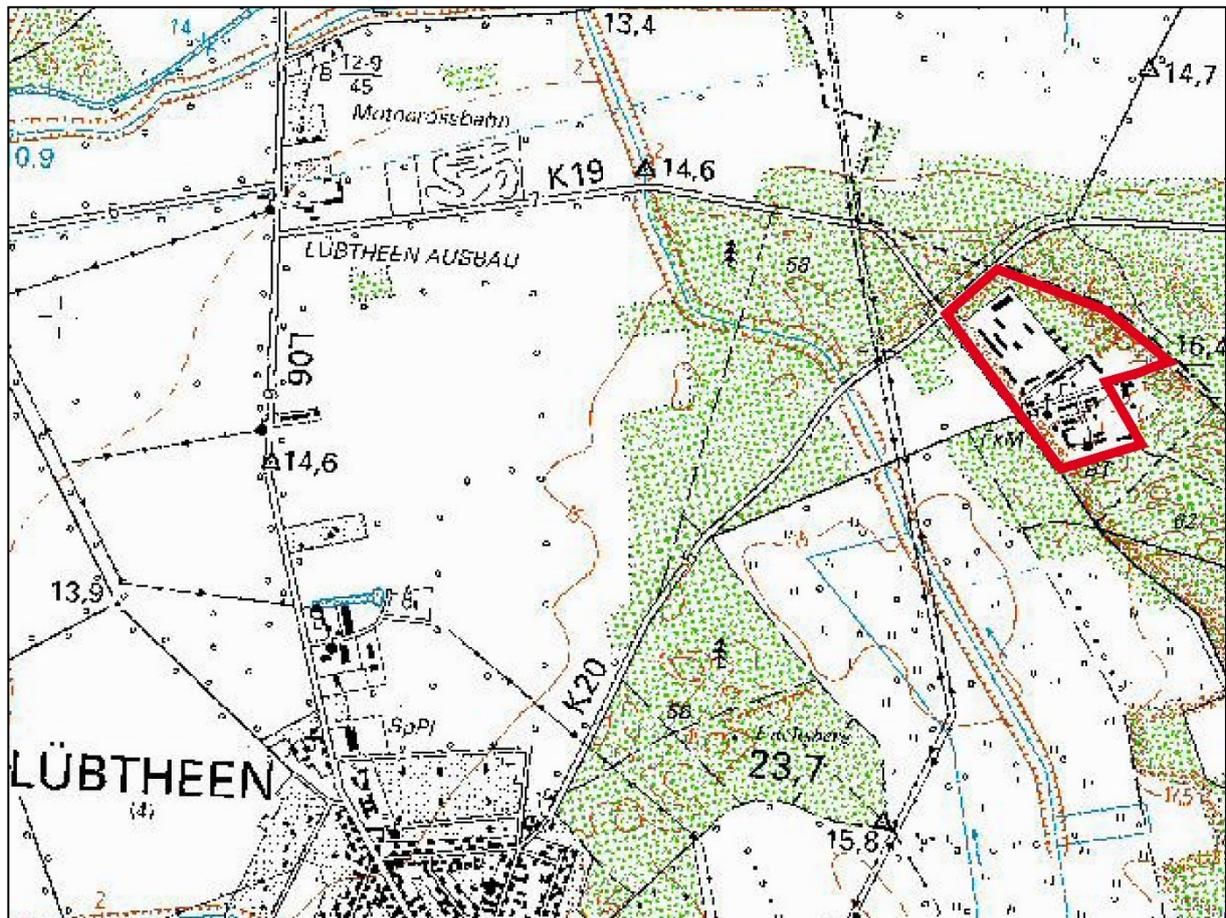


# STADT LÜBTHEEN



## Begründung gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 15 "Kommandantur Lübtheen"

Verfahrensstand: **erneuter** Entwurf 23.07.2020



## Impressum

Auftraggeber:	Stadt Lübtheen Bauamt Salzstraße 17 19249 Lübtheen Tel.: 038855 / 71140
Betreuer:	Herr Wein
Planverfasser:	<b>GPU Standortentwicklung GmbH</b> Albertinenstraße 1, 13086 Berlin Tel.: 030 / 92 37 21 0 Fax: 030 / 92 37 21 11
Bearbeiter:	Robert ter Bogt Sören Klünder Hartmut Röder
Umweltbericht	<b>Bürogemeinschaft Stadt und Landschaftsplanung</b> Ziegeleiweg 3 19057 Schwerin Tel. 0385 / 489759800 Fax. 0385 / 489759809
Bearbeiter:	Kersten Jensen

Inhaltsverzeichnis	Seite
IMPRESSUM .....	II
<b>A. Begründung .....</b>	<b>5</b>
I.  PLANUNGSGEGENSTAND .....	5
1.  Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....	5
2.  Geltungsbereichsgrenzen.....	6
3.  Lage im Raum .....	6
4.  Konversionsmanagement / Nutzungskonzept.....	7
5.  Bestandssituation im Plangebiet .....	8
5.1  Historische Entwicklung.....	8
5.2  Bestehendes Baurecht .....	9
5.3  Eigentumsverhältnisse .....	9
5.4  Gebäudebestand .....	9
5.5  Verkehrstechnische Erschließung .....	11
5.6  Ver- und Entsorgung .....	11
5.6.1  Trink- und Löschwasserversorgung .....	11
5.6.2  Regenwasserableitung .....	12
5.6.3  Schmutzwasserableitung.....	12
5.6.4  Schlussfolgerungen für die Erschließungskonzeption .....	12
5.6.5  Strom- und Gasversorgung .....	13
5.6.6  Wärmeversorgung .....	13
5.6.7  Abfallbeseitigung .....	13
5.7  Bodendenkmalschutz und Baudenkmalpflege .....	13
5.8  Altlastenverdachtsflächen / Kampfmittel .....	13
5.9  Trinkwasserschutz.....	14
5.10  Richtfunktrasse.....	14
5.11  Baugrund .....	14
5.12  Natur und Landschaft .....	14
5.13  Dingliche Grundlasten .....	14
6.  Planerische Ausgangssituation .....	15
6.1  Übergeordnete Entwicklungsziele und Planvorgaben.....	15
6.2  Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg .....	15
6.3  Flächennutzungsplan .....	15
6.4  Geltendes Planungsrecht .....	17
II.  PLANINHALT .....	18
1.  Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....	18
2.  Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990.....	19
2.1  Art der baulichen Nutzung .....	19
2.2  Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	20
3.  Straßenverkehrsflächen .....	21
4.  Flächen für Ver-/Entsorgungsanlagen .....	23

5.	Grünordnung.....	23
5.1	Grünflächen .....	23
5.2	Waldflächen.....	23
5.3	Pflanzbindung und Anpflanzen von Gehölzen .....	24
5.4	Maßnahmen .....	24
5.5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	24
5.6	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation .....	25
6.	Sonstige Festsetzungen .....	26
6.1	Leistungsrechte .....	26
6.2	Geh- und Fahrrechte .....	26
7.	Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen .....	26
7.1	Biotop.....	26
7.2	Trinkwasserschutzzone/Bodendenkmal/Gewässer .....	26
7.3	Von Bebauung freizuhalten Flächen / Antrag auf Inaussichtstellung Unterschreitung Waldabstand.....	27
III.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	28
III.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	28
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	28
2.	Bauweise .....	30
3.	Grünfestsetzungen .....	30
4.	Sonstige Festsetzungen .....	32
5.	Hinweise .....	32
IV.	UMWELTBERICHT .....	35
V.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	107
VI.	VERFAHREN .....	109
VII.	FLÄCHENBILANZ .....	112
<b>B.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>113</b>
<b>C.</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>114</b>
	<b>Anhang 1: Übersichtsplan Gebäudebestand / Nutzungskonzept .....</b>	<b>114</b>
	<b>Anhang 2: Artenschutzfachliche Gutachten.....</b>	<b>115</b>
	<b>Anhang 3: Pflanzliste .....</b>	<b>115</b>
	<b>Anhang 4: Sonstige Anlagen zum Umweltbericht .....</b>	<b>115</b>

## A. BEGRÜNDUNG

### I. PLANUNGSGEGENSTAND

#### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Stationierungsentscheidungen im Rahmen der Bundeswehrstrukturreform führten zur Aufgabe des Standortes Lübtheen. Betroffen waren der 6.050 ha große Truppenübungsplatz, eingeschlossen der Stützpunkt der Kommandantur mit 60 Dienstposten. Im Rahmen eines externen Konversionsmanagements wurde 2015 eine „Strategie zur Entwicklung des Tourismus und der touristischen Infrastruktur im Konversionsraum Lübtheen“ erarbeitet. Diese beinhaltet eine mit allen Beteiligten abgestimmte Vorgehensweise mit dem Ziel, die militärisch nicht mehr benötigten Flächen der Kommandantur für die Überplanung, öffentliche Erschließung und zivile Nachnutzung verfügbar zu machen.

Um die Grundlagen für das weitere Vorgehen und die weitere Planung zur zivilen Folgenutzung auf den Konversionsgrundstücken der Kommandantur sowie der unmittelbar südlich angrenzenden Flächen zu schaffen, wurde eine Gesamtkonzeption erarbeitet. Im Ergebnis der Konversionsplanung liegen zur zivilen Folgenutzung der Liegenschaft Nachnutzungsmöglichkeiten mit dem Ziel der Arbeitsplatzschaffung vor. Zugleich soll die Region wirtschaftlich gestärkt werden.

Zur Umwidmung der Militärfächen der Kommandantur (unter Einbeziehung von bereits in der Vergangenheit ausgegliederten Flächen) in gewerblichen Bauflächen, zur Schaffung von Ansiedlungsvoraussetzungen und zur Sicherung der dafür notwendigen öffentlichen Erschließungsflächen hat die Stadt Lübtheen die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2016 durch die Stadtvertretung gefasst.

Die Liegenschaft befindet sich im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Im südlichen Teil des Plangebietes wurden bereits in der Vergangenheit Teilflächen veräußert. Diese befinden sich in Privateigentum und sind ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen bzw. werden zum Teil bereits gewerblich genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 wird eine verbindliche Rechtslage hergestellt, die es zivilen Nutzern erlaubt, Bauanträge zu stellen und die Liegenschaft rechtskonform zu nutzen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen (wirksam geworden am 19.12.2014) in Anbetracht der militärischen Vornutzung ohne Nutzungsart (weiß) dargestellt. Dementsprechend wurde am 23.02.2016 durch die Stadtvertretung der Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, wobei das FNP-Änderungsverfahren eine Vielzahl von Änderungen umfasst. Beide Bauleitplanverfahren sollen (weitgehend) zeitgleich durchgeführt werden.

Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Gebäudebestand sowie die verkehrstechnische und infrastrukturelle Erschließung - soweit wirtschaftlich sinnvoll - zu erhalten.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens **war** insbesondere auch die Nutzungsverträglichkeit dieser städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen und zukünftigen Nutzungen im Planumfeld zu prüfen. Insbesondere die Lage im Biosphärenreservat ist hier zu berücksichtigen. Hiermit soll eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Für die teilweise erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. in Waldflächen **erfolgt** eine angemessene Kompensation mittels Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Ersatzaufforstungsmaßnahmen.

## 2. Geltungsbereichsgrenzen

Das Plangebiet des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 13 ha befindet sich in nordöstlicher Randlage der Stadt Lübtheen. Die Entfernung zum Siedlungsbereich der Stadt Lübtheen beträgt ca. 2 km. Südöstlich angrenzend befindet sich der ehemalige Truppenübungsplatz Lübtheen mit einer Gesamtgröße von ca. 6.050 ha. Dieser Bereich ist inzwischen mit der Bundeshaushaltsentscheidung vom 17.06.2015 dem Nationalen Naturerbe zugeordnet worden. Das Plangebiet befindet sich zudem im UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe.

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze entspricht der Flurstücksgrenze der Flurstücke 582/2; 588/8 bzw. 582/3 zur Kreisstraße 20. Die westliche Grenze ergibt sich aus den Flurstücksgrenzen zur Lübbendorfer Chaussee. Die östliche Abgrenzung entspricht der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 582/6 bzw. 72/13 (tlw.). Die südliche Geltungsbereichsgrenze zu den Flächen des Nationalen Naturerbes entspricht der Flurstücksgrenze der Flurstücke 141/6; 65/8;66/8 bzw. 72/10 und durchschneidet das Flurstück 72/13 (teilweise). Die südöstliche Begrenzung des Geltungsbereichs im Bereich des Flurstücks 72/13 entspricht dem vorhandenen Zaun und ist mit zwei Maßen in der Planzeichnung eingetragen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst etwa zu 65% Flächen innerhalb des Kasernenzaunes und ansonsten im südlichen Teilbereich bereits ausgliederte ehemalige Militärf Flächen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 15 umfasst somit die Flurstücke 65/6, 65/7, 65/8, 66/6, 66/7, 66/8, 72/8, 72/9, 72/10, 72/13 (tw) der Flur 2 der Gemarkung Probst Jesar sowie 141/4, 141/5, 141/6 der Flur 1 der Gemarkung Probst Jesar und 582/3, 582/5, 582/6 und 588/8 der Flur 2 der Gemarkung Lübtheen in der Stadt Lübtheen.

Die Nutzungsgrenzen bzw. Zaungrenzen stimmen nicht immer mit den Flurstücksgrenzen überein.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 umfasst 12,9 ha. Die Planunterlage zum B-Plan wurde Anfang 2017 aktualisiert.

Die Flurstücke 582/2 und 582/3 der Flur 2 Lübtheen sind in das Flurneuordnungsverfahren Gößlow-Quassel einbezogen.

## 3. Lage im Raum

Die Kreisstraße 20 dient der verkehrlichen Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Stadt Lübtheen (ca. 2 km südwestlich) und in östlicher Richtung mit der Stadt Ludwigslust (ca. 30 km). bzw. die Anschlussstelle „Ludwigslust“ an die Bundesautobahn A14. In nördlicher Richtung befindet sich nördlich von Hagenow der Anschluss an die Bundesautobahn A24 (ca. 25 km Entfernung).

Aufgrund seiner früheren Randlage und die durch den Elbeverlauf bedingte natürliche Barriere im Südwesten hat Lübtheen einerseits Lagenachteile zu größeren Versorgungszentren, andererseits zählt Lübtheen jedoch zum Einzugsbereich der Hansestadt Hamburg. Dieser Lagefaktor kann gemäß Konversionskonzeption (siehe nachfolgend) nur wirksam werden, wenn für diesen Großraum interessante Angebote, u.a. im Tourismus entwickelt werden.

Im Planungsbereich und seiner Immissionsschutzrelevanten Umgebung sind folgende Anlagen bekannt, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden:

- Schützenzunft von 1899 e.V. Lübtheen Schießstand für Handfeuerwaffen, Flur 2 Flurstück 586

- BRÜGGEN Fahrzeugwerk & Service GmbH--Beschichtungsanlage PU-Schäumenanlage, Flur 5 Flurstück 11/9, 11/10, 8/1, 104/3

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz.

#### 4. Konversionsmanagement / Nutzungskonzept

Das angestrebte künftige Gewerbeflächenangebot der Liegenschaft steht gemäß den Aussagen im Rahmen der Konversionsplanung nicht in Konkurrenz zum bestehenden Gewerbeflächenangebot im Umfeld, sondern es ergänzt das Angebot mit eigenständiger, bisher nicht vorhandener Qualität und soll neue zusätzliche Unternehmen anziehen und somit den Wirtschaftsstandort weiter stärken.

Im Vordergrund des Konversionsmanagements stehen dabei,

- die geordnete und zielführende Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten zu organisieren und eine neue Qualität zu erreichen, Entscheidungsprozesse zu beschleunigen,
- sinnvolle Siedlungsfunktionen im Übergangsbereich der Stadt zum Naturraum zu bestimmen und zu befördern,
- die vorhandene Standortqualität an Bauwerken, Natur und Infrastruktur zu verwenden für zivile Folgenutzungen.

Die Nutzungsstrategie für die Kommandantur beinhaltet gemäß der vorliegenden Konzeption folgende Schwerpunkte bzw. Entwicklungsziele:

##### 1. Stützpunkt für den Aktivtourismus / Jugendherberge

Der Gebäudebestand ist sehr gut geeignet für einen aktivtouristischen Stützpunkt (Tor-Funktion), von dem aus der naturtouristische Korridor mit unterschiedlichen Mobilitätsformen erlebt werden kann (Joggen, Wandern, Radwandern, Skaten, Segway, etc.). Die Übungsplatz-Randstraße ist hierfür gut geeignet, müsste aber partiell befestigt werden. Im Stützpunkt können Beherbergung, Sanitäranlagen, Versorgung, Ausleihe, Service etc. lokalisiert werden).

##### 2. Stützpunkt Motorsport

Ergänzend zur nahen Motorcrossbahn des MC Lübtheen könnten in der Kommandantur neue motor-touristische Angebote lokalisiert werden. Folgende Ideen werden zur Diskussion gestellt:

- Vereinsheim
- soziale Funktionen (Versorgung, Unterkunft, Sanitär)
- Technik- und Service-Stützpunkt (Rennfahrer-Lager, Fahrzeug-Service)
- neue touristische Angebote, wie geführte Touren durch freigegebenes Übungsgelände mit Verleih von E-Quad, Segway, E-Bike etc.

##### 3. Gewerbehof für Unternehmen aus der Region, wie Handwerk, Forstwirtschaft, Landschaftspflegeunternehmen, Agrarwirtschaft, Gartenbau, Regenerative Energien

Günstige Voraussetzungen sind gegeben, wie gute Teilbarkeit, gute Straßenanbindung, gewerbliche Infrastruktur anliegend.

#### 4. Wirtschaftshof für den Umbau zum Nationalen Naturerbe (STOV-Hof)

Der langwierige Umbauprozess für naturferne Wälder (z.B. Kiefern-Monokulturen) und die permanente Erhaltung von Offenlandhabitaten, ggf. auch mit Energieholznutzung, Heidemahd, Beweidung etc. sollten von einem Stützpunkt aus vollzogen werden. Die energetische Verwertung des Landschaftspflegematerials könnte eine Wärmeversorgungsquelle für den Standort und die Stadt Lübtheen werden.

Dieses Nutzungskonzept bildete die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. Im Rahmen der Konkretisierung der Planungsziele des Bebauungsplans erfolgte eine Konkretisierung hinsichtlich einer gewerblichen Nachnutzung und wurde davon abgesehen, Teilbereiche mit einer Sondernutzung vorzusehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf (2016) hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben klarstellend darauf hingewiesen, dass die gesamte Fläche des ehem. Übungsplatzes seitens der Ordnungsbehörden für das öffentliche Betreten derzeit gesperrt ist. Die in diesem Punkt ausgeführte Nutzungsstrategie (Aktivtourismus, Eit-Quad, Segway, usw.) basiert auf der Annahme einer intensiven touristischen Nutzung des ehem. Truppenübungsplatzes. Der ehem. Übungsplatz ist mit Beschluss des Haushaltsausschusses des deutschen Bundestages in die Kulisse des Nationalen Naturerbes (NNE) aufgenommen. Gemäß den Zielen des NNE ist ein Besucherlenkungskonzept vorgesehen. Zeitpunkt und Intensität einer öffentlichen Nutzung hängen jedoch zum einen von den Ergebnissen der Kampfmittelerkundung und ggf. Beräumung sowie zum anderen von den naturschutzfachlichen Erfordernissen im Rahmen der Umsetzung des NNE ab. Zudem sind die gesetzlichen Betretungsregelungen (Landeswaldgesetz, Biosphärenreservatgesetz, Natura-2000-Regelungen) zu beachten und es bedarf einer Genehmigung der zuständigen Naturschutz- und Forstbehörde für einige der angedachte Nutzungen (z.B. Eit-Quad, Segway). Der Bundesforstbetrieb Trave betreut im Rahmen der sogenannten „Bundeslösung“ die NNE-Fläche nach den naturschutzfachlichen Vorgaben des Bundesumweltministeriums. Es besteht die Überlegung, das notwendige Dienstgebäude für das mit der Umsetzung beauftragte Personal (Revierleiter, Forstwirte) im Bereich des Gewerbegebietes einzurichten. Es ist seitens des BFB Trave jedoch nicht angedacht einen „Wirtschaftshof für den Umbau zum Nationalen Naturerbe (STOV-Hof)“ (mit spezieller Fahrzeugtechnik und energetischer Verwertung von anfallendem Landschaftspflegematerial) aufzubauen.

### 5. Bestandssituation im Plangebiet

#### 5.1 Historische Entwicklung

Das Militär nutzte den Standort über rd. 75 Jahre. Einerseits trug die militärische Nutzung zur wirtschaftlichen Stabilität der Stadt Lübtheen und des Umlandes bei, andererseits wurde der Naturraum großflächig überformt und teilweise wurde dieser erheblich mit militärischen Kampfmitteln kontaminiert.

Die Standortschließung (Mitte 2013) wirkt sich auf alle kommunalen Bereiche negativ aus, besonders auf Vertragsfirmen der Bundeswehr, auf die Kaufkraft, den Arbeitsmarkt sowie die Infrastruktur.

Gleichzeitig eröffnet sich für die Region die Möglichkeit einer nachhaltigen Sicherung des wertvollen Naturraumes und einer Erweiterung der Schutzgebiete. Dabei sollte es möglich bleiben, Bedürfnisse des Menschen in das Schutzkonzept einzubinden. Die Kommandantur erhält dabei in Zusammenhang mit der vorliegenden Konversionskonzeption (2015) eine besondere Bedeutung.

Die Einwohnerzahl der Stadt Lübtheen (einschließlich 19 Ortsteile) beträgt ca. 4.735 (Stand. 31.12.2014). Die Bevölkerungszahl war seit 1990 rückläufig, in den 2010er Jahren ist jedoch

eine leichte Zunahme zu verzeichnen, die auch aus der Einbindung in die Metropolregion Hamburg resultiert.

## **5.2 Bestehendes Baurecht**

Die Bewertung der Zulässigkeit von Vorhaben ist bisher im gesamten Plangebiet auf der Rechtsgrundlage gemäß § 37 BauGB erfolgt. Nach Freigabe der Flächen durch die Bundeswehr ist diese Beurteilungsgrundlage entfallen und das Plangebiet ist nunmehr gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Für die zivile Umnutzung der Liegenschaft mit ihrem nachnutzbaren Gebäudebestand in ein Gewerbegebiet ist ein Bebauungsplan erforderlich, welcher die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die öffentliche Erschließung schafft.

## **5.3 Eigentumsverhältnisse**

Mit Wirkung zum 01. Januar 2013 ist das Eigentum (mit wenigen Ausnahmen) an sämtlichen im Ressortvermögen des BMVg befindlichen inländischen Dienstliegenschaften wirksam auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übertragen worden.

Die BImA übernimmt als Eigentümerin der Liegenschaft die Vermarktung der Flächen für eine zivile Nachnutzung. Künftige öffentliche Flächen sollen durch die Stadt Lübtheen durch einen Grundstücksüberlassungsvertrag übernommen werden.

Sämtliche Flurstücke im nördlichen Teilbereich des Plangebiets befinden sich im Eigentum der BImA. Im südlichen Teilbereich sind bereits einige Teilflächen veräußert worden und befinden sich in Privatbesitz.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen weder ungeklärte Eigentumsfragen noch wurden rechtliche Ansprüche Dritter auf das Militärgelände oder Teile daraus angemeldet.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgte eine vollständige Vermessung der Liegenschaft. Für die zivile Nachnutzung sollen nach dem Bedarf künftiger Investoren Grundstücke gebildet werden. Im Rahmen der Konversionsplanung wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet.

## **5.4 Gebäudebestand**

Die nachfolgende Beschreibung ist aus der Konversionskonzeption 2015 entnommen worden.

Wichtigste Fläche für zivile Folgenutzungen ist das eingezäunte Gelände der Kommandantur. Auf gegenüberliegender Straßenseite liegt ein ausgelagertes Mannschaftsheim.

Die Kommandantur, mit festen Unterkünften, Stabsgebäude, Feuerwehr, Werkstätten und Lagern, Wirtschafts- und Versorgungsgebäuden, eignet sich für verschiedene gewerbliche und touristische Nutzungen.



## 5.5 Verkehrstechnische Erschließung

### Straßennetz

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die Landesstraße 06 führt als Nord-Süd-Verbindung durch die Stadt Lübtheen. Nach ca. 25 km erreicht man den Anschluss an die Bundesautobahn A24. Unmittelbar entlang des Plangebiets verläuft die Kreisstraße 20, die zur Anbindung an die Bundesautobahn A14 (Anschlussstelle Ludwigslust, ca. 30 km) dient.

Die anliegenden Straßen sind gut ausgebaut und für den Schwerlastverkehr geeignet.

Die Entfernungen (Straßenkilometer) zu wichtigen Siedlungszentren betragen wie folgt:

Schwerin	50 km
Lübeck	80 km
Hamburg	100 km
Rostock	150 km
Berlin	215 km

Westlich vom B-Plangebiet dient die Lübbendorfer Chaussee zur Erschließung des Plangebietes. Ihr Ausbauzustand ist als angemessen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung zu betrachten. Das Verkehrsaufkommen ist derzeit gering.

Der nördliche und südliche Teilbereich des B-Plangebiets werden durch die bundeseigene Straße getrennt. Dieser soll zukünftig Teil der inneren (öffentlichen) Erschließung sein.

### Bahnverbindung:

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Pritzier (Regional-Express) bzw. in Ludwigslust (überregionale Verbindung).

### Luftverkehr:

Die Luftverkehrsanlage des Regionalflughafens Parchim befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 km zum Plangebiet.

## 5.6 Ver- und Entsorgung

Zum Zustand der Ver- und Entsorgungssysteme liegen derzeit keine Unterlagen vor. Die Stellungnahmen der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf ausgewertet. Die Wärmeversorgungsanlage wurde am 16.09.2013 der BImA übergeben und ist mittlerweile außer Betrieb.

### 5.6.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Kommandantur erfolgt aus dem Netz des WBV Sude-Schaale. Der Einspeisungspunkt befindet sich im Bereich der Hauptzufahrt zur Kommandantur nahe Gebäude 1 mit einem Übergabezählerschacht und einer Rohrnennweite DN 100. Von hier wird das Trinkwasser mit dem entsprechenden Versorgungsdruck in einem gemeinsamen Rohrleitungsnetz mit dem Löschwasser im Kasernengelände verteilt und alle Gebäude mit den entsprechenden Anschlussleitungen versorgt. Die Rohrleitungen sind größtenteils aus Kunststoff. Schäden an den Leitungen sind nicht bekannt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt teilweise aus dem Trinkwasserrohrleitungsnetz mit der Anordnung von Entnahmehydranten sowie aus einem Löschwassertank mit 10.000 Liter

Fassungsvermögen in Gebäude 3. Vor dem Gebäude befindet sich eine Löschwasser-Entnahmestelle. Zusätzlich ist ein Löschwasserteich an Gebäude 30 vorhanden.

#### Zukünftige zivile Nutzung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes ist gesichert und auch zukünftig bei normalem Bedarf an Wasser, für Gewerbe mit Sozialwasserbedarf, gewährleistet. Die Leitungssysteme sind ausreichend dimensioniert. Sollte sich ein Gewerbebetrieb mit einem sehr hohen Wasserbedarf ansiedeln, so ist dieses dann im Einzelfall zu überprüfen. Wichtig ist die Trennung des Leitungsnetzes in Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung.

In Bereich der Planstraße könnte eine Trinkwasserleitung untergebracht werden.

### **5.6.2 Regenwasserableitung**

Im Bestandslageplan sind sämtliche Regenwasserkanalisationsleitungen mit den Schachtbauwerken dargestellt. Es ist erkennbar, dass alle befestigten Verkehrsflächen über Straßenabläufe und die Dachflächen der Gebäude mit Fallrohren an die Kanalisation angeschlossen sind. Die Nennweiten, Verlegetiefen und Materialien des Leitungsbestands gehen nicht aus dem Bestandslageplan hervor. Jegliche Ableitung des Regenwassers erfolgt im Freigefälle. Sämtliches Oberflächenwasser wird in der Fläche versickert. Nach Unterlagen der BImA sind die entsprechenden Abscheideanlagen vorhanden. Im Zentrum der Kommandantur befindet sich außerdem ein Regenrückhaltebecken. Schäden im Leitungssystem sind nicht bekannt.

#### Zukünftige zivile Nutzung

Das Regenwasserleitungssystem soll im Bestand erhalten bleiben. Die hydrologischen Eigenschaften des Bodens ermöglichen die Versickerung sämtlichen Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Grundstück. Grunddienstbarkeiten sind daher auch bei flexiblen Grundstückszuschnitten vermeidbar.

### **5.6.3 Schmutzwasserableitung**

Das Gebiet des Kasernengeländes entwässert im Trennsystem.

Das gesamte Schmutzwasser des BW-Standortes fließt durch Freigefällekanäle bis zum Hauptpumpwerk auf der Westseite der Straße nach Probst Jesarauf Höhe der Haupteinfahrt. Die Nennweiten, Verlegetiefen und Materialien des Leitungsbestands gehen nicht aus dem Bestandslageplan hervor. Vom Hauptpumpwerk befördert eine Druckrohrleitung des AZV Sude-Schaale das Abwasser zur zentralen Kläranlage Lübtheen.

Die Leitungstrassen liegen teilweise nicht im Bereich der Erschließungsstraßen. Für einen Kasernenstandort war das auch nicht erforderlich und zwingend notwendig. Schäden an den Leitungen sind nicht bekannt.

#### Zukünftige zivile Nutzung

Die Schmutzwasserleitungssysteme bleiben in ihrem Bestand erhalten. Je nach Parzellierung der Liegenschaft müssen gegebenenfalls Investoren-seitig Umverlegungen in Teilabschnitten geprüft werden.

### **5.6.4 Schlussfolgerungen für die Erschließungskonzeption**

Die Erschließungsanlagen wurden speziell errichtet bzw. größtenteils erneuert und erweitert für die Nutzung als Bunderwehr-Kasernenstandort, d.h. Verkehrsflächen zur Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude und befestigte Flächen, sowie militärische Einrichtungen zur Sicherung des Standortes. Dadurch ist generell festzustellen, dass sich teilweise die

vorhandenen Anlagen ‚ungeordnet‘ im Gelände befinden. Mit der städtebaulichen Neuordnung des Standortes werden zukünftig öffentliche Erschließungsanlagen und private Gewerbegrundstücke da sein. Angestrebt wird, die öffentlichen Erschließungsanlagen in ihrem Bestand grundsätzlich und die Trassen teilweise zu erhalten und die baulichen Anlagen zu erweitern bzw. den neuen Nutzungsanforderungen anzupassen. Es wird sicherlich erforderlich, auf den einzelnen Gewerbegrundstücken vor der Errichtung von Hochbauten vorhandene Leitungen umzuverlegen. Unbedingt notwendig ist die Trennung zwischen dem Löschwasser- und Trinkwassernetz, um auch zukünftig die einzelnen Abnehmer jederzeit mit qualitätsgerechtem Trinkwasser zu versorgen.

### **5.6.5 Strom- und Gasversorgung**

Die Grundversorgung E-Energie und Gas für dieses Gebiet ist mit dem örtlichen Versorger abzustimmen.

### **5.6.6 Wärmeversorgung**

Die Versorgung der Liegenschaft mit Wärme und Warmwasser erfolgt derzeit durch eine Wärmeversorgungsanlage auf Heizölbasis. Diese Anlage befindet sich innerhalb des Gebäudes Nr. 2.

Das Wärmeversorgungsnetz ist im Wesentlichen nicht am Straßennetz orientiert und verläuft im Gelände.

Für die einzelnen Gebäude oder Gebäudekomplexe liegen keine Bedarfszahlen vor.

### **5.6.7 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung kann über die regionalen Entsorger in regelmäßigen Abständen vorgenommen werden.

## **5.7 Bodendenkmalschutz und Baudenkmalpflege**

Im B-Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler und keine denkmalgeschützten Gebäude.

Die zuständige Stelle des Landkreises hat darauf hingewiesen, dass grundsätzlich folgende Vorgabe zu beachten ist. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG M-V das Landesamt (Tel.: 0385 – 58879647 oder Mail: l.saalow@lakd-mv.de) Herr Lars Saalow 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 hierfür 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), doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## **5.8 Altlastenverdachtsflächen / Kampfmittel**

Als Grundlage für die folgenden Ausführungen zur Altlastensituation dienen Unterlagen zu den Ergebnissen des Altlastenprogramms Ost der Bundeswehr des BBL M-V (Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern), zur Verfügung gestellt durch die BImA.

Die vorliegende Stellungnahme Gefährdungsabschätzung Phase IIb.6 vom 28.03.2011 bezieht sich auf den gesamten Truppenübungsplatz Lübtheen. Zum Plangebiet gibt es keine konkreten Aussagen. Laut Übergabeprotokoll vom 24.09.2013 zwischen BwDLZ und BlmMA wurde die Tankstelle Mitte 2013 ordnungsgemäß stillgelegt.

Bei Flächen mit akutem Handlungsbedarf wurden im Rahmen des Altlastenprogramms die entsprechenden Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Eine mögliche Belastung der Flächen mit Kampfmitteln ist bei derzeitiger Datenlage nicht vollständig auszuschließen. Das B-Plangebiet ist aufgrund der Nähe (weniger als 1000 m) zu ehemaligen Sprengstellen im Truppenübungsplatz in der Kategorie IV eingestuft. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind jedoch keine Kampfmittelfunde aus der Vergangenheit bekannt. Laut Übergabeprotokoll vom 24.09.2013 zwischen BwDLZ und BlmMA sind Kampfmittel innerhalb der Liegenschaft nicht vorhanden.

Damit ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon auszugehen, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15 ohne wesentliche Belastungen zur zivilen Nachnutzung zur Verfügung stehen.

