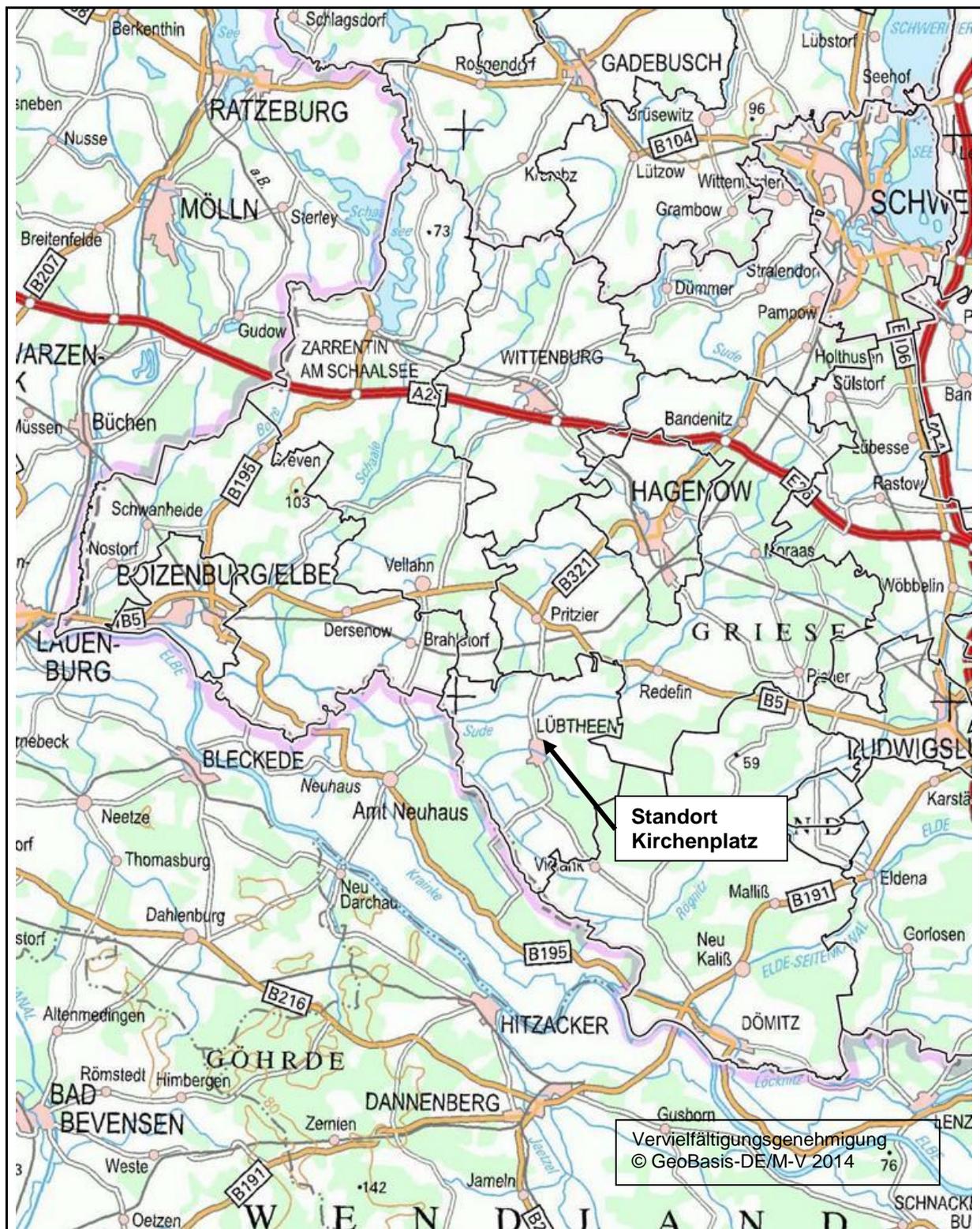


STADT LÜBTHEEN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „Einkaufsmarkt Kirchenplatz“ Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2015

Stadt Lübtheen
Landkreis Ludwigslust - Parchim

Begründung zur Satzung

der Stadt Lübtheen über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13
„Einkaufsmarkt Kirchenplatz“ - beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

für das Gebiet der Gemarkung Lübtheen,
Flur 4, Flurstücke 225/1, 225/2 und 227/2 jeweils anteilig

