

# STADT LÜBTHEEN

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 8**

**“Betriebserweiterung der Firma BRÜGGEN Komponenten GmbH“  
für das Gebiet der Gemarkung Probst Jesar, Flur 1, Flurstücke 104/1, 105, 106/1,  
109/2 und der Gemarkung Lübtheen, Flur 5, Flurstück 11/9 teilweise**

**BEGRÜNDUNG**

**FEBRUAR 2007**

**Stadt Lübtheen**  
**Landkreis Ludwigslust**

**Begründung zur Satzung**

**der Stadt Lübtheen über den Bebauungsplan Nr. 8**

**„Betriebserweiterung der Firma BRÜGGEN Komponenten GmbH“**

für das Gebiet der Gemarkung Probst Jesar, Flur 1, Flurstücke 104/1, 105, 106/1, 109/2 und der Gemarkung Lübtheen, Flur 5, Flurstück 11/9 teilweise

---

Auftragnehmer:

S & D

Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH

Obotritenring 17

19053 Schwerin

Telefon 0385 – 760 14-0

Telefax 0385 – 73 42 96

[stadtunddorf.sn@t-online.de](mailto:stadtunddorf.sn@t-online.de)

[www.stadt-und-dorf-planung.de](http://www.stadt-und-dorf-planung.de)

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1. Rechtsgrundlagen.....	4
1.2. Planungsgrundlagen.....	4
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Erfordernis der Planaufstellung/ Standortwahl</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Vorgaben übergeordneter Planungen</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Bestand</b> .....	<b>7</b>
<b>6. Planinhalt</b> .....	<b>8</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	9
6.4. Grünflächen.....	9
6.5. Verkehrserschließung.....	9
6.6. Technische Ver- und Entsorgung.....	9
<b>7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b> .....	<b>11</b>
7.1. Bestandsbeschreibung.....	11
7.2. Eingriffsbewertung.....	13
7.3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen.....	14
7.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation.....	15
<b>8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken</b> .....	<b>21</b>
<b>9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung</b> .....	<b>22</b>
<b>10. Städtebauliche Daten</b> .....	<b>22</b>
<b>11. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V</b> .....	<b>22</b>

**Anlagen:** Baugrundsondierungen und  
Schalltechnische Untersuchung

### besonderer Teil: Umweltbericht

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102),
- e) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746).
- f) das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002, zuletzt geändert durch Art. 23 des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Mai 2006.
- g) das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818).
- h) das Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Mai 2006.

### **1.2. Planungsgrundlagen**

Die Stadtvertreter der Stadt Lübbtheen haben auf ihrer Sitzung am 01.06.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet „Betriebserweiterung der Firma BRÜGGEN Komponenten GmbH, Geschwister-Scholl-Straße 15, in 19249 Lübbtheen“, gefasst.

Als Kartengrundlage dient die aktuelle Vermessung des Ingenieurbüros Rauchenberger GmbH vom 05.04.2006 im Maßstab 1:1000, in die die Grundstücksgrenzen aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 03.02.2006 übernommen wurden. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Flurstücke für die angrenzenden Nutzungen (Straße, Gehölzbestand, bestehendes Betriebsgelände) nach.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Betriebserweiterung der Firma BRÜGGEN Komponenten GmbH“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

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

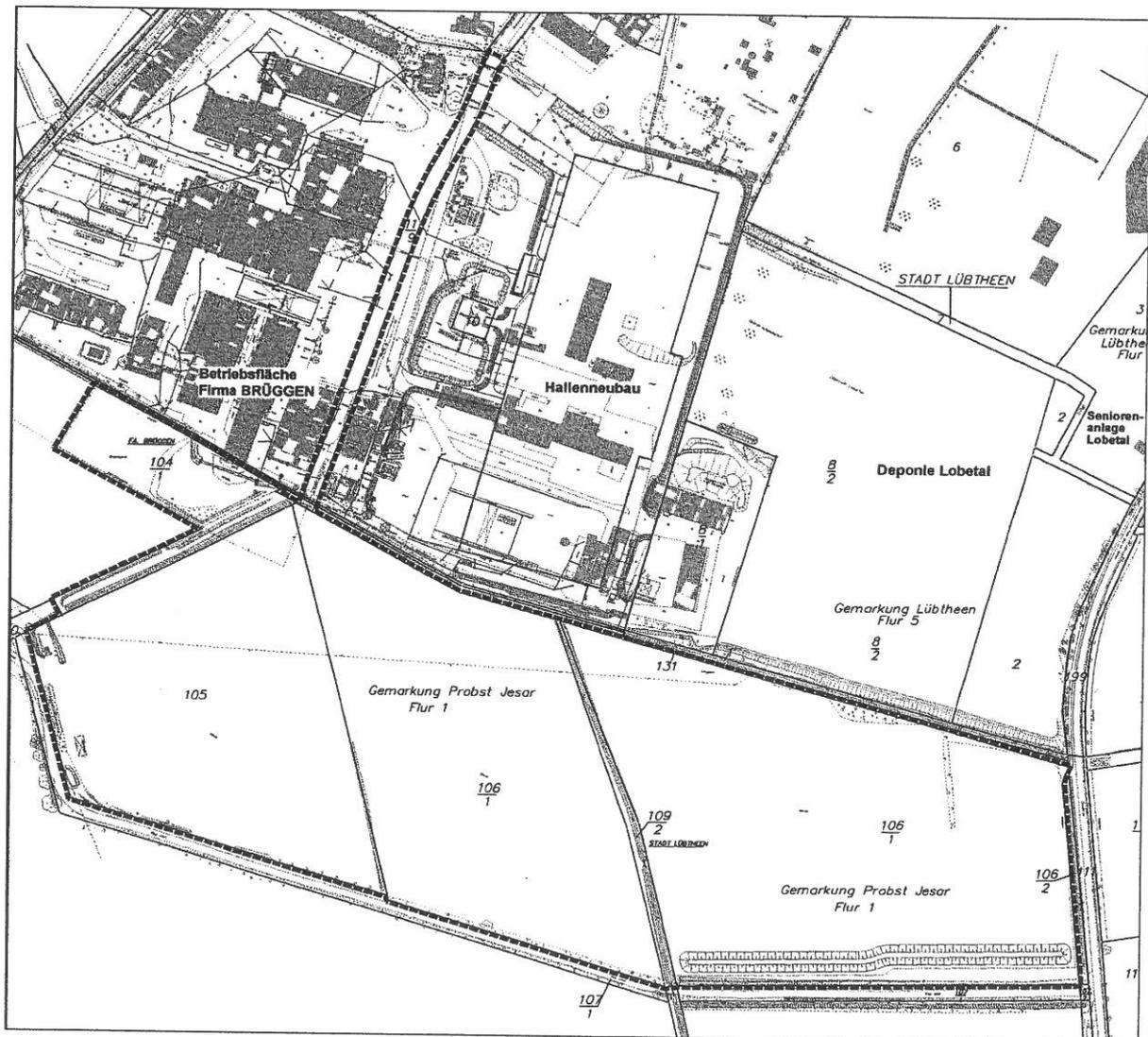
## 2. Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Probst Jesar, Flur 1, die Flurstücke 104/1, 105, 106/1, 109/2 und in der Gemarkung Lübtheen, Flur 5, das Flurstück 11/9 teilweise. Die Fläche ist ca. 11,10 ha groß. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Unternehmens bzw. der Stadt Lübtheen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) grenzt im Norden an die Gemeindestraße von Probst Jesar nach Lübtheen. Im Süden und Osten schließen sich Wiesen- und Weideflächen an, die vom östlich angrenzenden Weg erschlossen werden. Westlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an die vorhandene Betriebsfläche, auf der sich Produktions- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerflächen befinden. Nordwestlich befindet sich hinter einem Wall die stadteigene Deponie Lobetal.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplante Nutzung erforderlichen Flurstücke einbezogen wurden, in denen sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.



