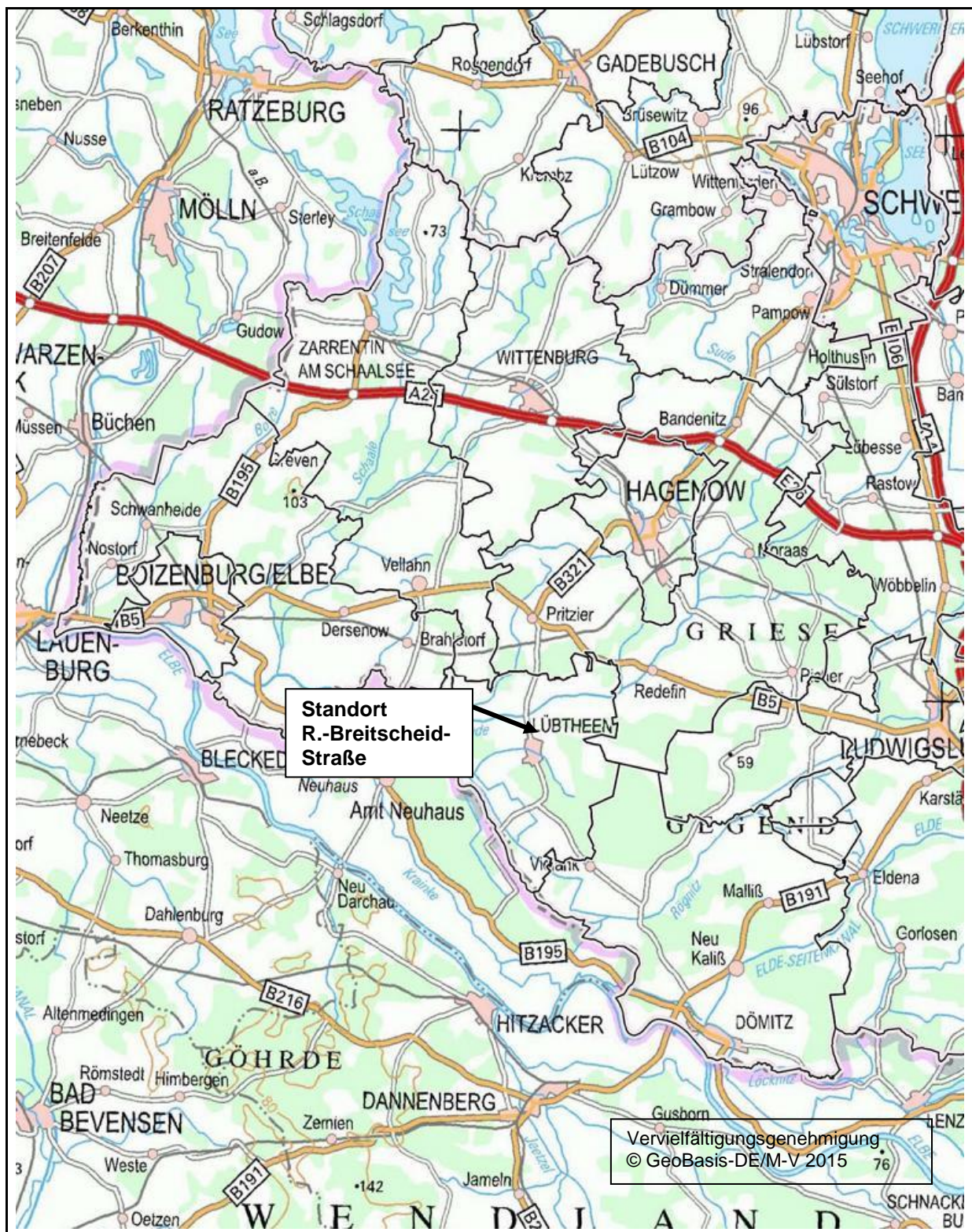


# STADT LÜBTHEEN



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „Einkaufsmarkt Rudolf – Breitscheid - Straße“ Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

AUGUST 2015

## Stadt Lübtheen Landkreis Ludwigslust - Parchim

### Begründung zur Satzung

der Stadt Lübtheen über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14  
„Einkaufsmarkt Rudolf – Breitscheid - Straße“ - beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB  
für das Gebiet der Gemarkung Lübtheen,  
Flur 3, Flurstück 122/9 anteilig

### Begründung

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahrensstand .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen .....	3
1.3	Planungsgrundlagen .....	3
1.4	Lage im Raum / Strukturdaten .....	4
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Planungserfordernis .....	5
3.2	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	6
3.3	Bestand .....	6
<b>4</b>	<b>Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....</b>	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 12 Abs. 3a BauGB .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
4.4	Verkehrerschließung .....	8
4.5	Ver- und Entsorgung .....	9
4.6	Brandschutz .....	9
<b>5</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V10</b>	
<b>6</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>10</b>
6.1	Schutzgebiete und Objekte .....	10
6.2	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen .....	13
6.3	Maßnahmenbeschreibung .....	14
6.4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	15
<b>7</b>	<b>Aussagen zum Klimaschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken .....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Bodenordnung / Hinweise .....</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Städtebauliche Daten .....</b>	<b>22</b>

Anlage: Schallprognose vom 22.05.2015 erarbeitet vom Akustik-Ingenieurbüro G. Maus,  
Berkowstraße 28, 16562 Hohen Neuendorf, OT Bergfelde

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Verfahrensstand**

Die Stadtvertreter von Lübtheen haben auf ihrer Sitzung am 22.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Lübtheen „Einkaufsmarkt Rudolf-Breitscheid-Straße“ gefasst. Dieser Beschluss wurde mit dem Auslegungsbeschluss dahingehend präzisiert, dass der VE-Plan Nr. 14 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB weiter geführt wird. Grundlage hierfür ist der zwischenzeitlich rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt, der die kleinteilige Ergänzungsfläche im Norden des Stadtgebietes zwischen dem Schulgelände/Getränkemarkt und dem Gewerbegebiet an der R.-Breitscheid-Str. intensiver nutzen und auf lange Sicht baulich sichern soll.

Die Planunterlagen des Entwurfs mit der Begründung wurden im weiteren Verfahren im Zeitraum Juni / Juli 2015 öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit sind hierüber informiert worden und um Stellungnahmen gebeten. Nach dem Abwägungsbeschluss und vor dem Satzungsbeschluss ist der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor zur Umsetzung des Planvorhabens im September 2015 abgeschlossen worden.

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VE-Plan) gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729),
- das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9).