**Auftraggeber/
Vorhabenträger:**

Reinhard Schmidt
Göttinger Straße 38c
37120 Bovenden

Telefon 0551 – 50 89 09
Telefax 0551 – 8 14 56

Auftragnehmer:

Architektin für Stadtplanung in der
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Sybille Wilke
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

Telefon 0385 – 48 975 9801
Telefax 0385 – 48 975 9809
e-mail:s.wilke@buero-sul.de

Bearbeiter:

Sybille Wilke
Kersten Jensen
Frank Ortelt

Begründung

1	Allgemeines	4
1.1	Verfahrensstand	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Planungsgrundlagen	4
1.4	Lage im Raum / Strukturdaten	5
2	Geltungsbereich	5
3	Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen	6
3.1	Planungserfordernis	6
3.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.3	Bestand	7
4	Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.4	Verkehrerschließung	9
4.5	Ver- und Entsorgung	9
4.6	Brandschutz	10
5	Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V	10
6	Umweltbelange	10
6.1	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	11
6.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	13
7	Aussagen zum Klimaschutz	18
8	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	18
9	Bodenordnung / Hinweise	19
10	Städtebauliche Daten	20

1 Allgemeines

1.1 Verfahrensstand

Die Stadtvertreter von Lübtheen haben auf ihrer Sitzung am 10.10.2013 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Lübtheen „Einkaufsmarkt Kirchenplatz“ gefasst. Dieser Beschluss wurde im Dezember 2014 dahingehend präzisiert, dass der VE-Plan Nr. 13 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB weiter geführt wird. Grundlage hierfür sind die geänderten Planungsziele des Investors, die im verkleinerten Geltungsreich nur noch ein Baufeld mit geringerer Verkaufsraumfläche vorsehen.

Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sind bereits frühzeitig in das Planungsverfahren eingebunden worden. Ebenso die Öffentlichkeit, für die die Planunterlagen des Vorentwurfs im Bauamt der Stadt zur Einsicht im Zeitraum Juni 2014 ausgelegt wurden.

Nach Abwägung der eingegangenen Hinweise und Anregungen von Behörden, TÖB und Bürgern wurden die Planunterlagen des Entwurfs mit der Begründung im weiteren Verfahren im Zeitraum Januar/Februar 2015 öffentlich ausgelegt.

Die Stadtvertreter fassen den Abwägungs- und Satzungsbeschluss sowie den Durchführungsvertrag mit dem Investor im Mai 2015.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729),
- das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9).

1.3 Planungsgrundlagen

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Stadtvertreter den Aufstellungsbeschluss mit Ergänzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet „Einkaufsmarkt Kirchenplatz“ gefasst. Die Fläche befindet sich zentral inmitten der bebauten Ortslage von Lübtheen.

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

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

Das beschleunigte Verfahren soll hier angewendet werden, da es sich um eine geradezu „klassische“ Innenentwicklung der Ortslage handelt, die nachverdichtet werden soll und die die weiteren Kriterien des §13 a BauGB erfüllt. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung, wenn sie, wie hier vorgesehen, eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (Schwellenwert Fallgruppe Nr. 1 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

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

Aufgrund dieser Novellierung des BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des § 13 a BauGB präzisiert. Der Beschluss ist im Zusammenhang mit dem Auslegungsbeschluss ordnungsgemäß bekannt gemacht worden. Es erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung Anwendung finden soll.

Als Kartengrundlage für den VE-Plan dient die Vermessung als Lage- und Höhenplan mit Kartatergrenzen im Maßstab 1:1.000 vom 03.05.2013 des Vermessungsbüros Richers und Müller aus Hagenow

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

Der VE-Plan „Einkaufsmarkt Lübtheen“ besteht aus:

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

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

1.4 Lage im Raum / Strukturdaten

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

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

Über die Landesstraße L 061 und die Kreisstraße K 19 werden die Verbindungen zum Amt Neuhaus hergestellt.

Über die Anbindungen nach Pritzier und Hagenow werden das überregionale Straßennetz (BAB 24) und die Bahnstrecke Berlin – Hamburg erreicht.