Übersicht: Geltungsbereich unmaßstäblich

### **3. Erfordernis der Planaufstellung/ Standortwahl**

Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der Produktion durch die Errichtung von baulichen Anlagen und Lagermöglichkeiten in einem Industriegebiet geschaffen werden.

Vor ca. zwei Jahren übernahm das Fahrzeugbauunternehmen die Firma BRÜGGEN Komponenten das Betriebsgelände des ehemaligen Fahrzeugwerkes Lübtheen und sicherte damit ca. 100 Mitarbeitern die Arbeitsplätze. Dieser für die Region wichtige Gewerbebetrieb stellt Komponenten und Aufbauten für die Nutzfahrzeugindustrie her, die zusammen mit der Produktion im Hauptwerk in Herzlake/Emsland nachgefragte Teile für den Fahrzeughandel liefern.

Im Jahr 2006 begann die Firma mit Sanierungs-, Abriss- und Neubaumaßnahmen auf dem vorhandenen Gelände. So entsteht derzeit eine neue ca. 246 m lange und ca. 85 m breite sowie ca. 14 m hohe Halle, die moderne Maschinen für die Produktion von LKW-Wechselsystemen, Auflieger und Container aufnehmen wird. Für künftige Erweiterungen wurde das östlich angrenzende Areal von ca. 11,10 ha erworben. Um für diese Fläche Baurecht zu erhalten, wird der Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt.

Der Standort befindet sich außerhalb der Ortslage von Lübtheen, ca. 200 m östlich der Seniorenwohnanlage Lobetal. Die übrige Wohnbebauung liegt ca. 300 bis 800 m vom Betriebsgelände entfernt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ grenzt östlich an das Bebauungsplangebiet.

Mit der Bebauung dieses Standortes wird die bauliche Entwicklung des Gewerbebestandes am Fahrzeugwerk arrondiert. Die Entwicklung der Fläche ist in verschiedenen Etappen und Zeitabschnitten vorgesehen.

### **4. Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Stadt Lübtheen liegt im Westen der Region Westmecklenburg im Landkreis Ludwigslust.

Sie befindet sich ca. 40 km nordwestlich der Kreisstadt Ludwigslust. 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 auf die B 5 von Ludwigslust nach Boizenburg mündet. Über Hagenow ist eine gute Verbindung zur A 24 und zur Bahnstrecke Berlin – Hamburg möglich.

Zum Gemeindegebiet gehören neben der Gemarkung des Stadtgebietes die Gemarkungen Bandekow, Benz, Briest, Brömsenberg, Garlitz, Gösslow, Gudow, Jessenitz, Lank, Langenheide, Lübbendorf, Neuenrode, Neu Lübtheen, Probst Jesar, Quassel, Trebs und Volzrade. Die Gemeinde hatte per 31. Dezember 2004 5.024 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 11.968 ha.

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von Mai 2005 (LEP M-V) wird die Stadt Lübtheen die Kriterien für die Einstufung als Grundzentrum erfüllen. Grundzentren sollen neben der Nahbereichsversorgung auch als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Entsprechend der Differenzierung der räumlichen Entwicklung liegt die Stadt Lübtheen in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Neben der Sicherung der Funktionen für Tourismus und Erholung sind auch an geeigneten Standorten Flächen für den weiteren wirtschaftliche Entwicklung der Region vorzuhalten.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** für Westmecklenburg von 1996 ist Lübtheen als „Ländlicher Zentralort“ eingestuft. Die zentralen Orte bilden räumliche Siedlungsschwerpunkte,

die neben der angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs auch zur wirtschaftlichen Stärkung der schwach strukturierten ländlichen Räume beitragen sollen. Dabei ist das vorhandene Wirtschaftspotential und die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten bedeutungsvoll für die Zentralität des Ortes.

Die Stadt Lübtheen befindet sich im Fremdenverkehrsentwicklungsraum östliches Elbetal. Südöstlich der Stadt erstreckt sich das Gelände einer Verteidigungseinrichtung.

Der Bebauungsplan folgt den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange.

Die Stadt Lübtheen verfügt über keinen rechtskräftigen **Flächennutzungsplan**. Im vorliegenden Entwurf ist die Fläche des Bebauungsplangebietes noch nicht als gewerbliche Entwicklungsfläche vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 wird gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, da dringende Gründe dies erfordern. Die weitere Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes ist nunmehr mit der Übernahme des alten Fahrzeugwerkes durch die Firma BRÜGGEN möglich. Die zusätzliche Schaffung von ca. 150 Arbeitsplätzen ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt Lübtheen und ihrer Einstufung als Grundzentrum. Der B-Plan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da eine Vorprägung des Areals als gewerbliche Fläche bereits schon über Jahre existiert und die Entwicklung des Standortes nur in östliche Richtung möglich ist.

## **5. Bestand**

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 11,10 ha umfasst eine zusammenhängende Grünlandfläche östlich des bestehenden Betriebsgeländes der Firma BRÜGGEN Komponenten GmbH.

Das Grünland wird als Viehweide intensiv genutzt. Mittig und westlich auf der Fläche verläuft der Seegraben, der als Vorfluter 2. Ordnung in den Lübtheener Baches entwässert.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Gemeindestraße von Probst Jesar nach Lübtheen. Das Grundstück ist hier durch einen Zaun zur Straße begrenzt. Die westliche Grenze ist ebenfalls eingezäunt. Hier befindet sich ein Gehölzstreifen außerhalb des Zaunes, der teilweise als geschützte Baumreihe eingestuft wird. Der im nordwestlichen Abschnitt vorhandene Wall ist eine temporäre Mutterbodenablagerung. Die südliche Grenze bilden ebenfalls einzelne Gehölzgruppen sowie niedrige Böschungen, die auch eingezäunt sind. Östlich grenzt das Plangebiet an die vorhandene Betriebsfläche der Firma BRÜGGEN. Die nordöstliche städtische Deponie ist mit einem Wall sowie einem Gehölzstreifen und einem Zaun zum Geltungsbereich hin abgegrenzt.

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgisches Elbetal. Für Baumaßnahmen in diesem Bereich ist ein Ausnahmeantrag zu stellen. Entsprechend der Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises wird eine Herauslösung in Aussicht gestellt.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Sollten jedoch Alttablagerungen oder Altlastverdachtsflächen im Zuge der Realisierung des Vorhabens angetroffen werden, ist dies der Immissions- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust anzuzeigen.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der

Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **6. Planinhalt**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 ist ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. Im Industriegebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen ausgeschlossen. Sie gehören zu den Anlagen, die gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Da der Standort unmittelbar angrenzend an das jetzige Betriebsgelände anschließt und hierüber auch die verkehrsmäßige Erschließung gesichert wird, ist eine öffentliche Zuwegung nur begrenzt gegeben. Eine Betriebstankstelle wird auch nicht erforderlich.

