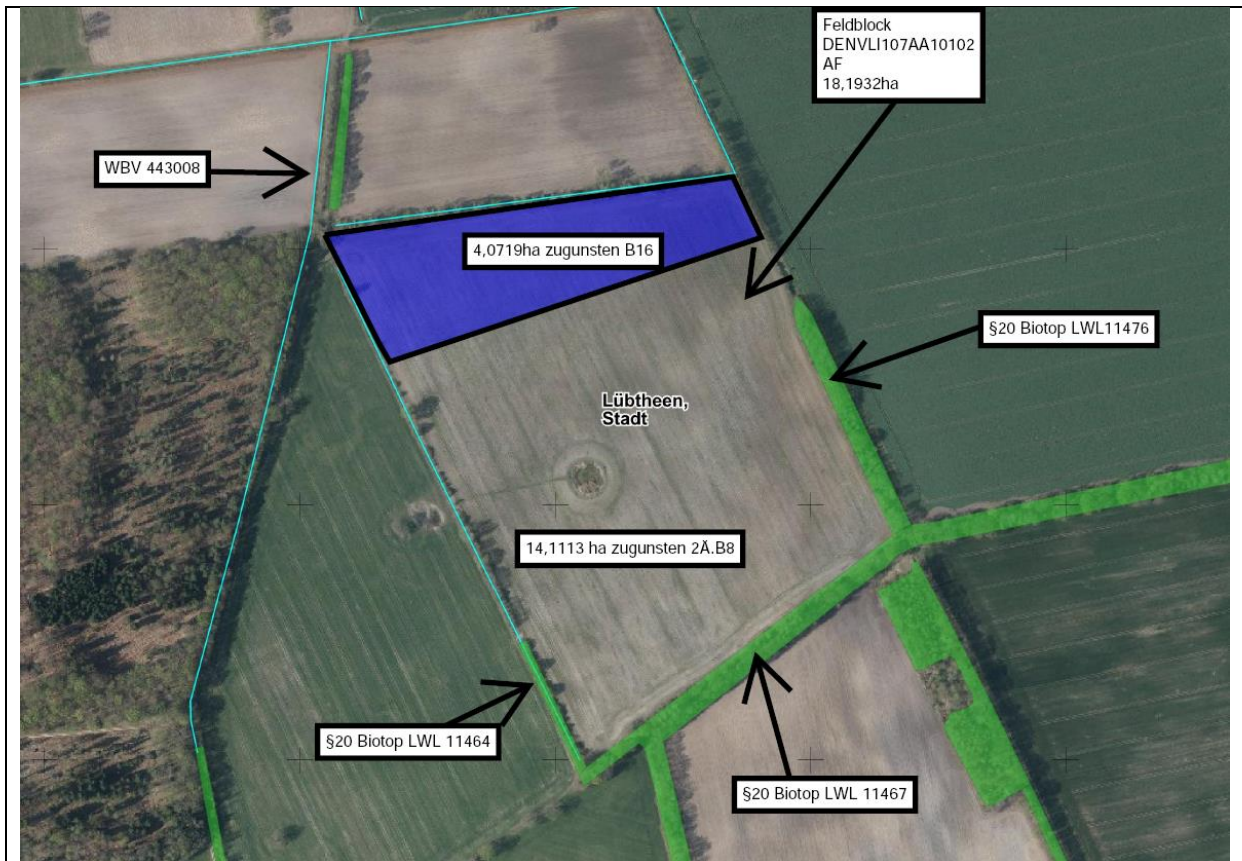


Abbildung 3: Fläche für Ausgleichsmaßnahme (Kartengrundlage: Gaia MV)

Wertbiotope (§20)

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Biotope.

Im 50m Wirkraum sind folgende Biotope vorhanden:

- Baumhecke im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes (nicht im Kartenportal verzeichnet)

5.2. Bestand

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 2,97 ha. Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) grenzt im Norden an Ackerflächen vor dem Gewerbegebiet, im Süden hinter einem unbefestigten Weg an die Gärten der Wohnbebauung der Ulrichstraße, im Westen an die Sporthalle der Lindenschule. Im Osten grenzen hinter einem Feldweg Wohnbebauung und Ackerflächen an.

Prägend für den Bereich ist die ehemalige Kleingartennutzung, von denen nur noch ein Kleingarten (PKR) erhalten geblieben ist. Alle anderen wurden von der Stadt beraumt und werden zurzeit sporadisch geschlegelt um Gehölzaufwuchs zu verhindern (Rainfarn/Goldrute/Brennnessel/Landreitgras verzahnt - Brache RHU). Den Acker im Norden begrenzt ein schmaler Saum Fichten (PHW). Im Osten am Feldweg befindet sich ein Versickerungsbecken, das 2017 gewartet wurde. Baumbestand nach §18 NatSchAG M-V ist im Geltungsbereich nur im Randbereich hinter dem Versickerungsbecken vorhanden. Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes befinden sich nicht im Geltungsbereich.