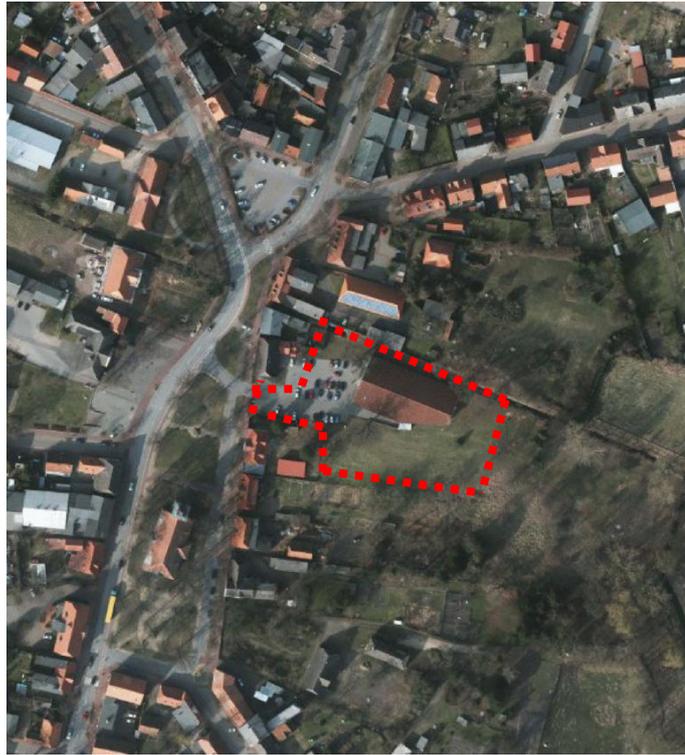
2 Geltungsbereich

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

Das Plangebiet des VE-Planes liegt inmitten des Stadtgebietes, erreichbar über den Kirchenplatz und wird über diese Straße auch verkehrstechnisch erschlossen.

Seit 1995 existiert auf dem im Luftbild gekennzeichneten Gelände der Lebensmittelverbrauchermarkt (Discounter) mit ca. 800 m² Verkaufsraumfläche.

Die Grundstücksflächen grenzen nördlich an den teilweise offenen und teilweise verrohrten Lübtheener Bach. Südlich und östlich schließen sich Grünflächen mit Baumbestand an das Plangebiet an. Westlich begrenzen die Hausgrundstücke des Kirchenplatzes das Areal.



Lage in der Ortsmitte von Lübtheen (eingenordet, unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich des VE-Planes umfasst in der Gemarkung Lübtheen, Flur 4, die Flurstücke 225/1, 225/2 und 227/2 jeweils anteilig. Die Fläche ist ca. 0,8 ha groß.

3 Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Planungserfordernis

Die Stadt Lübtheen beabsichtigt, den Einzelhandelsstandort am Kirchenplatz auszubauen und zu einem zukunftsfähigen großflächigen innerstädtischen Versorgungsbereich zu entwickeln. Der Eigentümer und Investor dieses Areals, Herr Schmidt aus Bovenden bei Göttingen, hat hierzu den Antrag bei der Stadt auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Lübtheen ist die Fläche als Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen.

Der Standort liegt inmitten des Stadtzentrums und ist für PKW sowie für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar.

Beabsichtigt ist, den Standort so zu erweitern, dass die Versorgung des täglichen Bedarfs über ein Lebensmittelvollversorgungsunternehmen erfolgen soll. Dabei könnte der bestehende Markt einbezogen werden bzw. auch an-oder umgebaut oder neugebaut werden.

Die Stadt hat beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg diesbezüglich eine Planungsanfrage gestellt, die von der Behörde mit Schreiben vom 25.09.2013 positiv entschieden wurde. Die Sicherung des zentralen Nahversorgungsstandortes über eine verbindliche Bauleitplanung trägt dazu bei, dass sich das Ortszentrum stabilisiert und aufgewertet wird.

3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V

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

In Bezug auf die Standortanforderungen und –vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung ist dabei zu beachten, dass gemäß dem LEP großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11

Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nur in zentralen Orten zulässig sind. Dabei sind Großprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten möglich.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Nach dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), das im August 2011 von der Landesregierung beschlossen wurde, ist die Stadt Lübtheen mit ihren 19 Ortsteilen als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als „Grundzentrum“ eingestuft. Die Stadt gehört mit ihrem Nahbereich zum Mittelbereich Hagenow. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Durch die Lage im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg sollen in Lübtheen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe stattfinden.