### **5.9 Trinkwasserschutz**

Im Bereich der Ortslage Gößlow befindet sich ein Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Trinkwasserschutz.

### **5.10 Richtfunktrasse**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden keine Richtfunktrassen berührt.

### **5.11 Baugrund**

Die oberflächennah anstehenden Sedimente stammen aus dem Quartär (Holozän) und bestehen überwiegend aus glazialen Schmelzwassersanden und holozänen Flugsanden. Untergeordnet treten lokal torfigmoorige bzw. anmoorige Schichten auf. Innerhalb des Plangebiets gestaltet sich das Gelände relativ homogen. Die Geländehöhen variieren dort zwischen ca. 16 Metern und 17,5 Metern über NHN.

### **5.12 Natur und Landschaft**

Im Vorfeld des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens erfolgte durch die Bürogemeinschaft Stadt und Landschaftsplanung Anfang 2016 eine Begehung des Geländes mit dem Ziel, die standörtlich-naturräumlichen Verhältnisse und die vorhandene Vegetation zu erfassen und diese hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit und Schutzbedürftigkeit einzuschätzen. Dabei wurden Teilflächen mit naturschutzfachlicher Bedeutung abgegrenzt, die im Zuge der Nachnutzung des Geländes zu berücksichtigen sind.

Weitere Informationen: siehe Umweltbericht (Textabschnitt IV).

### **5.13 Dingliche Grundlasten**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Grundbuch keine Lasten und Beschränkungen für die Flurstücke der Liegenschaft eingetragen.

## 6. Planerische Ausgangssituation

### 6.1 Übergeordnete Entwicklungsziele und Planvorgaben

Für die Beurteilung der landes- und regionalplanerischen Einordnung der Liegenschaft der Kommandantur sind die übergeordneten raumplanerischen Entwicklungsziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM, 2011) zu berücksichtigen.

Das RREP WM bildet das Bindeglied zwischen den überörtlichen Planungen und den kommunalen Entwicklungs- und Bauleitplanungen. Sie beschreibt die raumbedeutsamen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen.

Die Gemeinde Lübtheen wird gemäß Ziel 3.2.2 (1) RREP WM als Grundzentrum der Planungsregion und damit als überörtlich bedeutsamer Wirtschaftsstandort ausgewiesen. Grundzentren sollen gemäß 3.2.3 LEP M-V die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen, als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung des Nahbereiches bereitstellen.

Die Festlegungskarte zum RREP WM sieht das Plangebiet und dessen Umfeld als Tourismusentwicklungsraum vor. Südöstlich angrenzend zum B-Plangebiet sind die Flächen des Truppenübungsplatzes Bestandteil des Vorbehaltgebietes Naturschutz und Landschaftspflege. Entlang der Kreisstraße 20 (unmittelbar nördlich vom B-Plangebiet) ist der Verlauf eines regional bedeutsamen Radroutennetzes dargestellt.

Im RREP WM (4.3.4 (2)) sind zudem Vorgaben im Umgang mit Bundeswehrstandorten festgeschrieben: *„Bei Reduzierungsmaßnahmen von Einrichtungen und Personal des Bundes, insbesondere Truppenreduzierungen, soll der Ausgleich wirtschaftsstruktureller und arbeitsmarktpolitischer Nachteile durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen angestrebt werden“.*

Ein Aspekt, der bei der Konzeption von Nachnutzungen von militärischen Anlagen berücksichtigt werden muss, wird im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern von 2005 verbindlich vorgegeben. In diesem wird auf die wirtschaftliche, soziale und ökologische Ausgangslage des Landes aufmerksam gemacht und „der Schaffung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt“.

### 6.2 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

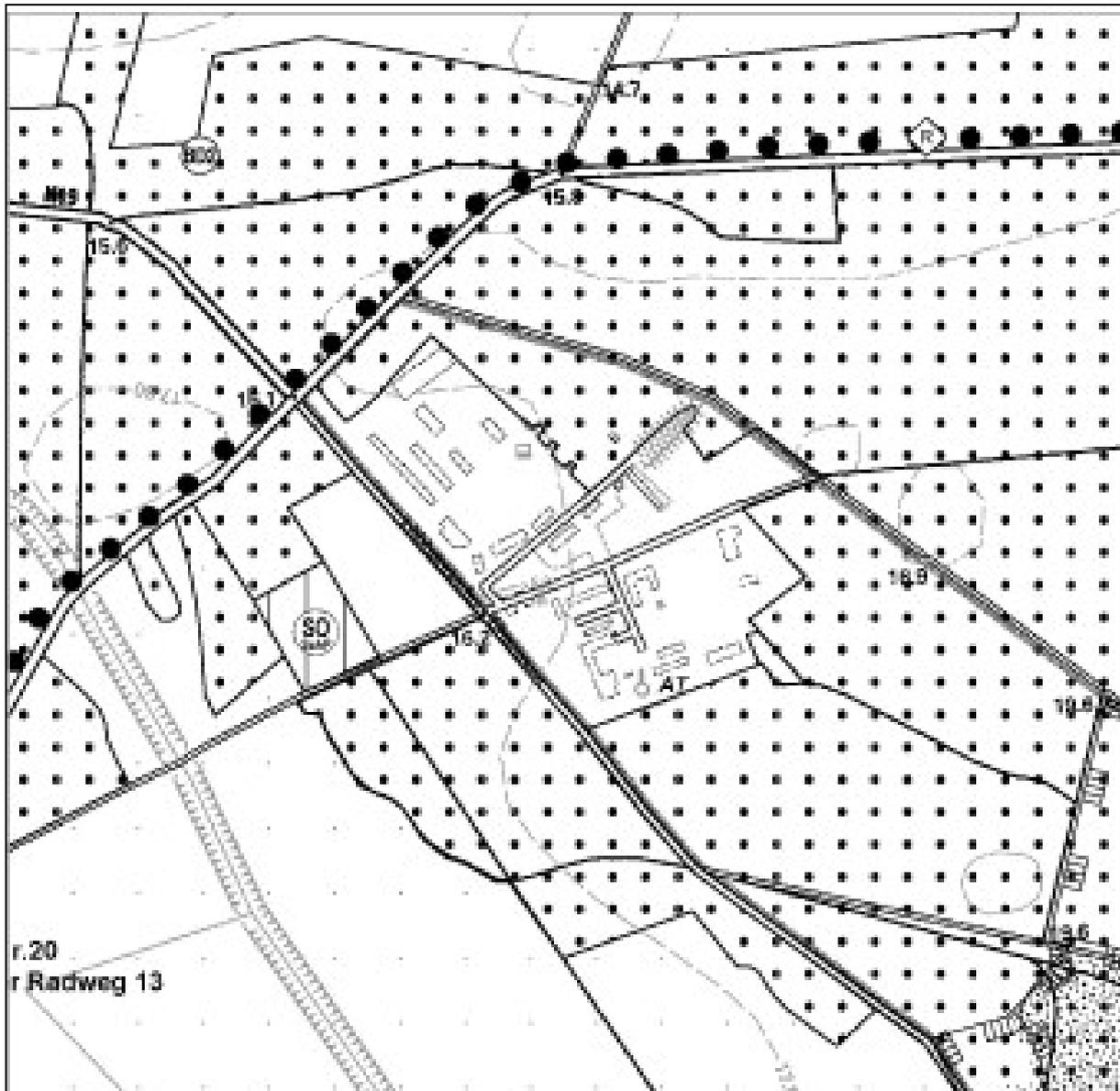
Für den B-Plan Nr. 15 wurde mit Schreiben vom 21. Juni 2016 das Aufstellungsverfahren angezeigt und eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz eingefordert. Mit Schreiben vom 21. Juli 2016 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mitgeteilt, dass "die Planung unter landesplanerischen Gesichtspunkten mitgetragen" wird.

Die raumordnerischen Ziele und Grundsätzen werden im weiteren Aufstellungsverfahren Berücksichtigung finden.

### 6.3 Flächennutzungsplan

Die Erteilung der Genehmigung für den Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen wurde am 19.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Flächennutzungsplan gemäß § 6 Abs. 5 BauGB Rechtswirksamkeit erlangt.

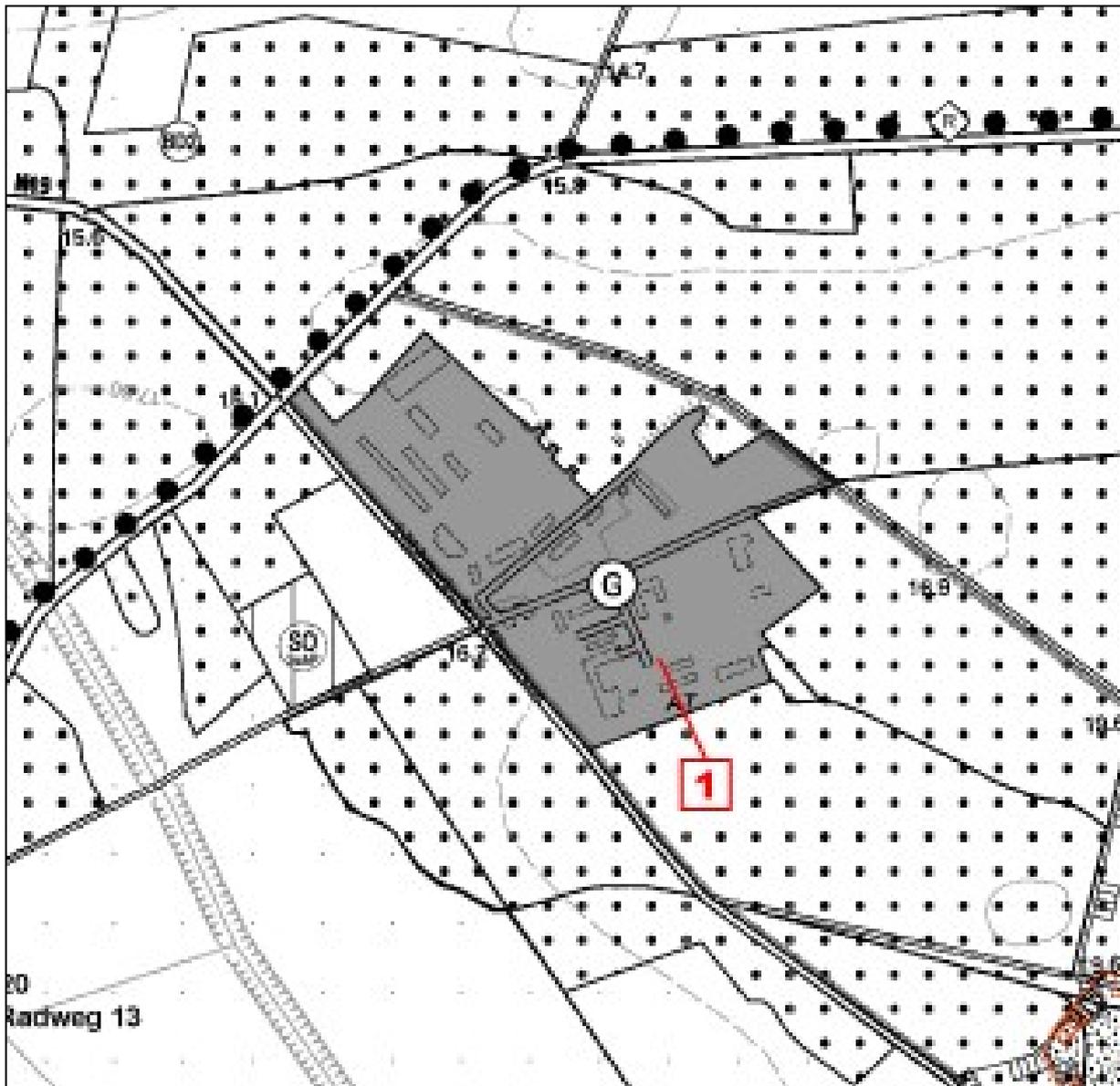
Im Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen sind die Flächen des Plangebiets aufgrund ihrer militärischen Vornutzung ohne Nutzungsdarstellung (weiß) aufgeführt.



Flächennutzungsplan Lübtheen 2014 (Ausschnitt)

Es ergeben sich aus dem rechtswirksamen FNP nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich keine wesentlichen Einschränkungen bei der zivilen Nachnutzung der Liegenschaft. Im direkten Planumfeld befinden sich großflächige Waldgebiete

Aufgrund der Darstellung im FNP kann der Bebauungsplan Nr. 15 jedoch nicht aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt werden. Daher wird zeitgleich zum B-Planaufstellungsverfahren das FNP-Änderungsverfahren durchgeführt. Das Verfahren zur 1. FNP-Änderung wurde eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf der FNP-Änderung ist bereits Mitte 2016 erfolgt. Die derzeit vorgesehenen FNP-Änderungsbereiche beziehen auch die Fläche des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 15 ein und sehen für die Fläche des Plangebietes eine Darstellung als gewerbliche Baufläche vor.



1. Änderung des Flächennutzungsplans Lübtheen, Vorentwurf April 2016 (Ausschnitt)

#### 6.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist nach Wegfall der militärischen Nutzung planungsrechtlich insgesamt als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen.

##### Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan wird eine vom Vermessungsbüro Urban + Neiseke (Ludwigslust) aufzubereitende aktualisierte Planunterlage (Stand Februar 2017) verwendet. Somit kann eine ausreichende Genauigkeit der Planunterlage gewährleistet werden. Die Planzeichnung wurde im Maßstab 1:1.000 erstellt (Koordinatensystem ETRS, Höhenangaben in m über NHN).

## II. PLANINHALT

### 1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 15 schafft die rechtliche Grundlage für die Herbeiführung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung bzw. für die Nutzung und Bebauung der Flächen im Plangebiet. Insbesondere werden einheitliche Vorgaben für die (weitere) Bebauung auf umzunutzende Flächen im Plangebiet formuliert und festgesetzt. Andererseits soll die Entwicklung nicht unnötig eingeschränkt werden, um Ansiedlungshindernisse gering zu halten.

Es sollen möglichst günstige Ansiedlungsbedingungen für Gewerbebetriebe geschaffen werden.

In der Konversionsplanung (2015) wurden Ziele bzw. Grundsätze für die Liegenschaftsentwicklung formuliert, die die Grundlage für die angestrebte Gesamtentwicklung (insbesondere bezogen auf die Nachnutzung des Truppenübungsplatzes) und die konkreten Regelungsinhalte im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens sind (siehe Textabschnitt I Punkt 4):

Weitere Maßgaben für die Nutzungskonzeption sind:

- Erreichbarkeit von Grundstücken durch die Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen,
- Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz,
- Marktfähige und flexible Grundstücksgrößen mit Erweiterungspotenzial,
- Berücksichtigung von Nutzungseinschränkungen (Waldabstandsflächen),
- Erhaltbarkeit und prognostizierte Marktfähigkeit der Bausubstanz,
- Wertigkeit des Naturraums.

Auf Grundlage der bisherigen Abstimmungen mit den betroffenen Behörden wurde unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes, dessen Erhaltungswürdigkeit und der Vermarktungsmöglichkeiten für zivile Nachnutzungen ein Konzept für

- Flächen für eine Gewerbenutzung unter Berücksichtigung von Grün- und Waldbereichen
- Vorschläge für den künftigen Umgang mit dem Gebäudebestand
- Grundstücksbildung als Grundlage für die Vermarktung zusammenhängender Gebäudekomplexe bzw. Baufelder für den Neubau

erarbeitet.

Diese Nutzungskonzeption ist die Leitidee für die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15. Im Rahmen der Konkretisierung der Planungsziele des Bebauungsplans erfolgte eine Konkretisierung hinsichtlich einer gewerblichen Nachnutzung und wurde davon abgesehen, Teilbereiche mit einer Sondernutzung vorzusehen.

## 2. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Plangebiet **werden** entsprechend der angestrebten zivilen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im Plan ist eine Zweiteilung der Baugebiete (GE1 und GE2) anhand der zukünftigen Straßenverkehrsfläche (Planstraße) vorgenommen worden.

Eine weitere Einschränkung der gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wird aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld, auf der Ebene des Bebauungsplans nicht für erforderlich gehalten. Eventuelle Konflikte sind auf der Ebene der nachgelagerten Genehmigungsverfahren (BImSchG) bezogen auf das spezifische Immissionsverhalten der Betriebe und Anlagen lösbar. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die Neuausweisung von GE-Gebieten im Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen bei der Thematik Immissionsschutz zu erwarten sind.

Lediglich **wird**, auf der Grundlage der städtebaulichen Zielstellungen für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben (vgl. auch RREP MV Punkt 4.3.2), die Zulässigkeit von selbständigen Einzelhandelsbetrieben (auch unterhalb der Erheblichkeitsgrenze von 800 m<sup>2</sup>) für das Bebauungsgebiet ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Das Nahversorgungsangebot der Stadt Lübtheen (Unterzentrum) ist in der Lage, seine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Stadt und die angrenzenden Umlandgemeinden wahrzunehmen. Eine Ausweitung dieses umfangreichen Verkaufsflächenangebotes durch zentrumsferne Ansiedlungen führt zu negativen Auswirkungen. Schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche sind zu befürchten.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein städtebaulich nicht angegliedertes Gewerbegebiet handelt und Nahversorgungsfunktionen hier nicht gegeben und städtebaulich auch nicht gewollt sind, würde bei Verkaufsflächenausweisungen (auch unterhalb der Erheblichkeitsgrenze von 800 m<sup>2</sup>) gegen das Beeinträchtigungsverbot (hier der siedlungsstrukturell integrierten Standorte) der Landesplanung verstoßen.

Für das Plangebiet wird eine gewerbliche Entwicklung angestrebt, die im Wesentlichen auf die Nachnutzung der vorhandenen baulichen Anlagen abstellt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 dient dem generellen Ausschluss von nicht angestrebten Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden können (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke). Auch diese Festsetzung entspricht dem von der Gemeinde verfolgten Ziel zur Entwicklung eines Gewerbegebiets gemäß der vorliegenden Konversionskonzeption. Derartige Nutzungen würden dem Gebietscharakter nicht entsprechen, sondern eher eine das Wohnen ergänzende Funktion haben. Touristisch orientierte gewerbliche Dienstleistungen sowie Beherbergungsgewerbe sind jedoch explizit gewünscht (siehe Textabschnitt I 4). Zudem sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung der beiden GE-Gebiete (GE1 und GE2) bleibt, trotz der Einschränkungen mittels textlicher Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2, gewahrt.

Der Bebauungsplan Nr. 15 schränkt somit gemäß § 1 BauNVO die Zulässigkeit von Nutzungen durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 aus städtebaulichen Gründen ein. Zulässig sind im Baugebiet GE nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme von selbständigen Einzelhandelsbetrieben), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen und

Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO betriebszugeordnete Wohnungen bzw. gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ebenfalls Vergnügungsstätten. Mit der Nutzungsauswahl wird somit insbesondere den Anforderungen der Konversionskonzeption entgegengekommen.

Durch die Nutzungsauswahl soll es möglich sein, im Geltungsbereich eine Mischung unterschiedlichster Nutzungen anzusiedeln. Damit finden gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft mit Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Berücksichtigung.

Die beiden GE-Gebiete umfassen insgesamt ca. 7,95 ha.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Da derzeit keine konkreten Vorgaben für eine zukünftige Bebauung vorliegen, erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen flächenhaft.

Die Baugrenzen verlaufen überwiegend in einer Entfernung von 5,0 m zur Baugebietsgrenze bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße). Hiermit wird ein angemessener Mindestabstand zwischen den Baukörpern und der geplanten Straßenverkehrsfläche sowie angrenzenden sonstigen Nutzungen gewährleistet und den Mindestanforderungen der Bauordnung entsprochen. Innerhalb dieses Zwischenbereiches können Anpflanzungen vorgenommen werden.

Im nördlichen Bereich vom Baugebiet GE1 wird die Baugrenze entlang der vorhandenen nördlichen Gebäudekante des Gebäudes 38 geführt, in einer Entfernung von 30,0 m zur zukünftigen Waldkante. Hiermit werden die Vorgaben gemäß § 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) berücksichtigt. Für einen Teil des Zwischenbereichs wird eine Waldumwandlung erforderlich (siehe Umweltbericht). Dies gilt auch für die östliche Baugrenze im GE1, die entlang der Gebäudekante der Gebäude 30 sowie 31 und 33 geführt werden soll.

Bei der Baugrenze im östlichen und südlichen Teil vom Baugebiet GE2 ist zu Berücksichtigen, dass Teile der Bestandsgebäude sich innerhalb der Waldabstandfläche gemäß Landeswaldgesetz befinden. Der vorhandene Gebäudebestand wurde zwar als überbaubare Fläche einbezogen, jedoch soll die Nutzung in den beiden im Planbild mit den Buchstaben ABCD dargestellten Zwischenbereiche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 demzufolge eingeschränkt werden (keine Nutzung mit Aufenthaltsräumen).

Die westliche Baugrenze im Baugebiet GE1 verläuft parallel zur Flurstücksgrenze zur Lübendorfer Chaussee in einer Entfernung von 15,0 m. Hier findet die angestrebte Aufwertung des Grünstreifens als „Fläche A1“ Berücksichtigung sowie einen Mindestabstand von 8,0 m zwischen Baugrenze und Abgrenzung der „Fläche A1“. Die beiden Gebäude im südwestlichen Teil vom GE1 (alte und neue Wache) werden innerhalb der überbaubaren Fläche einbezogen und sollen dementsprechend auch zukünftig genutzt werden können. Dies gilt auch für das Gebäude 40 im nordwestlichen Teil vom Baugebiet GE2.

Zum Erhalt der Eiche (westlich vom Gebäude C, derzeitige Nutzung durch den Bundesforst) wurde die Baugrenze in diesem Bereich vom GE2 ebenfalls angepasst.

Bei der Abgrenzung der überbaubaren Flächen, fand die Bewertung von ökologisch sensiblen Bereichen (siehe Umweltbericht) Berücksichtigung (Eingriffsminimierung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels einer Grundflächenzahl (GRZ), eine Bau-massenzahl (BMZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe **und Zahl der Vollgeschosse** festgesetzt.

Für die GE-Gebiete **wird** grundsätzlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass ein angemessener Versiegelungsgrad und die Sicherung von Mindestfreiflächen eingehalten werden (siehe Umweltbericht); gleichzeitig

wird eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung ermöglicht. Aufgrund der Erforderlichkeit der Einhaltung von Waldabstandsflächen (30 m) sowie Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten ist eine höhere bauliche Dichte nicht möglich bzw. nicht gewünscht.

Gemäß § 17 Abs. 2 i.V.m § 19 (4) BauNVO ist die Einhaltung der Kappungsgrenze von 0,8, die nicht ohne Begründung nach überschritten werden darf, zu berücksichtigen.

Eine angemessene gestalterische Aufwertung der GE-Gebiete kann mittels der vorgesehenen zulässigen GRZ bzw. durch die Berücksichtigung von Mindestanteilen an Freiflächen erzielt werden.

Die Festsetzung mittels BMZ ermöglicht eine flexible Verteilung des auf dem Baugrundstück zulässigen Bauvolumens. Das Maß von 8,0 ist aus der zulässigen GRZ von 0,6 und der maximalen Gebäudehöhe (siehe nachfolgend) hergeleitet und liegt demzufolge unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.

Die städtebaulich und landschaftsplanerisch verträgliche Einordnung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen gesichert. Dabei ist insbesondere auch die Lage innerhalb des Biosphärenreservats zu berücksichtigen.

Es wird generell eine maximale Gebäudehöhe (OK) von ca. 20 m zu Grunde gelegt. Dieses Höchstmaß orientiert sich an der gängigen Bautypologie in Gewerbegebieten und berücksichtigt ebenfalls die isolierte Lage des Plangebietes. Im Bebauungsplan wird als Bezugspunkt die Höhe über Normalhöhennull (NHN) für jedes Baugebiet festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländehöhe (überwiegend ca. 16 m über NHN) ergibt sich somit eine max. Oberkante von 36,0 m über NHN (siehe nachfolgende Tabelle).

**Zulässige Gebäudehöhe (OK) gemäß Bebauungsplanentwurf (in m)**  
**Maximale Gebäudehöhe ca. 20 m**

<b>Baugebiet</b>	<b>Angaben in m. über NHN (DHHN92) GeländeOK gerundet</b>	<b>Festsetzung im B-Plan Gebäude-OK in m ü NHN</b>
GE1	15,9 bis 17,1	36,0
GE2	16,0 bis 17,6	36,0

In Anbetracht einer gewerblichen Nutzung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse generell mit II (zwei Vollgeschosse) festgesetzt. Die explizite Regelung der Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt das OVG-Urteil vom 28.11.2017 hinsichtlich der Berechnungsmethodik der Wasser- bzw. Abwasseranschlussgebühren des Zweckverbandes Sude-Schaale.

Mittels textlicher Festsetzung wird die zulässige Bauweise im Gewerbegebiet konkretisiert. Hier sollen, entsprechend dem bereits vorhandenen Bestand (Gebäuelänge bis ca. 70 m) als abweichende Bauweise auch Gebäuelängen über 50 m (bis zu einer Gebäuelänge von maximal 80,0 m) zugelassen werden. Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ist diese Baukörperlänge noch vertretbar.

### 3. Straßenverkehrsflächen

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Erschließung der beiden zukünftigen Baugebiete ist die Festsetzung einer Teilfläche abgehend von der Lübbendorfer Straße in östlicher Richtung, die derzeit bereits als Verkehrsfläche genutzt werden, erforderlich.

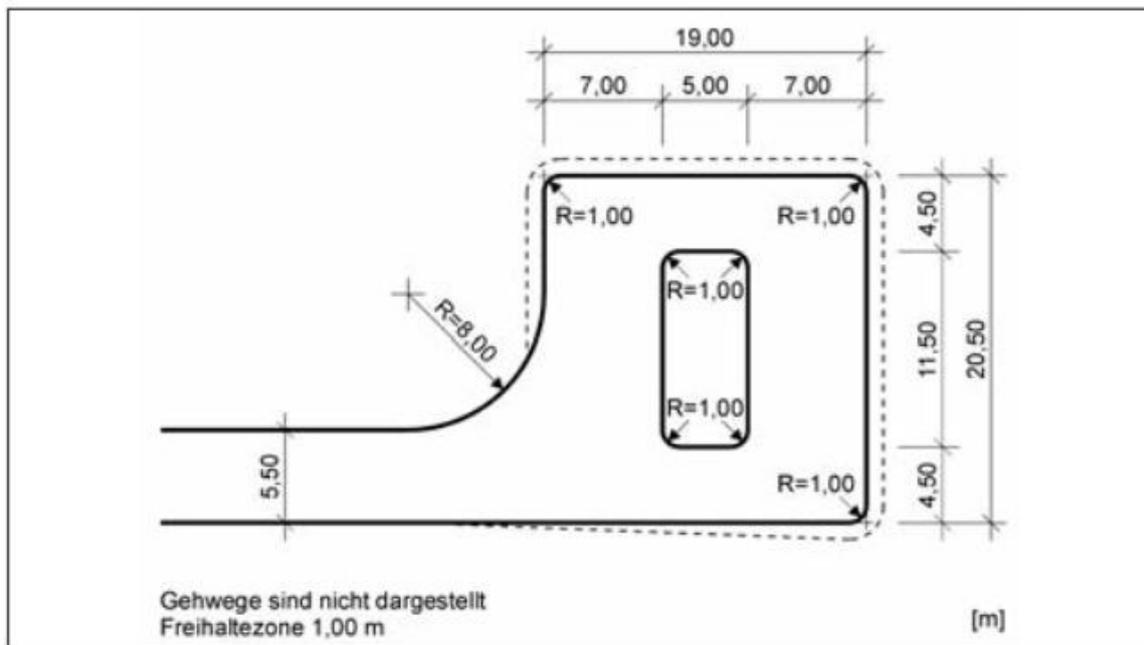
Die verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15 wird mit der Planstraße abgesichert.

Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Straßenausbauzustand für die verkehrliche Erschließung der geplanten angrenzenden Gewerbeflächen vorerst ausreichend ist. Auch eine Verbreiterung auf eine Fahrbahnbreite von 6,5 m wäre möglich. Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen ist hier nicht zu rechnen, da die Erschließung der Grundstücke zukünftig teilweise auch direkt über Zufahren von der Lübbendorfer Chaussee erfolgen wird.

Der befestigte Teil der vorhandenen Bundeswehrstraße ist ca. 5,5 m breit und mit Betonplatten versehen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt im nördlichen Randbereich der derzeit bundeseigenen Straße.

Im Bebauungsplan wird die Straßenverkehrsfläche der Planstraße mit einer Gesamtbreite von 9,0 m (ausgehend von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 72/8) festgesetzt.

Da die Planstraße als Sachgasse endet, muss am Ende eine Wendeschleife gebaut werden. Die Größe der Wendeanlage entspricht Bild 58 der RAS 06 (Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug). Die Platzverhältnisse dafür sind vorhanden.



**Bild 58: Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug**

Beispiel Wendeanlage (Quelle: RAS 06 Korrektur 15.12.2008, FGSV-Verlag)

Parkflächen für Pkw im öffentlichen Raum sind nicht vorgesehen, da diese auf den Privatgrundstücken untergebracht werden können.

Straßenbäume sind innerhalb der Verkehrsfläche ebenfalls nicht vorgesehen, da dies aufgrund der Anordnung des zukünftigen Leitungsnetzes voraussichtlich nicht möglich ist.

Die zeichnerische Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt durch Eintragung einer Straßenbegrenzungslinie im Planbild.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche umfasst insgesamt ca. 0,2 ha.

Hinsichtlich der beabsichtigten Zufahrt im nordwestlichen Bereich vom GE1-Gebiet bzw. der Weiternutzung der bereits vorhandenen Zufahrt von der Lübbendorfer Chaussee zum Gebäude Nr. 38 erfolgte am 16.06.2017 eine Vorort-Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Nach Besichtigung der Verkehrs- und Sichtverhältnisse vor Ort wurde die Genehmigung der nördlichen Grundstücksausfahrt unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

1. Rückversatz des bestehenden Zauns auf Höhe der 1. Baumreihe (von der Straße aus)
2. Rodung der 1. Baumreihe (von der Straße aus)

Eine Rodung des gesamten Gehölzstreifens und Neubepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen ist dementsprechend im B-Plan vorgesehen (siehe textliche Grünfestsetzung Nr. 3.1). Die Einhaltung der entsprechenden Abstände zur Straßenkante findet bei der Planung Berücksichtigung.

#### **4. Flächen für Ver-/Entsorgungsanlagen**

Im Bebauungsplan ist eine Fläche für Versorgungsanlagen (Stromversorgung) **enthalten**. Diese orientiert sich am Bestand (Trafo).

Im Hinblick auf eine Erhöhung der befestigten Flächenanteile sowie zur Absicherung eines angemessenen Entwässerungskomforts wird das geplante Kanalnetz größere Regenwassermengen transportieren als die bestehenden Anlagen. Eine ungedrosselte Ableitung des Maximalabflusses ist somit in Abhängigkeit von der zukünftigen Versiegelung bzw. Überbauung zu prüfen und ggf. sind im GE-Gebiet weitere (private) Anlagen zur Rückhaltung vorzusehen.

Die Versorgungsflächen umfassen insgesamt ca. 0,04 ha.

#### **5. Grünordnung**

##### **5.1 Grünflächen**

In einem Gewerbegebiet mit offener Nutzung (Angebotsplanung) besitzen Grünflächen eine untergeordnete Bedeutung. Selbständige Grünflächen sind daher nur in geringem Umfang vorgesehen. Ergänzende Pflanzmaßnahmen wurden auf der Grundlage des Umweltberichts geprüft und eingearbeitet.

##### **5.2 Waldflächen**

Im Plangebiet befinden sich mehrere Bereiche, die bewaldet ist. Im östlichen und südlichen Randbereich befinden sich ebenfalls Waldflächen. Im Rahmen der Aufbereitung des Umweltberichts wurden diese Flächen genauer untersucht. Für eine Weiternutzung der Gebäude 38, 30 und 33 soll an diesen Stellen ein Waldrückbau erfolgen, damit die Vorgabe gemäß § 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) Berücksichtigung findet. Da Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz überplant werden, sind Ersatzaufforstungsflächen erforderlich.

Die Flächen im nördlichen und östlichen Randbereich, die nachrichtlich als Waldfläche im B-Plangebiet dargestellt werden sollen, umfassen ca. 2,9 ha. Geplant ist eine kleine Aufforstung im östlichen Randbereich.

Im südlichen Teil des Plangebiets (GE2) wird beim Gebäudebestand die Waldabstandsfläche unterschritten. Mittels einer Knotenlinie ist die Abgrenzung im Planbild dargestellt. Durch eine textliche Festsetzung soll die zulässige Nutzung innerhalb der Waldabstandsfläche eingeschränkt werden (keine Aufenthaltsräume), siehe Textabschnitt III. 1.

Waldumwandlungen sind in einem gesonderten Verfahren zu beantragen. Die Inaussichtstellung wurde im September 2018 erteilt (AZ7444.382-BPL15-AL), siehe Umweltbericht.

### 5.3 Pflanzbindung und Anpflanzen von Gehölzen

Wichtig ist aus landschaftsplanerischer Sicht die Beibehaltung von Gehölzen in den nicht überbaubaren Flächen bzw. in Bereichen zwischen Verkehrsflächen und überbaubaren Flächen als Randstreifen im Gewerbegebiet. Für ergänzende Gehölzpflanzungen bzw. als Ausgleich für Gehölzbeseitigungen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen wurde daher geprüft, welche Pflanzbindungen oder Ersatzpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen (siehe Umweltbericht).

Entlang der Lübbendorfer Chaussee soll für die „Fläche mit Anpflanzgebot“ (Fläche A) ein Umbau mit Laubgehölz erfolgen.