5.3. Eingriffsbewertung

Außer der Amphibien- und Reptilienkartierung erfolgten keine weiteren faunistischen Erfassungen. Die angrenzende Agrarlandschaft und die benachbarten Wohnrundstücke, bieten keine weiteren Verdachtsmomente auf besonders geschützte bzw. vom Aussterben bedrohte Arten nach § 44 BNatSchG bzw. für Arten der nach Anhang IV der FFH- Richtlinie streng geschützten Arten (siehe auch Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Umweltbericht).

Vom Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung / Überbauung betroffen:

- Ödland/Brachland
- Freiflächen / Wall an der Sporthalle
- Kleingarten

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind vorgesehen:

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begründenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Biosphärenreservatsamt).
- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
- Zur Minderung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Verbesserung der biologischen Vielfalt dient die Festsetzung der Umwandlung einer Abpflanzung an der alten nördlichen Flurstücksgrenze.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Bilanzierung wurde aufgrund der Forderung des Biosphärenreservatsamtes nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) komplett überarbeitet. Die Nummerierung entspricht der Nummerierung der HzE in der Neufassung von 2018.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich

beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt. Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf). Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

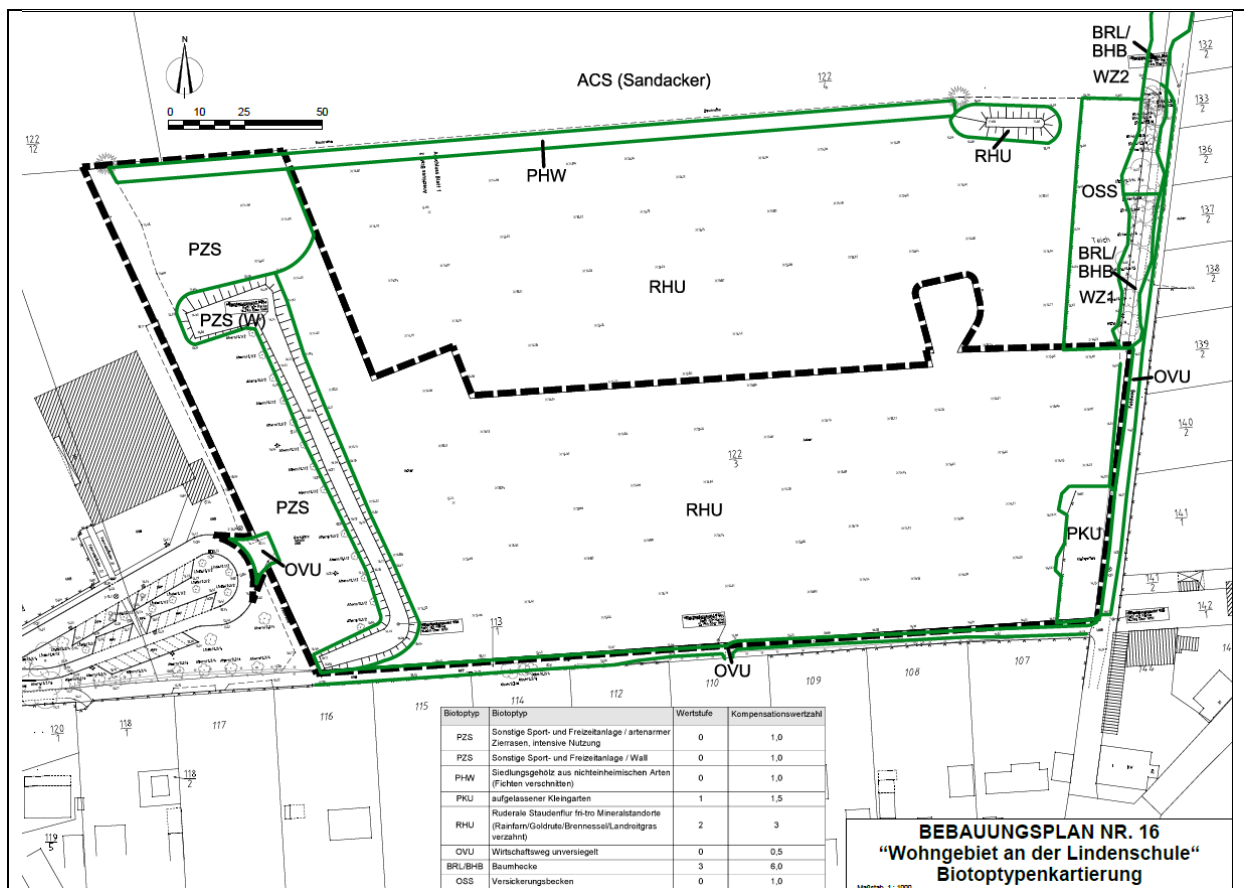


Abbildung 4: Biotoptypen (Kartengrundlage: Vermesserplan vom 04.09.2017)