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

Die Stadt Lübtheen befindet sich im Tourismuseentwicklungsraum mit einem regional bedeutsamen Radroutennetz. Gleichzeitig liegt die Stadt im Landschaftsschutzgebiet und Großschutzgebiet Biosphärenreservat/Flusslandschaft Elbe und in Natura-2000-Gebieten. Diese bilden die Grundlage für die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Der westliche Teil des Stadtgebietes ist teilweise als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz ausgewiesen. Im Bereich der Ortslage Gößlow befindet sich ein Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Trinkwasserschutz.

Flächennutzungsplan

Die Stadt verfügt seit dem 23.10.2014 über ihren wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan). In diesem Dokument ist die Fläche des Einkaufsmarktes als Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestand

Siehe auch unter 2.

Den Geltungsbereich prägt die Fläche des bestehenden Einkaufsmarktes mit seiner Zufahrt vom Kirchenplatz und den angrenzenden Grünflächen.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine nach § 20 NatSchAG MV geschützte Biotope vorhanden. Geschützte Bäume befinden sich östlichen Geltungsbereich.

Das Plangebiet ist topografisch geringfügig bewegt und weist Höhenunterschiede von westlicher in östlicher Richtung von bis zu ca. 1,00 m auf.

4 Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des VE-Planes Nr.13 als Gebiet für den „Einkaufsmarkt Kirchenplatz“ in Anlehnung an § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO (sonstige Sondergebiete) festgesetzt. Hierzu zählen großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Die Festsetzungen von Obergrenzen für die Verkaufsflächen für den großflächigen Einzelhandel sind notwendig, um

negative Auswirkungen (schädliche Umwelteinwirkungen, infrastrukturelle Ausstattungen, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, Orts- und Landschaftsbild) zu vermeiden.

Vorgesehen ist der Um- und Ausbau bzw. der Neubau eines Lebensmittelverbrauchermarktes mit insgesamt max. 1.100 m² Verkaufsraumfläche. Dazu gehören ein Lebensmittel-Vollversorger sowie kleinteilige Lebensmittel- und Dienstleistungseinrichtungen wie Bäcker oder Fleischer. Die Verkaufsflächenobergrenze orientiert sich an den geplanten Verkaufsraumflächen mit einer etwa 20%igen Entwicklungsmöglichkeit.

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

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

Im Durchführungsvertrag zum VE-Plan Nr. 13 verpflichtet sich der Investor zur Umsetzung der Maßnahme in einem Zeitraum von bis zu 5 Jahren.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

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

Größe der Grundfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche legt fest, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Entsprechend dem Planungsziel einer effektiven Baulandausnutzung und des Bedarfs an befestigten und überbaubaren Grundstücksflächen wird die Grundfläche im Baufeld mit maximal 1.600 m² festgesetzt.

Traufhöhe

Als weiterer Mitbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Traufhöhe festgesetzt. Die Festsetzung der Traufhöhe erfolgt mit max. 4,00 m über dem Bezugspunkt. Als örtlicher Höhenbezug ist der Schachtdeckel mit 15,55 m HN 76 am Eingangsbereich des bestehenden Marktes im Baufeld festgesetzt worden. Die Traufhöhe gilt nicht für technisch bedingte Anlagen/Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen u.ä. Diese Anlagen dürfen eine max. Höhe von 10,00 m besitzen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

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

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

Baugrenzen

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

Für die Abstandsflächen zu vorhandenen Gebäuden gelten die Regelungen der Landesbauordnung M-V.

4.4 Verkehrserschließung

Verkehrsmäßig ist das Plangebiet innerorts an die Landesstraße L06 von Pritzier nach Dömitz angeschlossen. Über die Rudolf-Breitscheid-Straße und den Kirchenplatz existiert die gut ausgebaute Anbindung für das Einkaufszentrum.

Über die Grundstückserschließung erfolgen die Belieferung mit Waren für den Markt und die Zufahrt zu den Stellplätzen und für die Feuerwehr. Der geplante Ausbau der Flächen in östliche Richtung sieht die Änderung der Lieferzone vor, die eine gesonderte Wendeeinrichtung erhält.

Aufgrund der innerstädtischen Lage wird davon ausgegangen, dass viele Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad das Einkaufszentrum besuchen. Insgesamt sind ca. 65 PKW-Stellplätze (einschließlich Mitarbeiter) vorgesehen.