Aus Gründen der Vorhaltung und der Ausnutzung des Industriestandortes werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Ausreichende Flächen für diese Anlagen sind bzw. können in der Ortslage Lübtheen bereitgestellt werden.

Stellplätze, Lagerflächen sowie die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen generell zulässig.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Bebauungsplan Nr. 8 ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen und damit die Realisierung der vorgesehenen Investitionsvorhaben gewährleistet werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Auf die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl wurde aus Zweckmäßigkeitsgründen verzichtet. Im Plangebiet sind eingeschossige Gebäude mit Traufhöhen für die Teilgebiete 1 und 2 festgesetzt worden. Als Höhenbezugspunkt gilt jeweils die Oberkante des Fußbodens der im bestehenden Firmengelände neu errichteten Halle.

Für die Regelung der städtebaulichen Dichte ist die Grundflächenzahl von 0,6 (mit Überschreitungsmöglichkeiten auf max. 0,8) in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen geeigneter, das Maß der baulichen Nutzung zu regeln.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dazu zählen neben den Gebäuden, Hallen u.a. auch befestigte Wege und Stellplätze mit ihren Einfahrten. Bei einer GRZ von 0,8 können max. 80 % des Baugebietes überbaut werden.

### **6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Bauweise ist die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude.

Für das Industriegebiet wurde die abweichende Bauweise festgesetzt, so dass die Gebäudelänge unterschiedliche Maße betragen kann – eingeschränkt jedoch durch die Baugrenzen. Im Teilgebiet 1 wird eine Baukörperlänge von max. 400 m zugelassen. Für das Teilgebiet 2 ist dieses Maß auf max. 60 m begrenzt worden.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber dem Nachbargrundstück jedoch die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Industriegebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich.

### **6.4. Grünflächen**

Im Plan dargestellte und festgesetzte Großgehölze und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch solche derselben Art zu ersetzen. Es sind zur Bepflanzung ausschließlich standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden. Siehe weiter dazu Punkt 7.

### **6.5. Verkehrserschließung**

Bereits 1999 hat die Stadt eine „Industriestraße“ zum Anschluss des Betriebsgeländes an das überörtliche Straßennetz (K 20 ,L 06) errichtet, die an die Geschwister- Scholl Straße anbindet. Diese Straße lenkt die Verkehrsströme um das Stadtgebiet.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über diese Straße aus nördlicher Richtung von der öffentlichen Geschwister- Scholl- Straße aus über das angrenzende Betriebsgelände. Die 8,00 m breite Straße ist im Plan entsprechend festgesetzt. Nordöstlich des Geltungsbereichs ist für Notfälle die Zufahrt für die Feuerwehr über die Gemeindestraße Richtung Probst Jesar vorgesehen. Hierzu wird im Zaun des Betriebsgeländes ein Tor eingebaut.

Auf die Festsetzung einer weiterführenden inneren Erschließung wird verzichtet, um eine variable Anordnung der baulichen Anlagen zu ermöglichen.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzurichten.

### **6.6. Technische Ver- und Entsorgung**

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

#### ***Wasser- und Löschwasserversorgung***

Ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz des bestehenden Betriebsgeländes. Für die Bereitstellung von Brauchwasser und für die Löschwasserversorgung werden Brunnen innerhalb des Plangebietes geschaffen.

#### ***Elektroenergie***

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt über das Netz der WEMAG AG. Die Umverlegung der über das Gelände verlaufenden Freileitung erfolgt seitens des Versorgungsunternehmens im Rahmen einer Netzverstärkung nördlich der Straße nach Probst Jesar. Hierfür befinden

sich die Planungen in Arbeit. Ziel ist, die 20 KV-Freileitung teilweise umzubauen und teilweise zu verkabeln.

### **Gasversorgung**

Über das Plangebiet verläuft im südwestlichen Bereich eine Gas-Mitteldruckleitung, die zur Station auf das bestehende Gelände führt. Hierfür ist ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt worden. Eine Versorgung des Standorts kann mittels Niederdruckleitung gesichert werden.

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Alle Maßnahmen im Bereich der Leitungstrassen sind mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen e on/Hanse abzustimmen.

### **Fernmeldeversorgung**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr. Bis zu einer maximalen Bauhöhe von 25 m ü. Grund besteht keine Beeinflussung.

### **Abwasserentsorgung**

Es erfolgt ein Abwasseranschluss an das vorhandenen Abwassernetz der Stadt Lübtheen. Auf dem angrenzenden Betriebsgelände befindet sich ein Pumpwerk, das das Abwasser zur Kläranlage leitet. Die Errichtung weiterer Pumpwerke ist innerhalb des Plangebietes zulässig.

### **Niederschlagswasserentsorgung**

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen innerhalb des Plangebietes ist zu versickern. Das Niederschlagswasser der Verkehrs- und Lagerflächen ist beim Nachweis geringer Verschmutzung in die angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu leiten und zu versickern. Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor Versickerung einer Reinigung mit Ölabscheider zuzuführen.

Im Rahmen von Betriebsgenehmigungen ist zu bestimmen, ob und in welcher Weise eine Klärung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zu erfolgen hat. Hierzu wird ein gesondertes Entwässerungskonzept erarbeitet.

### **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust.

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen gesammelt. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer abzufahren.

## **7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

### **7.1. Bestandsbeschreibung**

Siehe Bestandsplan (Umweltbericht).

#### Tiere, Pflanzen, Biotope

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 10,9 ha umfasst eine zusammenhängende Grünlandfläche östlich des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Brüggan Komponenten GmbH.

Das Grünland wird als Viehweide intensiv genutzt. Aufgrund der Flurabstände des Grundwassers von 0,3 bis 1,0 m hat das Grünlandbiotop eine feuchte bis wechselfeuchte Ausprägung, so dass in Senken und verfallenen Gräben die Flatterbinse häufig auftritt. Im Grasland dominiert als bestandsbildende Art der Wiesenschwingel. Im Nordteil ist der Standort bei größeren Grundwasserflurabständen als „frisch“ einzustufen, so dass im Grünland die Arten Spitzwegetrich, Schafgarbe, Bärenklau und Glatthafer auftreten.

Die Grünlandfläche ist im Randbereich des Plangebietes nahezu vollständig von Flurgehölzen umgeben. Im Norden an der Straße nach Probst Jesar ist am Radweg eine junge Baumreihe mit Linden, unterbrochen von einigen Alteichen vorhanden. Auf der Ostseite finden sich entlang des unbefestigten Weges abschnittsweise Baumreihen mit Alteichen, Birken und Kopfweiden, die im Unterwuchs Strauchhecken aus Weißdorn, Geißblatt, Faulbaum, Eberesche, Schneeball, Salweide und Traubenkirsche aufweisen. In den Heckensäumen treten Johanniskraut, Beifuß und Brombeere hervor. Im Süden setzt sich der Randbewuchs mit einer Eichen-Baumhecke fort. Auf der Westseite entlang der Grenze zum benachbarten Betriebsgelände und zum Bauschuttlager verlaufen zeitweilig wasserführende Gräben, die im südlichen Teil von älteren Windschutzpflanzungen aus Weiden und Eschenblättrigem Ahorn, im Nordteil von Baumhecken aus Eichen, Birken und Erlen überwachsen sind.