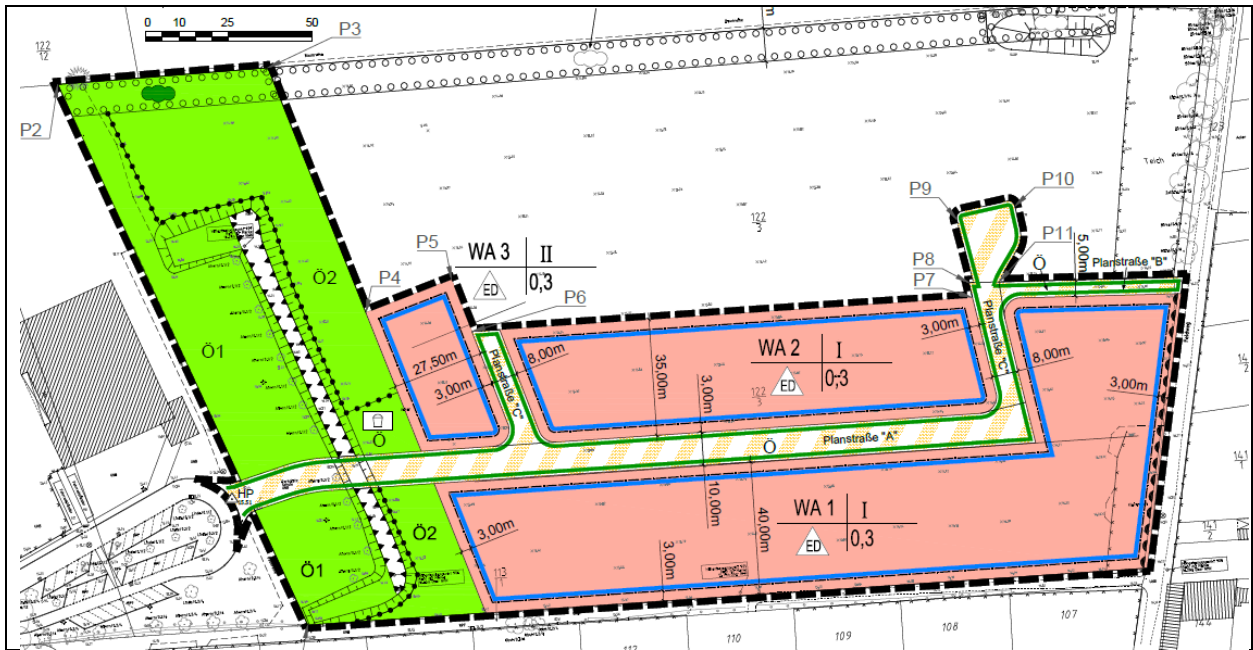


Abbildung 5: Planzeichnung B-Plan Nr. 16

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0 ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1.1: Wertstufenermittlung

Biotoptyp	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationswertzahl
PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage / artenarmer Zierrasen, intensive Nutzung	0	1,0
PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage / Wall	0	1,0
PHW	Siedlungsgehölz aus nichteinheimischen Arten (Fichten verschnitten)	0	1,0
PKU	aufgelassener Kleingarten	1	1,5
RHU	Ruderale Staudenflur fri-tro Mineralstandorte (Rainfarn/Goldrute/Brennessel/Landreitgras verzahnt)	2	3
OVU	Wirtschaftsweg unversiegelt	0	0,5
BRL/BHB	Baumhecke	3	6,0
OSS	Versickerungsbecken	0	1,0

Tabelle 1.2: Flächenbilanz

Biotop	Fläche	m ²
PHW	Strauchpflanzung	317,00
OVU	Straße	99,00
PKU	Wohnbaufläche	585,00
RHU	Straße	3.264,00
RHU	Wohnbaufläche	16.069,00
RHU	Spiel	374,00
RHU	Bestandserhalt Ö2	1.919,00
PZS	Extensivierung Ö2	1.478,00
PZS-Wall	Bestandserhalt Wall	1.810,00
PZS	Bestandserhalt Ö1	3.069,00
PZS-Wall	Lärmschutzwand auf Krone (114x0,5)	57,00
PZS-Wall	Straße	98,00
PZS	Straße	247,00
PZS	Strauchpflanzung	315,00
	Gesamt	29.701,00

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	
Lage im Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe-Mecklenburg-Vorpommern	1,25
Summe	1,0

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

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor. Von der Gesamtfläche mit 29.701 m² wird auf 20.362 m² (Wohngebiet / Straßen), 374 m² (Spielplatz - Grünfläche) sowie 57 m² (zusätzliche Lärmschutzwand auf dem Wall in Grünfläche) eingegriffen und 8.908 m² sind öffentliche Grünflächen oder Maßnahmegflächen, Mähwiese bzw. Strauchhecke die nicht als Eingriffe gewertet werden.