## **1.3 Planungsgrundlagen**

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Stadtvertreter den Aufstellungsbeschluss mit Ergänzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet „Einkaufsmarkt Rudolf-Breitscheid-Straße“ gefasst. Die Fläche befindet sich am nördlichen Stadtrand von Lübtheen.

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ vom 21. Dezember 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB durchzuführen. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien hierfür erfüllt sind. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen, den europarechtlichen Vorgaben entsprechenden Umweltprüfung.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in §1a Abs. 2 Satz1 BauGB gesetzlich definiert als Bebauungspläne der Widernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das beschleunigte Verfahren soll hier angewendet werden, da es sich um eine Innenentwicklung der Ortslage handelt, die nachverdichtet werden soll und die die weiteren Kriterien des §13 a

BauGB erfüllt. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung, wenn sie, wie hier vorgesehen, eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen (Schwellenwert Fallgruppe Nr. 1 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13 a Abs.2 Nr.1 BauGB auch, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs.2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind.

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan wurde der Auslegungsbeschluss auf der Grundlage des § 13 a BauGB gefasst. Es erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung Anwendung finden kann.

Als Kartengrundlage für den VE-Plan dient die Vermessung als Lage- und Höhenplan mit Katastergrenzen im Maßstab 1: 500 vom 24.04.2015 des Vermessungsbüros Urban aus Ludwigslust.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege sowie den Baumbestand und die Topografie nach.

Der VE-Plan „Einkaufsmarkt R.-Breitscheid-Straße“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:750 bzw. 1:500 mit der Planzeichenerklärung und dem
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

#### **1.4 Lage im Raum / Strukturdaten**

Die Stadt Lübtheen liegt im Westen der Region Westmecklenburg im Landkreis Ludwigslust - Parchim, unmittelbar angrenzend an die Flächen des Amtes Neuhaus im Land Niedersachsen. Sie befindet sich ca. 70 km westlich der Kreisstadt Parchim.

Die Entfernungen zu den benachbarten Städten Hagenow, Dömitz und Boizenburg betragen ca. 15 bis 30 km. Verkehrsmäßig günstig angebunden ist die Stadt über die Landesstraße L 06, die von Dömitz nach Pritzier führt und die nördlich auf die B 5 von Ludwigslust nach Boizenburg mündet. Südlich wird über die L 06 die B 321 Ludwigslust – Dannenberg angebunden.

Über die Landesstraße L 061 und die Kreisstraße K 19 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.

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des VE-Planes umfasst in der Gemarkung Lübtheen, Flur 3, Teilflächen des Flurstückes 122/9. Die Fläche ist ca. 0,5 ha groß.

Das Plangebiet des VE-Planes liegt am nördlichen Rand des Stadtgebietes, unmittelbar an der Rudolf.-Breitscheid-Str. und wird über diese Straße auch verkehrstechnisch erschlossen.

Die Grundstücksflächen grenzen nördlich an das städtische Gewerbegebiet Heidkamp (B-Pl. Nr. 3 Lübtheen). Südlich befinden sich die Flächen eines Getränkemarktes und östlich schließen sich Grünflächen und der Sportplatz des Schulgeländes an das Plangebiet.

Erhaltenswerter Baumbestand mit Einzelbäumen und einem geschützten Biotop (Feldhecke) grenzt nördlich an den Geltungsbereich.

In westliche Richtung wird der Standort vom Radweg der Landesstraße L 06 tangiert.

*Lage am Ortsrand von Lübtheen  
(eingenordet, unmaßstäblich)*



### **3 Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Planungserfordernis**

Die Stadt Lübtheen weist aufgrund des Auszugs eines Lebensmitteldiscounters aus dem nördlichen Stadtgebiet eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Bereich der Nahversorgung auf. Neben den Einzelhandelsstandorten am Grünen Weg (Ortseingang aus Richtung Vielank) und am Kirchenplatz (hierfür wird parallel eine Planung für einen zukunftsfähigen großflächigen innerstädtischen Versorgungsbereich entwickelt), fehlt im Norden seit Februar 2014 die Nahversorgungseinrichtung. Die Nachnutzung des jetzigen Gebäudes scheiterte an Preisvorstellungen der Eigentümer.

Die Stadtverwaltung hat im Vorfeld der Erarbeitung dieses VE-Planes intensive Gespräche mit den zuständigen Landesbehörden geführt und beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg diesbezüglich eine Planungsanfrage gestellt, die von der Behörde positiv entschieden wurde. Die Sicherung des Nahversorgungsstandortes über eine verbindliche Bauleitplanung trägt dazu bei, dass sich die Versorgungssituation wieder stabilisieren wird.

Der Standort zwischen dem Schulkomplex, dem leerstehenden Markt mit Getränkemarkt und dem Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Beabsichtigt ist der Neubau eines zeitgemäßen Einkaufsmarktes mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche. Diese Marktgröße dient vor allem den Kunden, die damit mehr Bewegungsfreiheit durch breitere Gänge für Mütter mit Kinderwagen, für Rollstuhlfahrer bzw. für ältere Bürger mit Rollatoren erhalten. Auch die Anordnung der Sortimente in niedrigeren Regalen dient zur Erhöhung des Komforts beim Einkauf.

Der Projektträger Herr Gerstenberg aus Berlin möchte diesen Standort in Lübtheen mit einem wettbewerbsgerechten Einkaufsmarkt entwickeln, der mit dem PKW sowie für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar ist.

### 3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

#### Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV) von 2005 legt die Landesregierung M-V eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsträchtige Entwicklung des Landes vor.

In Bezug auf die Standortanforderungen und –vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung ist dabei zu beachten, dass gemäß dem LEP großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nur in zentralen Orten zulässig sind. Dabei sind Großprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten möglich.

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), das im August 2011 von der Landesregierung beschlossen wurde, ist die Stadt Lübtheen mit ihren 19 Ortsteilen als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als „Grundzentrum“ eingestuft. Die Stadt gehört mit ihrem Nahbereich zum Mittelbereich Hagenow. 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. Durch die Lage im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg sollen in Lübtheen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe stattfinden.

Als Grundzentrum hat Lübtheen vorrangig Versorgungsaufgaben zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes für die Bevölkerung des Territoriums zu erfüllen. Lübtheen bildet den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkt. Auch bei rückläufigen Bevölkerungszahlen soll das Stadtgebiet als „Knotenpunkt des Versorgungsnetzes“ langfristig erhalten und weiter gestärkt werden.