Die Grünlandfläche wird von dem aus Probst Jesar herkommenden Seegraben (Gewässer II. Ordn.) durchquert, der in den Lübtheener Bach einmündet. Im Geltungsbereich ist der Graben ca. 2 m breit, ca. 0,5 m tief und nur zeitweilig wasserführend. Der Graben und der nördlich angrenzende Saum sind von Schilf, Rohrkolben und nitrophilen Gräsern, Binsen und Hochstauden feuchter Standorte (u.a. Blutweiderich, Flatterbinse, Helmkraut, Minze, Scharfer Hahnenfuß) bewachsen.

Im Nordteil des Grünlandes ragt vom Westrand her an einem flachen Graben eine ca. 50 m lange Erlenreihe in die Fläche hinein.

Im Südteil stehen auf dem Grünland entlang einer Flurstücksgrenze in lockerer Reihe Bäume der Arten Weißdorn, Birke, Weide und Eiche, wobei die Birken aufgrund verminderter Vitalität nur noch eine geringe Reststandzeit haben. Die Eiche am Ende der Reihe ist nach der optischen Erscheinung ein vitaler und positiv landschaftsbildprägender Baum.

Im äußersten Südwesten ist in den Geltungsbereich eine frische bis feuchte Brachfläche mit Kratzdistel-Brennnessel- bzw. Schilf-Brennnesselflur miteinbezogen, auf der einzelne Pappeln und Weiden stehen.

Aufgrund vorliegender Informationen zur Avifauna (Geländebegehung, Auskunft Naturparkverwaltung) und der genannten Größe und Biotopausstattung des Plangebietes ist von faunistischen Funktionen mit allgemeiner Bedeutung auszugehen. Das Grünland gehört zum Nahrungsraum des Lübtheener Weißstorchpaares (langjährig besetzter Brutplatz im südwestlichen Stadtbereich, landesweit gefährdete Art, Schutz- und managementrelevante Art des SPA 40) sowie anderer, vorwiegend siedlungsbewohnender Arten (Dohlen, Stare, Drosseln). Grünland sowie umgebende Gehölze und Brachen beherbergen Brutvorkommen typischer Vogelarten wie Braunkehlchen, Dorngrasmücke, Nachtigall und Gelbspötter. Nach den beim Landkreis Ludwigslust vorliegenden Daten des LINFOS liegen für die 1-km-Umgebung der Fläche Beobachtungen von Raubwürger, Wespenbussard und Kranich vor. Brutplätze der Dohle befinden sich im Südteil des bestehenden Werksgeländes.

Als Rastvogelnahrungsfläche im Naturpark und im Umfeld des SPA 40 „Elbetal“ hat die Fläche nach Auskunft der Naturparkverwaltung Boizenburg (Herr Steffen) keine nennenswerte Bedeutung.

Nördlich, östlich und südlich an den Geltungsbereich anschließend befinden sich weitere Grünlandflächen in ähnlicher Ausprägung und Nutzung.

### Boden und Wasser

Im Bereich des Plangebietes sind weichseleiszeitliche Sande des Urstromtals der Elbe und ihrer Nebentäler verbreitet, vor Ort stehen grundwasserbestimmte Sande an. Der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters ist < 2 m, entsprechend ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Nach den am 29.05.2006 durchgeführten Rammkernsondierungen stehen im Geltungsbereich unter einem humosen Oberboden von 30 bis maximal 60 cm Stärke Fein- und Mittelsande bis zur Erkundungstiefe von 3 m an. Damit ist der Boden zur Versickerung von Oberflächenwasser grundsätzlich gut bis sehr gut geeignet.

Der Flurabstand des Grundwassers betrug am Tag der Erkundung 0,3 bis 1,25 m. Dieser zumindest zeitweise hohe Grundwasserstand beeinflusst am Standort das Vermögen des Bodens zur Versickerung. Da der Grundwasserstand erfahrungsgemäß erheblichen Schwankungen unterliegen kann, wurden zwei Grundwassermessstellen innerhalb des B-Plangebietes eingerichtet.

Der Seegraben und die in Randlage der Wiesenfläche vorhandenen Gräben mit einer Ausbautiefe von 0,5 bis 1,0 m führen nur zeitweilig Wasser.

### Landschaftsbild

Nach der landesweiten Potenzialanalyse befindet sich das Gebiet im Landschaftsbildraum „Niederung der Rögnitz“ mit einer insgesamt sehr hohen Bedeutung des Landschaftsbildes.

Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die Lage in der halboffenen Niederungslandschaft zwischen Lübtheen und Probst Jesar. Das ebene bis flach wellige Gelände wird überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist durch Hecken und Baumreihen reich und vielfältig gegliedert. Die Standortverhältnisse der Niederungslandschaft wurden bisher durch Entwässerung und landwirtschaftliche Nutzung nur wenig verändert.

Das innerhalb des LSG „Mecklenburgisches Elbetal“ liegende Gelände wird zur Naherholung genutzt. Im benachbarten Probst Jesar ist ein Freibad vorhanden.

Vorbelastungen im Sinne einer gewerblichen und industriellen Nutzung bestehen auf den unmittelbar westlich zum Geltungsbereich benachbarten Flächen des Betriebsgeländes der Fa. Brügggen (langjähriger Industriestandort, ehemals Kalibergwerk, vor 1989 Fahrzeugwerk) und des Boden- und Bauschuttlagers.

### Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“, das zugleich Teil des gleichnamigen Naturparks und des Biosphärenreservates „Flusslandschaft Elbe“ ist. Für den B-Plan bedarf es zur Erlangung der Rechtskraft der Herauslösung des Geltungsbereichs aus dem LSG.

Geschützte Alleen nach § 27 LNatG und geschützte Biotope nach § 20 LNatG sind die im Randbereich des Plangebietes befindlichen Baumreihen und Hecken sowie der Erlensaum an dem in das Grünland hineinreichenden Graben. Ihre Zerstörung, Beschädigung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung ist verboten. Ausnahmen können im Einzelfall durch die Untere Naturschutzbehörde zugelassen werden (§ 20 (3) LNatG). Dabei ist die Eingriffsregelung anzuwenden.

Einzelbäume über 100 cm Stammumfang, gemessen 1,3 m über Erdboden, darunter im Geltungsbereich einzeln stehende Eichen, Birken und Weiden, unterliegen dem gesetzlichen Baumschutz nach dem neuen § 26a LNatG. Ihre Fällung ist durch die Untere Naturschutzbehörde im Zuge einer Ausnahmeerteilung zuzulassen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann (§ 26a (3) Satz 1 LNatG). Dabei ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Die Baumschutz-VO des LK Ludwigslust wurde aufgehoben. Die Baumschutzsatzung der Stadt Lübtheen gilt nur für den Innenbereich und kommt somit bei der B-Planaufstellung nicht zur Anwendung.

Bezüglich der vorgenannten betroffenen Schutzgebiete / Schutzobjekte werden parallel zur frühzeitigen Beteiligung Ausnahmeanträge gestellt.

### **7.2. Eingriffsbewertung**

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 18 BNatG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild 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. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) angewendet.

Das Bebauungsplanvorhaben umfasst auf bisheriger Grünlandfläche, einschließlich der kleinflächigen Brachen im Südteil, die Festsetzung eines Industriegebietes in zwei Teilgebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, bei Zulassung einer Überschreitung bis 0,8. Insofern ist von einer großflächigen Überbauung und Versiegelung auszugehen. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die Zerstörung der vorhandenen Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.