Tabelle 3

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Lage- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	GRZ 0,45
PKU	585	1,5	1	877,50	263,25
RHU	16.069	3,0	1	48.207,00	7.231,05
RHU-Straße	3.264	3,0	1	9.792,00	
PZS-Straße	247	1,5	1	370,50	
RHU-Spiel	374	3,0	1	1.122,00	
PZS-Wall- Straße	98	1,0	1	98,00	
PZS-Wall- Lärm	57	1,0	1	57,00	
OVU -Straße	99	0,5	1	49,50	
	20.793			60.573,50	

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Hier sind gemäß Anlage 5 der HzE für Wohnbebauung die naturnahen Eichen-(Birken-)Baumhecken nordöstlich des Plangebietes bis in eine Entfernung von 50 m/ 200 m zu berücksichtigen. Die Flächenermittlung erfolgte auf Grundlage Vermessung / Luftbild.

Tabelle 4

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Wirk- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
Baumhecke WZ I	407	6,0	0,5	1.221,00
Baumhecke WZ II	1.085	6,0	0,15	976,50
	1.492			2.197,50

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Für die Wohnbebauung wird mit einer GRZ von 0,3 + 50%-ige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO = 0,45 gerechnet.

Tabelle 5

Lage	überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil- / Voll-versiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
PZS-Straße	247	0,5	123,50
PZS-Wall-Lärmschutz	57	0,5	28,50
PZS-Wall-Straße	98	0,5	49,00
OVU -Straße	99	0,5	49,50
RHU Straße	3.264	0,5	1.632,00
RHU GRZ 0,45	7.231	0,5	3.615,50
PKU GRZ 0,45	263	0,5	131,50
			5.629,50

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil- / Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
60.573,50	2.197,50	5.629,50	68.400,50
Gesamt			68.400,50

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Es werden kompensationsmindernde Maßnahmen festgesetzt (Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen).

Die Kompensationswerte der Maßnahmen des Zielbereiches 6 berücksichtigen bereits die Beeinträchtigungen, denen diese Maßnahmen durch Störquellen in den Plangebieten ausgesetzt sind.

Bestimmt wurde aus dem Zielbereich 6. Siedlungen

- die Ziffer 6.2.2 Anpflanzung von Einzelbäumen mit 25m² Grundfläche je Baum und einem Kompensationswert von 1,0
- die Ziffer 6.3.1 Anlage von freiwachsenden Hecken mit einem Kompensationswert von 1,0
- die Ziffer 6.3.2 Umgestaltung von Siedlungsgehölzen mit einem Kompensationswert von 1,0

Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um 10 Einzelbäume (mit je 25 m² anrechenbare Fläche) im Straßenraum (Planstraße A) des Wohngebietes. Da noch keine abschließende Erschließungsplanung vorliegt, kann nicht auf Baumreihe abgestellt werden, sondern nur auf die Pflanzung von Einzelbäumen.

Die Fläche der Heckenpflanzung setzt sich zusammen aus der Rodung der Fichtenreihe (ca. 5 m breit mit 317 m², eigentlich 6.3.2) und der seitlichen /davorliegenden Grünfläche (315 m²-6.3.1) Daraus ergibt sich eine Breite für die Hecke von insgesamt 10 m. Die Flächen wurden aufgrund der gleichen Zielmaßnahme -Hecke- und des gleichen Kompensationswertes von 1,0 unter Ziffer 6.3.1 zusammengefasst. Wichtig ist dabei der beidseitige Brachesaum, der für die Breitenentwicklung der Hecke vorzuhalten ist, gleichzeitig aber auch Schutzsaum und Pflegestreifen ist. Die Hecke soll / kann nicht mehr so dicht an der Flurstücksgrenze stehen wie die derzeitige Fichtenreihe. Auch dafür ist ein Verrücken nach Süden notwendig. Der weitere Abschnitt der Hecke befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans und ist daher bauplanungsrechtlich eine zugeordnete Ausgleichsmaßnahme und gesondert zu ermitteln (siehe Tabelle 9).

Tabelle 7

Lage	Maßnahme	Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² FÄ]
PZS/ PHW	Anlage von freiwachsenden Hecken	632,00	1,00	632,00
	Anpflanzung von Einzelbäumen	250,00	1,00	250,00
				882,00

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich. Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
68.400,50	882,00	67.518,50

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Es werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen ist der Anlage 6 der HZE zu entnehmen.