Die Stadt Lübtheen befindet sich im Tourismusedentwicklungsraum mit einem regional bedeutsamen Radroutennetz. Gleichzeitig liegt die Stadt im Landschaftsschutzgebiet und Großschutzgebiet Biosphärenreservat/Flusslandschaft Elbe und in Natura-2000-Gebieten. Diese bilden die Grundlage für die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Der westliche Teil des Stadtgebietes ist teilweise als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz ausgewiesen. Im Bereich der Ortslage Gößlow befindet sich ein Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Trinkwasserschutz.

#### Flächennutzungsplan

Die Stadt verfügt seit dem 23.10.2014 über ihren wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan). In diesem Dokument ist die Fläche des Einkaufsmarktes als gemischte Baufläche ausgewiesen. Aufgrund der beabsichtigten Planung wird die Fläche einem sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zugeordnet.

Gemäß § 13 a Abs. 2, Satz 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 3.3 Bestand

Siehe auch unter 2.

Die Fläche des Plangebietes gliedert sich in Bereiche einer beräumten Kleingartenfläche, teilweisen Resten des ehemaligen Sportplatzes (Laufbahn) und Grünfläche (Rasen mit Nadelgehölzen zum Wohngebäude im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet). An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze des VE-Planes befindet sich ein nach § 20 NatSchAG MV geschütztes Biotop – Feldhecke. Als wichtiger Baum wird die im Nordwesten vorhandene Eiche in der Planung berücksichtigt.

Das Plangebiet ist topografisch kaum bewegt und weist nur unwesentliche Höhenunterschiede auf.

## **4 Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Im vorliegenden VE-Plan ist vorgesehen, durch die konkrete Objektbezeichnung und die ergänzenden textlichen Festsetzungen solche Zulässigkeitsregelungen zu treffen, die eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens ermöglichen.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 12 Abs. 3a BauGB**

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des VE-Planes Nr.14 als Gebiet für den „Einkaufsmarkt Rudolf-Breitscheid-Straße“ in Anlehnung an § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO (sonstige Sondergebiete) festgesetzt. Hierzu zählen großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Die Festsetzungen von Obergrenzen für die Verkaufsflächen für den großflächigen Einzelhandel sind notwendig, um negative Auswirkungen (schädliche Umwelteinwirkungen, infrastrukturelle Ausstattungen, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, Orts- und Landschaftsbild) zu vermeiden.

Vorgesehen ist der Neubau eines Lebensmittelverbrauchermarktes (Discounter) mit insgesamt max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche. Dazu gehört ein Backshop mit einer gastronomischen Einrichtung als Cafe auf 100 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsflächenobergrenze orientiert sich an den geplanten Verkaufsraumflächen mit einer etwa 20%igen Entwicklungsmöglichkeit.

Verkaufsraumflächen sind die den Kunden zugänglichen Flächen für die Präsentation von Waren, Verkaufsregale u.ä. inklusive der Kassenzonen, Verkehrsflächen (Windfang, Gänge, Treppen usw.), Schaufensterbereiche sowie den Kunden zugängliche Lager- und Verkaufsflächen im Freien.

Die demografische Situation in den Kleinstädten erfordert, dass sich die Märkte stärker den Bedürfnissen der Kunden mit mehr Bewegungsfreiheit anzupassen haben. Dazu zählen die Barrierefreiheit und die Verbreiterung der Gänge für Rollstuhlfahrer, für Menschen mit Rollatoren oder Mütter mit Kinderwagen.

Im Durchführungsvertrag zum VE-Plan Nr. 14 verpflichtet sich der Investor zur Umsetzung der Maßnahme in einem Zeitraum von bis zu 2 Jahren. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, die im Durchführungsvertrag festgeschrieben sind.

### **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.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Traufhöhe als Höchstgrenze. Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird Einfluss auf die Gestaltung der Gesamtanlage genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch und in welcher Dichte gebaut werden darf.

#### **Größe der Grundfläche**

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche legt fest, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Entsprechend dem Planungsziel einer effektiven Baulandausnutzung und des Bedarfs an befestigten und überbaubaren Grundstücksflächen wird die Grundfläche im Baufeld mit maximal 2.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet ist gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in sonstigen Sondergebieten zulässig. Eine Überschreitung in geringem Ausmaß kann zulässig sein, wenn im B-Plan abweichende Festlegungen getroffen werden. Davon wird für die Stellplätze und deren Zufahrten Gebrauch gemacht – Festsetzung 1.2.-, da die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

## **Traufhöhe**

Als weiterer Mitbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Traufhöhe festgesetzt. Die Festsetzung der Traufhöhe erfolgt mit max. 7,00 m über dem Bezugspunkt. Als örtlicher Höhenbezug HP 901 ist der Bolzen im Gehweg mit 14,58 m NHN an der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt worden. Die Traufhöhe gilt nicht für technisch bedingte Anlagen/Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen u.ä. Diese Anlagen dürfen eine max. Höhe von 10,00 m besitzen.

## **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### **Bauweise**

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z.B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung.

Im Bebauungsplan ist für das Baufeld eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Sie gestattet den Um- und Ausbau bzw. Neubau des Gebäudes mit einer maximalen Länge von 70,0 m. Die seitlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

### **Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundflächen sind im Gebiet des VE-Planes durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen des Baufeldes verlaufen unmittelbar entlang des geplanten Baukörpers mit der zugehörigen Belieferungszone. Angrenzend befinden sich Verkehrsflächen, Grünflächen im nördlichen und südlichen Bereich und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern östlich außerhalb des Geltungsbereiches. Die Abstände betragen 3,00 m und größer und sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für die Abstandsflächen zu vorhandenen Gebäuden gelten die Regelungen der Landesbauordnung M-V. Der Nachweis hierzu erfolgt über die Bauantragsunterlagen.

## **4.4 Verkehrserschließung**

Über die Rudolf-Breitscheid-Straße (Landesstraße L 06), nördlicher Ortsausgang in Richtung Pritzler wird das Plangebiet angrenzend an den Getränkemarkt mit einer eigenen Anbindung (Zufahrt- sowie Links- und Rechtsabbiegespuren) für das Einkaufszentrum erschlossen.

Über diese Grundstückerschließung erfolgen ebenfalls die Belieferung mit Waren für den Markt und die Zufahrt zu den Stellplätzen.

Aufgrund der Stadtrandlage wird davon ausgegangen, dass Kunden auch mit dem Fahrrad das Einkaufszentrum besuchen. Eine direkte Zufahrt wird vom kombinierten Fuß- und Radweg am nördlichen Rand über den PKW-Stellplatz zum Markt geführt. Insgesamt sind ca. 71 PKW-Stellplätze (einschließlich Mitarbeiter) vorgesehen.