Von diesem Eingriff sind die folgenden Biotope durch physische Zerstörung betroffen:

- großflächig das vorhandene frische bis feuchte Intensivgrünland (mit Ausnahme der nicht bebauten Randflächen), einschließlich der faunistischen Funktionen,
- der den Geltungsbereich querende Abschnitt des Seegrabens mit Staudensaum (Es ist eine Verlegung des Grabens in den östlichen und südlichen Randbereich des Geltungsbereichs vorgesehen.),
- der im Nordwesten in das Grünland hineinreichende, von Schwarzerlen bestandene Graben (Besonders geschütztes Biotop; Ausnahmegenehmigung erforderlich),
- ein 50 m langer Abschnitt des Grabens am Südrand des Geltungsbereichs, für den eine Verrohrung vorgesehen ist,

- die frische bis feuchte Brachfläche im Südwesten des Geltungsbereichs mit Ausnahme der unverbauten Randflächen und
- sieben Einzelbäume die dem gesetzlichen Baumschutz unterliegen.
- Teilbereich einer Baumhecke, die als § 20 Biotop dem besonderen gesetzlichen Schutz unterliegt.

Durch die Bauphase und den anschließenden Betrieb auf dem Gelände kommt es bei den geplanten Dimensionen des Industriegebietes zu temporären Beeinträchtigungen der Biotope (Randflächen außerhalb der Baugrenze) und zu Störungen der Tierwelt in den angrenzenden Biotopen (Hecken, Baumreihen), ohne dass letztere direkt physisch betroffen sind. Diese Störungen äußern sich durch eine Verarmung der Tierwelt und ein Verschwinden störungsempfindlicher Arten.

Für zu errichtende Gebäude (Werkhallen) wird eine maximale Höhe von 20 m über Höhenbezugspunkt (Höhe Fußboden der auf dem Betriebsgelände 2006 errichteten Halle) zugelassen. Dabei ist von Gebäudelängen bis über 200 m auszugehen. Damit übersteigt die zulässige Gebäudehöhe die Höhe der umliegenden Baumreihen, so dass bei der gegebenen Landschaftsstruktur die im Baugebiet zulässigen großvolumigen Baukörper im Gebiet zwischen Lüthteen (östlicher Ortsrand) – Probst Jesar und Trebs / Jessenitz Werk (1-2-km-Umfeld) sichtbar sind und das Landschaftsbild in seiner Schönheit und Eigenart beeinträchtigen. Die Durchgrünung des Offenlandes mit Baumreihen und Hecken, die Siedlungsflächen sowie die im Umkreis von 1-2 km vorhandenen Waldflächen begrenzen die optische Fernwirkung.

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

### **7.3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen**

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

Die bauliche Nutzung der geplanten Flächen für die Betriebserweiterung ist aufgrund der direkten Benachbarung zum Betriebsgelände der Fa. Brügggen, wegen des Mangels geeigneter anderer Flächen am Standort und aufgrund notwendiger Schutzabstände zur Seniorenwohnanlage Lobetal (Sondergebiet für altersgerechtes Wohnen mit besonderem Schutzbedürfnis gegenüber Lärmimmissionen) alternativlos.

Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch bei der Ausgestaltung des Vorhabens, 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. Dabei ist vorliegend zu berücksichtigen, dass aufgrund der zeitlich eng begrenzten Planungshorizonte notwendiger unternehmerischer Entscheidungen derzeit noch kein fertiges Konzept für den Ausbau des Standortes feststeht und deshalb eine größtmögliche Flexibilität der baulichen Nutzung vorgehalten werden soll.

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

- Festsetzung der GRZ mit 0,6, zuzüglich zulässiger Überschreitung bis 0,8. (Nach der Bau-NVO ist in Industriegebieten eine GRZ von 0,8, zuzüglich Überschreitung möglich.)
- Umverlegung des zentral in der Baufläche verlaufenden Seegrabens an den Rand der Baufläche, so dass eine Verrohrung über einen längeren Abschnitt von 200 m vermieden wird. Die Zulassung der zumindest teilweisen Verrohrung des Grabens im Südwesten des Gel-

tungsbereichs wird als unvermeidlich angesehen, um den Bereich des Flurstücks 104/3 mit an das übrige Gebiet anzubinden.

- Erhalt der geschützten Gehölze im Randbereich der Baugrundstücke. Freihaltung des Wurzelbereichs dieser Gehölze (Kronentraufe + 1,5 m) von Bebauung und Abgrabung.
- Freihaltung eines Abstandes von 10 m zwischen der Baufläche und der Straße nach Probst Jesar von baulichen Anlagen.
- Erschließung des geplanten Baugebietes ausgehend vom vorhandenen Werksgelände, so dass eine Nutzung der Straße Lüthten – Probst Jesar für den Werksverkehr vermieden wird. An dieser Straße wird allein eine Notausfahrt für die Feuerwehr ausgewiesen.
- Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken.
- Versickerung bzw. Rückhaltung des auf Lager- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Das Erfordernis einer Reinigung (Ölabscheidung) ist im Genehmigungsverfahren zu klären.

#### 7.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung sowie, vor allem in Randbereichen, Wertbiotope von hoher Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung (Tab).

Code <sup>1</sup>	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m <sup>2</sup> ]		BWE <sup>2</sup>	Baul. Nutzung	ZSV <sup>3</sup>	KE <sup>4</sup>	KF <sup>5</sup>	WF <sup>6</sup>	KFÄ <sup>7</sup>
		G <sup>8</sup>	Ü <sup>9</sup>							
BBA	Älterer Einzelbaum	0	25	4	Baufläche, TG 1, versiegelt	0,5	8,5	0,75	1,0	159
BBA	Älterer Einzelbaum	0	138	4	Baufläche, TG 1, versiegelt	0,5	8,5	1,00	1,0	1173
Ge- bäude	Gebäude	19		0	Baufläche, TG 2, versiegelt	0,0	0,0	0,75	0,5	0
BLR	Ruderalgebüsch	11		2	Baufläche, TG 1, versiegelt	0,5	2,5	0,75	1,0	21
FGX	Graben	448		2	Baufläche, TG 1, versiegelt	0,5	2,5	0,75	1,0	840
FGX	Graben	414		2	Baufläche, TG 1, versiegelt	0,5	2,5	1,00	1,0	1035
GIM	Intensivgrünland	39462		1	Baufläche, TG 1, versiegelt	0,5	1,5	0,75	1,0	44395
GIM	Intensivgrünland	861		1	Baufläche, TG 1, nicht versiegelt	0,0	1,0	0,75	1,0	646
GIM	Intensivgrünland	38385		1	Baufläche, TG 1, versiegelt	0,5	1,5	1,00	1,0	57573
GIM	Intensivgrünland	2123		1	Baufläche, TG 1, nicht versiegelt	0,0	1,0	1,00	1,0	3185
OS	Bodenmiete	2121		0	Baufläche, TG 1, versiegelt	0,5	0,5	0,75	1,0	795
OVU	Wirtschaftsweg	614		0	Baufläche, TG 1, versiegelt	0,5	0,6	0,75	1,0	276
OVU	Wirtschaftsweg	707		0	Baufläche, TG 1, versiegelt	0,5	0,6	1,00	1,0	424