Für Teile des Siedlungsgehölzes nördlich der Planstraße ist die Erhaltung als „Fläche mit Erhaltungsgebot“ (Fläche B) vorgesehen.

Innerhalb des Baugebietes GE2 ist eine nicht überbaubare Teilfläche südlich der Planstraße zum Erhalt der Alt-Eiche vorgesehen. Der Erhalt dieses Baumes ist im Bebauungsplan festgesetzt.

### 5.4 Maßnahmen

Maßnahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) wurden im Rahmen der Aufbereitung des Umweltberichtes überprüft.

Hierfür wurden mehrere Flächen im östlichen, nördlichen und südöstlichen Teil des Plangebiets (Bezeichnung M1 bis M8) für SPE-Maßnahmen vorgesehen. Hiermit sollen die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft anteilig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Diese SPE-Flächen umfassen circa 18% des Plangebiets.

### 5.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Umweltbericht stellt im weiteren Verfahren die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung dar und enthält konkrete Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie erforderliche Kompensationsmaßnahmen. Der Umweltbericht ist der Begründung als separater Teil (siehe Abschnitt IV) beigefügt.

Überbauung und Versiegelung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Entsprechend § 1a BauGB und § 18 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Das Verfahren wurde mit dem Vorentwurf vor der Einführung der HzE 2018 begonnen und wird daher, im Rechtssinne des Baugesetzbuches, nach der HzE1999 weiter fortgeführt.

Die möglichen Eingriffe in Biotope und Boden sind aufgrund der Größe und Dauerhaftigkeit der Planung voraussichtlich erheblich und nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

## **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.

Die bauliche Nutzung der geplanten Flächen von ca. 8,0 ha ist aus städtebaulicher Sicht alternativlos, da diese im Zusammenhang mit der Konversion der Militärliegenschaft zu bewerten ist. Bei einem Bestand an versiegelter Fläche von ca. 4,2 ha ist bei einer GRZ von 0,6 eine Erhöhung auf ca. 4,7 ha möglich.

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativen-Prüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung (vorliegende Machbarkeitsstudie Konversionsmanagement Lübtheen GKU Standortentwicklung GmbH Berlin Febr. 2015) ergab, dass, aufgrund der vorgefundenen teilweisen gewerblichen Nutzung der Konversionsfläche, ökonomisch vertretbare Alternativen für die Nachnutzung dieses bebauten Bereiches nicht bestehen.

Eine Nachnutzung bebauter militärischer Liegenschaften ist zudem durch die Konversionsplanung Wille des Gesetzgebers, anderenfalls wäre diese Fläche ebenfalls dem Nationalen Naturerbe, mit der Auflage der Entsiegelung, zugefallen und nicht der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur wirtschaftlichen Verwertung übergeben worden. Somit kann die Betrachtung einer möglichen Nullvariante nicht Gegenstand einer planungsalternativen Betrachtung seitens der Gemeinde sein.

Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch bei der Ausgestaltung des Vorhabens und bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des B-Plans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren. Es ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Angebotsplanung zum derzeitigen Planungsstand keine konkreten Konzepte für den Ausbau des Standortes feststehen und deshalb eine größtmögliche Flexibilität der baulichen Nutzung vorgehalten werden soll.

Unter diesen Voraussetzungen dienen folgende Vorkehrungen und Maßnahmen der Vermeidung und Minderung von Auswirkungen:

- Freihaltung eines Randstreifens von 5 m (überwiegend) zwischen den Baufeldern der Baugebiete und der Verkehrsflächen von baulichen Anlagen.
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft.
- Erschließung des geplanten Baugebietes ausgehend von den vorhandenen Zufahrten.

## **5.6 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation**

Nach Vorliegen der Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung kann im Rahmen des Umweltberichtes zusammenfassend festgestellt werden, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 15 planungsrechtlich vorbereitete Eingriff planintern durch geeignete Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Zusätzlich sind Ersatzmaßnahmen (Erstaufforstungen) im Zusammenhang mit den Anträgen auf Waldumwandlung und die Nutzung eines Ökokontos vorgesehen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass durch eine Beeinträchtigung oder Beseitigung von geschützten Fortpflanzungsstätten (Nester, Bruthöhlen, Quartiere) an bzw. in den Gebäuden artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gegeben wären. Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind daher für Europäische Vogelarten, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen.

Im Fall des B-Planes in bebauten Lage mit verschiedenen Gebäuden / Grundstücken wurde durch Kartierungen (Faunistische Bestandserfassung bezüglich der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien / Amphibien, Gutachterbüro Martin Bauer Grevesmühlen) überprüft ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Gründe, die dem B-Plan entgegenstehen stehen könnten, ausgeschlossen werden können.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung der CEF Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der Empfehlungen für die Umsetzung der Vorsorgemaßnahmen nicht.

## **6. Sonstige Festsetzungen**

### **6.1 Leitungsrechte**

Die Eintragung von Leitungsrechten im Bebauungsplan ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass durch Leitungs-umverlegungen der zukünftige Leitungsbestand weitgehend im Bereich der Straßen-verkehrsflächen untergebracht wird.

### **6.2 Geh- und Fahrrechte**

Eine Eintragung von Fahrrechten ist nicht vorgesehen. Grundsätzlich können alle zukünftigen Bauflächen ohne Geh- und Fahrrechte erschlossen werden. Bei Bedarf kann zudem in Sonderfällen eine privatrechtliche Regelung im Rahmen der Grundstücks-veräußerung getroffen werden.

## **7. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen**

### **7.1 Biotop**

Die Bereiche mit wertvollen Biotopstrukturen werden durch Anpassung der überbaubaren Flächen (Eingriffsminimierung) weitgehend erhalten.

Um eine im baulichen Zusammenhang stehende Flächennutzung zu ermöglichen ist für 2 Flächen mit § 20 Schutzstatus eine Ausnahmegenehmigung notwendig, die beantragt wurde.

## **7.2 Trinkwasserschutzzone/Bodendenkmal/Gewässer**

In Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf gab es keine diesbezüglichen Hinweise hinsichtlich der Notwendigkeit von Kennzeichnungen/nachrichtlichen Übernahmen.

## **7.3 Von Bebauung freizuhalten Flächen / Antrag auf Inaussichtstellung Unterschreitung Waldabstand**

Bereiche angrenzend zur Waldfläche sind gemäß Landeswaldgesetz von Bebauung freizuhalten. Dementsprechend wird der 30 m Waldabstand nachrichtlich dargestellt.

Gepprüft wurden die Möglichkeiten der Unterschreitung des Waldabstandes bei einigen Bestandsgebäuden. Die entsprechende Beantragung ist innerhalb des B-Planverfahrens zu stellen und wurde zum Entwurf aufbereitet (siehe Umweltbericht).

Die in Aussichtstellung des Einvernehmens auf Unterschreitung des Waldabstandes wurde im Oktober 2018 mit Aktenzeichen (AZ7444.382-BPL15-AL) vom Forstamt Kaliß erteilt.

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 1.1 Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO zulässig, mit Ausnahme von Einzelhandelsnutzungen, die grundsätzlich aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Gemäß den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Lübtheen sind Einzelhandelsbetriebe nicht für dieses dezentral gelegene Gebiet gewünscht, sondern sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden. Aus Sicht einer gesunden Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstruktur heraus soll vorrangig die vorhandene integrierte Versorgungsstruktur gestärkt werden. Jede weitere dezentrale Ansiedlung von Einzelhandel ist als zentrumschädigend anzusehen. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist bereits gegeben.

Dementsprechend **sind** auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einer Geschossfläche unterhalb 1.200 m<sup>2</sup> bzw. unterhalb der Erheblichkeitsgrenze von 800 m<sup>2</sup>) im Plangebiet nicht zulässig. Mit der textlichen Festsetzung wird ebenfalls den landesplanerischen Zielstellungen für die städtebauliche Steuerung des Einzelhandels entsprochen.

Es sollen nur Einzelhandelsnutzungen bzw. Verkaufsstellen zulässig sein, die betriebszugehörig und im Umfang dem Betrieb untergeordnet sind (sogenanntes „Handwerkerprivileg“ oder Werksverkauf). Als Bewertungsrahmen für den untergeordneten Umfang wird der Anteil der Verkaufsfläche an der Gesamtgrundfläche des Betriebes (überbaute Fläche) herangezogen. Gewerbetreibenden soll hiermit die Option ermöglicht werden, ihre Produkte in geringfügigem Umfang (bis max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb) auch an Endverbraucher zu verkaufen. Selbstständiger Einzelhandel ist jedoch grundsätzlich nicht zulässig. Weitere Einschränkungen (z.B. Sortimentsbeschränkung oder eine Vorgabe, dass nur Vorort produzierte Waren verkauft werden dürfen) werden nicht für erforderlich gehalten, da lediglich untergeordnete produktions- oder verarbeitungszugehörige Verkaufsstellen zulässig sind und somit durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine adäquate planungsrechtliche Umsetzung der Standortsteuerung des Einzelhandels gewährleistet werden kann.

Der Ausschluss selbständigen Einzelhandels dient dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche im Planumfeld und somit der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung. Das Plangebiet ist hinsichtlich eventueller Einzelhandelsnutzungen als isolierter bzw. städtebaulich nicht-integrierter Standort zu betrachten. Auch nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen können entsprechend der Rechtsprechung Vorhaben im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sein und zentrale Versorgungsbereiche gefährden (vgl. Urteil OVG NRW vom 19.06.2008). Im Falle einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, auch bei einer Größe der Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit, sind schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. das bestehende Zentrum zu erwarten.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Unzulässigkeit von selbständigen Einzelhandelnutzungen wird den städtebaulichen Allgemeinbelangen und den besonderen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entsprochen. Entsprechend dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 30.01.2006 kann die Gemeinde an einem bestimmten Standort unter dem Blickwinkel des § 1 Abs. 3. BauGB a.F. ein Baugebiet unter Ausschluss des Nutzungstyps Einzelhandelsbetriebe festsetzen.

**1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 6 BauNVO

Planungsziel ist es, für die zivile Nachnutzung der Flächen der Liegenschaft gewerbliche Ansiedlungen zu ermöglichen. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 dient somit dem generellen Ausschluss von nicht angestrebten Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise vorgesehen sind. Auch diese Festsetzung entspricht dem von der Stadt Lübtheen verfolgten Ziel zur Entwicklung eines Gewerbegebiets gemäß der vorliegenden Konversionskonzeption.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke widersprechen diesem Planungsziel. Zudem ist eine Anbindung des Gebietes an das ÖPNV-Netz nur eingeschränkt vorhanden und das Plangebiet liegt relativ weit entfernt von den Wohngebieten der Stadt Lübtheen bzw. der einzelnen Ortslagen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bleibt, trotz dieser Einschränkung, gewahrt.

**1.3 Im Gewerbegebiet GE2 sind innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Bezeichnung DEFG nur Nutzungen zulässig, die keine Aufenthaltsräume umfassen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 LWaldG M-V

Mit der Festsetzung wird die besondere Ausgangssituation des Bestandsgebäudes in unmittelbarer Nähe zur Waldkante berücksichtigt. Eine Nutzung als Lagerfläche etc. soll grundsätzlich ermöglicht werden, jedoch mit der Einschränkung, dass sich in der im Planbild mit den Buchstaben DEFG bezeichneten Teilfläche keine Aufenthaltsräume befinden.

**1.4 Innerhalb der Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Anlagen für die Stromversorgung zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB

Die Nutzung, Größe und Abgrenzung dieser Fläche ergibt sich aus dem vorhandenen Anlagenbestand.

**1.5 Im Gewerbegebiet (GE) kann die zulässige Bauhöhe ausnahmsweise für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden. Die Aufbauten dürfen 10% der Gesamtgrundfläche des Betriebes nicht überschreiten.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 6 BauNVO

Mit der Festsetzung wird ermöglicht, dass bei besonderen Anforderungen an Gebäudeteilen (z.B. Lüftungs- und Aufzugsanlagen etc.) oder Bauwerken eine Überschreitung der generell zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise genehmigt werden kann (Einzelfallprüfung).

**1.6 Im Gewerbegebiet 2 (GE2) kann die zulässige Bauhöhe ausnahmsweise für die Nutzung des ehemaligen Feuerwachturms als Telekommunikations-Sendemast überschritten werden.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 6 BauNVO

Mit der Festsetzung soll ermöglicht werden, dass die derzeitige Nutzung des Feuerwachturms auch zukünftig grundsätzlich planungsrechtlich zulässig ist bzw. bei Nutzungsänderungen einer Einzelfallprüfung unterworfen wird.

**2. Bauweise**

**2.1 Für die Gewerbegebiete (GE) wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude mit einer Länge von höchstens 80 m sind unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die so definierte Bauweise ermöglicht funktionsgemäße Sonderformen von Zweckbauten. Denn bei den baulichen Anlagen im Bereich der Gewerbegebiete handelt es sich vielfach um Sonderbauten, deren Formen beim derzeitigen Planungsstand noch nicht bestimmbar sind. Die Maximallänge von 80 m belässt einen angemessenen Spielraum und orientiert sich gleichzeitig an Mindestanforderungen hinsichtlich der Gebäudegliederung. Im Bestand sind derzeit Gebäudelängen bis zu ca. 70 m vorhanden. Die Einhaltung der Gebäudelängen sowie des seitlichen Grenzabstandes soll zudem eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes ermöglichen.

**3. Grünfestsetzungen**

Die nachfolgenden textlichen Grünfestsetzungen wurden auf der Grundlage des Umweltberichts bzw. der Abwägung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung konkretisiert.

**3.1 Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung A sind die vorhandenen Fichten inkl. Wurzeln zu roden. Es ist eine doppelreihige Baumreihe als Ersatzmaßnahme nach Baumschutzkompensationserlass mit insgesamt mindestens 54 einheimischen standortgerechten Laubbäumen (StU 16-18 cm) zu pflanzen und zu erhalten.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB

**3.2 Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung B sind die vorhandenen Gehölze als Siedlungsgehölz zu erhalten. Maßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherheit sind mit dem Biosphärenreservatsamt abzustimmen.**

**Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung C ist die vorhandene Rasenfläche mit Gehölzen (Alt-Eiche) zu erhalten.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB

**3.3 Innerhalb der Planstraße sind 11 einheimische Laubbäume (StU 16-18 cm) als Ersatzmaßnahme nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des LUNG MV (HzE) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.**

**Im Flst. 72/10 sind 3 einheimische Laubbäume (StU 16-18 cm) als Ersatzmaßnahme nach HzE zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB

**3.4 Zum Schutz von Maßnahmeflächen zu angrenzenden Baugrenzen der überbaubaren Gewerbeflächen ist eine Abgrenzung mittels Zaun einzubauen und auf Dauer zu erhalten.**

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1.1 bis M2.5 und M6.1 bis M7 sind als Unterhaltungspflege auf Dauer Gehölzfrei zu halten (außer vorhanden große Gehölze mit Status §18 NatSchG MV).

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1.1, M1.2; M2.2; M2.3 und 2.5 sind als Sandmagerrasen/trockene Zwergstrauchheide zu entwickeln / zu erhalten.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M2.1; M5.1; M5.2 und M7 sind abzuplaggen und zuerst einer Entwicklung durch Selbstansaat zu überlassen.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M2.4 und M4 ist die vorhandene Versiegelung (Gebäude, Straßen und Wege) mindestens 30 cm tief abzutragen. Die Vegetationsflächen sind abzuplaggen und zuerst einer Entwicklung durch Selbstansaat zu überlassen und als Magerrasen zu entwickeln.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M6.1; M6.2 ist der Gehölzbestand inkl. Wurzeln zu entnehmen, nach einer Flächenplanie zuerst einer Entwicklung durch Selbstansaat zu überlassen und als Magerrasen zu entwickeln.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

**3.5 Die Flächen mit der Bezeichnung M3.1 und M3.2 sind standortgerecht aufzuforsten. Im Übergangsbereich zu M2.1 ist ein einreihiger Waldsaum aus Sträuchern zu pflanzen und zu erhalten. Die Auffüllung mit Boden der Maßnahmeflächen M2.1, M5.1, M5.2 bzw. M7 ist zulässig**

Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung M8 sind die vorhandenen Nadelgehölze, unter Schonung der zu erhaltenden Laubgehölze, zu fällen und die Fläche als Feldgehölz zu entwickeln und zu erhalten. Maßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherheit sind mit dem Biosphärenreservatsamt abzustimmen (Bäume Forstschulqualität, Pflanzen und Sträucher siehe Pflanzliste).

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Nr. 18 und Nr. 25

Die Grünfestsetzungen sichern einen angemessenen Ausgleich für die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft. Zudem werden weitere Ersatzmaßnahmen über einem städtebaulichen Vertrag abgesichert (siehe Nr. 3.6 und 3.7).

**3.6 Externe Maßnahmen mit Sicherung über städtebaulichen Vertrag**

Rechtsgrundlage: § 11 BauGB

1. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M9 in der Gemarkung Lübtheen, Flur 2-, Flurstück Flurstück 584/5 tlw. sind auf 2.848 m<sup>2</sup> Fläche mind. 30 cm der obersten Nuttschicht abzutragen. Die Fläche ist danach mind. 30 cm tief kreuzweise mit max.

30 cm Abstand der Zinken aufzureißen. Die Fläche ist entsprechend Standortgutachten aufzuforsten. Zur Abschirmung ist zur Straße ein einreihiger Waldsaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzen Sträucher siehe Pflanzliste) Die Auffüllung mit Boden der Maßnahmeflächen M2.1; oder M5.1, M5.2 bzw. M7 ist zulässig.

2. In der Gemarkung Ludwigslust, Flur 2, Teilfläche **Flurstück 3** (Flächen der Bundesforst Trave) ist auf **4.850 m<sup>2</sup>** die Fläche standortgerecht, inkl. notwendiger Waldsäume, aufzuforsten und zu erhalten.
3. In der Gemarkung Ludwigslust, Flur 2, Flurstück 3 (Flächen der Bundesforst Trave) ist auf einer Teilflächen mit 9.400 m<sup>2</sup> die Fläche durch selbstständige Vegetationsentwicklung zu Wald zu entwickeln und zu erhalten. Eine jährliche Mahd über 5 Jahre mit Abtransport des Mahdgutes zur Aushagerung ist vorzunehmen. Der vorgelagerte Waldabstand von mind. 10m ist auf Dauer zu sichern und zu unterhalten.

Rechtsgrundlage: § 1a BauGB

### 3.7 Ökokonto mit Sicherung über städtebaulichen Vertrag

1. Abbuchung Ökokonto Bantin SCH 004 mit 6.202 FÄ.

Rechtsgrundlage: § 1a BauGB

## 4. Sonstige Festsetzungen

Die Erforderlichkeit und räumliche Zuordnung von Festsetzungen zur Absicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurde geprüft. Diesbezüglich besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Regelungsbedarf.

## 5. Hinweise

### Anwendung von Pflanzlisten

1. Bei Anwendung der Grünfestsetzungen 3.1, 3.4 und für den Waldsaum der Grünfestsetzung 3.5 sowie bei der Regelung im städtebaulichen Vertrag gemäß 3.6 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
2. Maßnahme M8 Bäume Forstschulqualität, Sträucher siehe Pflanzliste

#### 3. Pflanzliste

##### Bäume

Qualität: StU 16-18 cm, 3x verpflanzt, Verbisschutz ist vorzusehen

Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

##### Sträucher:

Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt Verbisschutz ist vorzusehen

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
	Crataegus laevigata

Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Heckenrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

#### Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen

1. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Genehmigung des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautauwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich. Die Gehölze haben den BdB-Gütebestimmungen zu entsprechen.
2. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
3. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

#### Artenschutzrechtliche Hinweise

##### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

1. Für die Artengruppe der Fledermäuse sind CEF-Maßnahmen vorgesehen. (Fledermaus-Fassaden-Flachkästen /Bunkerumbau)

Der im Gebiet befindliche oberirdische Bunker ist als CEF- bzw. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu einem potenziellen Fledermaus-Winterquartier umzubauen. Dies hat vor Abbruch von Gebäuden im GE1 zu erfolgen. Derzeit hat dieser keine Bedeutung, da aufgrund der Bauweise keine Frostsicherheit und ein zu geringer Feuchtigkeitsgehalt vorhanden sind. Durch geeignete Maßnahmen lässt sich der Bunker optimieren.

Für die Fledermäuse der Gebäude sind an geeigneten Fassaden von zu erhaltenden Gebäuden 10 Fledermaus-Fassaden-Flachkästen anzubauen. Dies hat vor Abbruch von Gebäuden des relevanten Bereiches (entsprechend Zuordnung Eingriff) zu erfolgen. Dies ist zielführend, damit es bei Baumaßnahmen oder beim Abbruch der Gebäude nicht zu Schädigungen der Arten und Quartiere kommt. Die Fassadenkästen sollen im Vorfeld der Baumaßnahmen von den Arten angenommen werden, damit es im Zuge der Bauarbeiten nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt.

##### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

2. Um bei Fledermäusen den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG bei der Umnutzung bzw. beim Abbruch von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.

Sofern die Fledermaus-Fassaden-Flachkästen funktionsgerecht hergestellt sind, können Sommerquartiere in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 15. März entfernt werden.

3. Um bei Brutvögeln den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brü-

ten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen bzw. auf-den-Stock zu setzen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten.

Das Tötungsverbot für Hausrotschwanz und Bachstelze gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Entfernung der Nester im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März im Jahr vor der geplanten Baumaßnahme zu vermeiden. Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme sollten im Vorfeld 10 Halbhöhlenkästen im umgebenden zu erhaltenden Baumbestand angebaut werden.

Der tatsächlich zum Abbruch vorgesehene Gebäudebestand ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände im Zeitraum vom 15. September bis 15. März durchzuführen bzw. in diesem Zeitraum zu beginnen. Der Abbruch ist danach ohne Unterbrechung zu Ende zu führen. Zu beachten ist, dass womöglich an die Gebäude angrenzende Gebüsche und Gehölze ebenfalls in diesem Zeitraum zu roden sind.

4. Um bei Reptilien den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.
5. Um bei Amphibien den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.
6. 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.

## IV. UMWELTBERICHT

IMPRESSUM .....	II
<b>A. Begründung.....</b>	<b>5</b>
I. PLANUNGSGEGENSTAND .....	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....	5
2. Geltungsbereichsgrenzen.....	6
3. Lage im Raum .....	6
4. Konversionsmanagement / Nutzungskonzept.....	7
5. Bestandssituation im Plangebiet .....	8
6. Planerische Ausgangssituation .....	15
II. PLANINHALT .....	18
1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....	18
2. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990.....	19
3. Straßenverkehrsflächen .....	21
4. Flächen für Ver-/Entsorgungsanlagen .....	23
5. Grünordnung.....	23
6. Sonstige Festsetzungen .....	26
7. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen.....	26
III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	28
1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	28
2. Bauweise .....	30
3. Grünfestsetzungen .....	30
4. Sonstige Festsetzungen .....	32
5. Hinweise .....	32
IV. UMWELTBERICHT .....	35
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>38</b>
1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS .....	38
1.2 UMWELTFACHGESETZLICHE ZIELE UND ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN MIT BEDEUTUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG BEI DER PLANAUFGSTELLUNG .....	39
<b>2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.....</b>	<b>40</b>
2.1 UMWELTZUSTAND IN DEM VOM BEBAUUNGSPLAN ERHEBLICH BEEINFLUSSTEN GEBIET ....	40
2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	48

2.3	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN .....	54
3.1	ZUSAMMENFASSUNG FAUNISTISCHE BESTANDSERFASSUNG UND ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG (AFB) ALS BEITRAG ZUM UMWELTBERICHT .....	57
3.2	ERGÄNZUNGEN.....	60
3.3	ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE - ZUSAMMENFASSUNG DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN ERFORDERNISSE.....	61
<b>4</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>63</b>
4.1	MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG..	63
4.2	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	64
4.3	HINWEISE ZU SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN.....	64
4.4	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANS .....	64
<b>5</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>65</b>
5.1	BESTANDBESCHREIBUNG .....	65
5.2	WALD.....	68
5.3	EINGRIFFSBEWERTUNG .....	73
5.4	BESCHREIBUNG DER MAßNAHME .....	98
<b>6</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>105</b>
V.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	107
VI.	VERFAHREN .....	109
VII.	FLÄCHENBILANZ .....	112
<b>B.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>113</b>
<b>C.</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>114</b>
	<b>Anhang 1: Übersichtsplan Gebäudebestand / Nutzungskonzept .....</b>	<b>114</b>
	<b>Anhang 2: Artenschutzfachliche Gutachten.....</b>	<b>115</b>

---

**Anhang 3: Pflanzliste .....115**

**Anhang 4: Sonstige Anlagen zum Umweltbericht .....115**

Anlagen

AFB - Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen den 28. August 2018

Plan 1 Karte der Biotoptypen

Plan 2 Wald

Plan 3 Baumplan

Plan 4 § 20 Biotope

Steckbrief zum Ökokonto Bantin SCH 004

Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Biotopen nach § 20 NatSchAG M-V

## 1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Lübtheen durchgeführten Umweltprüfung und wurde entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Stadt Lübtheen nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss parallel zum B-Plan für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Er stellt eine wesentliche Grundlage für die sach- und fachgerechte Abwägung umweltschützender Belange dar.

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt auf der Grundlage vorliegender Planungsunterlagen. Aspekte des technischen Umweltschutzes wie insbesondere Angaben zu den Themen Lärm, Luftbelastung, Altlasten, des Artenschutzes sowie zu verwendenden technischen Verfahren, die von den zuständigen Fachdienststellen bzw. Fachgutachtern, in einer für das Fachgutachten verwertbaren Form geliefert werden, sind einzuarbeiten. Ebenso werden Angaben zu ggf. relevanten Aspekten wie Archäologie und Bodendenkmalpflege, Stadtbild/Architektur, besondere Anforderungen nach BBodSchVO oder besonderer Bestand an Sachgütern, die seitens der zuständigen Fachdienststellen zur Verfügung gestellt werden, eingearbeitet.

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

#### Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Lübtheen plant die bauplanerische Sicherung und Entwicklung der ehemaligen Kommandantur der Bundeswehr (NVA) (siehe Begründung).

#### Änderung oder Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä. / Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

In der folgenden Übersicht werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Kurzbez.	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
GE 1	Gewerbegebiet, GRZ 0,6 bei Zulassung einer Überschreitung bis 0,8	Ehemaliger Bundeswehrstandort / Wald	ca. 9,7 ha, davon ca. 5,0 ha Gewerbefläche
GE 2	Gewerbegebiet, GRZ 0,6 bei Zulassung einer Überschreitung bis 0,8	Ehemaliger Bundeswehrstandort, Bundesforststandort / Wald privatisierter Bundeswehrstandort	ca. 3,9 ha, davon ca. 3,0 ha Gewerbefläche
Planstraße	Verkehrsflächen	Erschließungsstraße	ca. 0,2 ha

## **1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4)); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

### Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB / §7 BBodSchG),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind,
- Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Für die Einleitung von biologisch gereinig-

tem Abwasser aus Kleinkläranlagen ist nach § 8 WHG eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen,

- Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55/2 WHG dort, wo es anfällt, ortsnah versickert, verrieselt direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) dezentral versickert werden,
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung,
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

#### Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg 2011 (siehe Begründung)

#### Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

- Die Stadt Lübtheen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die im Verfahren befindliche 1. Änderung des F-Plans stellt das bebaute ehemalige Militärgelände als gewerbliche Baufläche dar. Der B-Plan soll entsprechend § 8 (3) BauGB vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, da er aus den künftigen Darstellungen des F-Plans entwickelt sein wird. - detailliert siehe Begründung

## **2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet**

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Der Untersuchungsraum, der mindestens das vom B-Plan voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten muss, wurde anhand der voraussichtlichen Planauswirkungen schutzgutspezifisch bestimmt:

- Auswirkungen mittlerer Reichweite können sich auf die Schutzgüter Mensch sowie Tiere, Pflanzen (Wald) und Lebensräume aufgrund von Emissionen ergeben. Da keine Festsetzungen von Anlagen mit besonderer Reichweite von Umweltauswirkungen geplant sind, wird ein Wirkraum von 200 m Radius um das Gewerbegebiet betrachtet.
- Für einen Wirkraum von 500 m Radius um das Gewerbegebiet werden die in diesem Raum befindlichen Schutzgebiete des Naturschutzes einbezogen, wobei die Wirkungen hier ebenfalls das o.g. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume betreffen können.

- Bei den übrigen Schutzgütern (vgl. folgende Tabelle) orientiert sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten des Portal [umweltkarten.mv-regierung.de](http://umweltkarten.mv-regierung.de) sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>4</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	<p>Nein, das FFH-Gebiet DE 2733-301 ist in südöstlicher Richtung mehr als 360 m entfernt.</p> <p>Nein, das FFH-Gebiet DE 2533-301 ist in östlicher Richtung mehr als 1100 m entfernt.</p> <p>Nein, das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2732-473 ist in westlicher Richtung mehr als 1.600 m und in nördlicher Richtung mehr als 1.400 m entfernt.</p> <p>Nein, der nächstgelegene Brutplatz der ziel- und managementrelevanten Art Weißstorch befindet sich in der Ortslage Lübtheen, ca. 2.100 m vom Geltungsbereich entfernt. Damit liegt das Planvorhaben nicht im 2-km-Horstumfeld.</p> <p>Nein, das Europäische Vogelschutzgebiet „Lübtheener Heide“ ist in südöstlicher Richtung mehr als 360 m entfernt.</p>	<p>- BNatSchG, NatSchAG M-V - DE 2733-301 „Lübtheener Heide und Trebser Moor“</p> <p>- DE 2533-301 „Sude mit Zuflüssen“</p> <p>- DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“</p> <p>- DE 2733-401 „Lübtheener Heide“</p>
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Ja, Planungsbereich liegt vollständig im Biosphärenreservat BRN 3 „Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“ <sup>1</sup>	- Zuständige Verwaltung (Naturschutz) Biosphärenreservatsamt

<sup>1</sup> Mit Verabschiedung des Biosphärenreservat-Elbe-Gesetzes<sup>2</sup> wurde das Großschutzgebiet zur Umsetzung der nationalen Kriterien für die Anerkennung und Überprüfung von Biosphärenreservaten der UNESCO in Deutschland in Kern- und Pflege- und Entwicklungszonen gegliedert (§ 6 BRElbeG M-V). Gleichzeitig wurden mit Artikel 7 des Gesetzes „Aufhebung von Rechtsvorschriften“ die nationalen Schutzgebietsverordnungen und Beschlüsse u.a. zu Landschafts- und Naturschutzgebieten aufgehoben und gemäß § 6 BRElbeG M-V durch Pflege- und Entwicklungszonen mit einem gleichartigen Schutzanspruch ersetzt.

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>4</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	Angrenzend im Südosten Suchraum (Fläche Nationales Naturraumerbe) <sup>2</sup>	
<p>Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)</p> <p>□</p>	<p>Ja, Änderungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet, das Teil eines Biosphärenreservates ist. Im Geltungsbereich befinden sich geschützte Biotope. Im 200-m-Untersuchungsraum, befinden sich keine kartierten geschützten Biotope. Im 200-m-Untersuchungsraum befinden sich keine geschützten Alleen</p>	<p>Biotope nach § 20 NatSchAG im Geltungsbereich: Sandmagerrasen (auch ruderalisiert) / Heiden <a href="http://www.umweltkarten.de">www.umweltkarten.de</a></p>
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume, überwiegend innerhalb geplanter Gewerbefläche, geringes Erhaltungspotential.	- Bäume, die dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen (siehe Planzeichnung / Begründung)
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nein, Ja, Ausnahmeantrag notwendig	- § 29 NatSchAG M-V - § 20 LWaldG
Wald	Ja, Waldumwandlung notwendig	- §§ 2 / 15 LWaldG - Forstamt Kaliß, Revier Lübtheen, Abteilung 560, Flächenbewirtschaftlicher Bundesforst
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich können Biotope der Bebauung und der forstwirtschaftlichen Nutzflächen durch das Vorhaben beeinflusst werden: Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich v.a. folgende Biotope: - Ehemals militärisch und gewerblich genutzte bebaute Flächen - Biotope der landwirtschaftlichen Nutzflächen, vorwiegend intensiv genutzt, hier vor allem Grünland (Grünlandförderprogramm), gering auch Acker. - Biotope der forstwirtschaftlichen Nutzflächen, vorwiegend in-	

<sup>2</sup> Der Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatz Lübtheen ist außerhalb des, als Pflegezone ausgewiesenen FFH-Gebietes „Lübtheener Heide und Trebser Moor“ (DE 2733-301) als Suchraum für Kern- und weitere Pflegezonen dargestellt, welcher zu einem späteren Zeitpunkt per Rechtsverordnung der obersten Naturschutzbehörde als Kern- oder weitere Pflegezone festgesetzt wird. Bei diesem Suchraum handelt es sich gleichzeitig auch um die per Beschluss des Haushaltsausschusses des Bundestages vom 17.06.2015 als dauerhafte Naturschutzfläche gesicherte Fläche des Nationalen Naturerbes.