Die Befestigung der Stellflächen und Fahrgassen des Einkaufsmarktes sind aus Beton-Verbundpflaster vorgesehen.

Mit der Kennzeichnung des Ein- und Ausfahrtsbereiches werden die Zu- und Abfahrten zum Standort berücksichtigt.

Die innere Erschließung des Plangebietes obliegt dem Vorhabenträger. Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor sind die Befahrbarkeit für Versorgungsunternehmen u.a. zu regeln.

## **4.5 Ver- und Entsorgung**

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass alle Medienanschlüsse für das Einkaufszentrum im öffentlichen Raum der R.-Breitscheid-Straße vorhanden sind.

Die Stadt ist Mitglied des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale und des Abwasserzweckverbandes Sude-Schaale mit Sitz in Wittenburg, der für die Medien Wasser und Abwasser zuständig ist.

### **Wasserversorgung**

Ein Anschluss des Einkaufszentrums an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über das im öffentlichen Bereich vorhandene Leitungsnetz aus dem Wasserwerk Rodenwalde, Hochbehälter Forstberg.

Zu berücksichtigen ist die bestehende Trinkwasserleitung DN 150 des WBV Sude-Schaale am westlichen Geltungsbereich. Für diese Leitung wird ein Leitungsrecht mit einem Schutzabstand von jeweils 2,00 m Abstand zur Leitung, der nicht überbaut werden darf, im B-Plan festgesetzt.

### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kläranlage westlich der Bebauung am Lübtheener Bach.

### **Niederschlagswasser**

Für die Ableitung des Regenwassers und des unbelasteten Oberflächenwasser der Dachentwässerung ist die Stadt selbst verantwortlich. Sie wird für das Plangebiet diese Aufgabe an den Vorhabenträger übertragen. Die Oberflächenentwässerung im Bereich des VE-Plangebietes wird über Rigolen bzw. über die direkte Ableitung in die östlich angrenzende Grünfläche erfolgen,

### **Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 Abs.1c Brandschutzgesetz M-V ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Stadt wird diese Aufgabe an den Vorhabenträger übertragen. Im nordwestlichen Plangebiet wird über einen Bohrbrunnen die notwendige Löschwassermenge vorgehalten.

### **Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG AG. Beim Unternehmen sind durch den Vorhabenträger die entsprechenden Anträge für die Versorgung zu stellen. Bei der Erarbeitung der Erschließungsplanung sind die Leitungsbestände (0,4 und 20 KV-Kabel) des Unternehmens im westlichen Geltungsbereich zu beachten.

### **Erdgas**

Die Versorgung mit diesem Medium kann über die HanseWERK AG gesichert werden.

Im Plangebiet befinden sich Gas-Niederdruckleitungen der HanseWerk AG. Dem Eigentümer und dem beauftragten Ingenieurbüro werden für den Bauantrag und die Erschließungsplanung die Unterlagen (einschließlich beigefügtem Lageplan) übermittelt. Das Büro wird den direkten Kontakt zum Unternehmen herstellen.

### **Fernmeldeversorgung**

Die Firma TELEKOM AG kann die Versorgung des Plangebietes garantieren. Die Leitungen des Unternehmens im Plangebiet sind außer Betrieb und müssen nicht berücksichtigt werden. Beim Unternehmen sind bei Bedarf durch den Vorhabenträger die entsprechenden Anträge für die Versorgung zu stellen.

### **Abfallwirtschaft**

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls/Spermülls ist der Landkreis Ludwigslust-Parchim zuständig.

## **4.6 Brandschutz**

Für die örtlich zuständige Feuerwehr wird durch den Investor die Möglichkeit geschaffen, im Falle eines Brandes ohne Schwierigkeiten und gewaltfrei auf das Betriebsgelände zu gelangen. Die konkreten Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

## 5 Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Die örtlichen Bauvorschriften legen geeignete Maßnahmen fest, die eine gezielte Ortsbildpflege und eine Integration des Plangebietes in das Ortsbild ermöglichen.

Aufgrund der Lage des Baugebietes in Nachbarschaft des Gewerbegebietes von Lübtheen werden nur einzelne gestalterische Festsetzungen getroffen:

Als Dachform für den Einkaufsmarkt ist ein Flach- oder leichtgeneigtes Satteldach mit einer Neigung von bis zu 25 Grad zulässig. Diese Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Schleppdach).

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen.

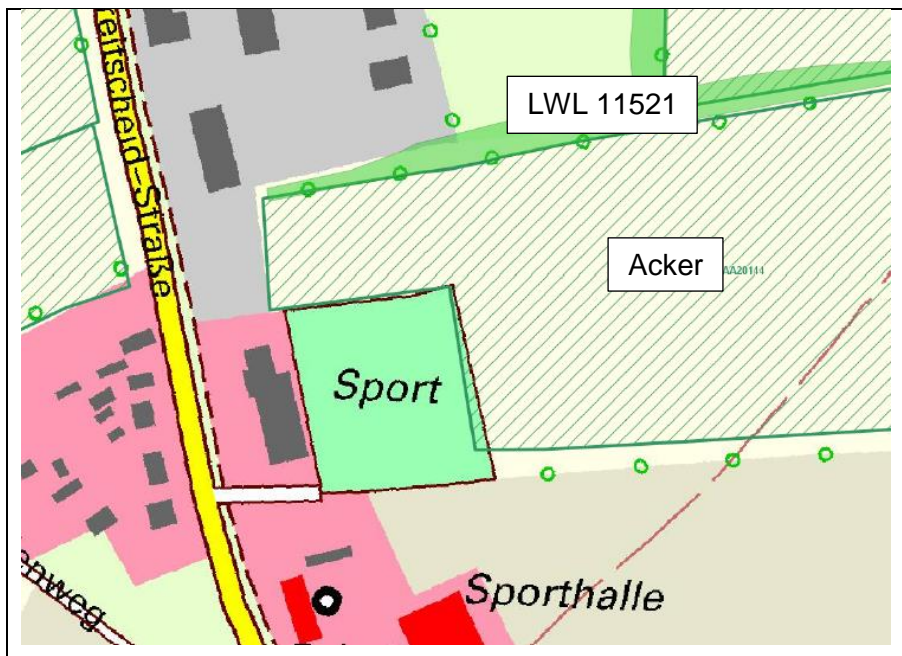
## 6 Umweltbelange

### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet des VE-Planes liegt am nördlichen Stadtrand von Lübtheen unmittelbar an der Landesstraße L 06.