Code <sup>1</sup>	Biototyp-Bestand	Fläche [m <sup>2</sup> ]		BWE <sup>2</sup>	Baul. Nutzung	ZSV <sup>3</sup>	KE <sup>4</sup>	KF <sup>5</sup>	WF <sup>6</sup>	KFÄ <sup>7</sup>
		G <sup>8</sup>	Ü <sup>9</sup>							
VHD	Hochstaudenflur	900		2	Baufläche, TG 1, versiegelt	0,5	2,5	0,75	1,0	1688
VHD	Hochstaudenflur	1169		2	Baufläche, TG 1, versiegelt	0,5	2,5	1,00	1,0	2923
VSZ	Gehölzsaum an Fliessgewässern (§20)	362		3	Baufläche, TG 1, versiegelt	0,5	4,5	0,75	1,0	1222
VSZ	Gehölzsaum an Fliessgewässern (§20)	38		3	Baufläche, TG 1, versiegelt	0,5	4,5	1,00	1,0	171
BBA	Älterer Einzelbaum	0	38	4	Baufläche, TG 1, versiegelt	0,5	8,5	0,75	1,0	242
BBA	Jüngerer Einzelbaum	0	99	1	Baufläche, TG 1/2, versiegelt	0,5	1,5	0,75	1,0	84
BHB	Baumhecke (§20)	157		3	Baufläche, TG 1, versiegelt	0,5	4,5	0,75	1,0	530
BWW	Windschutzpflanzung	44		1	Baufläche, TG 2, versiegelt	0,5	2,0	0,75	1,0	66
FGX	Graben	221		2	Baufläche, TG 2, versiegelt	0,5	2,5	0,75	1,0	414
GIM	Intensivgrünland	149		1	Baufläche, TG 2, versiegelt	0,5	1,5	0,75	1,0	169
RHU	Ruderale Staudenflur	2132		1	Baufläche, TG 2, versiegelt	0,5	2,0	0,75	1,0	3198
VHD	Hochstaudenflur	2312		2	Baufläche, TG 2, versiegelt	0,5	2,5	0,75	1,0	4335
VWD	Feuchtgebüsch	123		2	Baufläche, TG 2, versiegelt	0,5	3,0	0,75	1,0	277
BBA	Älterer Einzelbaum	0	25	4	Randbereich	0,5	8,5	0,75	1,0	159
BBA	Jüngerer Einzelbaum	0	22	1	Randbereich	0,5	1,5	0,75	1,0	25
BHB	Baumhecke (§20)	0	66	3	Randbereich	0,0	4,0	0,75	0,3	59
BHB	Baumhecke (§20)	78		3	Randbereich	0,0	4,0	0,75	0,3	70
BHB	Baumhecke (§20)	24		3	Randbereich	0,0	4,0	0,75	0,3	22
BHB	Baumhecke (§20)	21		3	Randbereich	0,0	4,0	0,75	0,3	19
BHB	Baumhecke (§20)	16		3	Randbereich	0,0	4,0	0,75	0,3	14
BHB	Baumhecke (§20)	333		3	Randbereich	0,0	4,0	0,75	0,3	300
BHS	Strauchhecke mit Überschildung (§20)	448		3	Randbereich	0,0	4,0	0,75	0,3	403
BLR	Ruderalgebüsch	270		2	Randbereich	0,0	2,5	0,75	0,3	152
BRR	Baumreihe (§27)	0	1288	3	Randbereich	0,0	4,0	0,75	0,3	1159
BRR	Baumreihe (§27)	264		3	Randbereich	0,0	4,0	0,75	0,3	238
BRR	Baumreihe (§27)	458		3	Randbereich	0,0	4,0	0,75	0,3	412
BRR	Baumreihe (§27)	71		3	Randbereich	0,0	4,0	0,75	0,3	64
BRR	Baumreihe (§27)	66		3	Randbereich	0,0	4,0	0,75	0,3	59

Code <sup>1</sup>	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m <sup>2</sup> ]		BWE <sup>2</sup>	Baul. Nutzung	ZSV <sup>3</sup>	KE <sup>4</sup>	KF <sup>5</sup>	WF <sup>6</sup>	KFÄ <sup>7</sup>
		G <sup>8</sup>	Ü <sup>9</sup>							
BWW	Windschutzpflanzung	0		1	Randbereich	0,0	1,5	0,75	0,5	0
BWW	Windschutzpflanzung	44		1	Randbereich	0,0	1,5	0,75	0,5	25
BWW	Windschutzpflanzung	2		1	Randbereich	0,0	1,5	0,75	0,5	1
FGX	Graben	40		2	Randbereich	0,0	2,0	0,75	0,5	30
FGX	Graben	1		2	Randbereich	0,0	2,0	0,75	0,5	1
FGX	Graben	143		2	Randbereich	0,0	2,0	0,75	0,5	107
FGX	Graben	224		2	Randbereich	0,0	2,0	1,00	0,5	224
Gebäude	Gebäude	0		0	Randbereich	0,0	0,0	0,75	0,5	0
GIM	Intensivgrünland	4171		1	Randbereich	0,0	1,0	0,75	0,5	1564
GIM	Intensivgrünland	7090		1	Randbereich	0,0	1,0	0,75	0,5	2659
GIM	Intensivgrünland	300		1	Randbereich	0,0	1,0	1,00	0,5	150
OS	Bodenmiete	522		0	Randbereich	0,0	0,0	0,75	0,5	0
OVU	Wirtschaftsweg,	44		0	Randbereich	0,0	0,1	0,75	0,5	2
RHU	Ruderales Staudenflur	82		1	Randbereich	0,0	1,5	0,75	0,5	46
RHU	Ruderales Staudenflur	294		1	Randbereich	0,0	1,5	0,75	0,5	165
RHU	Ruderales Staudenflur	798		1	Randbereich	0,0	1,5	0,75	0,5	449
VHD	Hochstaudenflur	114		2	Randbereich	0,0	2,0	0,75	0,5	86
VHD	Hochstaudenflur	18		2	Randbereich	0,0	2,0	0,75	0,5	13
VSZ	Gehölzsaum an Fließgewässern (§20)	63		3	Randbereich	0,0	4,0	0,75	0,3	57
	<b>Summe:</b>	<b>108771</b>								<b>133.538</b>

<sup>1</sup> Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

<sup>2</sup> BWE = Biotopwertestufung (Erläuterung im Text)

<sup>3</sup> ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LUNG 1999)

<sup>4</sup> KE = Kompensationserfordernis (u. V. v. LUNG 1999)

<sup>5</sup> KF = Korrekturfaktor (u. V. v. LUNG 1999)

<sup>6</sup> WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

<sup>7</sup> KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

<sup>8</sup> G = Grundfläche

<sup>9</sup> Ü = überschirmte Fläche

**kursiv Änderungen Stand 07.11.06**

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Bei den Ruderalfluren frischer Standorte wurde die Bewertung mit 1 berücksichtigt, da eine höhere Einstufung der relativen Wertigkeit gegenüber anderen Biotopen nicht angemessen ist und die ruderalen Staudenfluren keine Vorkommen gefährdeter Arten aufweisen. Beim Ruderalgebüsch erfolgt die Biotopwertestufung mit 2, da das Zitterpappelgebüsch nicht die Voraussetzungen für den gesetzlichen Schutz erfüllt.