Bestimmt wurde aus dem Zielbereich 6. Siedlungen

- die Ziffer 6.3.1 Anlage von freiwachsenden Hecken mit einem Kompensationswert von 1,0

Bestimmt wurde aus dem Zielbereich 2. Agrarlandschaft

- die Ziffer 2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese mit einem Kompensationswert von 3,0.

Die Fläche der Heckenpflanzung setzt sich zusammen aus der Rodung der Fichtenreihe (ca. 5m breit) und der davorliegenden Ruderalflur (zusammengefasst als 6.3.1). Daraus ergibt sich für die Hecke eine Breite von insgesamt 10m. Wichtig ist dabei der beidseitige Brachesaum, der für die Breitenentwicklung der Hecke vorzuhalten ist, gleichzeitig aber auch Schutzsaum und Pflegestreifen ist. Die Hecke soll / kann nicht mehr so dicht an der Flurstücksgrenze stehen wie die derzeitige Fichtenreihe, auch dafür ist ein verrücken nach Süden notwendig. Der weitere Abschnitt der Hecke befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches und ist daher bauplanungsrechtlich eine zugeordnete Ausgleichsmaßnahme und gesondert zu ermitteln (siehe Tabelle 7).

In der Gemarkung Lübtheen, Flur 1, Flurstück 120/2 soll Acker in Extensivgrünland umgewandelt werden. Die Fläche ist zu mähen und auf Dauer zu erhalten.

4.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges

- Es sind noch 67.518,50 EFÄ auszugleichen.

4.4 Entsiegelungszuschlag

- keiner

4.5 Lagezuschlag

Als Lagezuschlag können 10% eingestellt werden, da die Kompensationsmaßnahme in einem Biosphärenreservat liegt (Ziffer 2.3.1 auch Freiraum der Wertstufe 4 / auch innerhalb SPA / neu VSG).

Tabelle 9

Zuordnung	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	plus Zusatz- bewertung	plus Ent- siegelungs- zuschlag	plus Lage- zuschlag 10%	Summe Kompen- sationswert
2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese	3,00	0,00	0,00	0,30	3,30
6.31 freiwachsenden Hecken	1,00	0,00	0,00	0,10	1,10

Damit ergibt sich nachfolgende Bewertung:

Tabelle 10

Lage	Fläche der Maßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m² KFÄ]
2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese	19.600,00	3,30	1,00	64.680,00
6.31 freiwachsenden Hecken	2.850,00	1,10	1,00	3.135,00
				67.815,00

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Es sind keine Störquellen einzustellen.

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 11

EFÄ	KFÄ	Bilanz
67.518,50	67.815,00	296,50

Damit ist der Eingriff ausgeglichen. Das Guthaben von 296,50 KFÄ wird für eine andere Planung der Stadt für die Kompensation des Ausgleiches in Ansatz gebracht.

5.4. Beschreibung der Maßnahmen

- Die Fichtenreihe zwischen der (ehemaligen) Kleingartenfläche und dem Acker (Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern) ist inklusive Wurzel auf einer Länge von 285 m zu roden und es ist auf 321 m Länge eine zweireihige Hecke, (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit, alle 10m ein Heister zugunsten zweier Sträucher) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Verbisschutz ist vorzusehen).
Der Brachesaum ist wechselseitig alle 2 Jahre auf 2,5m Breite zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen. Die Rodung der Fichten ist nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28/29.02. eines Jahres zulässig.

Pflanzliste Sträucher: Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste Heister: Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt

Feld Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Wild-Birne	Pyrus communis syn. Pyraeaster

Weitere Gehölzempfehlungen sind der Pflanzliste des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe (BRASCHEL) unter <https://www.elbtal-mv.de/service/antraege.html> zu entnehmen.

2. Innerhalb des Straßenraumes der Planstraße A sind 10 kleinkronige Bäume (Feld-Ahorn *A.campestre`Elsrijk`*, oder Säulen- Hainbuche *C.betulus`Fastigiata`* in der Qualität Hochstamm 3x v., STU 18-20 cm, Kronenansatz mind. 2,2 m, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind mindestens 16 m³ durchwurzelbarer Raum zu gewährleisten (12 m² offene Baumscheibe).
3. Die öffentlichen Grünflächen Ö1 sind im Bestand unter Erhalt der Baumreihe als Rasenfläche zu erhalten. Weiterhin zulässig bleibt die temporäre Nutzung als unbefestigte Parkplatzfläche. Beim Bau der Lärmschutzwand ist der Kronentraufraum vor Befahren zu sichern (RAS-LP 4 Ausgabe 99 Bild 11) bzw. bei Notwendigkeit der Benutzung Schadensbegrenzung entsprechend (RAS-LP 4 Ausgabe 99 Bild 12) vorzusehen. Die Krone ist bei Bedarf zusätzlich zu sichern.
4. Die öffentlichen Grünflächen Ö 2 sind aus dem Bestand als extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Die Bewirtschaftung hat als zweischürige Mahd unter vollständigem Entfernen des Mahdgutes von der Fläche zu erfolgen, Der früheste Schnitttermin ist Mitte Juni mit einem mind. 6-wöchigen Zeitraum zwischen den Schnitten.
5. Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ist als Rasenfläche mit Spiel- und Sportgeräte sowie Ausstattungselemente anzulegen und zu erhalten. Wege und Pflanzungen sind zulässig.
6. Zugunsten der Befreiung von den Verboten des § 7 BRElbeG M-V und als Ausgleichsmaßnahme ist in der Gemarkung Lübtheen, Flur 1, Flurstück 120/2 anteilig eine Teilfläche von 40.719 m² Acker in Extensivgrünland umzuwandeln, zu mähen und auf Dauer zu erhalten. Davon werden für den B-Plan Nr. 16, der als 1. Bauabschnitt (1. BA) des Städtebaulichen Entwurfs umgesetzt werden soll, 19.600m² angerechnet. Die verbleibenden 21.119 m² entfallen als vorzeitige Umwandlung auf den 2. Bauabschnitt (2. BA), der im Rahmen einer späteren Erweiterung des B-Plans Nr. 16 umgesetzt werden soll.