Die Befestigung der Stellflächen und Fahrgassen des Einkaufsmarktes bestehen aus Beton-Verbundpflaster, auch für die Erweiterungsflächen ist diese Art der Befestigung vorgesehen.

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

Die innere Erschließung des Plangebietes obliegt dem Vorhabenträger. Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor wird die Befahrbarkeit für Versorgungsunternehmen und für die örtliche Feuerwehr zum Bohrbrunnen geregelt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass alle Medienanschlüsse mit der Erweiterung des Einkaufszentrums im öffentlichen Raum des Kirchenplatzes vorhanden sind.

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

Wasserversorgung

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

Abwasserentsorgung

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

Niederschlagswasser

Für die Ableitung des Regenwassers und des unbelasteten Oberflächenwasser der Dachentwässerung ist die Stadt selbst verantwortlich. Sie wird für das Plangebiet diese Aufgabe an den Vorhabenträger übertragen. Die Direkteinleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den angrenzenden Lübtheener Bach darf nur im unbedingt erforderlichen Umfang erfolgen. Die Oberflächenentwässerung im Bereich des B-Plangebietes wird über Rigolen bzw. über die direkte Ableitung in die östlich angrenzende Grünfläche erfolgen, die als Pufferzone zum Lübtheener Bach fungiert.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs.1c Brandschutzgesetz M-V ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Stadt wird diese Aufgabe an den Vorhabenträger übertragen. Im

östlichen Plangebiet wird über einen Bohrbrunnen die notwendige Löschwassermenge vorgehalten.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG AG. Der vorhandene Leitungsbestand ist als ungefährender Verlauf in der Planzeichnung enthalten. Zusätzlich ist ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt.

Erdgas

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

Fernmeldeversorgung

Die Firma TELEKOM kann die Versorgung des Plangebietes garantieren. Der vorhandene Leitungsbestand ist als ungefährender Verlauf in der Planzeichnung enthalten.

Abfallwirtschaft

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

4.6 Brandschutz

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

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

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

Aufgrund der besonderen Lage des Baugebietes im rückwärtigen innerstädtischen Bereich der Altstadt von Lübtheen ist die rechtskräftige Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet vom 02.11.2000 nicht zutreffend und damit nicht anzuwenden.

Es werden nur einzelne gestalterische Festsetzungen getroffen:

- Dach

Als Dachform für den Einkaufsmarkt ist ein Satteldach mit einer Neigung von 20 bis 25 Grad zulässig. Diese Neigungen gelten nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach).

Der vorhandene Baukörper besitzt Putzfassaden, die auch der Ergänzungsbau aufzunehmen hat.

6 Umweltbelange

Ein Umweltbericht ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. (AFB) Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen (Vermeidung / Minimierung).

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet des VE-Planes liegt inmitten des Stadtgebietes, unmittelbar am Kirchenplatz.

Seit 1995 existiert hier ein Lebensmittelverbrauchermarkt (Discounter) mit ca. 800 m² Verkaufsraumfläche.

Die Grundstücksflächen grenzen nördlich an den teilweise offenen und teilweise verrohrten Lübtheener Bach. Südlich und östlich schließen sich Grünflächen mit Baumbestand an das Plangebiet an. Westlich begrenzen die Hausgrundstücke des Kirchenplatzes das Areal.

Geschützte Biotope:

LWL11516 Biotopname: Röhricht am Stadtrand von Lübtheen Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe; Seggen- und binsenreiche Nasswiesen

Das große Feuchtbiotop in der Niederung des Lübtheener Baches beginnt im Osten des Geltungsbereiches in ca. 90 m Abstand (200m Wirkradius) Es wird aber neben den vorhandenen Gehölzen der Freifläche außerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich mit der geplanten Hecke abgeschirmt, so das keine Beeinträchtigung einzustellen ist.

LWL11513 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

Das Biotop am Lübtheener Bach im Norden / Nordosten des Geltungsbereiches ist in 2/3 seiner Darstellungsfläche als Fehlkartierung einzustufen, da im verrohrten Gewässerabschnitt keine Gehölze vorhanden sind / waren. Auch im nicht verrohrten, mit dem Steinverbau des Ufers gekennzeichneten Abschnitt, sind nur vereinzelt Bäume vorhanden (Eiche Nr. 5 – siehe B-Plan). Erst im nicht verbauten Abschnitt kann bei gutem Willen von einer Feldhecke ausgegangen werden (Schwarz–Erle). Dieser Bereich liegt aber außerhalb des Plan-Geltungsbereiches (50 m Wirkradius). Aufgrund der Lage (markt abgewandte Seite) des vorhandenen Marktes (vorhandenes Störpotential) ist hier auf keine erhebliche Beeinträchtigung des Biotopes abzustellen. Zudem ist ein Funktionsausgleich mit der Heckenneupflanzung im Osten und der geplanten Lückenbepflanzung am Ufer mit Schwarz-Erlen gegeben.

6.1 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

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

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere die DIN 18915 zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises. Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die Einhaltung eines hinreichenden Abstands der geplanten Befestigungen zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen sichergestellt.
- Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in den Lübtheener Bach eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Erhaltung von Teilen der Gehölzbestände vor allem zum Feuchtbiotop in Randlage. (Verbesserung Abschirmung)

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

Um das Bauvorhaben realisieren zu können sind Baumrodungen notwendig, bzw. Bäume die zum Erhalt festgesetzt sind werden beeinträchtigt. Umfang und Art des Ersatzes sind mittels gesonderten Antrag zu regeln.

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

Nr.	Art	Anzahl	STU [cm]	KDM [m] geschätzt
1	Linde	1	315	12
5	Eiche	1	190	12
6	Eiche	1	157	10
7	Walnuss	1	251	12
	Summe	4		

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

Nr.	Art	Anzahl	STU [cm]	KDM [m] geschätzt
2	Linde	1	160	10
3	Eiche	1	282	16
4	Eiche	1	160	12
	Summe	3		

Die Ersatzpflanzung ist in der Qualität Hst STU 16-18cm in der Freifläche am Feuchtgebiet hinter der Baufläche (Stiel-Eiche, Flatter- Ulme, Sommer-Linde) und am Lübtheener Bach (Schwarz-Erle) außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 227/2 geplant. Einzelheiten sind in einem gesonderten Antrag mit gesonderter Genehmigung zu bestimmen.

Maßnahmenbeschreibung

Grünflächen

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

Anpflanzgebote

Zur Abschirmung der benachbarten Freiflächen ist die Fläche mit Anpflanzgebot für Sträucher als einreihige Hecke ohne Bäume (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, 3,0 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m. Es ist auch eine Schnitthecke mit *Carpinus betulus* (Hainbuche, Heckenware, Höhe 60-80 cm) bei einer maximal zulässigen Höhe von 1,80 m zulässig. Die vorhandenen Bestandsbäume sind in die Pflanzung zu integrieren.

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

Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Corylus avellana	Haselnuss
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Ausgleichsmaßnahmen (Zuordnungsfestsetzung, Sicherung über Durchführungsvertrag)

In der Gemarkung Lübtheen, Flur 4, Flurstücke 225/1, 225/2 und 227/2 wird die Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke als Abschirmung zum Feuchtbiotop am Lübtheener Bach außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Die freiwachsende Hecke ist zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzen siehe Pflanzenliste, Reihen- und Pflanzabstand 1,5m). Zwei Le-sesteinhaufen sind zu integrieren.

Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, norddeutsche Provenienz, Verbißschutz ist vor-zusehen.

Artenliste:

Rosa canina	Hundsrose	Rosa corymbifera	Heckenrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Cornus sanguinea	Rote Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Salix aurita	Ohrweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		

Hinweise

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 Krautaufruchts der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungs-pflege erforderlich.

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

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

6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen ist nicht möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind. Europäische Vogelarten sind grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und 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.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang II+IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

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

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden sowie den Umbau der Erschließung. Die Intensität der Arbeiten ist nicht mit der derzeitigen möglichen Nutzung gleichzusetzen. Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

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

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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Schei- berich	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*I	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut,	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnisländendes Si- chelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Telerschne- cke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschne- cke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windel- schnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windel- schnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmu- schel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibele		IV	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breit- flügel-Tauchkäfer	II	IV	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*I	IV	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries' Laufkäfer	*I		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschleierfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärme		IV	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	II		Gewässer
Fische	<i>Alosa fallax</i>	Finte	II		Gewässer
Fische	<i>Salmo salar</i>	Lachs	II		Gewässer
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäppel	*I	IV	Gewässer
Fische	<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling	II		Gewässer
Fische	<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	II		Gewässer
Fische	<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	II		Gewässer
Fische	<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	II		Gewässer
Fische	<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	II		Gewässer
Fische	<i>Cottus gobio</i>	Westgroppe	II		Gewässer
Fische	<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Kriechtiere	<i>Coronela austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II		Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	II		Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastela barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfleder-		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*I	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer / Land
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 geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44

Säugetiere

Fischotter

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

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen in den Randbereichen im Norden / Osten besteht potenziell auch eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

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

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

Höhlenbäume und Bäume mit starken Rindenstrukturen in den Randbereichen bleiben erhalten.

Das vorhandene Gebäude besitzt keine Eignung als Lebensraum oder Quartier.

Wanderkorridore

Die Lage schließt die Eignung als Wanderkorridor aus.

Reptilien / Amphibien

Das Vorhabengebiet besitzt aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für Reptilien. Das Vorkommen der Zauneidechse, der Waldeidechse und Blindschleiche als bodenständige Arten sind potenziell zu erwarten. Das gelegentliche Vorkommen der Ringelnatter ist nicht auszuschließen, aber besitzt aufgrund der großen Aktivitätsbereiches der Art und der naturschutzrechtlichen Einordnung der Art keine planungsrechtliche Relevanz. Die maßgeblichen Habitatbestandteile der potenziell vorkommenden Arten liegen außerhalb der eigentlichen Vorhabenflächen.

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

Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise die Gehölzgruppen am Rand zum Feuchtbiotop.

Das Vorhabengebiet besitzt aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für Amphibien. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen besteht potenziell nur eine Bedeutung für die artenschutzrechtlich relevanten Arten Wechselkröte, Knoblauchkröte und Laubfrosch. Die maßgeblichen Habitatbestandteile der potenziell vorkommenden Arten liegen außerhalb der eigentlichen Vorhabenflächen.

Gewässer sind in der näheren Umgebung vorhanden Der Lübtheener Bach ist im Nahbereich aber kein potentielles Laichgewässer (zu steilen Böschungen) Entsprechend ist unabhängig davon auszugehen, dass die Arten potenziell im Untersuchungsgebiet eher nicht vorkommen. Beim zu überbauenden Gebiet (Kurzrasen) handelt es sich nicht um maßgebliche Bestandteile des Habitats im Umfeld des Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Art auszugehen. Zudem bleibt der Nahbereich des Feuchtgebietes als Pufferfläche erhalten.

Der Randbereich (ca. 50m) bleibt als Puffer und potentielles Winterquartier erhalten. Zur Minimierung des Eingriffs ist der Pufferbereich durch eine Hecke abzuschirmen. Gleichzeitig kann die Hecke als Lebensraumerweiterung eingestuft werden. Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes sind weiterhin 2 Lesesteinhaufen im Übergang zum Feuchtgebiet anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Avifauna

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

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

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

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

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

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

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

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

Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum, Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird, ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Nachfolgend werden die potenziell¹ im Untersuchungsgebiet (Vorhabensbereich und 50m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche dort vorkommen.

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

Von den Arten der Gebüsche / Röhrichte (vermischter Übergangsbereich) sind durch das hohe Störpotential allenfalls Arten der Gebüsche wie Amsel, Singdrossel, Fitis, Gartengrasmücke und Kukuck (wenn der Teichrohrsänger vorhanden ist), ggf. die Arten der Feuchtgebiete Teichrohrsänger, Bartmeise, auch Drossel- und Schilfrohrsänger im Randbereich zu erwarten.

Es handelt sich fast ausschließlich um Arten, die außerhalb des eigentlichen zu überbauenden Gebietes vorkommen können. Die Nutzung des eigentlichen Vorhabengebietes ist untergeordnet. Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine Bedeutung für Brutvogelarten („Allerweltsarten“) besitzen. Der artenschutzrechtliche Funktionsverlust kann durch die Aufwertung weniger gestörter Bereiche im Osten von Lübtheen ausgeglichen werden. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

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

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt.

Raumrelevante Arten

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

Verbote

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

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

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

¹ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

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

Artenschutzrechtliche Hinweise

Reptilien

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober aufzunehmen.

Alternativ müssen vor Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise die Gehölzgruppen am Rand zum Feuchtbiotop. Hierfür wird eine fachgutachterliche Baubegleitung erforderlich.

Brutvogelarten

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit von Mitte August bis 28. Februar (aber Beginn siehe Zauneidechse) aufzunehmen. Bei Baumrodungen sind die Nistkästen vorher an geeignete Ersatzbäume umzuhängen.

7 Aussagen zum Klimaschutz

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

8 Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Durch die geplante Erweiterung des Einkaufsmarktes bleiben geringfügige negative Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger nicht aus.

Die Erfahrungen aus dem Betrieb des jetzigen Marktes belegen, dass bei konsequenter Einhaltung der Belieferungszeiten (nur tagsüber, eingeschränkt an den Wochenenden) die Belastungen minimal sind. Die Zu- und Abfahrten zu den Stellplätzen werden sich ebenfalls nicht gravierend verändern.

Einwirkungen

Die Umgebung des Vorhabens ist durch die zentrale Lage in der Stadt von Wohnbebauung mit Geschäften und städtischen Einrichtungen sowie dem Durchgangsverkehr geprägt. Das geplante Gebiet unterscheidet sich aufgrund der Nutzung vom umgebenden Baugebiet. Nutzungskonflikte sind daher von der Art der baulichen Nutzung möglich.

Aufgrund der Stadtstruktur bieten sich aber nur in den großflächigen innerstädtischen Hofbereichen die Möglichkeiten für die Einordnung solcher Handelseinrichtungen, die gleichzeitig den nötigen Platz zum Beliefern und Abstellen von Fahrzeugen besitzen.

Die Öffnungszeiten des Marktes werden weiterhin von Montag bis Samstag in der Zeit von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr liegen.

Belieferungen des Marktes

Situation - Bestand	Situation - Planung
Mo. bis Sa.: 6.00 – 6.30 Uhr für Bäcker, Discounter, Zeitungen mit je 1 LKW 3 t, 10 t, 1,5 t Fr. zusätzlich 18.30 Uhr für Discounter 10 t	täglich: 6.00 – 7.00 Uhr für Backwaren, Frischeartikel und Zeitungen 2 x wöchentlich im Tagesverlauf Trocken- sortiment und Getränke

Mit der Erweiterung der Verkaufsraumfläche werden sich die Anzahl der Belieferungen und die Lieferzeiten kaum ändern.

Ein vermehrter Publikumsverkehr lässt sich durch die zusätzliche ca. 300 m² neue Verkaufsraumfläche nicht prognostizieren.

Zudem ändert sich die Lage der Belieferungszone in den östlichen, der Wohnbebauung abgewandten Bereich, was sich gleichzeitig lärmindernd auswirkt.

Außerdem finden die Belieferungen nur in den Zeiten von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr statt.

Nach Konsultation mit einem Sachverständigenbüro (TÜV Nord) ergeben sich damit keine zusätzlichen Lärmbelastungen, auch Lärmschutzmaßnahmen werden nicht für notwendig gehalten.

Um eindeutige immissionsschutzrechtliche Regelungen für die Markterweiterung zu erhalten, werden in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz, und Geologie M-V im Teil B Text Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S. des BImSchG die Belieferungszeiten festgeschrieben.

Die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums ist somit in keiner Weise unzumutbaren hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt, da in unmittelbarer Nachbarschaft keine Gewerbebetriebe o.ä. vorhanden sind.

9 Bodenordnung / Hinweise

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Flächenverfügbarkeit (Eigentümer ist auch Vorhabenträger) nicht erforderlich.

Hinweise

Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V das Landesamt und/oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen

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

Abfallwirtschaft

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

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

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

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

Benachbarter ehemaliger Bergbau

Die Flächen des VE-Planes befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Einflussbereich des unterirdischen Grubenfeldes des ehemaligen Kalibergwerkes „Friedrich Franz“. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung dargestellt. Mit Schreiben vom 18.07.2014 weist das zuständige Bergamt Stralsund darauf hin, dass die Planung unmittelbar keine bergbaulichen Belange nach dem Bundesberggesetz berührt.

10 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	ca. 7.660 m²
davon:	
- Bauflächen (innerhalb der Baugrenzen)	ca. 1.870 m ²
- Flächen zum Anpflanzen von und Sträuchern u. sonstige Grünflächen	ca. 2.240 m ²
- Verkehrsflächen	ca. 3.550 m ²

Lübtheen,

.....

Die Bürgermeisterin