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der geringen bis durchschnittlichen Ausprägung wurden KE-Werte im unteren bis mittleren Bereich der Spanne eingestellt.

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

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Größe wurde das zu beplanende Gebiet in Abstandszonen von 0 bis 50 m bzw. von 50 bis 200 m von Wegen und benachbarten Betriebsflächen eingeteilt. Die siedlungs- und straßennahen Bereiche sind durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75), der Bereich von 50 bis 200 m von der Straße / Betriebsfläche ist mäßig beeinflusst (KF = 1,0).

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

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandsdurchlauf beträgt er 0. Bei randseitiger, teilweiser Beeinträchtigung bzw. bei der geplanten Nutzung als Grünfläche wurde ein WF von 0,3 (Wertbiotope) bzw. 0,5 angerechnet.

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

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

Aus der Tabelle ergibt sich insgesamt ein Kompensationsflächenäquivalent von 133.538.

### **Anrechnung grünordnerischer Maßnahmen im Geltungsbereich**

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (Kap. 3.4.4) können grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich als Beitrag zum Ausgleich angerechnet werden, wenn sie "langfristig und faktisch einen Beitrag zur Verbesserung beeinträchtigter Funktionen" leisten. Es muss also durch die Maßnahme eine Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand erfolgen.

In Baugebieten, wie dem geplanten Gebiet, ist damit zu rechnen, dass es auf den Grundstücken auch außerhalb der Baugrenzen zu Beeinträchtigungen während der Bauphase kommt, weil dort Maschinen fahren können, Boden abgelagert wird usw. Die festgesetzte Pflege des Grünlandes im Randbereich als extensives Grünland wird anschließend wieder zu einer Aufwertung der Randflächen gegenüber der Bauphase führen, da wieder eine geschlossene Grünlandfläche entsteht und diese so gepflegt wird, dass sich u.a. pflanzenartenreiche Grünlandbestände einstellen werden. Die baubedingte temporär beeinträchtigten Funktionen werden also wieder hergestellt.

Da es sich aber um zunächst beeinträchtigte und dann aufgewertete Flächen handelt, kann nicht von einer typischen Kompensationsmaßnahme ausgegangen werden. Die Anrechnung derartiger Maßnahmen ist deshalb nach dem Wortlaut des Mecklenburger Modells (Stand 01.2002) nicht oder nur eingeschränkt vorgesehen.

Entsprechend der Fortentwicklung des Mecklenburger Modells im behördlichen Beratungsprozess kann die Aufwertung zunächst beeinträchtigter Flächen durch spätere Nutzung oder Pflege (u.a. auch Nutzgärten in Baugebieten) kompensationsmindernd angerechnet werden. Voraussetzung ist, dass zunächst eine saubere Eingriffsermittlung erfolgt und anschließend der Minderungsbetrag auf der Grundlage von Festsetzungen eindeutig ausgewiesen wird. Es wurden die Randflächen mit Fläche x 0,5 angerechnet. Gegenüber der Eingriffsermittlung (Fläche x 0,45) wird damit berücksichtigt, dass die Flächen bisher intensiv genutzt werden, künftig aber extensiv zu pflegen sind.

Die als privaten Grünflächen im Randbereich der geplanten Baufläche (P1 bis P4) festgesetzten Flächen werden somit aufgrund der geplanten Anlage des Grabenbiotops sowie der geplanten extensive Pflege oder Nutzung des Graslandes als Kompensationsmaßnahme (grünordnerische Maßnahme) auf das Kompensationsflächenäquivalent angerechnet. Dabei wird ein durchschnittlicher Flächenwert von 0,5 zugrundegelegt.

**Somit ergibt sich folgendes Kompensationserfordernis (Basiseinheit m<sup>2</sup>):**

			<b>133.538</b>
<b>abzügl.</b>	<b>14.099 x 0,5 =</b>	<b>-</b>	<b>7.049</b>
			<b>126.489</b>

**Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen**

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 19), dass erhebliche 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 wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet 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 neu gestaltet 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.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen im oben genannten Sinne müsste im vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum der Restitution folgender Funktionen dienen. Dabei könnten die Funktionen bei fachlicher Eignung der Fläche auch auf ein und derselben Fläche wiederhergestellt werden:

- Entsiegelung von Flächen mit nachfolgender Anlage von Dauergrünland im Umfang der geplanten Versiegelung (ca. 9 ha) oder Umwandlung von Acker oder Intensivgrünland in extensiv genutztes Grünland in höherem Umfang, verbunden mit der Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen oder Hecken (11-12 ha),
- Schaffung oder Verbesserung von Nahrungsbiotopen für den Weißstorch im 2-km-Umkreis um den Lübtheener Horstplatz (z.B. Anlage oder Vernässung von Dauergrünland, Schaffung von Feuchtbiotopen durch Anhebung des Grundwasserstandes, Anlage von Tümpeln durch Grabenaufweitung u.ä.),
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen oder Hecken an Flurgrenzen, Wegen oder Wasserläufen.

Zumindest die im ersten Anstrich genannte Hauptanforderung an den Ausgleich ist durch die Stadt Lübtheen oder den Investor nicht erfüllbar, weil geeignete Flächen im erforderlichen Umfang in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen.

Insofern kommen Ersatzmaßnahmen in Betracht. Dabei gilt die Anforderung eines Ersatzes der vom Eingriff betroffenen Funktionen in gleichwertiger oder ähnlicher Weise, und der Suchraum vergrößert sich auf die vom Eingriff betroffene Großlandschaft. Das ist im vorliegenden Fall die Großlandschaft 51 „Südwestliche Niederungen“, welche die Niederungsflächen im Altmoränengebiet von Schwanheide im Nordwesten über Boizenburg – Brahlstorf – Lübtheen / Redefin – Woosmer – Eldena bis nach Ludwigslust und Neustadt Glewe umfasst.

**Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen**

Gemeinsam mit Vertretern der Naturschutzbehörde des Landkreises, des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes und der Forstbehörde wurden durch die Stadt Lübtheen und den Investor verschiedene Flächen geprüft, die als Ausgleichsmaßnahmen für das geplante Baugebiet genutzt werden können. Als kurzfristig realisierbar und verfügbar, da sich die Flächen überwiegend im gemeindlichen Eigentum befinden, ergeben sich die nachfolgenden zwei Maßnahmen:

### 1. Aufforstung Waldfreifläche bei Garlitz

Als naturschutzrechtlicher Ersatz ist weiterhin eine Erstaufforstung in der Gemarkung Lübbendorf Flur 1 Flurstück 3-18 auf 6,00 ha vorgesehen. Aufgrund der armen bis sehr armen trockenen Standortverhältnisse ist eine Kiefernauaufforstung mit der Duldung des Anflugeintrags von Beihölzern (zu erwarten Birke), ohne Wildzaun vorgesehen. Erhalten bleibt dabei der bereits vorhandene (geringe) Anflug.

Fläche <sup>1</sup>	Biotop-Bestand	Zielbiotope <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	WS <sup>3</sup>	KWZ <sup>4</sup>	LF <sup>5</sup>	FÄ <sup>6</sup>
Gemarkung Lübbendorf Flur 1 Fst. 3-18	Weidenheger, Ödfläche	Wald	60.000	2	2,0	0,75	<b>90.000</b>

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = **126.489** Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = **90.000** Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahme) ergibt sich, dass der Eingriff nur anteilig kompensiert werden kann.

### 2. Rückbau und Aufforstung ehemaliger Schweinestall Lübbendorf

Die vorgesehene Erstaufforstung in der Gemarkung Lübbendorf Flur 2 Flurstück 79 auf einer Fläche von 12.900 m<sup>2</sup> ist als naturschutzrechtlicher Ersatz vorgesehen. Die Aufforstung ist entsprechend der Vorgaben des zuständigen Forstamtes auszuführen. Bewertung der Maßnahme:

Fläche <sup>1</sup>	Biotop-Bestand	Zielbiotope <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	WS <sup>3</sup>	KWZ <sup>4</sup>	LF <sup>5</sup>	FÄ <sup>6</sup>
Gemarkung Lübbendorf Flur 2 Fst. 79 anteilig	rückgebaute Stallanlage	Wald	4.250	2,5	3,5	0,75	<b>11.156</b>
Gemarkung Lübbendorf Flur xx Fst. 79 anteilig	Wirtschaftsflächen zum Teil teilversiegelt	Wald	8.650	2	2,0	0,75	<b>12.975</b>
							<b>24.131</b>

<sup>1</sup> Flächenbezeichnung

<sup>2</sup> Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

<sup>3</sup> Wertstufe der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>4</sup> KWZ = Kompensationswertzahl (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>5</sup> LF = Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>6</sup> FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

Aufgrund der Wiederherstellung der natürlichen Versickerungsverhältnisse auf 4.250 m<sup>2</sup> der rückzubauenden Stallanlage wird die Wertzahl mit 2,5 im höheren Bereich der Wertspanne angesetzt.

Für den Rückbau der Hochbaulichen Anlagen (teilweise Asbestdächer) und Flächenversiegelungen (Silobunker) wird für 4.250 m<sup>2</sup> die Kompensationswertzahl um den Faktor 1,0 erhöht.<sup>1</sup>

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = **126.489** Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = **24.131** Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahme) ergibt sich, dass der Eingriff nur anteilig kompensiert werden kann.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 126.489 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 114.131 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen 1 und 2) ergibt sich, dass der mit dem B-Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft zu ca. 90 % kompensiert werden kann.

## **8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken**

### ***Auswirkungen***

Durch die geplante Nutzung ist im Vorfeld geprüft worden, wie sich die Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen – vor allem auf die Seniorenwohnanlage Lobetal - auswirken können. Die Auswirkungen hinsichtlich Lärm auf die nächstliegende Wohnbebauung wurden in den als Anlage zum Umweltbericht beigefügten Gutachten des TÜV Nord vom 21.11.2006 einschließlich der 1. Ergänzung vom 16.02.2007 bewertet:

„Die Fa. Brüggens Komponenten GmbH betreibt in Lübtheen eine Betriebsstätte zur Herstellung von Baugruppen für den Fahrzeugbau aus Einzelteilen (bestehender Betriebsteil) sowie die Herstellung von PU-Sandwichplatten für Fahrzeugaufbauten von Kühlfahrzeugen, einschließlich des Zusammenbaus dieser Paneele zu fertigen Fahrzeuganhängern (in Planung befindlicher Betriebsteil). Es ist geplant, die Betriebsfläche in Richtung Osten zu vergrößern. Mit der beabsichtigten Fläche soll planerisch eine Erweiterung der Produktion abgesichert werden. Innerhalb des aufzustellenden Geltungsbereiches des B-Planes sollen Industrieflächen ausgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geräuschemissionen durch den bestehenden und den in Planung befindlichen Betriebsteil an den maßgebenden Immissionsorten wurden im vorliegenden Gutachten durch Optimierungsrechnungen diejenigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Planfläche ermittelt, bei deren Inanspruchnahme die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Immissionsorten noch eingehalten werden. Bei einer bestehenden Überschreitung des Orientierungswertes durch die Vorbelastung wurden die zulässigen Emissionen der geplanten Fläche so bestimmt, dass ihr Immissionsanteil als nicht relevant anzusehen ist.

Die Ausbreitungsrechnungen erfolgen nach DIN ISO 9613 mit Berücksichtigung der Bodendämpfung aber ohne Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur.

Die ermittelten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zeigen, dass in Richtung Pflegeheim Lobetal nur eine eingeschränkte Gewerbenutzung möglich ist. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits durch Geräuschimmissionen des bestehenden Betriebes ausgeschöpft. In allen anderen Richtungen (Osten, Süden und Westen) ist eine uneingeschränkte industrielle Nutzung im Tagzeitraum und eine eingeschränkte industrielle Nutzung im Nachtzeitraum möglich.

Durch entsprechende Berücksichtigung dieses Umstandes bei den konkreten Planungen kann darauf eingewirkt werden, dass die Hauptabstrahlrichtung der maßgeblichen Emissionsquellen auf der Planfläche in die weniger empfindlichen Richtungen geht. Dies ist z.B. durch die Anordnung von Baukörpern, die in Richtung Lobetal als Abschirmung wirken, realisierbar. Strahlt der Baukörper selbst in Richtung Lobetal, können die Immissionen durch eine entsprechende Schalldämmung des Baukörpers vermindert werden.“

Im Textteil B sind im Punkt 4 Festsetzungen und Hinweise eingearbeitet worden. Außerdem enthält die Planzeichnung die Darstellung des angenommenen Immissionsortes und der Sektoren. Aufgrund der außerdem im Textteil formulierten Hinweise sind konkrete Berechnungen erst mit den weiteren Baumaßnahmen möglich.

**Einwirkungen**

Das Bebauungsplangebiet ist in keiner Weise durch die angrenzenden Nutzungen unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt. In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen.

**9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung**

Die Flurstücke 104/1, 105, 106/1, 109/2 und 11/9 sind Firmeneigentum bzw. gehören der Stadt Lübtheen und sollen für die Erweiterung des Unternehmens als Industriegebiet dienen.

Die Erschließung der Erweiterungsfläche ist mit der öffentlichen Anbindung über das bestehende Betriebsgelände gesichert

Die Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sowie außerhalb werden durch den Investor realisiert, zu dessen Lasten die Kosten gehen. Dabei wird die zeitliche Umsetzung des Ausgleichs in Abhängigkeit von den neuen Baumaßnahmen vorgenommen. Da für jedes Vorhaben im B-Plangebiet ein Bauantrag erforderlich wird, werden die Behörden entsprechend informiert.

Zur Sicherung der baulichen und zeitlichen Umsetzung wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Lübtheen und dem Unternehmen abgeschlossen.

**10. Städtebauliche Daten**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	<b>11,10 ha</b>
Industriegebiet	9,19 ha
Grün-, Gehölz- und Wasserflächen	1,68 ha
Verkehrsflächen	0,23 ha

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zum Umgebungsbereich hergestellt werden. Regelungen für bauliche Anlagen werden nicht getroffen, da die Hallen des Unternehmens funktionsbedingt errichtet werden und damit in ihrer Fassaden- und Dachgestaltung variabel sein müssen.

**Einfriedungen**

Die Grundstückseinfriedungen übernehmen hier vor allem die Funktionen für die Sicherheit des Betriebsgeländes. Hiermit begründet sich der 3,00 m hohe Zaun.

Lübtheen, 23.02.2007

.....  
Die Bürgermeisterin