Folgende Maßnahmen sind dabei zu beachten:

- Ansaat mit einer Regiosaatgutmischung UG 4, Gräser-Kräuter-Verhältnis 60:40
 - Bewirtschaftung durch zweischürige Mahd unter vollständigem Entfernen des Mahdgutes von der Fläche, Schnitttermine Mitte Juni und Mitte August mit einem mind. 6 wöchigen Zeitraum zwischen den Schnitten
 - Belassen (Überwintern) von überständigen Saumstrukturen auf etwa 20 % der Fläche und jahresweise alternierender Zyklus Mahd - Belassen (Überwintern)
 - Verbot des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art
 - Verbot von Grünlandumbruch, keine Nach- oder Einsaat außerhalb der grünlandinitiiierenden Maßnahmen
 - Verbot von über das bisherige Maß hinausgehenden Entwässerungsmaßnahmen sowie der Durchführung mechanischer Pflegemaßnahmen (Walzen, Schleppen, etc.) zwischen dem 01.03. und dem zweiten Mahdtermin.
 - Die Maßnahme ist **vor Beginn der Baufeldfreimachung** umzusetzen.
7. Als Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Böden vor Verdichtung die Grünfläche Ö 2 und die Fläche des 2. BA (Erweiterungsfläche) mit einem festen Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel) , auch in der Phase der Baufeldfreimachung und des Baues der Lärmschutzwand vor Befahren zu schützen.

Hinweise

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.

Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

- 1 Das Pflanzgut der Gehölze muss den BdB- Gütebestimmungen entsprechen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis zu pflanzen.
- 2 Die Kompensationspflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
- 3 Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von zwei Baumpfählen je Baum bzw. drei Baumpfählen ab Qualität Hst STU 16-18 cm je Baum / 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Pflanzscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
- 4 Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
- 5 Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.
- 6 Beim Bau der Lärmschutzwand ist der Kronentraufraum der Bäume auf der Grünfläche Ö 1 vor Befahren zu sichern (RAS-LP 4 Ausgabe 99 Bild 11) bzw. bei Notwendigkeit der Benutzung Schadensbegrenzung entsprechend (RAS-LP 4 Ausgabe 99 Bild 12) vorzusehen. Die Krone ist bei Bedarf zusätzlich zu sichern.

Artenschutzrechtliche Hinweise

- 1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- 2 Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
- 3 Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.
- 4 Das Vorkommen von Amphibien kann aufgrund von einzelnen Funden im näheren Randbereich nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Es ist als Vermeidungsmaßnahme ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien und Amphibien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzenden Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches (Versickerungsbecken) auszusetzen.
- 5 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

6. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

6.1. Auswirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Durch das Plangebiet gehen daher in keiner Weise unzumutbare Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen aus. Auf die Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes wird im Umweltbericht eingegangen.

6.2. Einwirkungen

Die südliche/südöstliche Umgebung des Plangebietes ist durch eine gleichartige Nutzung (Wohngebiete) geprägt. Im Norden des Plangebietes schließt sich zunächst die Freifläche der ehemaligen Kleingartenanlage an, die im Zuge einer späteren Erweiterung des B-Plan-Gebietes ebenfalls als Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Dahinter folgt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Relevante Immissionen oder anderweitige Beeinträchtigungen wirken hiervon nicht auf das Plangebiet ein. Im Westen grenzen das Gelände der Lindenschule sowie die Hans-Oldag-Halle und die Ringerhalle an. Nordwestlich des Plangebietes und damit nördlich des Schulgeländes befindet sich das Gebäude eines ehemaligen ALDI. Darin ist nur noch im nördlichen Kopfbau ein Getränkehändler aktiv. Östlich davon liegt ein Sportplatz, der im Wesentlichen für den Schulsport genutzt wird. Nördlich des ALDI-Gebäudes liegt der Geltungsbereich des VE-Planes Nr. 14 mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ auf dem ein Netto-Markt untergebracht ist. Daran schließt weiter nördlich der B-Plan Nr. 2 und der B-Plan Nr. 3 (jeweils „Gewerbegebiet Breitscheid Straße“) mit ausgewiesenen Gewerbegebieten an. Diese sind zum Teil bebaut und werden zurzeit fast alle genutzt.