Die Grundstücksflächen grenzen nördlich an ein Wohnhaus, südlich an den Sportplatz der Schule und westlich an die Landesstraße mit Wohnhäusern auf der anderen Straßenseite. Östlich schließen sich Ackerflächen, mit Heckenbestand im Norden, an das Plangebiet an.

Die Fläche selber gliedert sich in Bereiche einer beräumten Kleingartenfläche, teilweisen Resten des ehemaligen Sportplatzes (Laufbahn) und Grünfläche (Rasen mit Nadelgehölzen zum Wohngebäude im Norden). Als geschützte Bäume nach §18 NatSchAG MV sind eine Eiche und ein Ahorn zu verzeichnen. Die Feldhecke als geschütztes Biotop (LWL11521) ragt im Randbereich in rudimentärer Ausprägung ins Gebiet hinein.



Acker und Biotop entsprechend [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) mit Grundlage TOP. 10.000 farbig

### 6.1 Schutzgebiete und Objekte

Ein Umweltbericht ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung erforderlichen Aussagen.

## 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“ - Lkrs. Ludwigslust-Parchim) grenzt westlich der Landesstraße an die B-Planflächen an. Durch die Lage innerhalb des im rechtswirksamen F-Plan gekennzeichneten Mischgebietes, zwischen vorhandener Bebauung auch im Westen und der bisherigen Teilnutzung (Sportplatz / Garten-Kleintierhaltung) sind erhebliche Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände auszuschließen.

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 (BREIbeGM-V vom 15.01.2015) nach Rechtswirksamkeit des F-Planes (23.10.2014) und des Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes (22.05.2014).

### Baumbeeinträchtigungen (nach §18 NatSchAG M-V)

Die nachfolgend aufgeführten Bäume im Geltungsbereich unterliegen dem Schutz des §18 NatSchAG M-V und werden beeinträchtigt. Es kann hier aber lediglich von einer In Aussichtstellung der Beeinträchtigungsgenehmigung ausgegangen werden, da ein gesonderter Antrag erforderlich wird.

Die Eiche ist aus gestalterischer Sicht zwingend zu erhalten. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden wurden geplante Stellflächen reduziert. Die verbleibende Beeinträchtigung ist, für die zusätzliche Versiegelung durch die Verkehrsflächen mit 15 % anzusetzen.

Der Ahorn ist aus gestalterischer Sicht zwingend zu erhalten. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, wurden geplante Stellflächen reduziert. Die Beeinträchtigung ist, für die verbleibende Versiegelung durch die Verkehrsflächen mit ca. 15 % anzusetzen.

Nr.	Art	Anzahl	STU [cm]	KDM [m] geschätzt	Kompensation	Ersatz
1	Eiche	1	182	14	0,2	0,2
2	Ahorn	1	130	8	0,2	0,2
	<b>Summe</b>	2				0,4

Die anteilige Summe ist auf einen ganzen Baum aufzurunden.

Die Ersatzpflanzung ist in der Qualität Hst STU 16-18cm außerhalb des Geltungsbereiches in der Flur 3, Flurstück 122/9 innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot geplant. Einzelheiten sind in einem gesonderten Antrag mit gesonderter Genehmigung zu bestimmen.

### Geschützte Biotope:

Es ist ein gesetzlich geschütztes Biotop im Plangebiet und angrenzend verzeichnet:

LWL11528, Biotopname: Hecke; überschirmt, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

Für die Feldhecke ist eine weitere, aber nicht erhebliche, Beeinträchtigung im kausalen Zusammenhang mit dem Projekt und seinen Auswirkungen einzustellen. Durch die Lage innerhalb des im rechtswirksamen F-Plan gekennzeichneten Mischgebietes, zwischen vorhandener Bebauung und der bisherigen Teilnutzung (Sportplatz / Garten-Kleintierhaltung - vorhandenes Störpotential) ist für das unmittelbar angrenzende Wertbiotop LWL11528 eine deutliche Vorprägung einzustellen.



LWL11528, Biotopname: Hecke; überschirmt, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

Die tatsächliche Ausdehnung des geschützten Biotops weicht in Realität von der Darstellung entsprechend [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) ab. (Grundlage Vermessung) Vor allem in den ersten 10 m, im Grenzbereich zur geplanten Neubebauung, ist das Biotop sehr lückig und nur ca. 3 m breit. Hier ist nur durch den Zusammenhang mit den nachfolgenden Abschnitten ein Schutzstatus einzustellen.

Die Beeinträchtigung ist als dauerhaft, aber nicht als erheblich einzustufen. Es kann hier aber lediglich von einer In Aussichtstellung auf Ausnahme von den Verboten des §20 NatSchAG M-V ausgegangen werden, da ein gesonderter Antrag erforderlich wird.

Zugunsten des Biotopschutzes ist in der Gemarkung Lübtheen, Flur 3, Flurstück 122/9, östlich angrenzend an den Geltungsbereich, die Pflanzung einer zweireihigen Hecke in 5,5 m Breite und 73 m Länge festzusetzen. (Abstand der ersten Pflanzreihe zur B-Plangrenze –Befestigung-mind. 2,5m)

Es sind im 200 m Wirkradius weitere gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet:

LWL11521; Biotopname: Hecke; strukturreich; Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

Aufgrund der Lage hinter der Landesstraße (vorhandenes Störpotential) ist hier auf keine Beeinträchtigung des Biotopes abzustellen.

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

Gemäß §7 Abs. 1 Nr.6 ist die Umwandlung von Grünland in eine andere Nutzungsform verboten. Ausnahmen sind Genehmigungspflichtig.

Die Stadt Lübtheen sieht zwar keine Notwendigkeit einer zu beantragenden Naturschutzgenehmigung nach §7 BRElbeG M-V, da aus Sicht der Stadt der betroffene Gesetzesinhalt

noch nicht verfahrenstechnisch greift und es sich um den bauplanerischen Innenbereich handelt -rechtswirksamer F-Plan-.

Bevor eine juristische Prüfung zur Klärung des Sachverhaltes erfolgt (Stadt über Herr Irmeler / Biosphärenamt über Ministerium) wird aber ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 7 BREIbeG M-V auf Basis der In Aussichtstellung vorbehaltlich der vereinbarten rechtlichen Prüfung, im Interesse des Verfahrens, gestellt und für das Ödland der mögliche Ausgleich aufgezeigt. (Gesonderter Antrag)

Vor dem aufgelassenen Kleingarten (Zuordnung als Ödland) ist die Fläche an der Landesstraße als Grünfläche, unabhängig vom Pflegezustand, aber nicht als Grünland einzustufen. Die Fläche hinter dem Kleingarten ist, zwar entsprechend Feldblockkataster als Acker, in der Ausprägung aber als Ödland einzustufen. Da nur ein kleiner Teil dieser Fläche für das Bau- / die Hecke benötigt wird, steht die weitere Fläche für den Ausgleich zur Verfügung.

Zugunsten des Ödland / Grünlandschutzes des §7 BREIbeG M-V ist in der Gemarkung Lübtheen, Flur 3, Flurstück 122/9, östlich angrenzend an den Geltungsbereich, hinter der zweireihigen Hecke die Fläche als extensives Grünland / Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

**Hinweis:** Sollte die rechtliche Prüfung des Sachverhaltes zugunsten der Ansicht der Stadt erfolgen und kein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 7 BREIbeG M-V notwendig sein, steht die Maßnahme als vorgezogener Ausgleich der Stadt für andere Vorhaben wieder zur Verfügung.

## 6.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- 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 zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden 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 zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises.
- Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Erhaltung der Gehölzbestände des geschützten Biotop

### Baumrodungen / Beeinträchtigungen (nach §18 NatSchAG M-V)

Der nachfolgend aufgeführte Baum im Geltungsbereich unterliegt dem Schutz des §18 NatSchAG M-V und soll gerodet werden. Es kann hier aber lediglich von einer In Aussichtstellung der Rodungsgenehmigung ausgegangen werden, da ein gesonderter Antrag erforderlich wird.

Der Ahorn im Randbereich würde mit ca. 50 % bis an den Stammbereich so erheblich geschädigt werden, das eine Rodung notwendig erscheint. Gleichzeitig wurde bereits zugunsten der Eiche auf Stellflächen verzichtet, so dass eine weitere Reduzierung (sinnvoll wären nur mindestens weitere 5 Stellflächen) von Seiten des Betreibers als nicht akzeptabel eingestuft wurde.

Nr.	Art	Anzahl	STU [cm]	KDM [m] geschätzt	Ausgleich
2	Ahorn	1	130	8	1
	<b>Summe</b>	1			1

### Baumbeeinträchtigungen (nach §18 NatSchAG M-V)

Der nachfolgend aufgeführte Baum im Geltungsbereich unterliegt dem Schutz des §18 NatSchAG M-V und wird beeinträchtigt. Es kann hier aber lediglich von einer In Aussichtstellung der Beeinträchtigungsgenehmigung ausgegangen werden, da ein gesonderter Antrag erforderlich wird.

Die Eiche ist aus gestalterischer Sicht zwingend zu erhalten. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden wurden bereits 2 geplante Stellflächen reduziert. Die Beeinträchtigung ist, für die zusätzliche Versiegelung durch die Verkehrsflächen mit 35 % anzusetzen.

Nr.	Art	Anzahl	STU [cm]	KDM [m] geschätzt	Ausgleich
1	Eiche	1	182	14	1
	<b>Summe</b>	1			1

Die Ersatzpflanzung ist in der Qualität Hst STU 16-18cm außerhalb des Geltungsbereiches in der Flur 3, Flurstück 122/9 innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot geplant. Einzelheiten sind in einem gesonderten Antrag mit gesonderter Genehmigung zu bestimmen.

### **6.3 Maßnahmenbeschreibung**

#### Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Pflanzungen, auch Schnitthecken sind zulässig.

Die Fläche mit Umgrenzung von Flächen von Schutzobjekten (hier §20 Biotop) ist im Bestand zu erhalten und zu schützen.

#### Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Zugunsten des Biotopschutzes ist in der Gemarkung Lübtheen, Flur 3, Flurstück 122/9, östlich angrenzend an den Geltungsbereich, die Pflanzung einer zweireihigen Hecke in 5,5 m Breite und 73 m Länge festzusetzen. (Abstand der ersten Pflanzreihe zur B-Plangrenze –Befestigung- mind. 2,5m)

Die Ersatzpflanzung des Ersatzbaumes nach Baumkompensationersatz mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum ist in der Qualität Hst STU 16-18cm außerhalb des Geltungsbereiches in der Flur 3, Flurstück 122/9 innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot auszuführen. (gesonderte Genehmigung)

Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist weiterhin 1 Lesesteinhaufen im Randbereich innerhalb der neuen Hecke im Osten anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, norddeutsche Provenienz, Verbisschutz ist vorzusehen. Artenliste:

Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Zugunsten des Grünlandeschutzes ist in der Gemarkung Lübtheen, Flur 3, Flurstück 122/9, östlich angrenzend an den Geltungsbereich, hinter der zweireihigen Hecke die Fläche als Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung mit mind. 18 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x10 m ~ 100 m<sup>2</sup> = 1 Baum). Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung anzulegen. Die Fläche ist jährlich zu pflegen. (Mahd ab Anfang Juni und August/September) Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flä-

chen gleichmäßig zu verteilen, oder abzutransportieren. Erfolgt keine Bewirtschaftung der Obstbäume ist Wildobst beizumischen.

Obstgehölze: Verbißschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

Wildobst: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Hinweis: Sollte die rechtliche Prüfung des Sachverhaltes zugunsten der Ansicht der Stadt erfolgen und kein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 7 BREibeG M-V notwendig sein, steht die Maßnahme als vorgezogener Ausgleich der Stadt für andere Vorhaben wieder zur Verfügung.

### Hinweise

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen sind einzuhalten.

Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Gebäuderohbauten folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.

## 6.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle einer Satzung nach § 34 notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

### Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die Intensität der Arbeiten ist mit der derzeitigen möglichen Nutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen gleichzusetzen. Aufgrund der Lage der benachbarten Flächen ist die Nutzung der Flächen nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

### Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden. Die Intensität der Arbeiten ist nicht mit der derzeitigen Nutzung (Garten / Sportplatz / Landwirtschaft) gleichzusetzen. Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden rechtskräftigen B- Plan nicht relevant.

### in Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Schei- berich	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*I	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf- Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnisglänzendes Sichelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*I	IV	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries' Laufkäfer	*I		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärme		IV	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	II		Gewässer
Fische	<i>Alosa fallax</i>	Finte	II		Gewässer
Fische	<i>Salmo salar</i>	Lachs	II		Gewässer
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäppel	*I	IV	Gewässer
Fische	<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling	II		Gewässer
Fische	<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	II		Gewässer
Fische	<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	II		Gewässer
Fische	<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	II		Gewässer
Fische	<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	II		Gewässer
Fische	<i>Cottus gobio</i>	Westgroppe	II		Gewässer
Fische	<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronela austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
<b>Kriechtiere</b>	<b>Lacerta agilis</b>	<b>Zauneidechse</b>		<b>IV</b>	<b>Hecken/Gebüsche/Wald</b>
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II		Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	II		Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
<b>Fledermäuse</b>	<b>Myotis mystacinus</b>	<b>Kleine Bartfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis nattereri</i>	<i>Fransenfledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Kulturlandschaft/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus leisleri</i>	<i>Kleiner Abendsegler</i>		<i>IV</i>	<i>Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus noctula</i>	<i>Abendsegler</i>		<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald/Siedlungsgeb</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Pipistrellus nathusii</i>	<i>Rauhhaufledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald</i>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus pipistrellus</b>	<b>Zwergfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus pygmaeus</b>	<b>Mückenfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Plecotus auritus</i>	<i>Braunes Langohr</i>		<i>IV</i>	<i>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb</i>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Plecotus austriacus</b>	<b>Graues Langohr</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Vespertilio murinus</b>	<b>Zweifelfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
<i>Landsäuger</i>	<i>Canis lupus</i>	<i>Wolf</i>	<i>*I</i>	<i>IV</i>	
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Gewässer</i>
<b>Landsäuger</b>	<b>Lutra lutra</b>	<b>Fischotter</b>	<b>II</b>	<b>IV</b>	<b>Gewässer / Land</b>
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avelanarius</i>	<i>Haselmaus</i>		<i>IV</i>	<i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i>

\*prioritäre Art

**fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden** *kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44

## Säugetiere

### Fischotter

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund der als Insel eingekapselten Lage ist bei Wanderbewegungen entlang des Lübtheener Baches ein abschnellen von der Ortslagen (zu lange verrohrte Strecken / Prädatoren / Störungen durch dichte Bebauung) gegeben und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

### Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstruktur (Feldhecke) im Norden besteht potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Die Bedeutung als potenzielles Nahrungshabitat ist gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens schränkt sich bau-, und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse ein.

Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann aber als nicht erheblich eingestuft werden.

Bäume mit stärkeren Rindenstrukturen im Randbereich (Eiche) bleiben erhalten.

Gebäude im Eingriffsbereich sind nicht vorhanden.

### Wanderkorridore

Die Lage schließt die Eignung als Wanderkorridor aus.

## Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für Reptilien. Das Vorkommen der Zauneidechse, der Waldeidechse und Blindschleiche als bodenständige Arten sind potenziell zu erwarten. Die maßgeblichen Habitatbestandteile der potenziell vorkommenden Arten liegen außerhalb der eigentlichen Vorhabenflächen.

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober aufzunehmen, da durch die Erschütterung der Baumaschinen und der Vibrationsempfindlichkeit der Zauneidechsen das Aufsuchen von Winterquartieren und damit eine Beeinträchtigung verhindert werden kann. Alternativ müssen vor Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise am Rand zum geschützten Biotop.

Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist ein Lesesteinhaufen im Osten der neuen Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

### **Avifauna**

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

Überflieger ohne Bindung an den Vorhabenraum,

Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,

ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“).

### Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Nachfolgend werden die potenziell<sup>1</sup> im Untersuchungsgebiet (Vorhabensbereich und 50m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche dort vorkommen.

Da im Nahbereich des Eingriffsraum Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes (Tendenz Industriegebiete) wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten (Stare, Drosseln) zu rechnen.

Von den Arten der Gebüsche (vermischter Übergangsbereich) sind durch das hohe Störpotential allenfalls Arten der Gebüsche wie Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke im Randbereich zur Hecke zu erwarten.

Es handelt sich fast ausschließlich um Arten, die außerhalb des eigentlichen zu überbauenden Gebietes vorkommen können. Die Nutzung des eigentlichen Vorhabengebietes ist untergeordnet.

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine Bedeutung für Brutvogelarten („Allerweltsarten“) besitzen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit von Mitte August bis (28. Februar aber Beginn wegen Zau-neidechse vor Oktober) aufzunehmen.

### Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) nicht benannt.

### Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential. (auch Lübtheener Weißstorch-Horstpaar -Vorkommen einer schutz- und managementrelevanten Art im SPA „Elbetal“)

<sup>1</sup> Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

## Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der potentiell betroffenen Vogelarten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

## **Artenschutzrechtliche Hinweise**

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen / Beeinträchtigungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

## Reptilien

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober zu beachten. Alternativ müssen vor Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten im angrenzenden geschützten Biotop ausgesetzt werden. Die Alternative erfordert eine fachgutachtliche Begleitung der Arbeiten.

Ein Lesesteinhaufen ist am Rand der Hecke (Ostseite) anzulegen und sollte einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben. Der Steinhaufen (gesamt etwa 2 Kubikmeter) ist mit einer 15 cm starken Sandschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinterten Tiere schädigen können.

## Brutvogelarten

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit von Mitte August bis 28. Februar (aber Beginn vor Oktober siehe Zauneidechse) aufzunehmen.

## **7 Aussagen zum Klimaschutz**

Die im VE-Plan festgesetzten Maßnahmen entsprechen den Zielen des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, das im Juli 2011 als Änderung in das BauGB aufgenommen wurde. Danach sollen Bebauungspläne dazu beitragen die menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Gemeindeentwicklung, zu fördern, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Diesem Ziel wird die Gemeinde mit dem VE-Plan gerecht.

## 8 Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Durch den geplanten Einkaufsmarkt bleiben geringfügige negative Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger nicht aus.

Die Erfahrungen aus dem Betrieb anderer Märkte belegen, dass bei konsequenter Einhaltung der Belieferungs- und Öffnungszeiten die Belastungen verträglich sind. Zum Nachweis wurde die beigefügte Schallprognose des Akustik-Ingenieurbüros G. Maus vom 22.05.2015 beigefügt.

Hieraus folgende Auszüge:

Das Vorhaben beinhaltet den Neubau des Geschäftshauses für einen Netto-Markt mit einem Backshop einschließlich der Errichtung einer Stellplatzanlage für PKW. Grundlage hierfür ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Einkaufsmarkt Rudolf-Breitscheid-Straße“. Eine konkrete Gebäudeplanung liegt zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht vor. In Analogie zu vergleichbaren Märkten wird ein eingeschossiges Geschäftshaus in Höhe von 6,00 m unterstellt.

Ausgehend von den Planvorgaben des Auftraggebers und von den Eingangsdaten zum Markt sowie unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten wurden auf der Grundlage verbindlicher Normen und Richtlinien mittels Rechenprogramm IMMI die Geräuschemissionen an zehn Immissionsorten berechnet.

Im Rahmen des Bauleit- und späteren Baugenehmigungsverfahrens für den geplanten Markt war eine Schallimmissionsprognose nach Vorgaben der 6.Allg.Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (TA Lärm) vom August 1998 für die Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) und für die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) zu erstellen. Es war zu prüfen, ob der Betrieb des Marktes einschließlich des Fahrverkehrs schalltechnisch verträglich ist mit den schutzbedürftigen Nutzungen der Nachbarschaft. Unter Beachtung tatsächlicher Einwirkzeiten der Lärmquellen bzw. der Anzahl von Vorgängen und akustischen Auffälligkeiten (Ton- u. Impulshaltigkeiten) wurden die Beurteilungspegel gebildet und den entsprechenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zur Beurteilung gegenübergestellt.

Tab. 1: Prognostizierte Beurteilungspegel  $L_r$

Immissionsort IO	$L_{r, \text{werktaqs}}$ [dB(A)]	$L_{r, \text{sonntaqs}}$ [dB(A)]	$IRW_{\text{taqs}}$ [dB(A)]	$L_{r, \text{nachts}}$ [dB(A)]	$IRW_{\text{nachts}}$ [dB(A)]
IO 1 - Wohnhaus Rudolf-Breitscheid-Straße 49 Ostfassade, 1. OG, Aufpunkthöhe 4,5 m ü GOK	52,4 ≈ 52	8,1 ≈ 8	55	4,5 ≈ 5	40
IO 2 - Wohnhaus Rudolf-Breitscheid-Straße 49 Ostfassade, EG, Aufpunkthöhe 2 m ü GOK	50,5 ≈ 51	7,4 ≈ 7	55	3,8 ≈ 4	40
IO 3 - Wohnhaus Rudolf-Breitscheid-Straße 47 Ostfassade, 1. OG, Aufpunkthöhe 4,5 m ü GOK	49,2 49	6,4 ≈ 6	55	2,8 ≈ 3	40

Immissionsort IO	$L_{r, \text{werktaqs}}$ [dB(A)]	$L_{r, \text{sonntaqs}}$ [dB(A)]	$IRW_{\text{taqs}}$ [dB(A)]	$L_{r, \text{nachts}}$ [dB(A)]	$IRW_{\text{nachts}}$ [dB(A)]
IO 4 - Wohnhaus Rudolf-Breitscheid-Straße 45 Ostfassade, 1. OG, Aufpunkthöhe 4,5 m ü GOK	45,9 ≈ 46	5,2 ≈ 5	55	1,5 ≈ 2	40
IO 5 - Wohnhaus Rudolf-Breitscheid-Straße 32 Südfassade, 1. OG, Aufpunkthöhe 3,5 m ü GOK	52,3 ≈ 52	35,5 ≈ 36	65	35,5 ≈ 36	50

Die Ermittlung der vom Betrieb des geplanten Marktes einschließlich der Stellplatzanlage zu erwartenden Geräuschimmissionen führt zu folgendem Ergebnis:

- Unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Betriebsbeschreibung des geplanten Marktes werden die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Tages- und des Nachtzeitraumes an fünf untersuchten Immissionsorten IO 1 bis IO 5 eingehalten.

An den Immissionsorten IO 1 bis IO 4 besteht durch den Betrieb des Getränkemarktes auf dem Gelände des ehemaligen ALDI eine Immissionsvorbelastung. Da an den Immissionsorten IO 1 und IO 2 die Irrelevanzgrenze von 49 dB(A) überschritten wird, ist entsprechend TA Lärm die Immissionsvorbelastung in die Beurteilung der Zusatzbelastung (*Netto*-Markt) einzubeziehen, vgl. Pkt 6.1. Zur Einschätzung der Höhe der Immissionen des Getränkemarktes an den Immissionsorten IO 1 und IO 2 werden die relevanten Emissionen eines vergleichbaren Getränkemarktes (Parkplatz, Anlieferung, Warentransport) einer überschlägigen Ausbreitungsrechnung zugrunde gelegt und folgende Beurteilungspegel ermittelt:

IO 1: Beurteilungspegel  $L_{ri, \text{Getränkemarkt}} = 49,1 \text{ dB(A)}$

IO 2: Beurteilungspegel  $L_{ri, \text{Getränkemarkt}} = 48,7 \text{ dB(A)}$

In Summe der Geräuschimmissionen aus Vor- und Zusatzbelastung (Geräuschimmissionen Getränkemarkt und Geräuschimmissionen *Netto*-Markt) errechnen sich an den Immissionsorten IO 1 und IO 2 folgende Gesamt-Beurteilungspegel:

IO 1: Gesamt-Beurteilungspegel  $L_{r, \text{Summe Vor- und Zusatzbelastung}} = 54,1 \text{ dB(A)}$

IO 2: Gesamt-Beurteilungspegel  $L_{r, \text{Summe Vor- und Zusatzbelastung}} = 52,7 \text{ dB(A)}$

- Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen von tagsüber 85 dB(A) bzw. 95 dB(A) und nachts 60 dB(A) bzw. 79 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten bzw. in Gewerbegebieten werden an den untersuchten Immissionsorten unterschritten.
- Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräusche des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum müssen nicht berücksichtigt werden.

## **9 Bodenordnung / Hinweise**

### **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Flächenverfügbarkeit (Stadt hat die Teilfläche des VE-Planes bereits an Eigentümer per Notarvertrag verkauft) nicht erforderlich.

### **Hinweise**

#### **Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei der Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V das Landesamt und/oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier-

für der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### **Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §27 Abfall- und Altlastengesetz M-V in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GOVBl. S. 43) verpflichtet.

### **Abfallwirtschaft**

Zur Entsorgung der Abfälle sind die Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu nutzen, die Abfälle sind dem Landkreis zu überlassen, ausgenommen die Abfälle, die von der Entsorgung ausgeschlossen sind.

Die Sicherung des Geländes gegen unbefugtes Betreten und Befahren ist durch Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

## **10 Städtebauliche Daten**

<b>Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>ca. 5.700 m<sup>2</sup></b>
davon:	
- Bauflächen (innerhalb der Baugrenzen)	ca. 2.200 m <sup>2</sup>
- Grünflächen (Rasen)	ca. 570 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen	ca. 2.930 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen von und Sträuchern außerhalb des Gebietes	ca. 360 m <sup>2</sup>

Lübtheen, .....

.....

Die Bürgermeisterin