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>4</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<p>tensiv genutzt, hier vor allem Kiefernforst, teilweise Nadelmischwald (Kiefer/Eiche).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Silikattrockenrasen und Heiden, teilweise verbuschend auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz.</li> <li>- Gewässer: Gräben im Gewässereinzugsgebiet der Sude.</li> <li>- Befestigte und unbefestigte Wege und Straßen.</li> <li>- Natürlich potentielle Vegetation (HPNV) Bodensaure Buchenwälder L16&lt;=&gt;L10 hier Drahtschmielen-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Schattenblumen-Buchenwald</li> </ul> <p><b>Nach den Struktureigenschaften der Landschaft hat das Gelände im 500-m-Untersuchungsraum eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</b></p> <p><b>Im 500-m-UR befinden sich mit den geschützten Gehölz- und Trokenbiotopen sowie Hecken und Waldbiotope mit einer hohen bis sehr hohen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</b></p>	
<p>Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)</p>	<p>Die Wald- und Grünlandflächen im 500-m-Untersuchungsraum sind Nahrungsraum und Lebensstätte, von Vogelarten der Roten Liste bzw., des Anhangs I der VSchRI (siehe Gutachten)</p> <p>Als Rastvogelnahrungsfläche im Biosphärenreservat und im Umfeld der SPA's hat der Geltungsbereich keine Bedeutung. (besiedelter Bereich / vormals Militärbetrieb)</p> <p><b>Siehe AFB</b></p>	
<p>Boden</p>	<p>Ja,</p> <p>Inanspruchnahme von Böden / geologischen Bildungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- System: Quartär Epoche: Pleistozän Stufe: Weichselglazial</li> <li>Genese: äolische Sedimente – Dünensand</li> <li>- Salzdiapir mit Kontakt der Quartärbasis</li> <li>- Im 500-m-Untersuchungsraum sind weichseleiszeitliche Sande des Urstromtals der Elbe und ihrer Nebentäler / Dünensande verbreitet.</li> <li>Vor Ort im Geltungsbereich stehen grundwasserbestimmte Sand- Regosol (Ranker)/ Braunerde-Gley (Braungley); holozäne und spätglaziale Flug- und Dünensande, z.T. mit Grundwassereinfluß, eben bis wellig an.</li> <li>- Ackerwertzahlen 7-19</li> <li>- Austauschkapazität sehr niedrig - niedrig</li> <li>- Pufferkapazität sehr niedrig</li> <li>- Luftkapazität hoch – sehr hoch</li> <li>- Feldkapazität sehr niedrig</li> </ul> <p>Daher</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- niedrige Gefahr Bodenkontamination</li> <li>- niedrige Verdichtungsgefahr</li> <li>- hohe Gefahr Grundwasserkontamination</li> </ul>	



Umweltbelang	Betroffenheit <sup>4</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusammenhang von hoher Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten.</li> <li>- Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung bleibt erhalten.</li> </ul>	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	<p>Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume (A0057 mit Stufe 3 im Osten / Süden) entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen.</p> <p>Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die folgenden Bereich betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsraum „Lübtheener Wald (Griese Gegend)“ ID 66; Landschaftsraum mit insgesamt hoher bis sehr hoher Bedeutung des Landschaftsbildes.</li> <li>- Plangebiet durch Wald abgeschirmt</li> <li>- Stadt Lübtheen mit markanter Silhouette mit in hohem Maße schützenswertem Stadtbild.</li> <li>- Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die Lage in den Kiefernwäldern zwischen Lübtheen und Lübbendorf. Das ebene bis flach wellige Gelände wird überwiegend forst-, oder landwirtschaftlich genutzt. Der südlich angrenzende ehemalige Truppenübungsplatz wird als nationale Naturerbe-fläche einer Naturschutzfachlichen Nutzung zugeführt.</li> <li>- Das ehemalige LSG „Mecklenburgisches Elbetal“ wurde zur Naherholung genutzt. Im benachbarten Probst Jesar ist ein Freibad vorhanden.</li> <li>- Vorbelastungen im Sinne einer gewerblichen und militärischen Nutzung bestehen auf den Flächen des Geltungsbe-reich (langjähriger Militärstandort, Forst-, und vor 1989 auch Forstproduktionsstandort).</li> </ul> <p><b>Bewertung des Landschaftsbildes: Landschaftsraum mit insgesamt hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, am Ort des B-Plans örtlich hohe Vorbelastungen durch vorhandene Nutzung.</b></p>	
Biologische Vielfalt	<p>Ja,</p> <p>biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein:</p> <p>Biologische Vielfalt“ umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).</p> <p>Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse so-</p>	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>4</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		<p>wie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Situation im 500-m-Untersuchungsraum sind Biotope der Agrarlandschaft (Grünland, Acker) mit langjähriger Nutzungskontinuität sowie Flurgehölze mit hoher Bestandszeit (Altbäume) prägend. Weiterhin sind Gewässer- und Waldlebensräume sowie Siedlungsbiotope vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen für eine hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Diese ist auf den Flächenanteilen der Ackerflächen, Kiefernjungforsten und bebauten Bereiche durch Folgen intensiver Nutzung aber gemindert.</li> <li>- Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Lübtheen liegt im Randbereich des Elbetals als einer Leitlinie für den Vogelzug, außerhalb der Bereiche mit hoher Dichte des Vogelzugs.</li> <li>- Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen bei der Brutvogelfauna durch funktionale Beziehungen zwischen Brutplätzen und Äsungsflächen bzw. Jagdräumen.</li> </ul>
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Nein,	<p>Wohn- und Erholungsbereiche können nicht durch Immissionen betroffen sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zum Geltungsbereich nächstgelegene Wohnbauflächen befinden sich mit der Ortslage Bandekow in 1.400m.</li> <li>- Im LSG hatte die landschaftsgebundene Erholung eine herausgehobene Bedeutung. Probst Jesar hat Bedeutung für die Naherholung.</li> </ul>

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>4</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Klima und Luft	Nein,	<p>Klima / Luft sind im lokalen Maßstab nicht durch Vergrößerung der Siedlungsfläche betroffen. (Verdichtung vorhandene Versiegelung in Insellage)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen.</li> <li>- Der deutsche Wetterdienst ermittelte für den Raum Boizenburg (ca. 30 km nordwestlich von Lübtheen) für das Jahr 1997 584 l/m<sup>2</sup> Niederschlag, eine Mitteltemperatur von 9°C sowie 88 Frosttage, für den TrÜbPI Lübtheen eine Mitteltemperatur von 8,5 °C und 98 Frosttage<sup>3</sup>.</li> <li>- unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 620.0 mm/a</li> <li>- geringe regionale Grundbelastung mit Luftschadstoffen.</li> <li>- Lokale, teilweise geringe temporäre Emissionen von Stäuben und Ammoniak resultieren v.a. aus der landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung.</li> <li>- örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen durch vorhandenen Industriebetrieb und Verkehr.</li> <li>- Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie und die vorhandenen Lager- und Bauflächen lassen Kaltluftströmungen in Richtung Wohngebiete der Stadt Lübtheen nicht erwarten.</li> <li>- zu mögliche gewerblichen Belastungen kann im Rahmen einer Angebotsplanung keine Aussage getroffen werden.</li> </ul> <p><b>Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung</b></p>
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Nein	Bau- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.
Vermeidung von Emissionen	Nein,	<p>durch das Planvorhaben können Auswirkungen durch Emissionen und von Lärm entstehen.</p> <p>Aussagen zu olfaktorischen und visuellen Emissionen können, da es sich um eine Angebotsplanung handelt nicht gegeben werden. Es ist davon auszugehen das die zulässige gesetzliche Grenzwerte nicht überschritten werden dürfen. Ansiedlungswillige Betriebe oder Betriebsteile die einer BImSchGenehmigung bedürfen, haben zur Bau,- BImSch-genehmigung die erforderlichen Aussagen insbesondere auf die angrenzenden NATURA 2000-Gebiete und nationalen Schutzkategorien unter Beachtung der Critical Load's beizubringen.</p> <p>Im Planungsbereich und seiner Immissionsschutzrelevanten Umgebung sind folgende Anlagen bekannt, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder</p>

<sup>3</sup> Historisch-genetische Rekonstruktion des ehem. Marine- Artillerie- Arsenal's Jessenitz, Oberfinanzdirektion Hannover, Landesbauabteilung, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Garbsen

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>4</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	angezeigt wurden: - Schützenzunft von 1899 e.V. Lübtheen Schießstand für Handfeuerwaffen, Flur 2 Flurstück 586 - BRÜGGEN Fahrzeugwerk & Service GmbH-- Beschichtungsanlage PU-Schäumenanlage, Flur 5 Flurstück 11/9, 11/10, 8/1, 104/3 Diese Anlagen genießen Bestandsschutz.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet können Abwässer anfallen	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird erhöht,	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vorranglich der Erzeugung erneuerbarer Energien.	- Soweit derartige Anlagen errichtet und betrieben werden sollen, sind gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen.
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein, kein Landschaftsplan vorhanden.	-
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein Biosphärenentwicklungsplan in Aufstellung	-
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	-
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Ja, Wechselwirkungen könnten durch anlagebedingte Emissionen verursacht werden.	- Siehe unter Emissionen

<sup>4</sup> Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

### Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebietes entsprechend der geplanten Festsetzungen

Der B-Plan ist nicht vorhabenbezogen. Deshalb erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu Baukörpern, Verkehrsflächen usw. Weiterhin erfolgen keine Festlegungen zur Betriebsart.

Öffentliche Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden durch die Festsetzungen ausgeschlossen. Betriebswohnungen werden zugelassen.

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Großflächige Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige durchlässige Befestigung von Flächen,
- Bau großvolumiger Gebäude mit Gebäudelängen bis zu 100 m möglich.
- An- und Ablieferverkehr, Werksverkehr, Parkverkehr mit entsprechenden Lärmemissionen.

Vorbehaltlich können aus der bestehenden Betriebsart Hinweise zur voraussichtlichen Nutzungen in der Erweiterungsfläche abgeleitet werden:

- Soweit Anlagen (z.B. industrieller Abwässer,- licht- und schadstoffemittierenden Anlagen) errichtet werden sollen, die besondere Zulassungstatbestände erfüllen, sind vorhabenkonkrete Aussagen zur Umweltverträglichkeit in der Genehmigungsplanung zu treffen. Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit boden-, luft- und wassergefährdenden Stoffen sind unabhängig vom Genehmigungserfordernis einzuhalten.
- Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und – bei Nachweis geringer Verschmutzung – der Verkehrs- und Lagerflächen innerhalb des Plangebietes ist vorzusehen.
- Von Seiten des MBD (Auskunft v. 21.06.2016) kann der Kampfmittelverdacht im Ergebnis einer Luftbilddetaillauswertung nicht ausgeräumt, somit eine Gefahr nicht ausgeschlossen werden; eine weiterführende technische Erkundung wird empfohlen. Der größte Teil des B-Plangebietes liegt in einem 1.000 m-Radius um Sprengstellen.

#### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

<b>Umweltbelang</b>	<b>Beschreibung der Auswirkung der Planung</b>	<b>erheblich (ja / nein)</b>
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	NATURA-2000-Gebiete werden nicht überplant oder in ihren Schutzziele wesentlich beeinträchtigt.	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Biosphärenreservate schließen Siedlungsflächen und deren Entwicklung mit ein. Für das länderübergreifende Gebiet ist das Planvorhaben innerhalb einer bebauten Fläche flächenmäßig nicht bedeutsam.	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile,	Das B-Plan-Vorhaben liegt im Biosphärenreservat Gemäß § 7 Abs. 1 BREIbeG M-V sind im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen, insbesondere ist es verboten:	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	<p>1. im Außenbereich bauliche Anlagen einschließlich Verkehrsanlagen zu errichten, zu erweitern oder zu ändern, auch wenn sie nach der Landesbauordnung genehmigungs- oder verfahrensfrei sind</p> <p>2. Baumreihen, Hecken, Feld- oder Ufergehölze und Röhricht ganz oder teilweise zu beseitigen oder zu beschädigen mit Ausnahme der zu ihrer Erhaltung erforderlichen Pflegemaßnahmen.</p> <p>3. Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen umzuwandeln.</p> <p>Das Biosphärenreservatsamt kann gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Ausnahmen von den Verboten nach § 7 zulassen, wenn dies nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führt und nicht den Schutzzweck beeinträchtigt, im Einzelfall insbesondere:</p> <p>1. in der Entwicklungszone für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, Vorhaben- und Erschließungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 oder § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereichs, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.</p> <p>In dem Ausnahmeantrag ist sich fachlich mit dem Schutzzweck und Erhaltungszielen (§ 3) sowie den Verboten (§ 7) des BRElbeG M-V auseinanderzusetzen, deren mögliche Betroffenheiten zu beurteilen und der Beeinträchtigungsgrad des Schutzzweckes zu bewerten, damit eine Ausnahme von den Verboten des § 7 des Biosphärenreservat-Elbe-Gesetzes beschieden werden kann.</p>	
Nach NatSchAG M-V geschützte Bäume o. Großsträucher	<p>Die Fällung und Rodung von Bäumen in den Bauflächen ist vorgesehen.</p> <p>Wichtige Alt- Bäume sollen erhalten bleiben</p>	Nein
Wald	<p>Ausnahmeantrag Unterschreitung Waldantrag geplant</p> <p>Waldumwandlung geplant</p>	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	<p>Durch die Festsetzungen sind Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen durch physische Zerstörung folgender Biotopen zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinflächig Wald – Ausnahmeantrag notwendig</li> <li>- Freiflächen der Bebauung,</li> <li>- kleinflächig geschützte Biotope Sandmagerrasen (auch ruderalisiert) / Heiden – Ausnahmeantrag</li> </ul>	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	<p>notwendig</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauung,</li> <li>- Einzelbäume die nicht dem / dem gesetzlichen Baumschutz unterliegen,</li> <li>- einschließlich der faunistischen Nahrungs- und Lebensraumfunktionen</li> </ul> <p>Durch die Bauphase und den anschließenden Betrieb auf dem Gelände kommt es beim geplanten Gewerbegebiet zu temporären Beeinträchtigungen der Biotope in Randlage des Baugebietes und zu Störungen der Tierwelt in den angrenzenden Biotopen (Wald), ohne dass letzterer direkt physisch betroffen ist, oder wesentliche Nutzungsänderungen innerhalb des Gewerbegebietes zu erwarten sind. (ehemalige Kommandantur).</p>	
<p>Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL) <sup>1</sup></p>	<p>Es sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt entsprechend vorliegendem Gutachten keine Lebensstätten der nach Anhangs I der VSchRI besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten vorgefunden worden.</p> <p>Es sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten von nach § 44 BNatSchG besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten vorgefunden worden.</p>	<p>Nein, der europarechtliche Verbotstatbestand ist nicht erfüllt</p>
<p>Boden</p>	<p>Verdichtung versiegelter Baufläche mit weiterem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung</p> <p>Bei Bodeneingriffen für die Ersatzmaßnahmen werden ggf. vorher Sondierungsarbeiten erforderlich. Der größte Teil des B-Plangebietes liegt in einem 1.000 m-Radius um Sprengstellen.</p>	<p>Nein</p>
<p>Grund- und Oberflächenwasser</p>	<p>Verdichtung versiegelter Baufläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höher Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw.</p> <p>Bei ordnungsgemäßigem Betrieb, Überwachung geringer Verschmutzung des Oberflächenwassers keine schädliche Verunreinigung des Grundwassers.</p>	<p>Nein</p>
<p>Klima und Luft</p>	<p>Lokale Verdichtung des kleinklimatischen Belastungsraums. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen.</p> <p>Siehe auch unter Vermeidung von Emissionen.</p>	<p>Nein</p>
<p>Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes</p>	<p>Verlust von forstwirtschaftlich geprägten Waldflächen, die im Landschaftsraum beschränkt als Nahrungsgebiet u.a. für Vogelarten des Siedlungsbereiches und des Offenlandes dienen. Umliegend sind wertvolle Ausweichräume vorhanden.</p> <p>Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewäs-</p>	<p>Nein</p>

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	<p>ser von Hochwasserereignissen zu entlasten, wird durch Vergrößerung versiegelter Fläche beeinträchtigt. Durch Anlagen und Vorkehrungen zur Versickerung, Reinigung und Rückhaltung von Oberflächenwasser sind Maßnahmen zur Regelung der Entwässerung zu treffen.</p> <p>Lokale Verdichtung des kleinklimatischen Belastungsraums. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen.</p>	
Landschaft (Landschaftsbild)	<p>Die „kulturlandschaftlich geprägte Eigenart, Vielfalt und Schönheit“ des Landschaftsbildes im Baugebiet bleibt unverändert.</p> <p>Für zu errichtende Gebäude (Werkhallen) wird eine maximale Höhe über Höhenbezugspunkt zugelassen.</p> <p>Die im Umkreis vorhandenen Waldflächen begrenzen die optische Fernwirkung.</p> <p>Abschirmung zur Erschließungsstraße verbessern, zur Kreisstraße K20 erhalten.</p>	Nein
Biologische Vielfalt	<p>Teilbereich eines Landschaftsraums mit mittlerer bis hoher biologischer Vielfalt wird durch neue Überbauung nicht wesentlich verändert. Künftige Siedlungsbiotope werden keine wesentlich veränderte Biotop- und Artenvielfalt aufweisen.</p> <p>Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen sind nicht betroffen.</p> <p>Örtliche funktionale Beziehungen von Brut- und Nahrungsräumen sowie die Flächengröße von Nahrungsräumen werden im Landschaftsraum nicht gemindert.</p>	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	<p>Siehe bei Vermeidung von Emissionen</p> <p>Die Bebauung verändert die Intensität und Reichweite der Wirkungen nur gering und stellt die Eignung des Raums für die Erholung grundsätzlich nicht infrage.</p> <p>Die Zugänglichkeit der Landschaft für die Erholung wird durch das Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt.</p>	Nein
Vermeidung von Emissionen	<p>Durch das Gewerbegebiet entstehen Emissionen von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm</li> <li>- Stäuben</li> <li>- Licht</li> </ul> <p>Soweit Anlagen (z.B. industrieller Abwässer,- licht- und schadstoffemittierenden Anlagen) errichtet werden sollen, die besondere Zulassungstatbestände erfüllen, sind vorhabenkonkrete Aussagen zur Umweltverträglichkeit in der Genehmigungsplanung zu treffen.</p>	Nein
Sachgerechter Umgang mit	Schmutzabwasser der Sozialräume mit Sanitäranlagen	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Abwässern	gen wird dem zentralen Abwassersystem zugeführt. Soweit besondere industrielle Abwässer anfallen, sind besondere Anforderungen genehmigungsrechtlich festzusetzen. Unbelastetes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert bzw. nach Erfordernis des Entwässerungskonzeptes gereinigt und versickert.	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallsorgung im Gebiet abgeführt. Menge, Lagerung und Verwertung produktionsbedingter besonderer Abfälle sind in der Betriebsgenehmigung zu regeln.	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen könnten durch anlagebedingte Emissionen verursacht werden.	Nein

#### Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: siehe vorstehende Tabelle, keine FFH-Vorprüfung notwendig. FFH-Vorprüfungen sind nicht als Regelforderung notwendig, da der Abstand mehr als 300m zum jeweiligen Schutzgebiet beträgt. Flächen des Nationalen Naturerbes unterliegen keiner gesetzlichen Regelung. Für die SPA-Arten des Offenlandes oder von Grünland sind der bebaute Standort und der umgebende Wald kein Lebensraumraum und auch für die Waldbewohner sind die umgebenden Kiefernstangenwälder / nicht hiebreifen Forstbestände nicht als Lebensraum einzustufen. FFH-Lebensraumtypen sind nicht betroffen.
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. Die im B-Plan vorgehaltene Fläche wird aus bebauten Konversionsflächen entwickelt.
- Für zu Wohnzwecken genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen zum Ausgleich getroffen.

#### Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann aufgrund der Aufgabe der militärischen Nutzung nicht von einem Fortbestehen der bisherigen Nutzung ausgegangen werden. Relevante Umweltbelastungen, aber auch relevante Wertverbesserungen der Schutzgüter sind bei (theoretischer) Fortführung der bestehenden Nutzung nicht zu erwarten. Eine Nichtnutzung der bebauten Fläche widerspricht dem Bodenschutzgebot.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In der Begründung unter dem Kap. Eingriff/Ausgleich werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

Bei einer Festsetzung der GRZ mit 0,6 ist eine Vermeidung, Minderung bedingt möglich. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Erschließung des geplanten Baugebietes ausgehend von der vorhandenen Straße.
- Speicherung des auf Lager- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers.
- Ansiedlungswillige Betriebe oder Betriebeteile die einer BImSchGenehmigung bedürfen, haben zur Bau,- BImSch-Genehmigung die erforderlichen Aussagen insbesondere auf die angrenzenden NATURA 2000-Gebiete und nationalen Schutzkategorien unter Beachtung der Critical Load's beizubringen.
- Die geltenden Belastungsgrenzen zum Lärmschutz sind einzuhalten.
- Dachbegrünungen sind auf den derzeitigen Dächern, die in der Planung des Eigentümers erhalten bleiben sollen, nicht möglich. Gleichzeitig sind klimatisch gesehen im Gesamt- raum weder Dachbegrünung noch Fassadenbegrünung notwendig und werden daher, auch aus Kostengründen, nicht explizit festgesetzt.
- Die vorhandene oder umzubauende Abschirmung des Gebietes sichert einen Schutz des Landschaftsbildes so dass auf Festsetzungen zur Farbgestaltung / Farbgebung der baulichen Anlagen verzichtet werden kann.
- Bei Bodeneingriffen für die Ersatzmaßnahmen-Maßnahmen sind vorher Sondierungsarbeiten erforderlich. Der größte Teil des B-Plangebietes liegt in einem 1.000 m-Radius um Sprengstellen.

### Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

#### A. Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- Baumpflanzungen zur öffentlichen Straße in der Grünfläche.
- Erhaltung von Altbäumen (öffentliche Grünfläche)
- Anpflanzgebote im Osten zur Abschirmung der Offenlandflächen und Ersatz der Gehölzflächen
- Erstaufforstungen

#### B. zugeordnete Maßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet **und außerhalb**

- **Erstaufforstung und sukzessive Waldentwicklung**
- Ökokonto

### 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für Europäische Vogelarten, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen. Es ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Im Fall des B-Planes in bebauten Lage mit verschiedenen Gebäuden / Grundstücken wird durch Kartierungen (Faunistische Bestandserfassung bezüglich der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien / Amphibien, Gutachterbüro Martin Bauer Grevesmühlen) überprüft ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Gründe, die dem B-Plan entgegenstehen stehen könnten, ausgeschlossen werden können.

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

**Tabelle 1**

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	I	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	I	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	I	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-	I	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Frosch-	II	IV	Gewässer
		krout			
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	I		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnisglänzendes Sichelmoos	I		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Telerschnecke	I	IV	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	I		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	I		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	I		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	I	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	I	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibele		IV	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heidbock	I	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	I	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	I	IV	Gewässer
Käfer	<b>Osmoderma eremita</b>	<b>Eremit, Juchtenkäfer</b>	*	<b>IV</b>	<b>Wälder/Mulmbäume</b>
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	I		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries' Laufkäfer	*		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	I	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder Feuerfalter	I	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<b>Proserpinus proserpina</b>	<b>Nachtkerzenschwärmer</b>		<b>IV</b>	<b>Trockene Gebiete/Wald</b>
Fische	<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	I		Gewässer

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Fische	<i>Alosa fallax</i>	Finte	I		Gewässer
Fische	<i>Salmo salar</i>	Lachs	I		Gewässer
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäppel	*	IV	Gewässer
Fische	<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling	I		Gewässer
Fische	<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	I		Gewässer
Fische	<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	I		Gewässer
Fische	<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	I		Gewässer
Fische	<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	I		Gewässer
Fische	<i>Cottus gobio</i>	Westgroppe	I		Gewässer
Fische	<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	I		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	I		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	I		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	I		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	I	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alvarius</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<b>Hyla arborea</b>	<b>Laubfrosch</b>		<b>IV</b>	<b>Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.</b>
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<b>Rana arvalis</b>	<b>Moorfrosch</b>		<b>IV</b>	<b>Moore/Feuchtgebiete</b>
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	I	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronela austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	I	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<b>Lacerta agilis</b>	<b>Zauneidechse</b>		<b>IV</b>	<b>Hecken/Gebüsche/Wald</b>
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	I	IV	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	I		Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	I		Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	I	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<b>Eptesicus serotinus</b>	<b>Breitflügelfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb</b>
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	I	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	I	IV	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<b>Nyctalus noctula</b>	<b>Abendsegler</b>		<b>IV</b>	<b>Gewässer/Wald/Siedlungsgeb</b>
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<b>Plecotus auritus</b>	<b>Braunes Langohr</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb</b>
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<b>Canis lupus</b>	<b>Wolf</b>	*	<b>IV</b>	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	I	IV	Gewässer
Landsäuger	<b>Lutra lutra</b>	<b>Fischotter</b>	<b>I</b>	<b>IV</b>	<b>Gewässer / Land</b>
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

\*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, als Potentialanalyse, geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese

Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

### **3.1 Zusammenfassung Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht**

Als Anlage ist die Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen den 28. August 2018 angefügt. Auszugsweise sind die Ergebnisse des AFB nachfolgend eingefügt.

#### **Fledermäuse**

##### „Winterquartiere

Das Untersuchungsgebiet weist nach eingehender Untersuchung keine Keller oder frostsichere Räume auf, die eine Funktion als Winterquartier haben. Der bestehende Gebäudebestand besitzt im Untersuchungsjahr keine Bedeutung als Winterquartier für Fledermäuse.

##### Sommerquartiere/Wochenstuben

Sommerquartiere bzw. Vermehrungsquartiere der gebäudebewohnenden Art Zwergfledermaus befinden sich im Gebäudebestand der Gebäude des Forstamtes und einem Gebäude im Norden des Plangebietes. Diese Gebäude bleiben voraussichtlich im Bestand erhalten. Somit besteht keine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Sommerquartieren/Wochenstuben von Fledermäusen.

##### Nahrungsreviere

Es besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit bezüglich der Funktion des Geländes als Nahrungshabitat für Fledermäuse.

##### Erforderliche Maßnahmen für die Fledermäuse

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Abbruch von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.

Der Gebäudebestand innerhalb des Plangeltungsbereiches besitzt nach eingehender Untersuchung keine Bedeutung als Winterquartier. In einigen Gebäuden befinden sich Sommerquartiere (Vermehrungshabitate) der Zwergfledermaus. Eine Nutzung von weiteren Gebäuden ist in den Folgejahren möglich.

Ein Abbruch von Gebäuden ist grundsätzlich möglich. Im Falle eines Abbruchs von Gebäuden bzw. maßgeblichen Umbauarbeiten ist der Artenschutz im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall gesondert zu betrachten.

Es ist nur das Tötungsverbot zu vermeiden, da Fledermaus-Fassaden-Flachkästen als CEF-Maßnahme im Vorfeld angebaut werden.

Der im Gebiet befindliche oberirdische Bunker sollte als CEF- bzw. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu einem potenziellen Fledermaus-Winterquartier umgebaut werden. Derzeit hat dieser keine Bedeutung, da aufgrund der Bauweise keine Frostsicherheit und ein zu geringer Feuchtigkeitsgehalt bestehen. Durch geeignete Maßnahmen lässt sich der Bunker optimieren.

Im Inneren sind 10 Quartiersteine als Halteeinrichtung anzubauen. Die Tür ist mit einer Einflugöffnung zu versehen. Es ist im Eingangsbereich eine Wand zu mauern, um die Frostsicherheit zu gewährleisten. Weiterhin ist sicherzustellen, dass das Bunkerinnere mit Wasser

versorgt wird. Hierzu ist Regenwasser durch geeignete Öffnungen einzuleiten. Der Umbau ist durch einen Fachgutachter zu planen bzw. durchzuführen.

Für die Fledermäuse der Gebäude (*Pipistellus spec.*) sollten an geeigneten Fassaden von zu erhaltenden Gebäuden 10 Fledermaus-Fassaden-Flachkästen angebaut werden.

Es sind die Fledermaus-Fassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFKR) der Firma Hasselfeldt zu verwenden. Die Kästen sind in mindestens 4 Meter Höhe in Gruppen von 2 bis 3 Kästen anzubauen. Der Abstand der Gruppen sollte mindestens 150 m betragen. Es sollten Süd- oder Westwände genutzt werden. Der fachgerechte Anbau muss durch einen Fachgutachter erfolgen.

Dies ist zielführend, damit es bei Baumaßnahmen nicht zu Schädigungen der Arten und Quartiere kommt. Die Fassadenkästen sollen im Vorfeld der Baumaßnahmen von den Arten besiedelt werden, damit es im Zuge der Bauarbeiten nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt. Sofern die Fledermaus-Fassaden-Flachkästen funktionsgerecht hergestellt sind, können Sommerquartiere in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 15. März entfernt werden.“

## **Avifauna**

### „Brutvögel der Freiflächen und Gehölze

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Wertarten auf. Der überwiegende Teil der festgestellten Arten brütet in Gebüsch und Gehölzen bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüsch bzw. am Boden von Gehölzen. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüsch- und Gehölzstrukturen. Ein Großteil der Arten bzw. Brutreviere befindet sich im Nordosten und Norden des Gebietes. Im Rahmen der Baufeldberäumung auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen kommt es kleinflächig zu Habitatverlusten. Diese Habitatverluste sind jedoch rechtlich nicht relevant, da die Habitatfunktion für die Arten im Umfeld weiter erfüllt wird. Es kommt auch zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf lokale Populationen. Das Tötungsverbot für die Arten der Gehölze und Freiflächen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

### Brutvögel des Gebäudebestandes

Durch die Umnutzung des Gebäudebestandes kommt es möglicherweise zum Verlust von einzelnen artenschutzrechtlich relevanten, mehrjährig genutzten Brutstätten des Hausrotschwanzes und der Bachstelze. Obwohl die Nester von Hausrotschwanz und Bachstelze im zweiten Jahr so stark von Parasiten besiedelt werden, dass ein Bruterfolg eigentlich ausgeschlossen ist (eigene Erfahrungen), vertritt das LUNG M-V die Auffassung, dass diese Brutstätten geschützt sind.

### Erforderliche Maßnahmen

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen bzw. auf-den-Stock zu setzen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämnungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten.

Das Tötungsverbot für Hausrotschwanz und Bachstelze gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Entfernung der Nester im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März im Jahr vor der

geplanten Baumaßnahme zu vermeiden. Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme sollten im Vorfeld 10 Nistkästen im umgebenden zu erhaltenden Baumbestand angebaut werden, damit die Arten einen Ersatz für die fortfallenden Nistplätze haben.

Es sollten Nisthilfen der nachfolgend aufgeführten Modelle der Firma Hasselfeldt verwendet werden:

6 Stück Nistkasten für Nischenbrüter (NBH)

4 Stück Nistkasten für Stare und Gartenrotschwänze (STH)

Die Nistkästen sind alle für die Zielarten geeignet. Es ist zielführend verschiedene Nistkastentypen anzubauen.

Die Nisthilfen sind an Bäumen in einem Mindestabstand von 100 m an geeigneten Standorten anzubauen. Der Abstand ist einzuhalten, damit es nicht zur Unterschreitung der Mindestabstände der Reviere kommt. Die Nistkästen sind durch einen Fachgutachter anzubauen, damit die optimalen Standorte und der fachgerechte Anbau sichergestellt werden.“

## **Reptilien**

„Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.“

### Erforderliche Maßnahmen

„Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.“

## **Amphibien**

„Das Löschwasserbecken besitzt eine Bedeutung für Erdkröte, Teichfrosch und Teichmolch. Es vermehren sich dort nur Teichfrosch und Teichmolch. Die Erdkröte vermehrt sich nicht im Gewässer. Im Gelände wurden die in Tabelle 6 aufgeführten Arten angetroffen. Sie nutzen das Gelände nur als Migrationskorridor bzw. Nahrungshabitat oder Winterquartier. Diese Nutzung ist artenschutzrechtlich nicht relevant, da sich im Umfeld keine Laichgewässer vorhanden sind. Eine Tötung der Tiere ist durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. Das Gewässer weist einen Fischbesatz auf.“

### Erforderliche Maßnahmen

„Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.“

## **Großschmetterlinge**

„Das Untersuchungsgebiet wird teilweise von trockenen und ruderalen Grasfluren und Kriechrasen sowie Vorwaldstadien und Pioniergesellschaften eingenommen. Potenziell ist der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) die einzige Schmetterlingsart, die tro-

ckene Strukturen besiedelt. Die Art benötigt offene Bereiche mit den Raupennahrungspflanzen Weidenröschen oder Nachtkerze. Die Nachtkerze kommt auf einigen Flächen des Plangeltungsbereiches vor. Es erfolgte eine Kontrolle der Pflanzen in Bezug auf das Vorkommen von Raupen und Faltern bzw. Fraßspuren der Raupen. Es gelangen keine Nachweise der Art im Untersuchungsgebiet. Weitere artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Großschmetterlinge, insbesondere des artenschutzrechtlich relevanten Nachtkerzenschwärmers ist auszuschließen.“

## **Käfer**

„Artenschutzrechtlich relevante xylobionte Käferarten sind Eremit (*Osmoderma eremita*) und Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*). Diese Arten sind in Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und in der Bundesartenschutzverordnung als „Streng geschützt“ eingestuft. Eine weitere artenschutzrechtlich relevante Art ist der Marmorierte Rosenkäfer (*Protetia lugubris*). Dieser ist in der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Der Eichenbock kommt in alten Eichen vor. In Mecklenburg-Vorpommern gibt es nur zwei bekannte Vorkommen dieser relativ auffälligen Art. Ein Vorkommen liegt in Rothemühl (Uckermark). Das zweite Vorkommen liegt bei Pritzler (Landkreis Ludwigslust-Parchim) in etwa 10 km Entfernung zum Untersuchungsgebiet.

Der Eremit kommt im Landkreis Ludwigslust-Parchim an mehreren Standorten in Alteichen vor. Das nächstgelegene bekannte Vorkommen sind ebenfalls die Eichen bei Pritzler.

Das Untersuchungsgebiet wird am Rand von Kiefernwald und jüngeren Vorwaldstadien eingenommen. Im Gebiet befinden sich überwiegend Nadelbäume und einige Eichen. Die älteren Eichen im Gebiet wurden begutachtet. Bei den Untersuchungen im Jahr 2016 wurden keine Nachweise der Arten erbracht. Ein Vorkommen dieser beiden Arten im Gebiet ist auszuschließen.

Potenziell ist in älteren Laubbäumen, auch in Obstbäumen, mit dem Marmorierten Rosenkäfer zu rechnen. Diese Art siedelt jedoch nur in alten Baumbeständen mit ausgeprägtem Braunmulmkörper. Es konnten von dieser Art ebenfalls keine Nachweise erbracht werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Käfer ist auszuschließen.“

## **3.2 Ergänzungen**

Ergänzend werden der Fischotter und der Wolf sowie Raum Aspekte betrachtet.

### **Säugetiere**

#### Fischotter

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund der als Insel eingekapselten Randlage eines ehemaligen militärischen bebauten, immer eingezäunten Plangebietes, ist bei Wanderbewegungen zur Sude bzw. entlang der Sude ein Einschwenken in diesen Bereich unwahrscheinlich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

#### Wolf

Für den Wolf fehlt für ein bisher und weiterhin eingezäuntes bebautes Gelände eine fehlende Betroffenheit. Den für den kurzen von der Kreisstraße abweichenden Zielverkehr entlang des Geländes ist ebenfalls keine Betroffenheit einzustellen.

### Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential.

### Wanderkorridore

Die bisherige Einzäunung schließt die Betroffenheit als Eignung Wanderkorridor aus.

### Rastflächen

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

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.

## **3.3 Artenschutzrechtliche Hinweise - Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse**

### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.). Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden.

### Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind CEF-Maßnahmen vorgesehen. (Fledermaus-Fassaden-Flachkästen /Bunkerumbau)

Der im Gebiet befindliche oberirdische Bunker sollte als CEF- bzw. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu einem potenziellen Fledermaus-Winterquartier umgebaut werden. Derzeit hat dieser keine Bedeutung, da aufgrund der Bauweise keine Frostsicherheit und ein zu geringer Feuchtigkeitsgehalt vorhanden sind. Durch geeignete Maßnahmen lässt sich der Bunker optimieren.

Für die Fledermäuse der Gebäude sollten an geeigneten Fassaden von zu erhaltenden Gebäuden 10 Fledermaus-Fassaden-Flachkästen angebaut werden. Dies ist zielführend, damit es bei Baumaßnahmen oder beim Abbruch der Gebäude nicht zu Schädigungen der Arten und Quartiere kommt. Die Fassadenkästen sollen im Vorfeld der Baumaßnahmen von den Arten angenommen werden, damit es im Zuge der Bauarbeiten nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt.

### Brutvögel

Für die Artengruppe der Brutvögel sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

### Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

### Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

### Käfer

Für die Artengruppe der xylobionten Käfer sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

### Nachtkerzenschwärmer

Für den Nachtkerzenschwärmer sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

## **Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

### Fledermäuse

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG bei der Umnutzung bzw. beim Abbruch von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.

Sofern die Fledermaus-Fassaden-Flachkästen funktionsgerecht hergestellt sind, können Sommerquartiere in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 15. März entfernt werden.

### Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen bzw. auf-den-Stock zu setzen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämnungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten.

Das Tötungsverbot für Hausrotschwanz und Bachstelze gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Entfernung der Nester im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März im Jahr vor der geplanten Baumaßnahme zu vermeiden. Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme sollten im Vorfeld 10 Halbhöhlenkästen im umgebenden zu erhaltenden Baumbestand angebaut werden.

Der tatsächlich zum Abbruch vorgesehene Gebäudebestand ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände im Zeitraum vom 15. September bis 15. März durchzuführen bzw. in diesem Zeitraum zu beginnen. Der Abbruch ist danach ohne Unterbrechung zu Ende zu führen. Zu beachten ist, dass womöglich an die Gebäude angrenzende Gebüsche und Gehölze ebenfalls in diesem Zeitraum zu roden sind.

### Reptilien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

### Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu

verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

#### Käfer

Für die Artengruppe der xylobionten Käfer sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

#### Nachtkerzenschwärmer

Für den Nachtkerzenschwärmer sind keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

### **Vorsorgemaßnahmen**

Aufgrund der Erfordernisse des Artenschutzrechtes sind artenschutzrechtlich begründete Vorsorgemaßnahmen zu empfehlen.

Als allgemeine Vorsorgemaßnahme ist die ökologische Begleitung möglicher Abbrucharbeiten und der Baufeldberäumung zu empfehlen.

#### Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

#### Brutvögel

Für die Artengruppe der Brutvögel sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

#### Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

#### Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

#### Käfer

Für die Artengruppe der xylobionten Käfer sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

#### Nachtkerzenschwärmer

Für den Nachtkerzenschwärmer sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.<sup>4</sup>

## **4 Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Folgende Methoden und technische Verfahren / Quellen wurden verwendet:

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013)
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),
- [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

---

<sup>4</sup> Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen den 28. August 2018

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen den 28. August 2018
- Biotoptypenkartierung Gerrit Uhle, IBU - Ingenieurbüro Uhle, Grevesmühlen, Januar 2017

#### 4.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung (vorliegende Machbarkeitsstudie Konversion<sup>5</sup>) ergab, dass, aufgrund der vorgefundenen teilweisen gewerblichen Nutzung der Konversionsfläche, ökonomisch vertretbare Alternativen für die Nachnutzung dieses bebauten Bereiches nicht bestehen.

Eine Nachnutzung bebauter militärischer Liegenschaften ist zudem durch die Konversionsplanung Wille des Gesetzgebers, anderenfalls wäre diese Fläche ebenfalls dem Nationalen Naturerbe, mit der Auflage der Entsiegelung, zugefallen und nicht der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur wirtschaftlichen Verwertung übergeben worden. Somit kann die Betrachtung einer möglichen Nullvariante nicht Gegenstand einer planungsalternativen Betrachtung seitens der Gemeinde sein.

#### 4.3 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Besondere Schwierigkeiten traten nicht auf.

#### 4.4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Tabelle 2

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Kontrolle bei unerwarteten Konflikten zwischen der gewerblichen Nutzung und benachbarten Nutzungen oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Fachbehörden unter Beteiligung Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen
CEF Maßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge bei Bedarf	Kontrolle durch Fachgutachter

<sup>5</sup> Konversionsmanagement Lübtheen GKU Standortentwicklung GmbH Berlin Febr. 2015

## 5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beziehen sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen. **Hinweis: Das Verfahren wurde mit dem Vorentwurf vor der Einführung der HzE 2018 begonnen und wird daher, im Rechtssinne des Baugesetzbuches, nach der HzE1999 weiter fortgeführt.**

### 5.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 12,9 ha befindet sich in nordöstlicher Randlage der Stadt Lübtheen. Nördlich, östlich und südlich begrenzt Kiefernforst Kiefernwald Südlich / Südöstlich angrenzend befindet sich Kiefernwald des ehemalige Truppenübungsplatzes Lübtheen (Gesamtgröße ca. 6.050 ha, zugeordnet als Nationalen Naturerbe).

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze entspricht der Flurstücksgrenze des Flurstücks 582/6 zur Kreisstraße 20. Die westliche Grenze ergibt sich aus den Flurstücksgrenzen zur Lübbendorfer Chaussee. Die östliche Abgrenzung entspricht der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 582/6. Die Abgrenzung berücksichtigt die aktuelle Flurstücks-bezogene Begrenzung der Suchraumzone des Biosphärenreservats (Nationalen Naturerbe).

Das Bebauungsplangebiet umfasst Flächen innerhalb des Kasernenzaunes und im südlichen Teilbereich bereits ausgliederte ehemalige Militärfächen. Insgesamt sind 26% des Geltungsbereiches bereits vollversiegelt und 7% als Wertbiotope (Trockenstandorte) einzustufen.

versiegelte Flächen,	OSS/OVP/OVL/OVW/OVF/O/SYL	42.446 m <sup>2</sup>
Werttrockenbiotope	TZT/TDM/TMS	10.954 m <sup>2</sup>
Gehölzbiotope heimische Arten	PHX/BFX/PWX	3.700 m <sup>2</sup>
Siedlungsgehölz nicht heimische Arten	PHW/PHY/PWY	2.812 m <sup>2</sup>
Wald	WKZ	29.269 m <sup>2</sup>
Waldgehölzinseln	WKX	1.981 m <sup>2</sup>
<u>Freiraumbiotope</u>	<u>PSJ/PSA/PEU/PEB/PER/PEG/RHK</u>	<u>37.933 m<sup>2</sup></u>
		129.095 m <sup>2</sup>

Nördlich, östlich und südlich begrenzt Kiefernforst, im Westen die Lübbendorfer Chaussee die bebauten Flächen.

Zu beachten ist, dass von Seiten des MBD (Auskunft v. 21.06.2016) der Kampfmittelverdacht im Ergebnis einer Luftbilddetailauswertung nicht ausgeräumt werden kann, somit eine Gefahr nicht ausgeschlossen werden; eine weiterführende technische Erkundung wird empfohlen. Bei Bodeneingriffen für die Ersatzmaßnahmen sind ggf. vorher Sondierungsarbeiten erforderlich. Der größte Teil des B-Plangebietes liegt in einem 1.000 m-Radius um Sprengstellen.

Das Biosphärenreservat BRN 3 „Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“ umfasst auch die bebauten Ortslagen. Das Plangebiet liegt, aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung, trotz vorhandener Bebauung im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Veränderung im / am baulichen Bestand sind als nicht erheblich einzustufen.

#### Baumbestand

Für die Rodung von Bäumen ist ein gesonderter Antrag ist zu stellen. Die **Inaussichtstellung** der Genehmigung wird hiermit beantragt, da eine Fällung der Bäume erst bei baulicher Notwendigkeit erfolgen soll. Die Ersatzpflanzungen sind aber vorab vorzunehmen. Damit

wird das weitere Wachstum der bei Bedarf zu fällenden Bäume, aber abgelösten Bäume, ausgeglichen und es wird keine Neubewertung notwendig.

Baumbestand im GE1 ist vorhanden, wovon neben Jungpflanzungen (überwiegend Roteiche /Zierkirsche) oder absterbende Jungpflanzung (Vogelbeere) 35 Bäume als nach § 18 NatSchAG M-V geschützt einzustufen sind.

35 Bäume, mit nach § 18 NatSchAG M-V geltenden Stammumfängen, sind in der nachfolgenden Tabelle Baum GE1 dargestellt. Davon befinden sich 11 Bäume außerhalb der Baugrenze, so dass nur für 27 Bäume die Rodung beantragt wird.

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. Es sind insgesamt 29 Bäume Ersatz zu pflanzen.

Baumbestand im GE2 ist vorhanden. Alt-Pappeln, werden zwar im Plan-Teil als Bäume dargestellt (nachrichtliche Übernahme), werden aber nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Da für Pappeln im bebauten Innenbereich eine gesonderte Regelung getroffen ist, ist nach Erlangung der Rechtskraft kein Antragsverfahren bei Rodung notwendig. Der Zustand und das Alter der Pappeln lassen in Hinblick auf die sich sehr schnell ändernden verkehrssicherungspflichtigen Zustände kein Erhalt auf Dauer zu.

Baumbestand im GE2 ist vorhanden, wovon neben Jungpflanzungen und 4 Pappeln insgesamt 36 Stk als nach § 18 NatSchAG M-V geschützt einzustufen sind.

Alle 40 Bäume, mit nach § 18 NatSchAG M-V geltenden Stammumfängen, sind in der nachfolgenden Tabelle Baum GE2 dargestellt. Für 29 Bäume (inklusive die Pappeln) wird die Rodung beantragt.

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. Es sind 25 Bäume Ersatz zu pflanzen.

Im Baumplan – Plan Nr. 3 sind, auf Grundlage der Vermessung, alle in den Tabellen Baum GE1 und Baum GE2 erfassten Bäume mit Nummern versehen und die zur Rodung beantragten Bäume mit einem Kreuz markiert. Auch die explizit zum Erhalt festgesetzte Alt-Eiche in der Freifläche B ist gesondert dargestellt. (siehe Plan 3 - Baumplan).

Über textliche Festsetzung soll geregelt werden, dass im Gewerbegebiet insgesamt 54 Ersatzbäume gepflanzt und erhalten werden.

**Die In Aussichtstellung der Rodung auf Grundlage der Bilanzierung wird hiermit beantragt.** Für die konkrete Rodung ist ein gesonderter Antrag auf Grundlage der Bilanzierung zu stellen.

**Tabelle 3**

Tabelle Baum GE1					Tabelle Baum GE2				
Baumnummer	Baumart	Stammumfang in cm	Kronenradius in m	Ersatz	Baumnummer	Baumart	Stammumfang in cm	Kronenradius in m	Ersatz
1	Küstentanne	211	6	2	1	Kiefer	1,00	6	1
2	Blaufichte	114	5		2	Kiefer	1,25	8	
3	Douglasie	152	5		3	Kiefer	1,00	6	
4	Douglasie	131	4	1	4	Kiefer	1,00	6	1
5	Douglasie	148	4	1	5	Kiefer	1,13	4	1
6	Blaufichte	138	4	1	6	Pappel	1,07	4	0
7	Blaufichte	119	3	1	7	Pappel	1,88	12	0
8	Blaufichte	111	3	1	8	Pappel	1,19	14	0
9	Blaufichte	119	3	1	9	Douglasie	1,01	6	1
10	Blaufichte	141	4	1	10	Fichte	1,00	6	
11	Küstentanne	137	5	1	11	Sand-Birke	1,10	7	
12	Küstentanne	198	5	2	12	Sand-Birke	1,25	8	
13	Grautanne	144	4		13	Kiefer	1,88	12	
14	Blaufichte	133	7		14	Pappel	2,19	14	
15	Robinie	101	5	1	15	Stiel-Eiche	1,88	12	2
16	Robinie	102	6	1	16	4xStiel-Eiche	1,25	20	1
17	Sand-Birke	128	4	1	17	Stiel-Eiche	2,19	20	0
18	Sand-Birke	97	3	0	18	Silberhorn	1,00	8	1
19	Sand-Birke	148	5	1	19	?	1,00	6	1
20	Sand-Birke	130	5	1	20	Fichte	1,00	6	1
21	Sand-Birke	151	5	2	21	Fichte	1,00	5	1
22	Sand-Birke	137	5	1	22	Kiefer	1,25	8	1
23	Kiefer	146	4	1	23	Kiefer	1,57	10	2
24	Kiefer	98	4		24	Kiefer	1,57	10	2
25	Kiefer	105	4		25	Kiefer	1,25	8	1
26	Kiefer	122	4		26	Weide	1,25	8	1
27	Kiefer	107	4		27	Blau-Fichte	1,25	8	1
28	Kiefer	109	4		28	Blau-Fichte	1,25	7	1
29	Kiefer	113	4		29	Blau-Fichte	1,00	6	1
30	Kiefer	100	4		30	Blau-Fichte	1,00	6	1
31	Stiel-Eiche	98	5	0	31	Birke	1,00	6	
32	Stiel-Eiche	112	4	1	32	Birke	1,00	6	
33	Blaufichte	101	2	1	33	Kiefer	1,25	8	
34	Blaufichte	125	4	1	34	Kiefer	1,00	6	
35	Fichte	118	3	1	35	Kiefer	1,10	7	
36	Küstentanne	180	5	2	36	Kiefer	1,25	8	
37	Douglasie	119	5	1	37	Kiefer	1,10	7	1
38	Fichte	113	3	1	38	Kiefer	1,41	9	1
<b>Summe</b>				<b>29</b>	39	Fichte	1,10	7	1
					40	Trauerweide	1,00	6	
					<b>Summe</b>				<b>25</b>

### Weitere Baumpflanzungen

Mit der Pflanzung von 11 Bäumen (einheimischen Laubbaum in der Qualität 3x verpflanzt STU 16/18 cm) im Straßenraum wird der Eingriff durch die Planstraße A ausgeglichen.

Mit der Pflanzung von 2 einheimischen Laubbäumen in der Qualität 3x verpflanzt STU 16/18 cm wird der Eingriff im GE 2 Flst. 72/10 (Turm) ausgeglichen.

## **5.2 Wald**

### **Wald - Antrag auf Unterschreitung Waldabstand**

Gemäß § 20 LWaldG M-V<sup>6</sup> in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist die in Aussichtstellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanvorhaben zu regeln und im Baugenehmigungsverfahren nicht gesondert zu beantragen. Gemäß Waldabstandsverordnung<sup>7</sup> können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden.

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung ändert sich die baurechtliche Beurteilung der Nutzung und der Bestandsschutz im Bereich ist aufgehoben. Hiermit wird für o.g. Bauleitplanvorhaben gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung vom April 2005 die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes zur Errichtung von baulichen Anlagen im 30 m Waldabstand innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes beantragt. Das gilt insbesondere in den Flurstücken 582/6, 72/09; 72/10; 72/11 und 72/12 für:

- Verkehrsflächen / Stellflächen / Wendehammer
- Lagerflächen
- Hallen ohne dauerhaften Aufenthalt von Menschen

Gleichfalls wird für die Gebäude 1 und 2 unabhängig von Ihrer gewerblichen Nutzung die Unterschreitung des Waldabstandes beantragt. Zwischen beiden Gebäuden und der Waldinsel befinden sich die vorhandene Planstraße die eine Waldrodung zugunsten des Waldabstandes nicht geboten scheint. Daher wurde hier die Baugrenze an das Gebäude gelegt.

Weiterhin wird der Bestandsschutz bis zu einem baugenehmigungspflichtigen Umbau / Neubau für das Gebäude 31, die Lager / Garagen auf dem Flurstück 72/13 tlw., die Lager /Lagerflächen auf dem Flurstück 72/9 und die Nutzung des ehemaligen Feuerwachturm auf dem Flurstück 72/10 als Antennenträger beantragt.

### Begründung

Die Nachnutzung bebauter militärischer Liegenschaften ist durch die Konversionsplanung Wille des Bundes-Gesetzgebers, anderenfalls wäre diese Fläche dem Nationalen Naturerbe, mit der Auflage der Entsiegelung, zugefallen und nicht der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur wirtschaftlichen Verwertung übergeben worden. Somit besteht für die Nutzung eines gewachsenen Gewerbegebietes ein hohes gesamtgesellschaftliches Interesse, nicht nur seitens der Gemeinde, sondern auch auf höchster Bundesebene.

---

<sup>6</sup> §20LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

<sup>7</sup> WAbstVO M-V Vom 20. April 2005

Die Abweichung begründet sich im GE1 auch in der angebotsbezogenen Planung mit beantragtem Bestandsschutz der Hallen und der Lagerflächennutzung im Waldabstand. Bei Verkauf und Eigentumsbezogener Nutzung der vorhanden und geplanten neuen Hallen und Lagerflächen ist ein Nachweis der Einhaltung der Ausnahmetatbestände und des Brand-schutzes notwendig.

Die Abweichung begründet sich im GE 2 einerseits wie im GE 1 in der angebotsbezogenen Planung, andererseits in der bestehenden Nutzung der bereits erfolgten Privatisierungen.

Die in Aussichtstellung des Einvernehmens auf Unterschreitung des Waldabstandes wurde im Oktober 2018 mit Aktenzeichen (AZ7444.382-BPL15-AL) vom Forstamt Kaliß erteilt.

### **Wald – Waldumwandlung Antrag auf Umwandlungserklärung nach § 15a LWaldG**

Die Waldumwandlung ist für eine Genehmigungsfähigkeit der Planung gesondert zu beantragen. Die Umwandlungserklärung der Forst nach § 15a LWaldG wird aber hiermit beantragt. (siehe Plan 2 - Waldplan)

Für die Umwandlungserklärung ist das Einvernehmen des Biosphärenreservatsamtes notwendig, das hiermit beantragt wird.

Wald ist im Plangeltungsbereich und umliegend vorhanden. Abstandsflächen lt. Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) sind zu beachten.

Durch die Reduzierung des (als Wald abzulösenden) Waldabstandsbereiches im GE1 von

- 6.405 m<sup>2</sup> an der Halle 38 mit 3.692 m<sup>2</sup> für den Waldabstand zu rodenden Wald und der 2.713 m<sup>2</sup> Restfläche mit Verlust der Waldeigenschaft, die zum Feldgehölz umgebaut wird (Rodung Kiefern, bei Bedarf Nachpflanzung Laubgehölz)
- 143m<sup>2</sup> für den Waldabstand zu rodenden Wald des großen Waldkomplexes.
- 239 m<sup>2</sup> der Waldinsel im Osten, mit für den Waldabstand zu rodenden Wald. Die verbleibenden 2.128 m<sup>2</sup> bleiben als Wald erhalten.

### **Summe 6.787 m<sup>2</sup> Wald mit Antrag auf Umwandlung**

Die Nutzungsbeschränkungen der Halle 38 durch den fehlenden Waldabstand haben sich für eine wirtschaftliche Vermarktung (Anfrage der Wirtschaft) als wesentlich herausgestellt. Mit der Waldrodung zur bestehenden Halle soll der Waldabstand für eine uneingeschränkte Nutzung hergestellt werden. Die Waldfläche Kiefer mit Verlust der Waldeigenschaft hinter der Halle 38 soll dabei zu einem Feldgehölz mit Laubhölzern umgebaut werden.

Mit der Waldrodung soll zum bestehenden Gebäudekomplex 30 der Waldabstand für eine uneingeschränkte Nutzung hergestellt werden (sonst Teilung innerhalb des Gebäudes). Danach wird der vorhandenen Waldkante gefolgt.

Für die östliche Waldinsel soll mit der Waldrodung zum bestehenden Gebäude (7) der Waldabstand für eine uneingeschränkte Nutzung hergestellt werden. Da die Insel bisher auch Wald war und der Größe nach, mit den verbleibenden 2.122 m<sup>2</sup>, noch Wald bleibt, geht die Waldeigenschaft der verbleibenden Insel nicht verloren.

Für 6.787 m<sup>2</sup> wird in der Gemarkung Lübtheen, Flur 2, Flurstück 582/6 ein Antrag nach § 15a LWaldG auf Umwandlung von Wald in überbaubare Grundstücksfläche bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche / Waldabstandsfläche bei der zuständigen Forstverwaltung beantragt. Darauf kann gemäß § 15 LWaldG M-V die Genehmigung für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes gesondert beantragt werden.

### Begründung

Die Nachnutzung bebauter militärischer Liegenschaften ist durch die Konversionsplanung Wille des Bundes-Gesetzgebers, anderenfalls wäre diese Fläche dem Nationalen Naturerbe, mit der Auflage der Entsiegelung, zugefallen und nicht der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur wirtschaftlichen Verwertung übergeben worden. Somit besteht für die Nutzung eines gewachsenen Gewerbegebietes ein hohes gesamtgesellschaftliches Interesse, nicht nur seitens der Gemeinde, sondern auch auf höchster Bundesebene.

Die Umwandlungsabsicht begründet sich in der angebotsbezogenen Planung bei gleichzeitiger uneingeschränkter Nutzungsmöglichkeit vorhandener Hallen und Fläche vor allem im Kernbereich. Nur für große zusammenhängende Fläche ohne Nutzungseinschränkungen ist eine Vermarktung in Räumen mit geringer / mäßiger Wirtschaftskraft möglich. Gleichzeitig ist einer Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft eine sehr hohe Bedeutung beizumessen, da Wohlstand und Beschäftigung radikalen Tendenzen und Ansichten entgegensteuert.

### Bewertung der Waldumwandlung

Mit Schreiben vom 14.07.2015 hat das LU den Verfahrensvorschlag der Landesforst MV zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich bei Waldumwandlungen nach § 15 LWaldG anerkannt. Das Verfahren entspricht den gesetzlichen Anforderungen nach § 15 Abs. 5 Nummer 1 LWaldG und ist fachliche Grundlage für die Anerkennung von Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Folgen einer Umwandlung nach § 15 Abs. 11 LWaldG. Die Verfahrensgrundsätze und die Methodik des Bewertungsmodells kommen ab dem 18.09.2015 in allen unteren Forstbehörden zur Anwendung.<sup>8</sup>

Da die Datenquellen in den Umweltkarten nicht zur Verfügung stehen, wurde die Größe der Ersatzfläche nachfolgend durch das Forstamt ermittelt.

### Fläche der Waldumwandlung

- 6.787 m<sup>2</sup> (Vermessung)

Zu beachten, neben der Kiefernmonokultur, ist unter anderem die nicht vorhandene Erholungseignung der beantragten Rodungsflächen, da es Waldflächen mit Betretungseinschränkung (eingezäuntes ehemaliges Militärgelände) betrifft.

Es wird von

- 239 m<sup>2</sup> Laubmischwald und
- 6.548 m<sup>2</sup> Nadelforst

ausgegangen.

Nach UVPG vom 24. Februar 2010 - zuletzt geändert durch Artikel 93 v.31.8.2015-17.3.3 - ist erst bei 1-5 ha Rodung eine standortbezogene UVP-Prüfung notwendig.

---

<sup>8</sup> Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in MV Stand August 2015

### Fläche der Erstaufforstung

- 9.497 m<sup>2</sup> (Forstamt Kaliß Az. 7444.382-BPL15-AL)

Die Erstaufforstungsflächen sind:

#### Im B-Plangebiet

M3.1 1.434 m<sup>2</sup> Wald im Waldzusammenhang inkl. Waldsaum (Flurstück 582/6 tlw.)

M3.2 365 m<sup>2</sup> Wald im Waldzusammenhang inkl. Waldsaum (Flurstück 582/6 tlw.)

Beide Flächen wurden am 27.09.2017 vorabgestimmt. Teile der Fläche M3.2 (ehemaliger Parkplatz / bunkerähnliches Restgebäude) sollen allerdings aufgrund ihrer Eignung als Fledermausquartier inkl. Anflugbereich nicht umgebaut werden, bzw. der natürlichen Sukzession unterliegen.

#### Über Zuordnungsfestsetzung mit Regelung im städtebaulichen Vertrag

**A** 2.848 m<sup>2</sup> Wald im Waldzusammenhang inkl. Waldsaum (Gemarkung Lübtheen; Flur 2, Flurstück 584/5 tlw.)

Entsiegelung und Wiederaufforstung der ehemaligen Parkplatzfläche.

**B** Restlicher benötigter Bedarf Flächen von 4850 m<sup>2</sup> (Gemarkung Ludwigslust, Flur 2, **Teilfläche Flurstück 3**) Bundesforst Trave. Die Flächengröße wurde mit der Inaussichtstellung der Umwandelungsgenehmigung der Landesforst MV bestimmt.

Die zur Verfügung stehende Teilfläche ist nach einer Umstellung des Flächenzuschnittes zugunsten der Stadt Ludwigslust entsprechend der Aufstellung der Bundesforst<sup>9</sup> 2,005 ha groß. Am westlichen Rand zur „Rennbahn“ wird eine Fläche von 1,52 ha zugunsten der Stadt Ludwigslust<sup>10</sup> vorgehalten. Dabei ist ein Waldabstand von mind. 10m zwischen der Fläche zugunsten der Stadt Ludwigslust und dem geplanten Wald (Aufforstung und Sukzession) vorgesehen, der mindestens durch Pfähle (Kunststoff, Eisen oder Holz) mit 1m über Erdboden in max. 10m Entfernung Abstand zueinander dauerhaft zu markieren ist. Eine Pflege der Waldabstandsfläche mittels Mahd und / oder ein Wundstreifen sind zulässig.

Eine Verschiebung der Fläche nach Norden ist nicht möglich, da hier vom Munitionsbergungsdienst eine Kampfmittelverdachtsfläche (Gräben/Stellungen) ausgewiesen wurde.

Die Fläche wird auf 4.850 m<sup>2</sup> aufgeforstet. (Waldersatz für Rodungen im GE1 (und gleichzeitig Ersatz nach HzE). Auf 9.400 m<sup>2</sup> ist eine sukzessive Waldentwicklung als Ersatz nach HzE vorgesehen.

---

<sup>9</sup> Flächenaufteilung vom 25.06.2020 Andreas Wolters Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, - Anstalt des öffentlichen Rechtes - Bundesforstbetrieb Trave, Papenkamp 2, 23879 Mölln

<sup>10</sup> temporäres Parken bei Großveranstaltungen auf unbefestigter Fläche als seltenesjährliches Ereignis

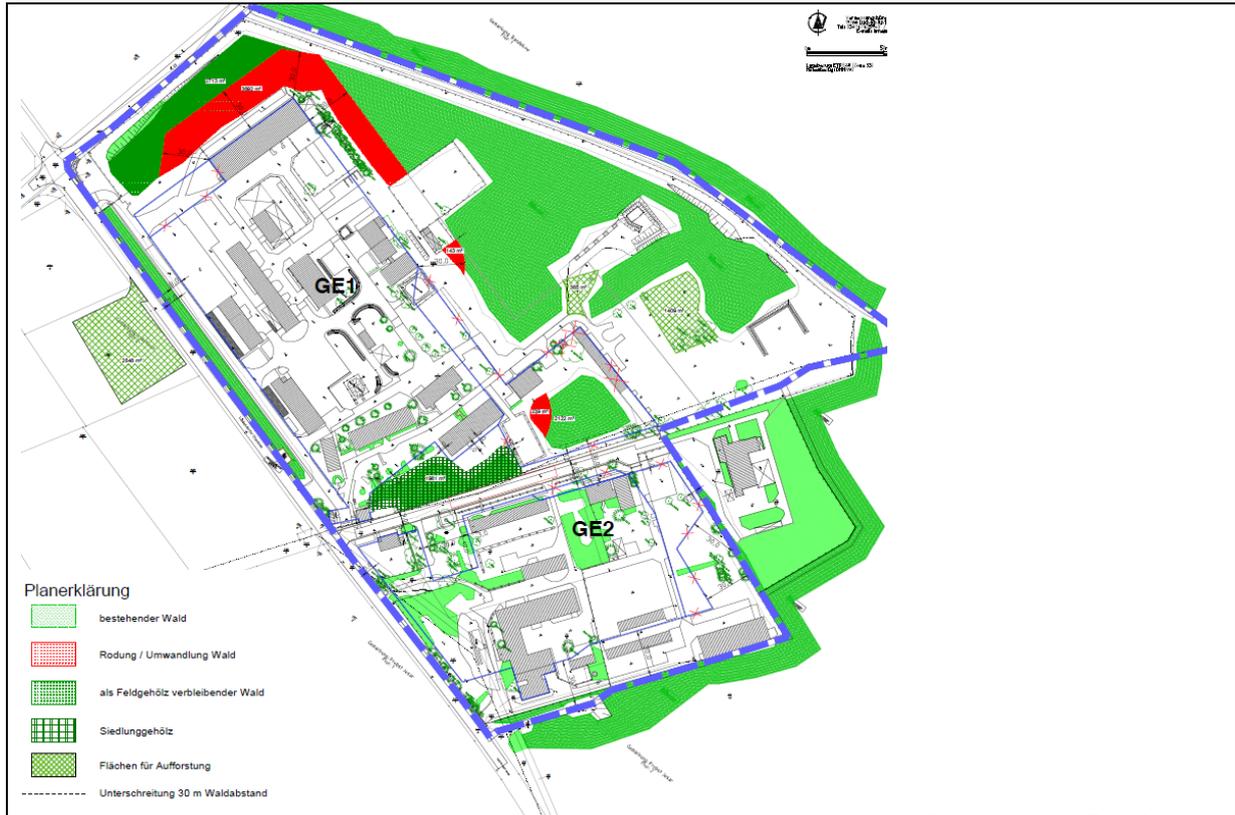
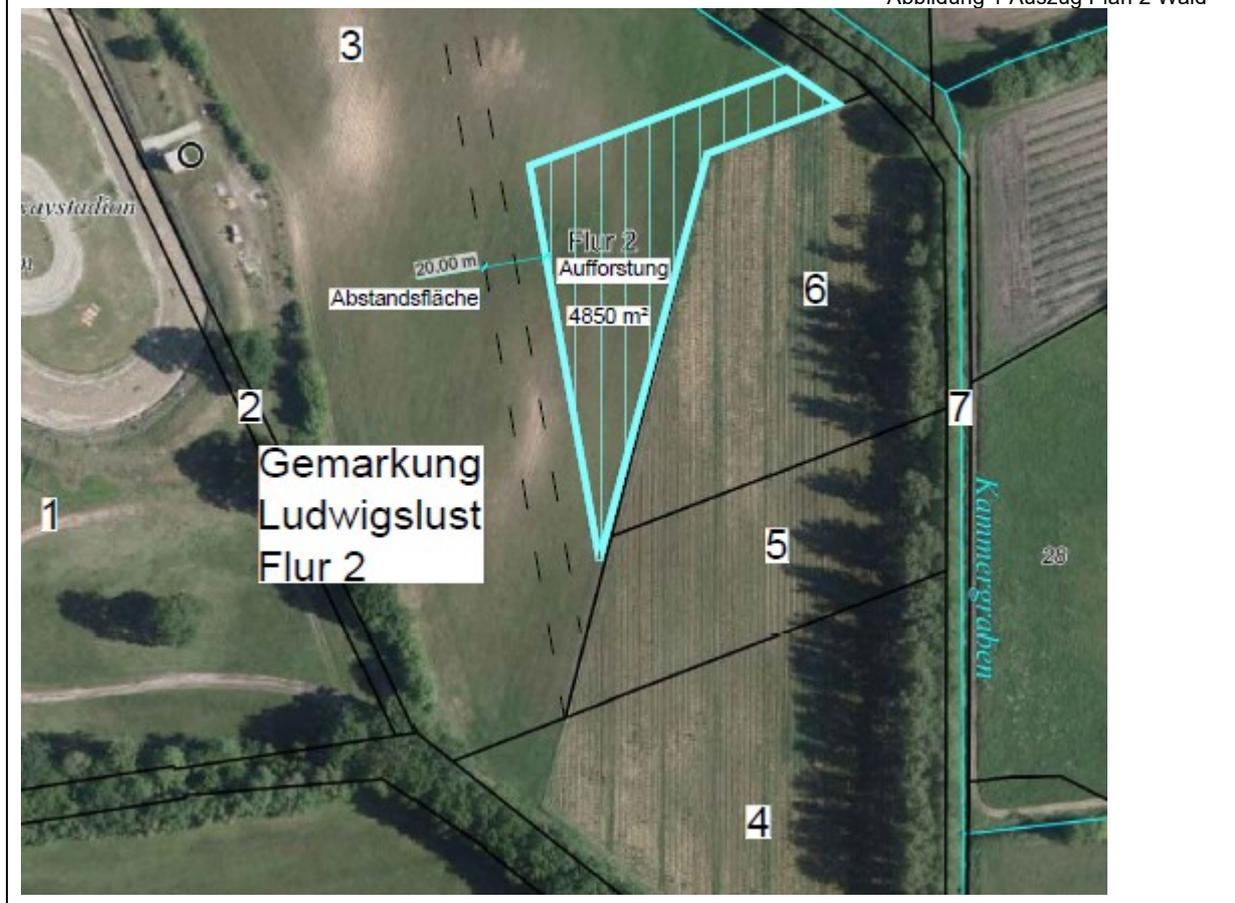


Abbildung 1 Auszug Plan 2 Wald



Die in Aussichtstellung der Genehmigung der Erstaufforstungen wurde im September 2018 mit Aktenzeichen (AZ7444.382-BPL15-AL) vom Forstamt Kaliß erteilt.

Nach UVPG vom 24. Februar 2010-zuletzt geändert durch Artikel 93 v.31.8.2015-17.1.3 ist erst ab 2,0 ha Erstaufforstung eine standortbezogene UVP-Prüfung notwendig.

### 5.3 Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung und Versiegelung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ggf. erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend § 1a BauGB sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen.

Die Eingriffe in Biotope und Boden sind trotz der geringen zusätzlichen Versiegelung nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und auszugleichen. Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist bei der Ausgestaltung des Vorhabens und bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

So sind Anforderungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen zu prüfen:

- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die 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 der zuständigen Genehmigungsbehörde.
- 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.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
- Oberflächlich anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungeeignet nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung in Aussenbereich ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung der Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Unterpflanzmaßnahmen zur Verstärkung der Abschirmung im Westen des Geltungsbereiches (Vorsorge Landschaftsbild).
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes siehe AFB.

### Umfang und Bewertung der Flächen

Von dem Vorhaben sind überwiegend Biotope mit geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt.

**Das Verfahren wurde mit dem Vorentwurf vor der Einführung der HzE 2018 begonnen und wird daher, im Rechtssinne des Baugesetzbuches, nach der HzE1999 weiter fortgeführt.**

Von dem Vorhaben sind durch Bebauung nur Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung direkt betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation dafür durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische Sonderfunktionen sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich. Störungen von Wertbiotopen im 200m Wirkradius sind nicht zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotoptypen und Biotopwertestufungen ermittelt:

**Tabelle 4: Wertstufenermittlung**

Biotoptyp	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationswertzahl
BFX	§ 20 - Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	3	4,5
BRN	(§ 18) - Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe	3	4,5
BBG	(§ 18) - Baumgruppe	3	4,5
(O)	Gebäude	<1	0,0
OVF	Versiegelter Fußweg	<1	0,2
OVP	Parkplatz	<1	0,2
OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	<1	0,0
OVU	unversiegelter Wirtschaftsweg	<1	0,5
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	<1	0,0
PEG	Artenreicher Zierrasen	1	1,5
PEG/TMD	Artenreicher Zierrasen	1	1,5
PER	Artenarmer Zierrasen	1	1,0
PER/TMD	Artenarmer Zierrasen	1	1,0
PEB	Beet, Rabatte	1	1,0
PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche	1	1,0
PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	1	1,5
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	1	1,0
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	1	1,0
PWX	(§ 18) - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1	1,5
PWY	(§ 18) - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1	1,0
PHX	Siedlungsgebüsch aus einheimischen Arten	1	1,5
PHY-PHY/PWY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	1	1,0
RHK-RHK/PEG-RHK/RHU	Ruderaler Kriechrasen	1	1,5
RHK/TMD	Ruderaler Kriechrasen	1	1,5
SYL	Feuerlöschteich	<1	0,0

TMS	§ 20 - Sandmagerrasen § 20 -	3	6,0
TMD- TMD/TMS	§ 20 - Ruderalisierter Sandmagerrasen	3	5,5
TMD/VV	§ 20 - Ruderalisierter Sandmagerrasen/Vorwald	3	5,5
TZT	T§ 20 - trockene Zwergstrauchheide	3	6,0
WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	1	1,5
WKX	Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte	2	2,0
	Gesamtfläche		

Die vorhandenen Freiflächen des Militärobjektes und des Gewerbegebietes sind als Biotope von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Ausgenommen sind lediglich die §20 Biotope (siehe gesonderter Antrag) oder Biotope die Gehölze nach §18 enthalten können.

- Bäume
- Feldgehölze
- Sandmagerrasen

Sandmagerrasen (auch ruderalisiert) / Heiden - nicht kartiert nach umweltkarten-mv.de)

Bereich GE 1 (incl. östliche Randflächen)

- TMS 1.634 m<sup>2</sup>
- TZT 952 m<sup>2</sup>
- TMD 3.769 m<sup>2</sup> davon über Antrag abzulösen 872 m<sup>2</sup> im Baufeld GE1
- TMD/VV 528 m<sup>2</sup>
- Summe 6.883 m<sup>2</sup> davon über Antrag abzulösen 872 m<sup>2</sup>

Bereich GE 2 (incl. südliche/östliche Randflächen)

- TMD 2.382 m<sup>2</sup> davon über Antrag abzulösen 1.558 m<sup>2</sup>
- TMD/TMS 1.689 m<sup>2</sup>
- Summe 4.071 m<sup>2</sup> davon über Antrag abzulösen 1.558 m<sup>2</sup>

**Gesamtsumme 10.954 m<sup>2</sup> davon über Antrag abzulösen 2.430 m<sup>2</sup>**

Die abzulösenden Flächen liegen innerhalb der Baugrenzen und sind im Rahmen der GRZ abzulösen. Ersatzflächen mit geplanter Entsiegelung, Bodenabtrag (abplaggen) bzw. Rodungen mit randlichem Samenpotential stehen ausreichend zur Verfügung.

Ersatz

Bereich GE 10.308 m<sup>2</sup>

Bereich GE 2 1.801 m<sup>2</sup>

**Summe Ersatz 12.109 m<sup>2</sup>**

Ein gesonderter Antrag auf Eingriffe in § 20 Biotope ist zu stellen. Einer Bestandsfläche von 10.954 m<sup>2</sup>, bei einer abzulösenden Eingriffsfläche von 2.430 m<sup>2</sup> stehen Ersatzmaßnahmen mit 12.109 m<sup>2</sup> entgegen (= ca. 5 fache flächige Ersatz). Hiermit wird die **Inaussichtstellung** der Genehmigung beantragt. (siehe Plan 4 - § 20 Biotope)

### Abgrenzung von Wirkzonen

Im Geltungsbereich:

- Keine  
(Die Biotope haben sich trotz / durch die Nutzung entwickeln können, so dass bei einer klaren Abgrenzung weiterhin keine schädlichen Wirkeinflüsse einzustellen sind)

Weitere Wertbiotope im 50 / 200m Wirkradius:

- Keine

Störungen von Wertbiotopen sind nicht zu berücksichtigen.

### Natura 2000 Schutzgebiete

Das FFH-Gebiet 2733-301 „Lübtheener Heide und Trebser Moor“ ist in südöstlicher Richtung mehr als 470 m entfernt.

Das FFH-Gebiet 2533-301 „Sude mit Zuflüssen“ ist in östlicher Richtung mehr als 1100 m entfernt.

Das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“ ist in westlicher Richtung mehr als 1.600 m und in nördlicher Richtung mehr als 1.400 m entfernt.

Der nächstgelegene Brutplatz der ziel- und managementrelevanten Art Weißstorch befindet sich in der Ortslage Lübtheen, ca. 2.100 m vom Geltungsbereich entfernt. Damit liegt das Planvorhaben nicht im 2-km-Horstumfeld.

Das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2733-401 „Lübtheener Heide“ ist in südöstlicher Richtung 360 m entfernt.

Aufgrund der Entfernung zu den jeweiligen FFH /SPA- Gebieten und der Abschirmungen, sowie der bestehenden Vornutzungen (Nutzung bei Gebietsausweisung) ist keine FFH-Vorprüfung notwendig.

### Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Der Abstand des maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabens von vorhandenen Störquellen (hier: vorhandene Bebauung) beträgt < 50 m. Daraus ergibt sich ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ von 1. (Korrekturfaktor 0,75)

### Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: **entfällt, da vorhandene Bebauung**

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: **entfällt, da vorhandene Bebauung**

### Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: **entfällt, (siehe AFB)**

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: **entfällt, (siehe AFB)**

### Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft: **entfällt**.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: **entfällt, da vorhandene Bebauung, Einbettung in vorhandenen Wald**.

### Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Die in Tabelle 1 genannten Biotoptypen werden in nachfolgend berechnetem Umfang durch eine Vollversiegelung beeinträchtigt:

#### Biotope mit Funktionsverlust und Bestandsdurchlauf

**Funktionsverlust:** Der Funktionsverlust der Biotope (keine Versiegelung, aber Umbau zu Freiflächen) ist mit dem Wirkfaktor 1 zu berücksichtigen.

**Bestandsdurchlauf:** Nachfolgende Biotope entsprechen aufgrund der gewerblichen Nutzung bereits der zukünftigen Nutzung, so dass für die

- Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
- Beet, Rabatte
- Artenarmer Zierrasen

auf einen Bestandsdurchlauf (gleiche Nutzung) eingestellt wird.

#### Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung von Wertbiotopen):

Um mittelbare Eingriffswirkungen durch das Vorhaben auf Biotope zu ermitteln, werden Wirkzonen gebildet.

Wirkzone I verläuft in einem Abstand von 50 m um die geplante Bebauung. Innerhalb dieses Bereiches sind mittelbare Auswirkungen durch den Bau und Betrieb zu erwarten.

Die Biotope haben sich trotz / durch die Nutzung entwickeln können, so dass bei einer klaren Abgrenzung weiterhin keine schädlichen Wirkeinflüsse einzustellen sind

Auf die Betrachtung der Wirkzonen II (Abstand von 50 -200m um die geplante Bebauung) wird aufgrund der vorhandenen Abschirmung durch Wald verzichtet.

#### Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) Eingriff

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben.

Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung.

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“.

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0.

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

$$KFÄ = \text{Biotopfläche} * KE * KF * WF$$

Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,8

Bei einer GRZ 0,8 sind rechnerisch bei 50.011 m<sup>2</sup> 40.009m<sup>2</sup> zu versiegeln, die GRZ 0,8 ist durch die Grün- und Maßnahmeflächen sowie geschützten Bäume / Biotope für 271m<sup>2</sup> nicht auszuschöpfen.

### Flächendaten GE 1:

Wald		28.872 m <sup>2</sup> (über Antrag abzulösen 6.787 m <sup>2</sup> )
Wald neu		1.799 m <sup>2</sup>
Maßnahmeflächen	M 3.1	365 m <sup>2</sup>
	M 3.2	1.434 m <sup>2</sup>
§ 20 Feldgehölz		55 m <sup>2</sup>
Feldgehölz neu		2.713 m <sup>2</sup> (M8 nach Rodung verbleibende Restfläche, vormals Wald)
§ 20 Trockenbiotope		6.883 m <sup>2</sup> (davon über Antrag abzulösen 872 m <sup>2</sup> )
Maßnahmeflächen	M 1.1	1.861 m <sup>2</sup> (davon 555 m <sup>2</sup> in Gewerbefläche)
	M 1.2	1.582 m <sup>2</sup> (in Gewerbefläche)
	M 2.2	760 m <sup>2</sup> (incl.235 m <sup>2</sup> RHK im Randbereich)
	M 2.3	1.891 m <sup>2</sup>
	M 2.5	149 m <sup>2</sup>
Trockenbiotope neu		10.308 m <sup>2</sup>
Maßnahmeflächen	M 2.1	4.184 m <sup>2</sup> (sowie 207 m <sup>2</sup> Gehölz)
	M 2.4	2.290 m <sup>2</sup> (sowie 864 m <sup>2</sup> Erhalt RHK, Gehölz)
	M 6.1	3.691 m <sup>2</sup> (in Gewerbefläche)
	M 6.2	143 m <sup>2</sup> (in Gewerbefläche)
Versiegelung Bestand		22.397 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche		50.011 m <sup>2</sup>
Basis GE1		97.346 m <sup>2</sup>

Ermittlung des Kompensationsbedarfs GE1 (Flurstück 582/6 tlw.)

**Tabelle 5: (nachfolgend 4 Tabellen)**

A Biotope mit Totalverlust in Gewerbefläche

BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE- [m <sup>2</sup> ]	Biotwert	Kompensations- erfordernis	Versiegelungs- zuschlag	Kompensations- erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations- flächen-äquivalent
BBG	(§ 18) - Baumgruppe	Versiegelung möglich	330	3,0	4,5	0,5	5,0	0,75	1,00	1.238
(O)	Gebäude	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	6.963	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
OVF	Versiegelter Fußweg	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	513	<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,00	0
OVP	Parkplatz	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	1.035	<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,00	0
OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	39	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	12.371	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
SYL	Feuerlöschteich	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	360	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
OVU	unversiegelter Wirtschaftsweg	Versiegelung möglich	230	<1	0,5	0,3	0,8	0,75	1,00	138
PEG	Artenreicher Zierrasen	Versiegelung möglich	3.276	1,0	1,5	0,5	2,0	0,75	1,00	4.914
PEG/TMD	Artenreicher Zierrasen	Versiegelung möglich	1.611	1,0	1,5	0,5	2,0	0,75	1,00	2.417
PER	Artenarmer Zierrasen	Versiegelung möglich	1.551	1,0	1,0	0,5	1,0	0,75	1,00	1.163
PER/TMD	Artenarmer Zierrasen	Versiegelung möglich	1.710	1,0	1,5	0,5	2,0	0,75	1,00	2.565
PEB	Beet, Rabatte	Versiegelung möglich	125	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	141
PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche	Versiegelung möglich	43	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	48
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	Versiegelung möglich	49	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	55
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	Versiegelung möglich	168	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	189
PWX	(§ 18) - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Versiegelung möglich	346	1,0	1,5	0,5	2,0	0,75	1,00	519
PWY	(§ 18) - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	Versiegelung möglich	286	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	322
PHY- PHY/PWY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	Versiegelung möglich	17	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	19
RHK- RHK/PEG- RHK/RHU	Ruderaler Kriechrasen	Versiegelung möglich	7.704	1,0	1,5	0,5	2,0	0,75	1,00	11.556
<b>TMD</b>	<b>§ 20 - Ruderalisierter Sandmagerrasen</b>	Versiegelung möglich	772	3,0	5,5	0,5	6,0	0,75	1,00	3.474
<b>WKX</b>	<b>Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte</b>	<b>Gewerbefläche, Versiegelung möglich Rodung, Ersatz nach Waldgesetz</b>	239	2,0	2,0	0,0	2,0	0,75	1,00	359
		<b>Summe:</b>	<b>39.738</b>							<b>29.116</b>

Biotop mit Funktionsverlust / Bestandsdurchlauf

BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE- [m <sup>2</sup> ]	Biotwert	Kompensations- erfordernis	Versiegelungs- zuschlag	Kompensations- erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations- flächen-äquivalent
BFX	§ 20 - Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	Erhaltungsgebot	55	3,0	4,5	0,0	4,5	0,75	0,00	0
BRN	(§ 18) - Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe	Bestandserhalt im Waldabstand	264	3,0	4,5	0,0	4,5	0,75	0,00	0
PEG	Artenreicher Zierrasen	Bestandserhalt in Grünfläche B	488	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
PWY	(§ 18) - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten, keine Bäume nach §18	Grünfläche A	1.514	1,0	1,0	0,0	1,0	0,75	0,00	0
TMS	§ 20 - Sandmagerrasen § 20 -	Bestandserhalt, Maßnahmefläche M1.1	555	3,0	6,0	0,0	6,0	0,75	0,00	0
TMD- TMD/TMS	§ 20 - Ruderalisierter Sandmagerrasen	Bestandserhalt im Waldabstand, Maßnahmefläche M1.2	1.358	3,0	5,5	0,0	5,5	0,75	0,00	0
TZT	§ 20 - trockene Zwergstrauchheide	Bestandserhalt im Waldabstand, Maßnahmefläche M1.2	224	3,0	6,0	0,0	6,0	0,75	0,00	0
PWX (WKX)	(§ 18) - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten vormals WKX	Bestandserhalt als Siedlungsgehölz in Grünfläche B	1.376	2,0	2,0	0,0	2,0	0,75	0,00	0
PWX (WKX)	(§ 18) - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten vormals WKX	Bestandserhalt als Siedlungsgehölz außerhalb Grünfläche B	605	2,0	2,0	0,0	2,0	0,75	0,00	0
<b>WKZ</b>	<b>Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte</b>	<b>Rodung Ersatz nach Waldgesetz, mit Umwandlung zu Sandmagerrasen im Waldabstand, M6.1/6.2</b>	3.834	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	1,00	4.313
		<b>Summe:</b>	10.273							4.313
	Gewerbefläche	<b>Summe:</b>	50.011							

C Biotop außerhalb Gewerbefläche  
Tabelle nachfolgende Seite

BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCH E- [m <sup>2</sup> ]	Biotwert	Kompensations- erfordernis	Versiegelungs- zuschlag	Kompensations- erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations- flächen- äquivalent
RHK	Ruderaler Kriechrasen	Bestandserhalt in M 2.2	232	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
RHK	Ruderaler Kriechrasen	Bestandserhalt in M 2.4 zwischen Wald und Planstraße	819	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
(O)	Gebäude	entsiegeln für Maßnahmefläche 2.4	310	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
OVF	Versiegelter Fußweg	entsiegeln für Maßnahmefläche 2.4	9	<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,00	0
OVP	Parkplatz	entsiegeln für Maßnahmefläche 2.4	276	<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,00	0
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	entsiegeln für Maßnahmefläche 2.4	521	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
PEG	Artenreicher Zierrasen	abplaggen für Maßnahmefläche 2.4	54	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
PWX	(§ 18) - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Erhalt innerhalb Maßnahmefläche 2.4	45	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
PWY	(§ 18) - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	Rodung und abplaggen zugunsten Maßnahmefläche 2.4	84	1,0	1,0	0,0	1,5	0,75	1,00	95
RHK- RHK/PEG- RHK/RHU	Ruderaler Kriechrasen	abplaggen für Maßnahmefläche 2.4	721	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
RHK/TMD	Ruderaler Kriechrasen	abplaggen für Maßnahmefläche 2.4	315	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
BBG	(§ 18) - Baumgruppe	Erhaltungsgebot in M2.1 Umwandlung zu	207	3,0	4,5	0,0	4,5	0,75	0,00	0
RHK	Ruderaler Kriechrasen	Sandmagerrasen M2.1 Umwandlung zu	375	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
RHK/TMD	Ruderaler Kriechrasen	Sandmagerrasen M2.1	3.809	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
RHK/TMD	Ruderaler Kriechrasen	Aufforstung M3.1	365	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	1,00	411
RHK- RHK/RHU	Ruderaler Kriechrasen	Aufforstung M3.2	1.434	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	1,00	1.613
PEG	Artenreicher Zierrasen	Bestandserhalt	261	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	Bestandserhalt in M8	132	1,0	1,0	0,0	1,0	0,75	0,00	0
OVU	Nichtholzboden Wald	Bestandserhalt in M8	164	<1	0,5	0,0	0,5	0,75	0,00	0
RHK	Ruderaler Kriechrasen	Bestandserhalt in M8	277	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
RHK/TMD	Ruderaler Kriechrasen	Bestandserhalt in M8	1.467	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
TMS	§ 20 - Sandmagerrasen	Bestandserhalt, Maßnahmefläche M1.1	1.079	3,0	6,0	0,0	6,0	0,75	0,00	0
TMD	§ 20 - Ruderalisierter Sandmagerrasen	Bestandserhalt, Maßnahmefläche M2.5	149	3,0	5,5	0,0	5,5	0,75	0,00	0
TMD- TMD/TMS	§ 20 - Ruderalisierter Sandmagerrasen	Bestandserhalt, Maßnahmefläche M2.3	1.390	3,0	5,5	0,0	5,5	0,75	0,00	0
TMD/WV	§ 20 - Ruderalisierter Sandmagerrasen/Vorwald	Bestandserhalt, Maßnahmefläche M2.2	528	3,0	5,5	0,0	5,5	0,75	0,00	0
TZT	§ 20 - trockene Zwergstrauchheide	Bestandserhalt, Maßnahmeflächen M1.1 (227m <sup>2</sup> )/2.3 (501m <sup>2</sup> )	728	3,0	6,0	0,0	6,0	0,75	0,00	0
OVU	Nichtholzboden Wald	Bestandserhalt, Sukzession zum Wald	737	<1	0,5	0,0	0,5	0,75	0,00	0
PSJ	Nichtholzboden Wald	Bestandserhalt, Sukzession zum Wald	570	1,0	1,0	0,0	1,0	0,75	0,00	0
RHK- RHK/RHU	Nichtholzboden Wald	Bestandserhalt, Sukzession zum Wald	3.647	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
WKZ	Sonstiger Kieferwald trockener bis frischer Standorte	Bestandserhalt	21.790	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
WKZ	Sonstiger Kieferwald trockener bis frischer Standorte	Waldumwandlung, Ersatz nach Waldgesetz, Umbau zu BFX als M8	2.713	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
WKX	Kiefern-mischwald trockener bis frischer Standorte	Bestandserhalt Waldinsel	2.128	2,0	2,0	0,0	2,0	0,75	0,00	0
		<b>Summe:</b>	<b>47.336</b>							<b>2.118</b>

D Zusammenfassung

			GRUNDFLÄCHE- [m <sup>2</sup> ]							Kompensations- flächen- äquivalent
	Biotope mit Totalverlust in Gewerbefläche		39.738							29.116
	Biotope mit Funktionsverlust / Bestandsdurchlauf		10.273							4.313
	Biotope ausserhalb Gewerbefläche		47.336							2.118
	Gesamt	<b>Summe:</b>	97.347							35.547

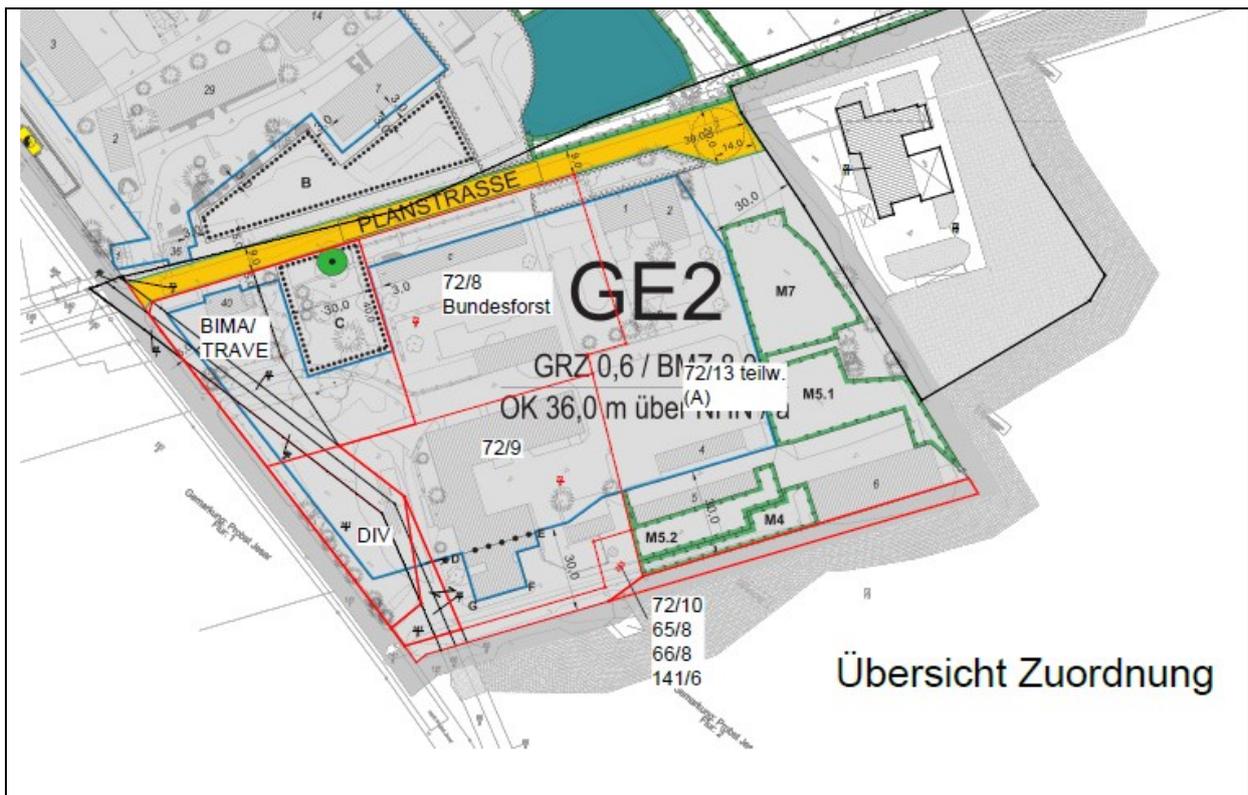
Es ergibt sich für GE1 (Flurstück 582/6 tlw.) ein Kompensationsflächenäquivalent von 35.547 KFÄ.

**Flächendaten GE 2:**

Wald		397 m <sup>2</sup>	(theoretisch Weg, daher nicht in Waldbilanz)
§ 20 Trockenbiotope		4.071 m <sup>2</sup>	(davon über Antrag abzulösen 1.558 m <sup>2</sup> , davon am Turm 80 m <sup>2</sup> keine Maßnahme­fläche)
Maßnahme­flächen	M 5.1	1.545 m <sup>2</sup>	(in Gewerbe­fläche)
	M 5.2	824 m <sup>2</sup>	(in Gewerbe­fläche)
	M 7	64 m <sup>2</sup>	(in Gewerbe­fläche)
Trockenbiotope neu		1.801 m <sup>2</sup>	(in Gewerbe­fläche)
Maßnahme­flächen	M 4	440 m <sup>2</sup>	(in Gewerbe­fläche)
	M 7	1.361 m <sup>2</sup>	(in Gewerbe­fläche)
Versiegelung Bestand		11.862 m <sup>2</sup>	
Gewerbe­fläche GE2	B-Plan	- 29.524 m <sup>2</sup>	= Basis GE2

Die Flächenabweichungen in den einzelnen Ermittlungsbereichen sind dem Bestand, dem zu berücksichtigenden Waldabstand, dem Erhalt von Gehölzflächen und dem Erhalt / der Schaffung von Trockenrasenflächen geschuldet. Bei einer Gesamtfläche von ca. 3 ha sind die Abweichungen aber als unerheblich einzustufen.

**Abbildung 1**



Flächenzuordnung GE2 Grundlage B-Plan

Die Unterteilung der Berechnung in einzelne Tabellen für Flurstücke / geplanten Flurstücke bzw. Eigentümer dient der besseren Zuordnung des zu leistenden Ausgleiches.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs GE2 (Flurstück 72/9 und für die Zufahrt zuzuordnende Flurstücke 141/5; 66/7 65/7)

Die bestehende Vollversiegelung (4.756 m<sup>2</sup>) und die Nutzung haben Bestandschutz, bei Nutzungsänderungen wären bei einer GRZ 0,8 noch 381 m<sup>2</sup> zu entsiegeln. Eine Nutzungsänderung hat die Belange des Waldschutzes zu berücksichtigen. (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)

**Tabelle 6**

BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE- [m <sup>2</sup> ]	Biotwert	Kompensations-erfordernis	Versiegelungs-zuschlag	Kompensations-erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations-flächen-äquivalent
PER	artenarmer Zierrasen	Bestandserhalt	23	1,0	1,0	0,0	1,0	0,75	0,00	0
PEB	Beet, Rabatte	Bestandserhalt	412	1,0	1,0	0,0	1,0	0,75	0,00	
OVU	unversiegelter Wirtschaftsweg	Bestandserhalt	214	<1	0,5	0,0	0,5	0,75	0,00	0
OVP	Parkplatz	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	2.210	<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,00	0
O	Gebäude	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	1.712	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	491	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
Zufahrt OVU	unversiegelter Wirtschaftsweg	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	44	<1	0,5	0,0	0,5	0,75	0,00	0
Zufahrt OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	343	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
Zufahrt PER	artenarmer Zierrasen	Bestandserhalt	23	1,0	1,0	0,0	1,0	0,75	0,00	0
		<b>Summe:</b>	<b>5.472</b>							0

Damit ergibt sich für GE2 (Flurstück 72/9) kein Kompensationsbedarf.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs GE2 (Flurstück 72/10 – Turm-, div. Flurstücke 65/8, 66/8, 141/6 ehemalige Zuwegung)

Die bestehende Nutzung incl. Trockenbiotope hat Bestandschutz im Waldabstand.  
Eine Nutzungsänderung hat die Belange des Waldschutzes zu berücksichtigen. (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) Vom 20. April 2005)  
Die rechnerische GRZ 0,8 von 486m<sup>2</sup> kann ohne §20 oder Waldumwandlungsantrag! mit einer möglichen Versiegelung von nur 130m<sup>2</sup> nicht ausgeschöpft werden.

**Tabelle 7**

BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE- [m <sup>2</sup> ]	Biotwert	Kompensations-erfordernis	Versiegelungs-zuschlag	Kompensations-erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations-flächen-äquivalent
OVU	unversiegelter Wirtschaftsweg	Versiegelung möglich	60	<2	0,5	0,5	1,0	0,75	1,00	45
OVP	Parkplatz	Bestandsdurchlauf	61	<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,00	0
O	Gebäude	Bestandsdurchlauf	9	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
		<b>Summe:</b>	<b>130</b>							45
B. Biotope mit Funktionsverlust										
BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE- [m <sup>2</sup> ]	Biotwert	Kompensations-erfordernis	Versiegelungs-zuschlag	Kompensations-erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations-flächen-äquivalent
WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	theoretisch Weg diverse Fst.Bestandserhalt	397	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
TDM	§ 20 - Ruderalisierter Sandmagerrasen (Anpassung Biototypenkartierung)	Bestandserhalt	81	3,0	5,5	0,0	5,5	0,75	0,00	0
		<b>Summe:</b>	<b>478</b>							0
		<b>Gesamt</b>	<b>608</b>							45

Damit ergibt sich für GE2 (Flurstück 72/10, div. Flurstücke) ein Kompensationsflächenäquivalent von 45 KFÄ.

**Ermittlung des Kompensationsbedarfs GE2 (Flurstück 72/8 tlw.– Bundesforst- Baracke)**  
Das Flurstück wird in mehrere Teilflächen gegliedert (Bundesforst- Baracke, Wirtschaftsfläche A, BIMA Bundesforstbetrieb Trave, div.). Bei 5.107m<sup>2</sup> beträgt die GRZ 0,8 4086 m<sup>2</sup>.

**Tabelle 8**

BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE- [m <sup>2</sup> ]	Biotwert	Kompensations-erfordernis	Versiegelungs-zuschlag	Kompensations-erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations-flächen-äquivalent
PER	Artenarmer Zierrasen	Versiegelung möglich GRZ-Anteil	1.770	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	1.991
PEB	Beet, Rabatte	Versiegelung möglich GRZ-Anteil	59	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	66
RHK	Ruderaler Kriechrasen	Versiegelung möglich GRZ-Anteil	43	1,0	1,5	0,5	2,0	0,75	1,00	65
PHX	Siedlungsgebüsch aus einheimischen Arten	Versiegelung möglich GRZ-Anteil	163	1,0	1,5	0,5	2,0	0,75	1,00	245
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	Versiegelung möglich GRZ - Anteil	102	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	115
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Versiegelung möglich GRZ - Anteil	32	1,0	1,5	0,5	2,0	0,75	1,00	48
OVF	Fußweg	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	93	<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,00	0
O	Gebäude	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	710	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	1.114	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
			<b>4.086</b>							2.529
B. Biotope mit Funktionsverlust / Bestandserhalt										
BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE- [m <sup>2</sup> ]	Biotwert	Kompensations-erfordernis	Versiegelungs-zuschlag	Kompensations-erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations-flächen-äquivalent
PER	Artenarmer Zierrasen	Bestandserhalt	754	1,0	1,0	0,0	1,0	0,75	0,00	0
PEB	Beet, Rabatte	Bestandserhalt	40	1,0	1,0	0,0	1,0	0,75	0,00	0
RHK	Ruderaler Kriechrasen	Bestandserhalt	29	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	1,00	33
PHX	Siedlungsgebüsch aus einheimischen Arten	Grünfläche	109	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	1,00	123
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	Grünfläche	68	1,0	1,0	0,0	1,0	0,75	1,00	51
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Grünfläche	21	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	1,00	24
		<b>Summe:</b>	<b>1.021</b>							230
	Gesamt	<b>Summe:</b>	<b>5.107</b>							2.759

Es ergibt sich für GE2 (Flurstück 72/8) ein Kompensationsflächenäquivalent von 2.759 KFÄ.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs GE2 (Wirtschaftsfläche A - 72/13tlw)

Das Flurstück wird in mehrere Teilflächen gegliedert (Bundesforst- Baracke, Wirtschaftsfläche A, BIMA Bundesforstbetrieb Trave, div.). Die bestehende Nutzung hat Bestandschutz im Waldabstand. Zu beachten sind der höhere Anteil zu erhaltener ruderalisierter Sandmagerrasen (2.513 m<sup>2</sup> TMD und TMD/TMS) bei einem Antrag auf Ausnahme für 1.558 m<sup>2</sup> und einem Ersatz von 1.801 m<sup>2</sup>. Eine Nutzungsänderung hat die Belange des Waldschutzes zu berücksichtigen. (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) Vom 20. April 2005)  
Die rechnerische GRZ 0,8 von 9.968m<sup>2</sup> ist durch die Maßnahmeflächen (4328 m<sup>2</sup>) mit einer möglichen Versiegelung von 8.132m<sup>2</sup> nicht auszuschöpfen.

**Tabelle 9**

BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE- [m <sup>2</sup> ]	Biotwert	Kompensations-erfordernis	Versiegelungs-zuschlag	Kompensations-erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations-flächen-äquivalent
PER	Artenarmer Zierrasen	Versiegelung für GRZ	127	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	143
RHK	Ruderaler Kriechrasen	Versiegelung für GRZ	2.312	1,0	1,5	0,5	2,0	0,75	1,00	3.468
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	Versiegelung für GRZ	117	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	132
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Versiegelung für GRZ	383	1,0	1,5	0,5	2,0	0,75	1,00	575
TMD	<b>§ 20 - Ruderalisierter Sandmagerrasen</b>	Versiegelung für GRZ	1.557	3,0	5,5	0,5	6,0	0,75	1,00	7.007
OVP	Parkplatz	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	351	<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,00	0
O	Gebäude	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	1.726	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	1.559	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
		<b>Summe:</b>	<b>8.132</b>							11.324
B. Biotope mit Funktionsverlust / Bestandserhalt										
BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE- [m <sup>2</sup> ]	Biotwert	Kompensations-erfordernis	Versiegelungs-zuschlag	Kompensations-erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations-flächen-äquivalent
BBG	Baumgruppe	Bestandserhalt	136	2,0	4,5	0,0	4,5	0,75	0,00	0
RHK	Ruderaler Kriechrasen	Abplaggen als Maßnahmen M7	1.361	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
RHK	Ruderaler Kriechrasen	Abplaggen als Maßnahmen M4	86	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
TMD/TMS	§ 20 - Ruderalisierter Sandmagerrasen	Bestandserhalt, Maßnahmefläche M5.1	1.545	3,0	5,5	0,0	5,5	0,75	0,00	0
TMD/TMS	§ 20 - Ruderalisierter Sandmagerrasen	Bestandserhalt in Maßnahmefläche M7	64	3,0	5,5	0,0	5,5	0,75	0,00	0
TMD	§ 20 - Ruderalisierter Sandmagerrasen	Bestandserhalt, Maßnahmefläche M5.2	824	3,0	5,5	0,0	5,5	0,75	0,00	0
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	Entsiegelungsmaßnahme M4	312	<0	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
		<b>Summe:</b>	<b>4.328</b>							0
	Gesamt	<b>Summe:</b>	<b>12.460</b>							11.324

Es ergibt sich für GE2 (Wirtschaftsfläche A -72/13tlw) ein Kompensationsflächenäquivalent von 11.324 KFÄ.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs GE2 (BIMA Bundesforstbetrieb Trave - Flurstücke 72/8 tlw.; 72/13tlw.(72/C); 65/6tlw.(65/B); 66/6tlw.; 141/4tlw.)

Das Flurstück wird in mehrere Teilflächen gegliedert werden (Bundesforst- Baracke, Wirtschaftsfläche A, BIMA Bundesforstbetrieb Trave, div.) Entsprechend der Übersicht beinhaltet die neu gebildete Fläche eine Teilflächen der Bundesforst (72/8 tlw.) aber zusammen mit div. weiteren BIMA-Flurstücken. Die rechnerische GRZ 0,8 mit 3.413m<sup>2</sup> kann durch die Grünfläche C mit 1200m<sup>2</sup> mit einer möglichen Versiegelung von 3.066m<sup>2</sup> nicht ausgeschöpft werden.

**Tabelle 10**

BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE- [m <sup>2</sup> ]	Biotwert	Kompensations- erfordernis	Versiegelungs- zuschlag	Kompensations- erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations- flächen-äquivalent
PER	Artenarmer Zierrasen	Versiegelung möglich GRZ-Anteil	122	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	137
RHK	Ruderaler Kriechrasen	Versiegelung möglich GRZ-Anteil	389	1,0	1,5	0,5	2,0	0,75	1,00	584
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	Versiegelung möglich GRZ-Anteil	274	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	308
PHX	Siedlungsgebüsch aus einheimischen Arten	Versiegelung möglich GRZ-Anteil	358	1,0	1,5	0,5	2,0	0,75	1,00	537
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Versiegelung möglich GRZ-Anteil	725	1,0	1,5	0,5	2,0	0,75	1,00	1.088
PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	Versiegelung möglich GRZ-Anteil	122	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	137
PSJ	Grünfläche ohne Bäume	Versiegelung möglich GRZ-Anteil	61	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	69
OVP	Parkplatz	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	350	<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,00	0
O	Gebäude	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	117	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
OVF	Versiegelter Fußweg	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	46	<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,00	0
OVU	unversiegelter Wirtschaftsweg	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	157	<1	0,5	0,2	0,7	0,75	1,00	82
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	345	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
		<b>Summe:</b>	<b>3.066</b>							<b>2.942</b>

**B. Biotope mit Funktionsverlust / Bestandserhalt**

BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE- [m <sup>2</sup> ]	Biotwert	Kompensations- erfordernis	Versiegelungs- zuschlag	Kompensations- erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations- flächen-äquivalent
PER	Artenarmer Zierrasen	Grünfläche C um AltEiche	997	1,0	1,0	0,0	1,0	0,75	0,00	0
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	Grünfläche C um AltEiche	16	1,0	1,0	0,0	1,0	0,75	0,00	0
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	Grünfläche C um AltEiche	6	1,0	1,0	0,0	1,0	0,75	0,00	0
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Grünfläche C um AltEiche	181	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
		<b>Summe:</b>	<b>1.200</b>							<b>0</b>
	<b>Gesamt</b>	<b>Summe:</b>	<b>4.266</b>							<b>2.942</b>

Es ergibt sich für GE2 (BIMA Bundesforstbetrieb Trave) ein Kompensationsflächenäquivalent von 2.942 KFÄ.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs GE2 (div. -65/6; 66/6: 141/4 jeweils tlw.)

Eine Nutzungsänderung hat die Belange des Waldschutzes zu berücksichtigen. (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) Vom 20. April 2005) Die rechnerische GRZ 0,8 beträgt 1.289m<sup>2</sup>.

**Tabelle 11**

BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE- [m <sup>2</sup> ]	Biotwert	Kompensations-erfordernis	Versiegelungs-zuschlag	Kompensations-erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations-flächen-äquivalent
PER	Artenarmer Zierrasen	Versiegelung möglich GRZ 0,8	708	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	797
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Versiegelung möglich GRZ 0,6	11	1,0	1,5	0,5	2,0	0,75	1,00	17
PSA	Grünanlage mit Bäumen	Versiegelung möglich GRZ 0,8	64	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	72
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	Bestandsdurchlauf Anteil GRZ	506	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
		<b>Summe:</b>	<b>1.289</b>							<b>885</b>
			1.289							
B. Biotope mit Funktionsverlust / Bestandserhalt										
BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE- [m <sup>2</sup> ]	Biotwert	Kompensations-erfordernis	Versiegelungs-zuschlag	Kompensations-erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations-flächen-äquivalent
PER	Artenarmer Zierrasen	unversiegelt, Erhalt als Freifläche	177	1,0	1,0	0,0	1,0	0,75	0,00	0
PHX	Siedlungsgebüsch aus einheimischen Arten	unversiegelt	50	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	1,00	56
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	unversiegelt	58	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	1,00	65
PSA	Grünanlage mit Bäumen	unversiegelt	37	1,0	1,0	0,0	1,0	0,75	1,00	28
		<b>Summe:</b>	<b>322</b>							<b>149</b>
	Gesamt	<b>Summe:</b>	<b>1.611</b>							<b>1.034</b>

Es ergibt sich für GE2 (div. Flurstück) ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.034 KFÄ.

Zusammenfassung Kompensationsflächenäquivalent GE2

Tabelle	Bereich	Fläche in m <sup>2</sup>	KFÄ
6	Flurstück 72/9 + div.	5.472	0
7	Flurstück 72/10 – Turm	608	45
8	Bundesforst- Baracke	5.107	2.759
9	Wirtschaftsfläche A	12.460	11.324
10	Bundesforstbetrieb Tra- ve	4.266	2.942
11	Div.	1.611	1.034
	<b>Summe</b>	<b>29.524</b>	<b>18.104</b>

Ermittlung des Kompensationsbedarfs Planstraße (div. Flurstücke)

**Tabelle 12**

A. Biotope mit Totalverlust										
BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE- [m <sup>2</sup> ]	Biotwert	Kompensations-erfordernis	Versiegelungs-zuschlag	Kompensations-erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations-flächen-äquivalent
PER	Artenarmer Zierrasen	Straßenbau	140	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	158
PER	Artenarmer Zierrasen (582/6)	Straßenbau	83	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	93
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	Straßenbau	3	1,0	1,0	0,5	1,5	0,75	1,00	3
RHK	Ruderaler Kriechrasen	Straßenbau	42	1,0	1,5	0,5	2,0	0,75	1,00	63
OVP	Parkplatz	Bestandsdurchlauf	20	<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,00	0
OVF	Versiegelter Fußweg	Bestandsdurchlauf	5	<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,00	0
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	Bestandsdurchlauf	1.376	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
		<b>Summe:</b>	<b>1.669</b>							<b>317</b>
B. Biotope mit Funktionsverlust / Bestandserhalt										
BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE- [m <sup>2</sup> ]	Biotwert	Kompensations-erfordernis	Versiegelungs-zuschlag	Kompensations-erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations-flächen-äquivalent
PER	Artenarmer Zierrasen	Bestandserhalt	291	1,0	1,0	0,0	1,0	0,75	0,00	0
PER	Artenarmer Zierrasen (582/6)	Bestandserhalt	172	1,0	1,0	0,0	1,0	0,75	0,00	0
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	Bestandserhalt	6	1,0	1,0	0,0	1,0	0,75	0,00	0
RHK	Ruderaler Kriechrasen	Bestandserhalt	87	1,0	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
		<b>Summe:</b>	<b>556</b>							<b>0</b>
	<b>Gesamt</b>	<b>Summe:</b>	<b>2.225</b>							<b>317</b>

Es ergibt sich für die Planstraße ein Kompensationsflächenäquivalent von 317 KFÄ.

**Zusammenfassung Kompensationsflächenäquivalent**

Bereich	Fläche in m <sup>2</sup>	KFÄ
GE1	97.347	35.547
GE2	29.524	18.104
Planstraße	2.225	317
<b>Summe</b>	<b>129.096</b>	<b>53.969</b>

### **Ermittlung des Flächenäquivalent (FÄ) - Ausgleich**

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Im Geltungsbereich

- Aufforstungen (Waldausgleich)
- Anpflanzungen (Umbau Gehölzflächen / Baumpflanzungen)
- Schaffung von Trockenrasen (gleichzeitig Ausgleich §20 Trockenbiotope)

Im Gemeindegebiet

- Aufforstungen (Waldausgleich)

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet.

Nachfolgende Kompensationswertzahlen kommen zur Anwendung

**Tabelle 13**

Maßnahme	Wertstufe	Kompensationswertzahl
<b>I Vegetationsmaßnahmen</b>		
1. Anlage von Wäldern mit standortheimischen Gehölzen		
Ersatzaufforstung entsprechend Antrag Forst	1-3	2,0
2. Umbau von Pflanzungen mit standortferner Bestockung		
Entnahme der standortfremden Fichten und Neupflanzung Gehölze, Beachtung der sonstigen Anforderungen	1-2	2,0
Umbau Wald zu Feldgehölz durch Entnahme Fichte / Kiefer und Neupflanzung Gehölze (Forstmaßnahme)	1-2	2,0
3. Pflanzung von Einzelbäumen		
Neuanlage von Alleen, Beachtung der sonstigen Anforder-	1-2	2,0

rungen		
7. Vegetationsmanagement zur Neuanlage und Wiederherstellung von historischen Landnutzungsformen (Magerrasen)		
Entkusseln der Vegetationsfläche mit dauerhaftem Pflegemanagement	1-3	2,0
gleichzusetzen sind		
Schaffung von Trockenrasen durch Abplaggen mit dauerhaftem Pflegemanagement	1-3	2,0
Schaffung von Trockenrasen durch Rodung von Gehölzen und Wurzelentfernung mit dauerhaftem Pflegemanagement	1-3	2,0
<b>II. selbstständige Vegetationsentwicklung</b>		
Umwandlung von Acker in eine natürliche Sukzessionsfläche mit 5-jähriger Mahd und Abtransport des Mahdgutes zur Aushagerung	2	2,0
<b>III Entsiegeln von Flächen</b>		
Entsiegeln der Fläche mit Erhalt der dauerhaften Lebensraumfunktion	+0,5	
Aufnahme Befestigungen / Gebäude		+0,5

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im / am Geltungsbereich mit 50 bis 90% zugrunde gelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,5/0,9.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$FÄ = \text{Fläche der Maßnahme} * \text{KWZ} * \text{LF}$$

Flächenäquivalent (FÄ) GE 1 (Flst. 582/6)

**Tabelle 14**

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
(§20) Umbau Wald zum Feldgehölz	2.713		2	2,0	0,60	3.256
Entsiegelung und Oberbodenabtrag, Umwandlung zu Sandmagerrasen M2.4	2.290		2	2,0	0,70	3.206
Entsiegungszuschlag M2.4	1.116		0,5	0,5	0,70	391
Oberbodenabtrag, Umwandlung zu Sandmagerrasen M2.1	4.184		2	2,0	0,90	7.531
Waldrodung, Oberbodenabtrag, Umwandlung zu Sandmagerrasen M6.1/6.2	3.834		2	2,0	0,70	5.368
Pflege Magerrasen (M2.2 entkusseln)	528		2	2,0	0,90	950
Aufforstung	1.799		2	1,0	0,90	1.619
<b>Summe:</b>						<b>22.321</b>
			soll	35.547		
			ist	22.321		
außerhalb			Differenz	13.227		
ZIEL-BIOTO	GRUND- FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERT- STUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Aufforstung, Gemarkung Lübtheen; Flur 2, Flurstück 584/5 tlw. Waldersatz	2.848		2	1,0	0,70	1.994
Aufforstung, Gemarkung Ludwigslust, Flur 2, Teilfläche Flurstück 3, Waldersatz	4.850		2	1,0	0,90	4.365
Ökokonto Bantin						4.123
<b>Summe:</b>						<b>10.482</b>
			Differenz	13.227		
			ist	10.482		
			Fehlbedarf	2.745		

Aus der Berechnung ergibt sich ein Flächenäquivalentsfehlbedarf von 2.745 FÄ.

GE 2 (Flst. 72/10, div. - Turm)

**Tabelle 15**

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Baumpflanzung 25m²/Baum	75	3	2	1,0	0,60	45
<b>Summe:</b>		<b>3</b>				<b>45</b>
			soll	45		
			ist	45		
			Differenz	0		

Mit der Pflanzung von 3 einheimischen Laubbäumen in der Qualität 3x verpflanzt STU 12/14 cm kann der Fehlbedarf ausgeglichen werden.

GE 2 (Flst. 72/8 - Bundesforst)

**Tabelle 16**

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVA- LENT
	0					0
<b>Summe:</b>	<b>0</b>					<b>0</b>
			soll	2.759		
			ist	0		
			Fehlbedarf	2.759		

Aus der Berechnung ergibt sich ein Flächenäquivalentsfehlbedarf von 2.759 FÄ.

GE 2 (Flst. 72/13tlw. Wirtschaftsfläche A)

**Tabelle 17**

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVA- LENT
Entsiegelung und Oberbodenabtrag, Umwandlung zu Sandmagerrasen M4	752		2,0	2,0	0,90	1.354
Oberbodenabtrag, Umwandlung zu Sandmagerrasen M7	1.361		2,0	2,0	0,90	2.450
Entsiegelungszuschlag M4	312		2,0	0,5	0,60	94
<b>Summe:</b>	<b>2.425</b>					<b>3.897</b>
			soll	11.324		
			ist	3.897		
außerhalb			Fehlbedarf	7.427		
ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVA- LENT
Ökokonto Bantin						2.079
<b>Summe:</b>		<b>0</b>				<b>2.079</b>
			Differenz	7.427		
			ist	2.079		
			Fehlbedarf	5.348		

Aus der Berechnung ergibt sich ein Flächenäquivalentsfehlbedarf von 5.348 FÄ.

GE2 (BIMA Bundesforstbetrieb Trave)

**Tabelle 18**

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVA- LENT
	0					0
<b>Summe:</b>	<b>0</b>					<b>0</b>
			soll	2.942		
			ist	0		
			Fehlbedarf	2.942		

Aus der Berechnung ergibt sich ein Flächenäquivalentsfehlbedarf von 2.942 FÄ.

GE 2 (Div.)

**Tabelle 19**

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVA- LENT
	0					
<b>Summe:</b>	<b>0</b>					<b>0</b>
			soll	1.034		
			ist	0		
			Differenz	1.034		

Aus der Berechnung ergibt sich ein Flächenäquivalentsfehlbedarf von 1.034 FÄ.

Planstraße

**Tabelle 20**

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Baumpflanzung 25m <sup>2</sup> /Baum	275	11	2,0	1,0	0,60	165
<b>Summe:</b>	<b>275</b>	<b>11</b>				<b>165</b>
			soll	317		
			ist	165		
			Differenz	152		

Aus der Berechnung ergibt sich ein Flächenäquivalentsfehlbedarf von 152 FÄ.

**Zusammenfassung Flächenäquivalent Ausgleich**

Tabelle 21

Zusammenfassung Ausgleich	Bedarf		Ausgleich	Fehlbedarf
<b>GE1</b>	35.547	KFÄ	32.802	2.745
<b>GE2</b>				
Flurstück 72/9 + div	0	KFÄ	0	0
Flurstück 72/10 – Turm	45	KFÄ	45	0
Bundesforst- Baracke	2.759	KFÄ	0	2.759
Wirtschaftsfläche A	11.324	KFÄ	5.976	5.348
Bundesforstbetrieb Trave	2.942	KFÄ	0	2.942
Div.	1.034	KFÄ	0	1.034
<b>Planstraße</b>	317	KFÄ	165	152
<b>Summe</b>	<b>53.968</b>	<b>KFÄ</b>	<b>38.988</b>	<b>14.980</b>

**Zusammenfassung Zuordnung Ökokonto Bantin**

Summe Ausgleich Ökokonto Bantin SCH 004			
GE1	Ökokonto Bantin	KFÄ	4.123
72/13 (Wirtschaftsfläche A)	Ökokonto Bantin	KFÄ	2.079
<b>Summe</b>	Ökokonto Bantin	KFÄ	<b>6.202</b>

**Zuordnung zusätzlich fehlender Ausgleich von 14.980 KFÄ**

Als Fläche für die Kompensation ist, im Anschluss an für dieses Bauvorhaben als Ersatzauf-  
forstungsfläche (Inaussichtstellung September 2018 AZ7444.382-BPL15-AL) festgesetzte

Fläche, eine Teilfläche in der Gemarkung Ludwigslust, Flur 2, Teilfläche Flurstück 3, bestimmt.

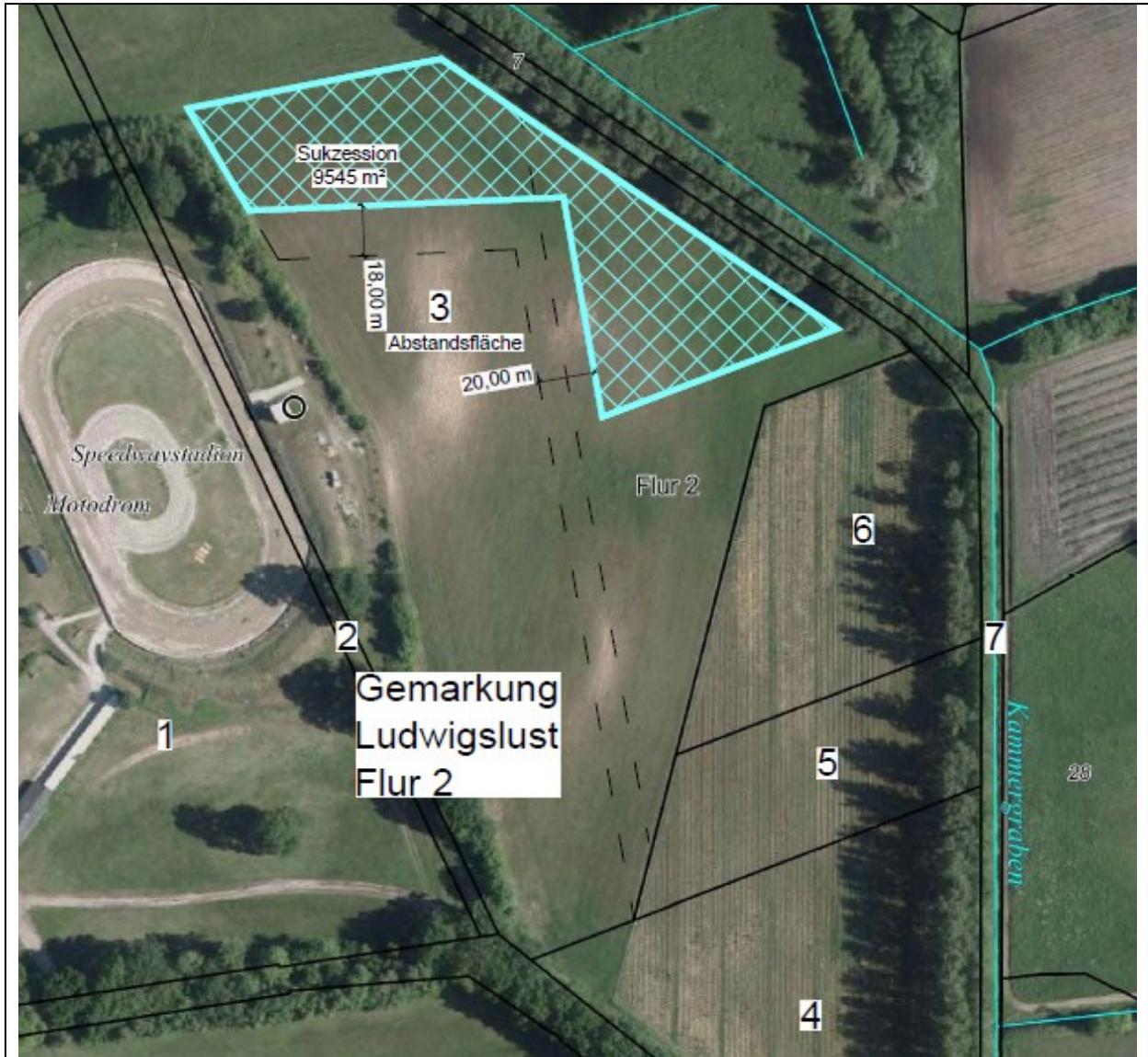


Abbildung 3 Kompensationsfläche Gemarkung Ludwigslust, Flur 2, Teilfläche Flurstück 3

Vorgesehen ist die Schaffung einer Sukzessionsfläche nach Anlage 11 II. selbstständige Vegetationsentwicklung, 1. Umwandlung von Acker in eine natürliche Sukzessionsfläche mit 5-jähriger Mahd und Abtransport des Mahdgutes zur Aushagerung.

**Tabelle 22**

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAH	LEISTUNGS FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVA- LENT
Sukzession, Gemarkung Ludwigslust, Flur 2, Teilfläche Flurstück 3	9.400		2,0	2,0	0,80	15.040
	<b>9.400</b>					<b>15.040</b>

**Damit ist der Eingriff ausgeglichen.**

## 5.4 Beschreibung der Maßnahme

### Freiflächen

Im GE1 sind in der Fläche A die vorhandenen Fichten incl. Wurzelteller zu roden und es sind 2 separate Baumreihen (Ersatzbäume nach Bauersatz), in einer Länge von 205 m anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (abgezogen sind die max. 2 befestigten Zufahrten mit 7 m Breite zum GE1) Pflanzen entsprechend Pflanzliste.

Die Pflanzung und der dauerhafte Erhalt umfasst die 54 Ersatzbäumen (29 von 29 GE1 / 25 von 25 GE2 siehe Baumpflanzungen) nach Baumschutzkompensationersatz in der Qualität Hst STU 12-14 cm in mind. 7 m Abstand.

- Die Pflanzung dient der besseren Abschirmung des Gewerbegebietes, die Einbringung der 54 Ersatzbäume in die Grünfläche dient der sicheren dauerhaften Einbindung der Bäume ins Gebiet.

Im GE1 sind innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung B die vorhandenen Gehölze als Siedlungsgehölz auf Dauer zu erhalten. Maßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherheit sind mit dem Biosphärenreservatsamt abzustimmen.

Im GE1 sind angrenzend an die Fläche mit der Bezeichnung B die vorhandenen Gehölze als Siedlungsgehölz auf Dauer zu erhalten. Maßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherheit sind mit dem Biosphärenreservatsamt abzustimmen.

Im GE2 ist die Fläche C mit der Alt-Eiche (Baum Nr. 17) an der Planstraße als Rasenfläche mit Gehölzen im Bestand auf Dauer zu erhalten. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist, aufgrund der Benachbarung von Flächen des Nationalen Naturerbes, nur in Absprache mit dem Biosphärenreservatsamt / der Bundesforst zulässig.

### Baumpflanzungen

Für die Rodung von 27 Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V im GE 1 Flurstück 582/6 sind 29 Stk. einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 12-14 cm als Ersatzmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzen siehe Pflanzliste).

Für die Rodung von 29 Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V im GE 2 sind 25 Stk. einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 12-14 cm als Ersatzmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzen siehe Pflanzliste).

Für die Rodung von Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V wurde die Inaussichtstellung der Genehmigung beantragt. Die Rodung ist gesondert zu beantragen. Der Ersatz richtet sich nach Baumschutzkompensationersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 und ist vorab zu leisten.

Im Straßenraum der Planstraße sind 11 Bäumen (einheimischer Laubbaum in der Qualität 3x verpflanzt STU 12/14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind mind. 12 m<sup>2</sup> unversiegelte durchwurzelbaren Raumes je Baum zur Verfügung zu stellen.

Mit der Pflanzung von 3 einheimischen Laubbäumen in der Qualität 3x verpflanzt STU 12/14 cm wird der Eingriff im GE 2 Flst. 72/10 (Turm) ausgeglichen.

### Maßnahmeflächen

Zum Schutz von Maßnahmeflächen zu angrenzenden Baugrenzen der überbaubaren Gewerbeflächen ist eine Abgrenzung mittels Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,6m) einzubauen und auf Dauer zu erhalten. Der liniengleiche Ersatz durch eine festere Zaunkonstruktion (aus Versicherungsschutzgründe o.ä.) ist statthaft. Der Zaun ist ab Beginn von Bau oder Abrissmaßnahmen, auch Erschließungsmaßnahmen, vorzuhalten.

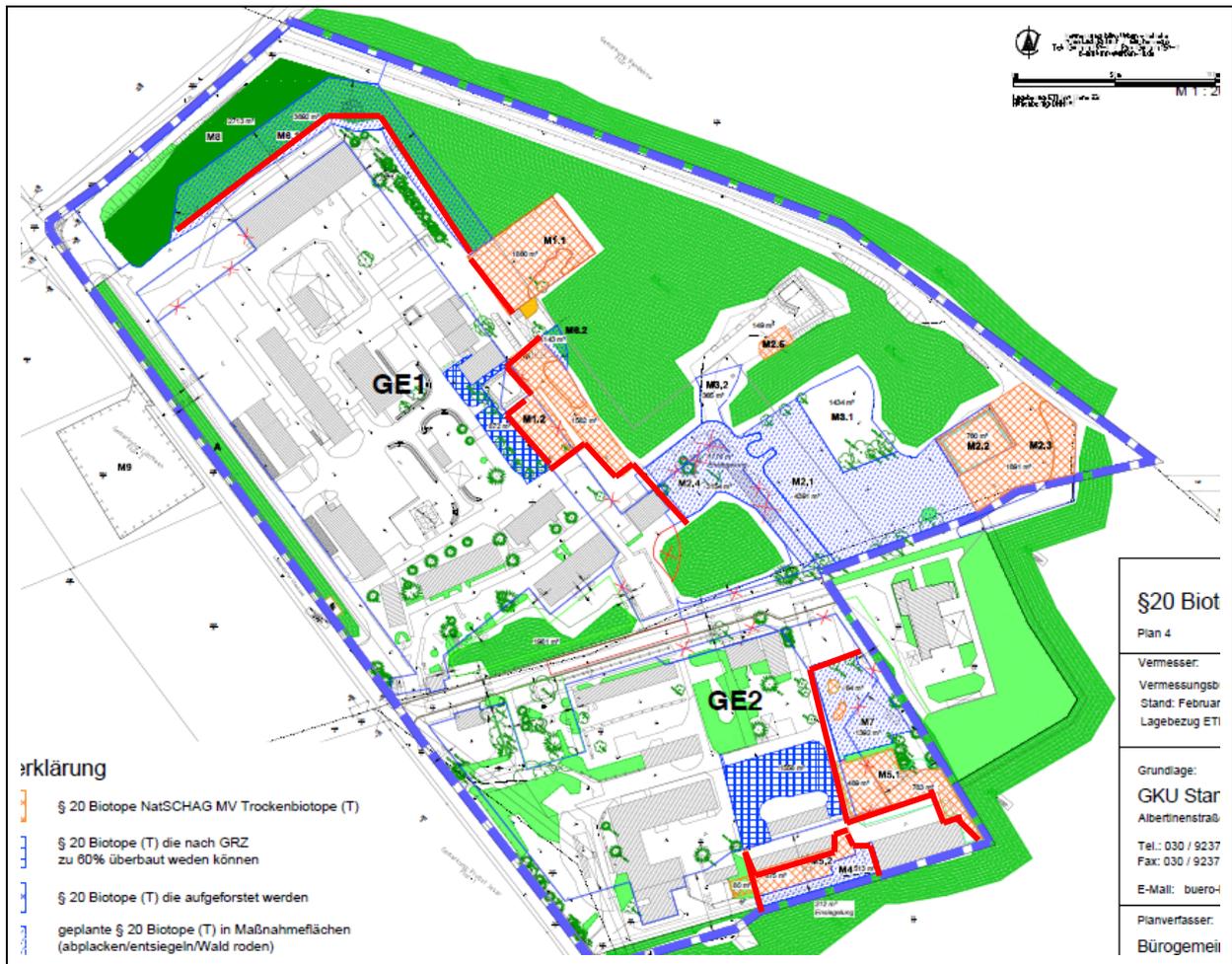


Abbildung 4: Lagezuordnung Schutzzaun Kartengrundlage Auszug Plan 4 §20 Biotop

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1.1 bis M2.5 und M6.1 bis M7 sind als Unterhaltungspflege auf Dauer Gehölzfrei zu halten (außer vorhanden große Gehölze mit Status §18 NatSchG MV). Alle 10 Jahre sind mit dem Bauamt / dem Biosphärenreservatsamt notwendige Pflegemaßnahmen (ggf. entkusseln oder eine Mahd, bzw. Veränderung des Beweidungsregimes, Reaktion auf invasive Arten) abzustimmen. Eine Mahd hat mit einer Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante und mit einem Messerbalken zwischen 1. Mai und 30. November eines Jahres mit Abfuhr des Mähgutes zu erfolgen. Alternativ ist als jährliche Unterhaltungspflege eine Schafbeweidung ohne Zufütterung (vorzugsweise Hütehaltung oder Umtriebsweide mit mehreren Beweidungsgängen, mit bei Bedarf abschließendem jährlichem Pflegeschnitt mit Abfuhr des Mähgutes) zulässig.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1.1, M1.2; M2.2 und M2.3 und 2.5 sind als Sandmagerrasen/trockene Zwerg-

strauchheide zu entwickeln / zu erhalten. Die Flächen sind durch einen Pflegegang zu entkusseln (außer vorhanden große Gehölze mit Status §18 NatSchG MV) und durch eine anschließende Mahd (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken) mind. 3 Jahre zweimal jährlich zwischen 1. Mai und 30. November eines Jahres mit Abfuhr des Mähgutes auszuhagern.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M2.1; M5.1; M5.2 und M7 sind abzuplaggen (ca.10cm der obersten durchwurzelten Bodenschicht abtragen) und zuerst einer Entwicklung durch Selbstansaat zu überlassen. 5 Jahre nach dem Abplaggen ist mit dem Bauamt / dem Biosphärenreservatsamt die notwendige Unterhaltungspflege (ggf.entkusseln oder eine Mahd, oder Beweidungsregimes) abzustimmen.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M2.4 und M4 ist die vorhandene Versiegelung (Gebäude, Straßen und Wege) mindestens 30 cm tief abzutragen. Die Vegetationsflächen sind abzuplaggen (ca.10cm der obersten durchwurzelten Bodenschicht abtragen) und zuerst einer Entwicklung durch Selbstansaat zu überlassen und als Magerrasen zu entwickeln. 5 Jahre nach dem Abplaggen ist mit dem Bauamt / dem Biosphärenreservatsamt die notwendige Unterhaltungspflege (ggf.entkusseln oder eine Mahd, oder Beweidungsregimes) abzustimmen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M6.1; M6.2 ist der Gehölzbestand inkl. Wurzeln zu entnehmen, nach einer Flächenplanie zuerst einer Entwicklung durch Selbstansaat zu überlassen und als Magerrasen zu entwickeln. 5 Jahre nach der Rodung ist die Fläche mind. 3 Jahre zweimal jährlich zwischen 1. Mai und 30. November eines Jahres mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen (auszuhagern).

- Die Offenlandflächen dienen der Verbesserung der Lebensbedingungen von Arten des Offenlandes, der Bodenabtrag in den Flächen dient gleichzeitig der Aushagerung und damit Förderung von Arten der Trockenstandorte.
- Die derzeit offenen Flächen um die kleine Fläche der M2.3. bleiben einer Sukzession überlassen um den Umbau des Bunkers als Fledermausquartier eine natürliche Einbindungszeit zu geben.
- Die Offenlandflächen dienen der Verbesserung des Übergangs zum Wald, der Bodenabtrag / die Entsiegelung in den Flächen dient gleichzeitig der Aushagerung und damit Förderung von Arten der Trockenstandorte.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M3.1 und M3.2 sind standortgerecht aufzuforsten. Im Übergangsbereich zur Maßnahmefläche 2.1 ist ein einreihiger Waldsaum aus Sträuchern zu pflanzen und zu erhalten. Die Auffüllung mit Boden der Maßnahmeflächen M2.1; oder M5.1, M5.2 bzw. M7 ist zulässig (Pflanzen Sträucher siehe Pflanzliste)

- Diese Maßnahmen sollen die durch das Militär gerissene Lücke innerhalb der Waldfläche schließen. Gleichzeitig dienen die Flächen dem Waldersatz für Waldumwandlung.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M8 sind die vorhandenen Nadelgehölze, unter Schonung der zu erhalten Laubgehölze, zu fällen und die Fläche als Feldgehölz zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Maßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherheit sind mit dem

Biosphärenreservatsamt abzustimmen. (Bäume Forstschulqualität, Pflanzen Sträucher siehe Pflanzliste)

- Damit soll die verbleibende Restfläche des ehemaligen Waldes zwischen Kreisstraße und Gewerbegebiet zu einem naturnahen Feldgehölz umgebaut werden.

### **Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB mit Regelung im städtebaulichen Vertrag**

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M9 in der Gemarkung Lübtheen, Flur 2-, Flurstück Flurstück 584/5 tlw. sind auf 2.848 m<sup>2</sup> Fläche mind. 30 cm der obersten Nutzschiicht abzutragen. Die Fläche ist danach mind. 30cm tief kreuzweise mit max. 30 cm Abstand der Zinken aufzureißen. Die Fläche ist entsprechend Standortgutachten aufzuforsten. Zur Abschirmung ist zur Straße ein einreihiger Waldsaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzen Sträucher siehe Pflanzliste) Die Auffüllung mit Boden der Maßnahmeflächen M2.1; oder M5.1, M5.2 bzw. M7 ist zulässig.

- Diese Maßnahme soll die durch den Parkplatz gerissene Lücke innerhalb der Waldfläche schließen. Gleichzeitig dient die Fläche dem Waldersatz für Waldumwandlung (und gleichzeitig Ausgleich).

Aus dem Ökokonto Bantin SCH 004 des Bundesforstbetrieb Trave wird ein Flächenäquivalent von 6.202 FÄ abgebucht.

- Der Steckbrief der Maßnahme wird mit ausgelegt. Dem Biosphärenreservatsamt als zuständige uNB liegen die Unterlagen vor.

In der Gemarkung Ludwigslust, Flur 2, Teilfläche Flurstück 3 (Flächen der Bundesforst Trave) ist auf 4.850 m<sup>2</sup> die Fläche standortgerecht, incl. notwendiger Waldsäume, aufzuforsten und zu erhalten.

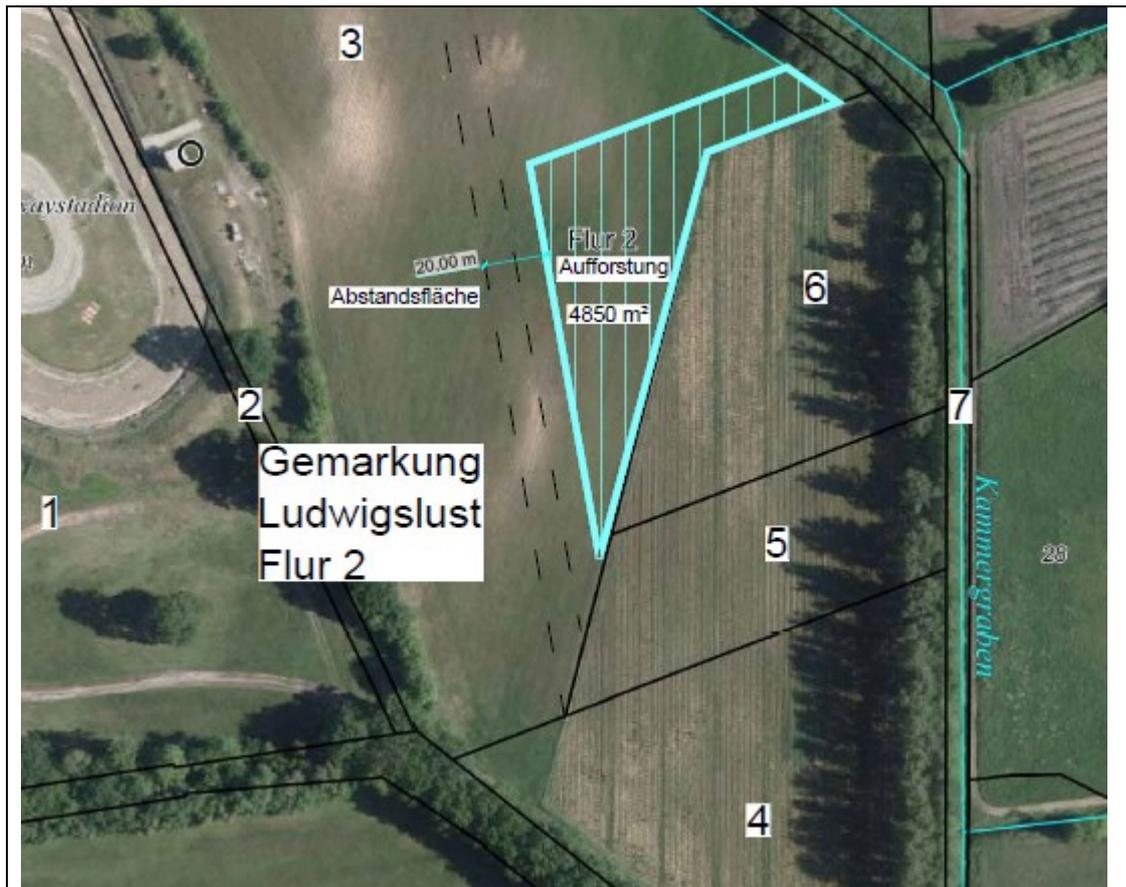


Abbildung 5 Ersatzaufforstungsfläche Gemarkung Ludwigslust, Flur 2, Teilfläche Flurstück 3

Die Ersatzaufforstungsfläche von 4.850 m<sup>2</sup> ist Waldersatz für Rodungen im GE1 und gleichzeitig Ersatz nach HZE1999. Der Waldabstand von mind. 10m zwischen der Fläche zugunsten der Stadt Ludwigslust und dem geplanten Wald (Aufforstung und Sukzession) ist mindestens durch Pfähle (Kunststoff, Eisen oder Holz) mit 1m über Erdboden in max. 10m Entfernung Abstand zueinander dauerhaft zu markieren. Eine Pflege der Waldabstandsfläche mittels Mahd und / oder ein Wundstreifen ist zulässig.

Aus dem Ökokonto Bantin SCH 004 des Bundesforstbetrieb Trave wird ein Flächenäquivalent von 6.202 FÄ abgebucht.

- Der Steckbrief der Maßnahme wird mit ausgelegt. Dem Biosphärenreservatsamt als zuständige uNB liegen die Unterlagen vor.

In der Gemarkung Ludwigslust, Flur 2, Teilfläche Flurstücke 3 ist als Fläche für die Kompensation im Anschluss an für dieses Bauvorhaben als Ersatzaufforstungsfläche festgesetzte Fläche, eine Teilfläche mit 9.400 m<sup>2</sup> bestimmt. Festgesetzt wird die Schaffung einer Sukzessionsfläche nach Anlage 11 II. der HZE 2018. Der Waldabstand von 10m zwischen der Fläche zugunsten der Stadt Ludwigslust und dem geplanten Wald (Aufforstung und Sukzession) ist mindestens durch Pfähle (Kunststoff, Eisen oder Holz) mit 1m über Erdboden in max. 10m Entfernung Abstand zueinander dauerhaft zu markieren. Eine Pflege der Waldabstandsfläche mittels Mahd und / oder ein Wundstreifen ist zulässig.

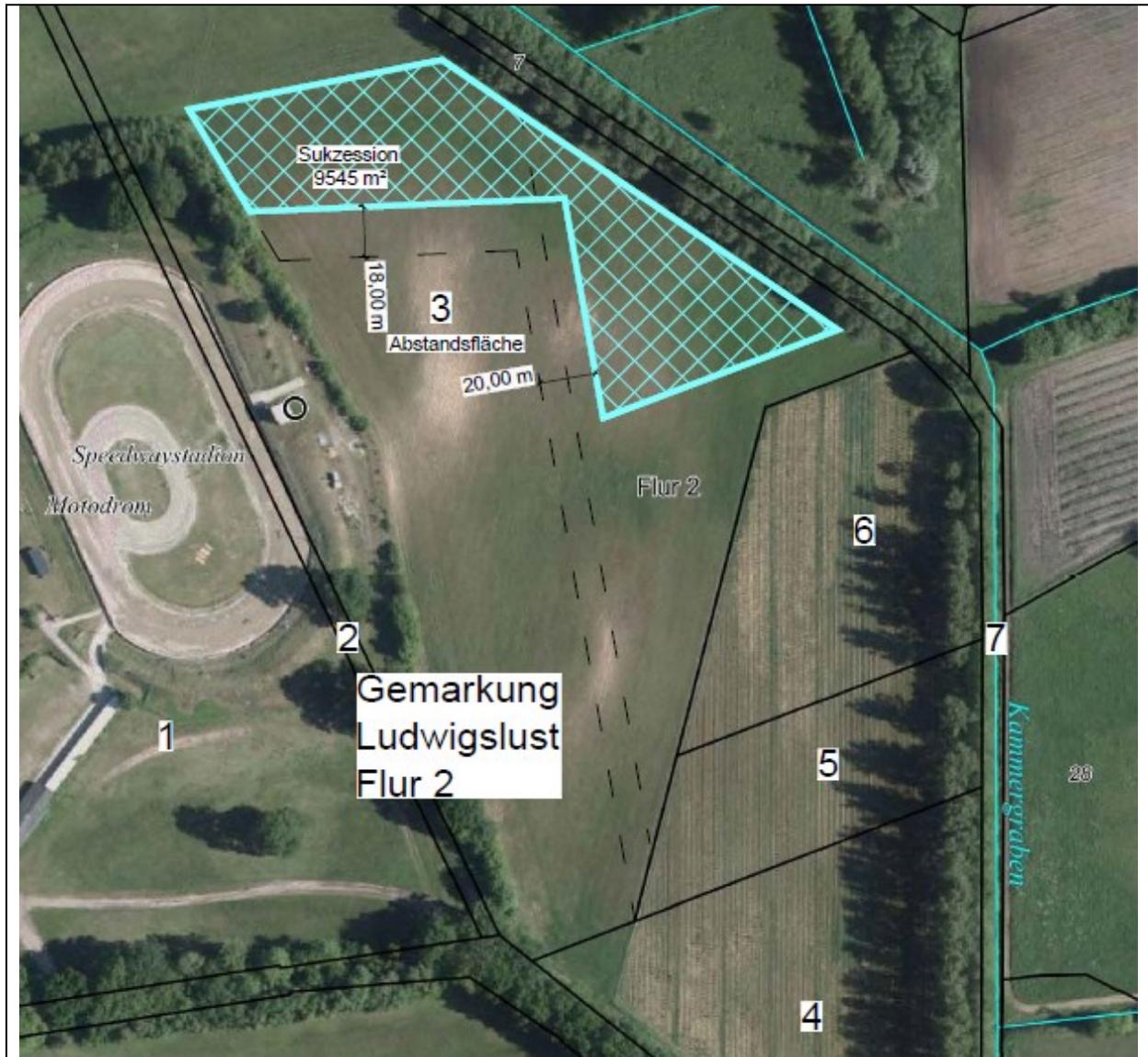


Abbildung 6 Kompensationsfläche Gemarkung Ludwigslust, Flur 2, Teilfläche Flurstück 3

- Für die Sukzessionsfläche ist die selbstständige Vegetationsentwicklung, bei Umwandlung von Acker mit 5-jähriger Mahd und Abtransport des Mahdgutes zur Aushagerung bestimmt.
- Der Landkreis LUP als zuständige uNB hat mit Datum vom 21.01.2019 zur Voranfrage bestätigt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die zur Verfügung stehende Teilfläche ist nach einer Umstellung des Flächenzuschnittes zugunsten der Stadt Ludwigslust entsprechend der Aufstellung der Bundesforst<sup>11</sup> 2,005 ha groß. Am westlichen Rand zur „Rennbahn“ wird eine Fläche von 1,52 ha zugunsten der Stadt Ludwigslust<sup>12</sup> vorgehalten. Dabei ist ein Waldabstand von mind. 10m zwischen der

<sup>11</sup> Flächenaufteilung vom 25.06.2020 Andreas Wolters Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, - Anstalt des öffentlichen Rechtes - Bundesforstbetrieb Trave, Papenkamp 2, 23879 Mölln

<sup>12</sup> temporäres Parken bei Großveranstaltungen auf unbefestigter Fläche als seltenesjährliches Ereignis

Fläche zugunsten der Stadt Ludwigslust und dem geplanten Wald (Aufforstung und Sukzession) vorgesehen, der mindestens durch Pfähle (Kunststoff, Eisen oder Holz) mit 1m über Erdboden dauerhaft zu markieren ist. Eine Pflege der Waldabstandsfläche mittels Mahd und / oder ein Wundstreifen ist zulässig.

## **Pflanzliste**

### Bäume (Verbisschutz ist vorzusehen):

Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

### Sträucher:

Qualität: 60/800 cm, 2 x verpflanzt Verbisschutz ist vorzusehen

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
	Crataegus laevigata
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Heckenrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Genehmigung des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich. Die Gehölze haben den BdB-Gütebestimmungen zu entsprechen.

## **6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Zum Bebauungsplan Nr. 15 „Kommandantur Lübtheen“ der Stadt Lübtheen wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Die Stationierungsentscheidungen im Rahmen der Bundeswehrstrukturreform führten zur Aufgabe des Standortes Lübtheen. Ziel des Bebauungsplans ist die Umwidmung der Militärfächen der Kommandantur (unter Einbeziehung von bereits in der Vergangenheit ausgegliederten Flächen) in gewerblichen Bauflächen. Zur Schaffung von Ansiedlungsvoraussetzungen und zur Sicherung der dafür notwendigen öffentlichen Erschließungsflächen hat die Stadt Lübtheen die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (Biosphärenreservat, Flächen nationales Naturerbe), nach NatSchAG M-V geschützte Bäume, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen,

Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen als erheblicher einzustufen sind.

Aufgrund der Entfernung und Abschirmung zu den jeweiligen FFH /SPA- Gebieten ist keine FFH-Vorprüfung notwendig.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Einhaltung von Schutzabständen zu den Gehölzen im Randbereich vorgesehen. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch Offenlandflächen und Waldersatz im / am Geltungsbereich sowie durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **im sonstigen Gemeindegebiet und außerhalb mit Aufforstungen und Sukzession, sowie das** sowie die Ökokonten Bantin SCH 004 ausgeglichen werden.

Als Maßnahmen für den Artenschutz sind Vermeidungsmaßnahmen (wie Bauzeitenregelungen) und eine CEF-Maßnahme (Umbau Bunker für Fledermaus) vorgesehen.

„Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung der CEF Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der Empfehlungen für die Umsetzung der Vorsorgemaßnahmen nicht.“<sup>13</sup>

Zum gewählten Standort besteht aufgrund der Konversion (Bund) keine Alternative.

Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurden faunistische Erfassungen und eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Ein gesonderter Antrag auf Waldumwandlung **wurde gestellt** und Ersatzaufforstungen sind vorzunehmen.

Ein gesonderter Antrag auf Rodung der Bäume ist vor Rodung zu stellen. Die Ersatzpflanzungen sind bilanziert und vorgesehen.

Ein gesonderter Antrag auf Eingriffe in § 20 Biotope ist gestellt und Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

---

<sup>13</sup> Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen den 28. August 2018

## V. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die zukünftige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet wird im Vergleich zu den vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen grundsätzlich nicht eingeschränkt und ist durch die Erforderlichkeit der Sicherung einer geordneten und nutzungsverträglichen zivilen Entwicklung des Plangebiets begründet. Die Planungsziele sowie die konzeptionelle Konkretisierung der zukünftigen Nutzung der Liegenschaft sind ebenfalls mit der BlmA abgestimmt.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen ist auf ein verkehrstechnisch angemessenes Mindestmaß beschränkt und orientiert sich an dem bereits vorhandenen Bestand. Diese Flächen dienen der Erschließung der angrenzenden Baugebiete.

Auswirkungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht untersucht und beschrieben. Die Inhalte zum Umweltbericht ergeben sich nach der Novellierung des Baugesetzbuches aus der Anlage zu den § 2 Abs. 4 und § 2a. Dieser Umweltbericht wird im Verfahren konkretisiert.

Die zentralen Eingriffe bestehen in der Festsetzung der überbaubaren Fläche und der damit einhergehenden Neuversiegelung (siehe Umweltbericht) bei einer vollständigen baulichen Nutzung. Sensible Habitatstrukturen sollen soweit wie möglich erhalten bzw. durch die Festsetzung von Erhaltungs- und Pflanzbindungsflächen gesichert werden. Unvermeidbare Eingriffe werden im Geltungsbereich ausgeglichen oder ggf. außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert.

Mit der Festsetzung von ca. 8,0 ha gewerbliche Baugebiete im Plangebiet ergibt sich für die Stadt Lübtheen eine erhebliche Vergrößerung der Gewerbeflächen. In Anbetracht der bereits vorhandenen Vornutzung dieser Flächen geht hiervon keine Zersiedlung der Landschaft bzw. zusätzlicher Landschaftsverbrauch aus. Die Siedlungsentwicklung kann in konzentrierter Form, mit rationaler Flächennutzung und flächensparender Erschließung gesichert werden und entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

Die vorhandene bauliche und technische Infrastruktur kann durch die vorgesehene zivile Nachnutzung weiter genutzt werden. Diesbezüglich sind, im Vergleich zu einem neu geplanten Gewerbegebiet auf der „grünen Wiese“, nur relativ geringe Ergänzungsmaßnahmen erforderlich.

Die Nutzungspotentiale dieses Standortes wurden im Rahmen der Erarbeitung der Konversionskonzeption geprüft und mit den betroffenen Behörden abgestimmt. Mit der zivilen Nutzung des Standortes sollen nicht zuletzt auch die massiven Einschnitte in die Wirtschafts- und Sozialstruktur der Stadt Lübtheen kompensiert werden, die mit dem Abzug des Militärs einhergehen.

Eine negative Auswirkung auf die Entwicklung der Fremdenverkehrsentwicklungsräume ist ebenfalls nicht zu befürchten. Die zukünftigen Bauflächen liegen am Rande der touristischen Attraktionspunkte bzw. touristische Schwerpunkte. Das Plangebiet kann als Tor zum Biosphärenreservat eine unterstützende Rolle bei der zukünftigen touristischen Entwicklung leisten (siehe Konversionskonzeption)

Die Festsetzung einer Lärmkontingentierung für das GE würde die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten stark einschränken und den Planungszielen der Stadt Lübtheen grundsätzlich widersprechen. In Anbetracht der Lage des Plangebiets und die relativ große Entfernung zu sensiblen Nutzungen wird diesbezüglich im Bebauungsplan kein Regelungsbedarf gesehen. Die Entfernung zur Ortslage Lübtheen-Ausbau beträgt, mindestens 1,7 km. Dazwischen befinden sich bewaldete Flächen. Die Entfernung zum von

einer Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereich der Stadt Lübtheen beträgt mindestens 1,6 km. Die Entfernung zum Erholungsgebiet Jobst (Strandbad) beträgt ca. 1 km. Auf der Grundlage der Darstellungen des rechtswirksamen FNPs zum Planungsumfeld gibt es keine weiteren besonderen schützenswerten Nutzungen (die Umweltauswirkungen werden detailliert im Umweltbericht dargelegt).

### **Auswirkungen auf die Landwirtschaft**

Das Plangebiet enthält keine Flächen mit einer landwirtschaftlichen Nutzung, jedoch sind gemäß dem Umweltbericht externe Ersatzmaßnahmen bzw. Ersatzaufforstungen vorgesehen, die eine Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen beinhalten (siehe Maßnahme Erstaufforstung Ludwigslust). Dies betrifft eine Fläche von insgesamt 1,15 ha. Dieser Ausgleich ist entsprechend der notwendigen Ersatzaufforstungen für Waldrodungen und in Anbetracht der generellen Anforderungen an den Ausgleich seitens der Naturschutzbehörden / Forstbehörden und der Tatsache, dass keine weiteren Alternativflächen für eine dementsprechende ökologische Aufwertung verfügbar sind, ist die Wahl alternativlos.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Kostenrahmen für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für die Konversion der Kommandantur (bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15) soll im Zusammenhang mit der Aufbereitung eines Förderantrages über förderfähige Kosten, auf der Grundlage einer konkretisierten Erschließungsplanung ermittelt werden.

Die Kosten für Kompensations- und Ersatzmaßnahmen umfassen **ca. 250.000,- €**.

Die Stadt Lübtheen wird sich entsprechend der Absprachen mit der BImA alle zukünftig öffentlichen Flächen für die Erschließungsanlagen und die Kompensation notariell übertragen lassen.

## VI. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 15 „Kommandantur Lübtheen“ wurde von der Stadtvertretung des Stadt Lübtheen am 24.05.2016 gefasst und wurde am 24.08.2016 ortsüblich im Elbe-Express veröffentlicht.

### Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgt im Elbe-Express vom 24. August 2016.

Der Vorentwurf des B-Plans Nr. 15 „Kommandantur“ (Stand 16.08.2016) mit der Begründung lag zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom 05.09.2016 bis zum 05.10.2016 in der Stadtverwaltung Lübtheen während der Dienststunden im Raum 18 des Bauamtes, Salzstraße 17 in 19249 Lübtheen öffentlich aus.

Es wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 24.08.2016 wurden 23 Träger öffentlicher Belange und 5 Nachbargemeinden über die frühzeitige Beteiligung informiert und gemäß § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis zum 30.09.2016 gebeten.

Es gingen insgesamt 21 Stellungnahmen der Behörden ein. Davon gaben 11 Behörden an, dass es keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände zum Bebauungsplanvorentwurf gibt bzw. keine Belange berührt werden.

Die inhaltlichen Hinweise oder Anregungen bezogen sich schwerpunktmäßig auf folgende Themen:

- Biosphärenreservat / Inhalt des Umweltberichts
- Verkehrsanbindung
- Leitungsbestand
- Flurstücksauflistung
- Löschwasserversorgung

Zudem wurde am 27.06.2016 mit den betroffenen Behörden ein Scopingtermin hinsichtlich der Inhalte des Umweltberichts bzw. des Untersuchungsumfangs durchgeführt.

### Ergebnis der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 (7) BauGB ergaben sich folgende Änderungen und weitere Überprüfungen bei der Aufbereitung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 15:

1. Konkretisierung des Umweltberichts
2. Prüfung der Erforderlichkeit der Sicherung von Leitungsrechten für Bestandsleitungen
3. Prüfung der Verkehrsanbindung im Bereich der Lübbendorfer Chaussee (bilaterale Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde)
4. Korrektur der Flurstücksauflistung der Flurstücke im Geltungsbereich
5. Darstellung der Gebäudenummer in der Planzeichnung eintragen
6. Bilaterale Abstimmung mit dem Forstamt über die Zwischenflächen innerhalb des Waldabstandes

In den Begründungstext wurden weitere Korrekturen und Ergänzungen aufgenommen.

Die eingegangenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in den Begründungstext eingearbeitet.

Eine vollständige Darstellung der spezifischen Stellungnahmen der einzelnen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge wurde tabellarisch aufbereitet und der Stadtvertretung vorgelegt. Die Stadtvertretung hat mit Beschluss vom **11.12.2018 dem Abwägungsergebnis zugestimmt.**

#### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung hat mit Beschluss vom 11.12.2018 dem Planentwurf des B-Plans Nr.15 „Kommandantur“ zugestimmt und die Beteiligung gemäß § 3 (2) sowie § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Elbe Express vom 09. Januar 2019, Ausgabe 2/26 Seite 11.

Der Entwurf des B-Plans Nr. 15 „Kommandantur“ (Stand 07.11.2018) mit der Begründung lag zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom 21.01.2019 bis zum 21.02.2019 in der Stadtverwaltung Lübtheen während der Dienststunden im Raum 18 des Bauamtes, Salzstraße 17 in 19249 Lübtheen öffentlich aus.

Es wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

#### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 08.01.2019 wurden 23 Träger öffentlicher Belange und 5 Nachbargemeinden über die Beteiligung zum Planentwurf informiert und gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis zum xxxxxx / innerhalb eines Monats gebeten.

Es gingen insgesamt 16 Stellungnahmen der Behörden ein. Davon gaben 7 Behörden an, dass es keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände zum Bebauungsplanentwurf gibt bzw. keine Belange berührt werden.

Die inhaltlichen Hinweise oder Anregungen bezogen sich schwerpunktmäßig auf folgende Themen:

- Größe der Wendeanlage
- Löschversorgung
- GRZ und Kappungsgrenze
- Umweltbericht, Grünfestsetzungen und Kompensationsberechnung
- Geschossigkeit (Zusammenhang mit der Anschlussgebührenberechnung für Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung)

#### Ergebnis der Abwägung im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 (7) BauGB ergeben sich folgende Änderungen und weitere Überprüfungen bei der Aufbereitung der Satzungsfassung des Bebauungsplans Nr. 15:

1. Die Wendeanlage innerhalb der Planstraße wird für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug vergrößert;

2. Eintragung von zwei Maßen zur Klarstellung der Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bereich der Teilfläche des Flurstücks 72/13;
3. Zusätzliche Eintragung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse;
4. Konkretisierung des Umweltberichts hinsichtlich GRZ und Anpassung der Kompensationsberechnung sowie Maßnahmenplanung;
5. Konkretisierung der Grünfestsetzungen und Überarbeitung der Pflanzliste.

In den Begründungstext wurden weitere Korrekturen und Ergänzungen aufgenommen.

Die eingegangenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in den Begründungstext eingearbeitet.

Aufgrund der inhaltlichen Änderungen soll ein erneutes Beteiligungsverfahren zum geänderten Planentwurf durchgeführt werden.

#### Aktualisierung des Umweltberichts i.V.m. Austausch von Kompensationsflächen

Aufgrund eines Nutzungsinteresses der Stadt Ludwigslust auf einer im Rahmen des B-Planverfahrens bisher für Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Fläche erfolgte im Juli 2020 eine Verschiebung der betroffenen Kompensationsmaßnahmen auf eine benachbarte Fläche. Die Eignung der Flächen wurde geprüft und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Der Umweltberichts wurde daraufhin entsprechend aktualisiert.

#### Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Behördenbeteiligung

Die vorliegenden Unterlagen dienen der erneuten Beteiligung zum überarbeiteten Planentwurf.

#### Satzungsbeschluss

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### Überleitungsvorschriften gemäß Baugesetzbuch

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 245c BauGB (Fassung vom 03. November 2017) wird Gebrauch gemacht. Dementsprechend soll das Aufstellungsverfahren weiterhin nach dem BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 15. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) durchgeführt werden.

## VII. FLÄCHENBILANZ

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzungen folgende Bilanzierung (gerundet)

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anteil (%)</b>
Gewerbegebiete (GE1 und GE2)	79.440	61,5%
Straßenverkehrsflächen	2.320	1,8%
Versorgungsflächen	40	0,03%
Wald	28.810	22,3%
SPE-Flächen (Flächen M1 bis M8)	18.490	14,3%
<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>129.100</b>	<b>100%</b>

Stand: Entwurfsfassung Juli 2020

## **B. RECHTSGRUNDLAGEN**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (GVBl. I S. 3434)

### **Landesbauordnung (LBauO M-V)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015 S. 344)

### **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 870)

### **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777)

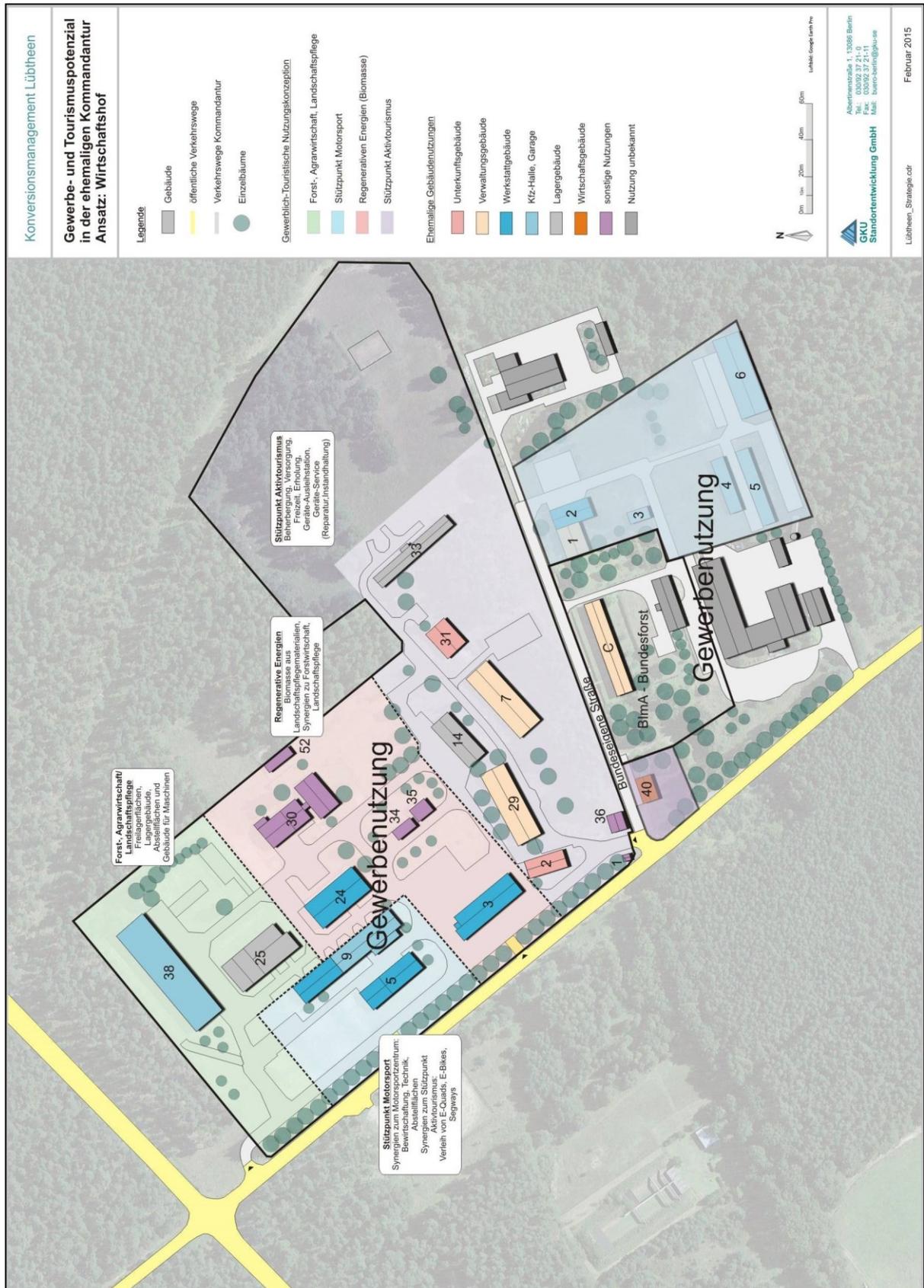
Stadt Lübtheen

- Siegel -

Lindenau  
Bürgermeisterin

C. ANHANG

ANHANG 1: ÜBERSICHTSPLAN GEBÄUDEBESTAND / NUTZUNGSKONZEPT



## ANHANG 2: ARTENSCHUTZFACHLICHE GUTACHTEN

Die Gutachten des Gutachterbüro Martin Bauer Grevesmühlen zur Faunistische Bestandserfassung bezüglich der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien / Amphibien liegt als separate Datei/Ausdruck vor.

## ANHANG 3: PFLANZLISTE

Bei Anwendung der textlichen Grünfestsetzungen 3.1 bis 3.5 wird die Verwendung von Arten der nachfolgenden Pflanzenliste empfohlen.

Die Liste enthält eine Auswahl standortgerechter Sträucher und Bäume, die für die Pflanzung bzw. Ansaat gemäß den Pflanzvorgaben, auf der Grundlage des Umweltberichtes, geeignet sind.

Bäume (Verbisschutz ist vorzusehen):

Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher:

Qualität: 60/800 cm, 2 x verpflanzt Verbisschutz ist vorzusehen

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
	Crataegus laevigata
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Heckenrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

## ANHANG 4: SONSTIGE ANLAGEN ZUM UMWELTBERICHT

**Liegen als separate Dateien vor:**

- *Plan 1: Karte der Biotoptypen*
- *Plan 2: Wald*
- *Plan 3: Baumplan*
- *Plan 4: § 20 Biotope*
- *Steckbrief zum Ökokonto Bantin*
- *Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Biotopen nach § 20 NatSchAG M-V*