Im Hinblick auf den vorhandenen Verkehr in der Rudolf-Breitscheid-Straße (einem Teil der Landesstraße L06) und der Ulrichstraße sowie auf gewerbliche Einflüsse der genannten Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte, der Sport- und Freizeitnutzung der Hans-Oldag-Halle sowie der nördlich davon gelegenen Sportanlage wurde im Rahmen des Planverfahrens ein schalltechnisches Gutachten¹ in Auftrag gegeben. Hierin wurden die aus den zuvor genannten Nutzungen resultierenden Geräuschemissionen im Plangebiet und der Nachbarschaft rechnerisch ermittelt, mit den einschlägigen Anforderungen zum Geräuschemissionsschutz verglichen und Vorschläge für schalltechnische Maßnahmen und Festsetzungen für den B-Plan erarbeitet.

Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass nur die von der Sportnutzung der Hans-Oldag-Halle (in Verbindung mit der Abfahrt aller Besucher von den temporären Stellplätzen auf der Grünfläche Ö 1) ausgehenden Geräuschemissionen zu einer Überschreitung der einschlägigen Immissionsrichtwerte (nachts) führen. Unter Berücksichtigung einer teilweisen Erhöhung des vorhandenen Knickwalls auf mindestens 3,0 m über der angrenzenden Grünfläche können in allen Fällen die jeweiligen Orientierungswerte nach Bbl. 1 zur DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm oder 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden. Dies gilt auch für die vorgehaltene Erweiterungsfläche unmittelbar nördlich des Plangebietes. Im Hinblick auf diese notwendige Mindesthöhe wird vorgeschlagen auf den vorhandenen Wall eine Lärmschutzwand von ca. 2 m Höhe aufzusetzen.

Die Lärmschutzwand wurde als normale Wand, d. h. ohne absorbierende Wirkung, jedoch begrünt auf beiden Seiten angesetzt. Im Bereich der letzten 2 m bis zur Planstraße wurde zudem jeweils eine Abschrägung oder Abstufung bis auf 1 m Höhe über dem Niveau der temporären Stellplatzfläche berücksichtigt. Für eine solche Lärmschutzwand sind gemäß Gutachten verschiedene Materialien oder Ausführungen möglich. Die Mindestdurchgangsdämmung durch die Konstruktion sollte jedoch $R_{w,R} \geq 25$ dB betragen. Dies wird theoretisch durch eine 20 mm dicke OSB-Platte oder eine 8 mm dicke Massivglasscheibe bereits erfüllt, so dass die Anforderung nahezu von jeder dichten Holzkonstruktion ebenfalls erfüllt wird. Massive Mauerwerkskonstruktionen erfüllen die Anforderungen ebenfalls. Auch können begrünte Lärmschutzwände der Firma Rau Geosystem Süd GmbH verwendet werden, die aus Gitterkörben bestehen, die im Kern eine Bodenfüllung aufweisen aus der die Begrünung wächst.

Im Hinblick auf die Festsetzung der Wallerhöhung im B-Plan wurde im Gutachten ein Textvorschlag erarbeitet:

„Auf der im Planteil A gekennzeichneten Fläche auf dem bestehenden Knickwall im Westen des Plangebietes ist eine Lärmschutzeinrichtung in Form einer Lärmschutzwand oder einer sonstigen Aufstockung des Knickwall auf eine Höhe von mindestens 3,0 m über Niveau der Grünfläche

¹ TAUBERT und RUHE GmbH: Schalltechnisches Gutachten Projekt-Nr. 2018249 (November 2018)

westlich des Walls zu errichten. Die Aufstockung muss eine Durchgangsdämmung von mindestens $R'_{w,R} \geq 25$ dB aufweisen. Die zur Planstraße A gelegenen Enden der Lärmschutzwände können auf einer Länge von jeweils 2 m von der Gesamthöhe von 3,0 m auf 1,0 m abgeschrägt oder abgestuft werden.“

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzung im B-Plan bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen eine entsprechende Planung und Ausweisung.

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange wird im Planteil A entsprechend der Lageangaben im Gutachten eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Ergänzend hierzu wird der vorstehende Textvorschlag inhaltlich als textliche Festsetzung in den Teil B aufgenommen.

7. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das Flurstück 122/3 (Flur 3, Gemarkung Lübtheen) befindet sich im Eigentum der Stadt Lübtheen. Die Umsetzung des Planvorhabens ist somit bezogen auf das in Anspruch genommene Grundeigentum sowie auf die verkehrliche und technische Erschließung (siehe Kapitel 4.4 und 4.7) gesichert.

8. Flächenbilanz

Tabelle 12: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m ²]	Fläche [%]
Allgemeines Wohngebiet	16.655	56,1
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.708	12,5
Grünflächen	9.339	31,4
Geltungsbereich B-Plan	29.702	100

9. Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Landkreis Ludwigslust-Parchim

Straßenverkehr

Notwendig werdende Verkehrsbeschilderung ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan ist zur Anordnung einzureichen. Eine rechtzeitige Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde ist insbesondere in Bezug auf die Einrichtung einer Tempo 30-Zone oder aber eines Verkehrsberuhigten Bereiches zwingend erforderlich. Im Zuge der Erschließungsplanung sollte die Straßenverkehrsbehörde zudem bei der Detailplanung der Verkehrsflächen involviert werden, um Widersprüchen zwischen der Ausgestaltung der baulichen Anlagen und der beabsichtigten Verkehrsbeschilderung vorzubeugen.

Dabei ist zu beachten, dass die Mischverkehrsflächen auch als solche hergestellt werden. Die Herstellung von Gehwegen ist nicht vorzunehmen. Bauliche oder optische Trennungen zur Differenzierung zwischen Flächen für Fahrzeuge und Fußgänger (z. B. durch Rund- und Tiefborde oder andersfarbiges Pflaster) sind ebenfalls nicht vorzunehmen.

Weiterhin ist zu beachten, dass das Parken in Verkehrsberuhigten Bereichen nur in gekennzeichneten Bereichen erlaubt ist. Dementsprechend sollte der tatsächlich zu erwartende Bedarf genau geprüft und ausreichend Parkraum geschaffen werden. Diese Flächen sind zu kennzeichnen, was auch durch Pflasterwechsel erzielt werden kann. Im Verkehrsberuhigten Bereich gilt bezüglich der Vorfahrt die Grundregel „Rechts vor Links“. Daher ist es besonders wichtig, in diesen Bereichen nicht mit z. B. abgesenkten Borden zu arbeiten. Dies führte in anderen Wohngebieten bereits dazu, dass zeitgleich konkurrierende Vorfahrtsregelungen bestehen, die bei den Verkehrsteilnehmern immer wieder zu Unsicherheiten und Missverständnissen führen.

Rechtzeitig vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – die Bauunternehmen unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes – gemäß § 45 (6) StVO von der zuständigen Behörde Anordnungen darüber einholen, wie ihre Baustellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei einer teilweisen Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Sie haben diese Anordnungen zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen.

Brand- und Katastrophenschutz

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 gemäß der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren können.

Gesundheit

Vor Inbetriebnahme der Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Ein Termin zur Probenentnahme ist mit dem FD Gesundheit zu vereinbaren. Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist. Die Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust- Parchim anzuzeigen.

Denkmalschutz

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

Bauplanung/Bauordnung

Auf die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V ist zu achten. Das betrifft die Hauptnutzung und mögliche Nebengebäude.

Durch die Teilung von Grundstücken dürfen gemäß § 7 LBauO M-V keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes widersprechen. Die Vorschriften des § 7 LBauO M-V gehören im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 LBauO M-V nicht zum Prüfungsumfang.

Die Flurstücke 121/1 und 122/3 der Gemarkung Lübtheen, Flur 3, bilden gemäß Baulastenverzeichnis des Landkreis Ludwigslust-Parchim, Fachdienst Bauordnung, durch eine Zusammenlegungsbaulast ein Baugrundstück im Sinne des § 4 LBauO M-V. Durch mögliche Veränderungen oder Anpassungen der Baulast dürfen keine Zustände entstehen, die im Widerspruch zur ursächlichen Notwendigkeit der Verpflichtungserklärung stehen.

Immissionsschutz

Auflagen

- Die Fläche des B-Plan-Gebietes wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von
 - tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
 - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)
 nicht überschritten werden.
- Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
- Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
- Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

- Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.
- Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Hinweise

- Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

2. 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.
3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
4. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

Grundwasser- und Bodenschutz

Auflagen:

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.

Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.

Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0, Z 1.1) unter Beachtung der LAGA zu verwenden. Bei Z 1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.

Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Fremdboden auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten.

Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

Vor Grundwasserabsenkungen ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Inhalt und Umfang der Antragsunterlagen können zuvor mit der uWb abgestimmt werden.

Hinweise:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten bekannt.

Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (Bundesbodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt

Altlasten

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) geführt. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Die Unterbringung der Telekommunikationslinien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien.