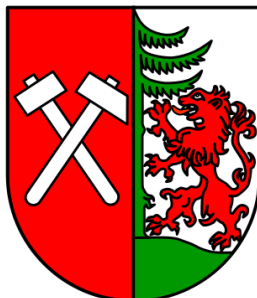


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 “Wohngebiet an der Lindenschule“

der
Stadt Lübtheen



ENTWURF

August 2022

Teil B – TEXT –

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird die maximal zulässige Firsthöhe für eingeschossige Gebäude auf max. 9,5 m und für zweigeschossige Gebäude auf max. 7,5 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhenlage der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Wendeschleife/Planstraße A mit einer Höhe von 15,5 m über NHN. Oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Ausnahmsweise kann für Hauptgebäude ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 1 m zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen **den Planstraßen A und C sowie den jeweiligen** straßenseitigen Baugrenzen der anliegenden Grundstücke unzulässig. Unüberdachte Stellplätze sind zulässig.

4. Grundstückszufahrten

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist je Grundstück von **den Planstraßen A und C** nur eine Zufahrt bis max. 3,50 m Breite zulässig.

5. Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote, Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB im Sinne des § 1a BauGB

- 5.1 Innerhalb des Straßenraumes der Planstraße A sind 10 kleinkronige Bäume (Feld-Ahorn *A.campestre* `Elsrijk` oder Säulen- Hainbuche *C.betulus* `Fastigiata` in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, STU 18-20 cm, Kronenansatz mind. 2,2 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind mindestens 16 m³ durchwurzelbarer Raum zu gewährleisten (12 m² offene Baumscheibe).
- 5.2 Die öffentlichen Grünflächen Ö1 sind im Bestand unter Erhalt der Baumreihe als Rasenfläche zu erhalten. Weiterhin zulässig bleibt die temporäre Nutzung als unbefestigte Parkplatzfläche. Beim Bau der Lärmschutzwand ist der Schutz der Kronentraufe zu beachten.
- 5.3 Die öffentlichen Grünflächen Ö 2 sind aus dem Bestand als extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Die Bewirtschaftung hat als zweischürige Mahd unter vollständigem Entfernen

- des Mahdgutes von der Fläche zu erfolgen. Der früheste Schnitttermin ist Mitte Juni mit einem mindestens 6-wöchigen Zeitraum zwischen den Schnitten.
- 5.4 Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ist als Rasenfläche mit Spiel- und Sportgeräten sowie Ausstattungselementen anzulegen und zu erhalten. Wege und Pflanzungen sind zulässig.
- 5.5 Die Fichtenreihe in der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 ist auf einer Länge von 63 m zu roden. Es ist eine zwei- dreireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit, in der Mittelreihe ca. alle 10 m ein Heister) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, in der Mittelreihe abhängig von den Stubbenstandorten, Verbissschutz ist vorzusehen). Der Brachesaum ist wechselseitig alle 2 Jahre auf 2,0 m Breite zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen. Die Rodung der Fichten ist nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28/29.02. eines Jahres zulässig.

6. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- 6.1 Die Fichtenreihe in der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (Zuordnungsfestsetzung 6.1) ist auf einer Länge von 222 m zu roden. Es ist eine zwei- dreireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit, in der Mittelreihe ca. alle 10 m ein Heister) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, in der Mittelreihe abhängig von den Stubbenstandorten, Verbissschutz ist vorzusehen). Der Brachesaum ist wechselseitig alle 2 Jahre auf 2,0 m Breite zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen. Die Rodung der Fichten ist nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28/29.02. eines Jahres zulässig.
- 6.2 In der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (Zuordnungsfestsetzung 6.2) ist auf einer Länge von 36 m eine dreireihige Hecke, (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Verbissschutz ist vorzusehen). Der Brachesaum ist wechselseitig alle 2 Jahre auf 2,0 m Breite zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen.
- 6.3 Pflanzliste Sträucher: Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt
- | | |
|--------------------|----------------------------|
| Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |
| Heckenrose | <i>Rosa canina</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Gem. Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
- 6.4 Pflanzliste Heister: Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt
- | | |
|------------|--|
| Feld Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Wild-Apfel | <i>Malus sylvestris</i> agg. |
| Wild-Birne | <i>Pyrus communis</i> syn. <i>Pyraster</i> |

Weitere Gehölzempfehlungen sind der Pflanzliste des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe zu entnehmen.

- 6.5 Zugunsten der Befreiung von den Verboten des § 7 BRElbeG M-V und als Ausgleichsmaßnahme ist in der Gemarkung Lübbtheen, **Flur 11, auf dem Flurstück 14/1 eine Teilfläche von 25.997 m² sowie auf dem Flurstück 11/1 eine Teilfläche von 11.283 m²** Acker in Extensivgrünland umzuwandeln. Die Fläche ist zu mähen und auf Dauer zu erhalten.

Folgendes ist dabei zu beachten:

- **Ansaat mit einer Regiosaatgutmischung UG 4, Gräser-Kräuter-Verhältnis 60:40**
- Bewirtschaftung durch zweischürige Mahd unter vollständigem Entfernen des Mahdgutes von der Fläche, Schnitttermine Mitte Juni und Mitte August mit einem mind. 6-wöchigen Zeitraum zwischen den Schnitten
- Belassen (Überwintern) von überständigen Saumstrukturen auf etwa 20 % der Fläche und jahresweise alternierender Zyklus Mahd - Belassen (Überwintern)
- Verbot des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art
- Verbot von Grünlandumbruch, keine Nach- oder Einsaat außerhalb der grünlandinitiiierenden Maßnahmen
- Verbot von über das bisherige Maß hinausgehenden Entwässerungsmaßnahmen sowie der Durchführung mechanischer Pflegemaßnahmen (Walzen, Schleppen, etc.) zwischen dem 01.03. und dem zweiten Mahdtermin.



7. Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20

- 7.1 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind die Grenzen zwischen den jeweiligen Wohngebiets-/ Verkehrsflächen und den im Planteil A als

~~2. BA~~

- Ö 2

bezeichneten Flächen zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Errichtung der Lärmschutzwand.

- 7.2 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind mind. 1/3 der Fläche der privaten Baugrundstücke vor Befahren zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG

- 8.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist auf dem bestehenden Wall im Westen des Plangebietes eine Lärmschutzeinrichtung in Form einer Lärmschutzwand oder einer sonstigen Aufstockung des Walls auf eine Höhe von mindestens 3,0 m über Niveau der Grünfläche westlich des Walls zu errichten. Die Aufstockung muss eine Durchgangsdämmung von mindestens $R'_{w,R} \geq 25$ dB aufweisen. Die zur Planstraße A gelegenen Enden der Lärmschutzwände können auf einer Länge von jeweils 2 m von der Gesamthöhe von 3,0 m auf 1,0 m abgeschrägt oder abgestuft werden. Die Lärmschutzeinrichtung ist vor Aufnahme der Wohnnutzung in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten fertigzustellen.

Hinweise

Artenschutz

1. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
2. Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämuungsmaßnahmen vorzusehen.
3. Das Vorkommen von Amphibien kann aufgrund von einzelnen Funden im näheren Randbereich nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Es ist als Vermeidungsmaßnahme ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien und Amphibien vorzusehen. Gefundene Tiere sind in angrenzende Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches (Versickerungsbecken) auszusetzen. Bei Funden ist ein Zurückwandern der Individuen in das Plangebiet durch die Errichtung eines reptiliensicheren Schutzzaunes im Norden des Geltungsbereiches auszuschließen. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist durchgehend während der Kontrolltätigkeit bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten. Der Schutzzaun hat nachfolgende Anforderungen zu erfüllen:
 - UV- und Witterungsbeständigkeit,
 - blickdicht, reißfest und formstabil,
 - glatte Oberfläche (kein Monofilamentgewebe),
 - lückenloser Fugen- und Bodenschluss,
 - lichte Zaunhöhe > 60 cm.
 - Folie mind. 10 cm tief in den Boden einbinden, das Gewebe darf nichtig überkletterbar sein bzw. unterwandert werden, Stabilisierung durch Zaunpfosten, Abstand

2 bis 3 m, Anbringen der Folie auf der Außenseite in Bezug auf das Plangebiet (Holzpfosten können überklettert werden).

Mit der Durchführung ist eine fachkundige Person zu beauftragen. Für das Fangen streng geschützter Arten ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

4. 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.

Baumschutz

1. Beim Bau der Lärmschutzwand ist der Kronentraufraum der Bäume auf der Grünfläche Ö 1 vor Befahren zu sichern (RAS-LP 4 Ausgabe 99 Bild 11) bzw. bei Notwendigkeit der Benutzung Schadensbegrenzung entsprechend (RAS-LP 4 Ausgabe 99 Bild 12) vorzusehen. Die Krone ist bei Bedarf zusätzlich zu sichern.
2. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

Boden- und Grundwasserschutz

Auflagen:

1. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.
2. Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (uBb) des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
3. Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
4. Die Zwischenlagerung /Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
5. Bodenmieten sind nicht zu befahren.
6. Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0, Z 1.1) unter Beachtung der LAGA' zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen. Bei Z 1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.
7. Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist bereits vorab, auch zur Festlegung des Analysenspektrums, von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
8. Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

1. Das Pflanzgut der Gehölze muss den BdB- Gütebestimmungen entsprechen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis zu pflanzen.
2. Die Kompensationspflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
3. Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von zwei Baumpfählen je Baum bzw. drei Baumpfählen ab Qualität Hst STU 16-18 cm je Baum / 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Pflanzscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
4. Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
5. Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.

Sonstiges

- Planteil A: Farbige Darstellungen kennzeichnen die Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem Ursprungsplan
- Planteil B: Rote Textteile kennzeichnen die Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem Ursprungsplan