STADT LÜBTHEEN

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM

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

BEGRÜNDUNG **ENDFASSUNG** **MÄRZ 2023**

Stadt Lübtheen
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Begründung zur Satzung

der Stadt Lübtheen
über die

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

Gemarkung Lübtheen

Flur 3
Flurstücke 122/14, 122/16, 122/17, 122/18, 122/19, 122/20, 122/21, 122/22, 122/23, 122/24, 122/25, 122/26, 122/27, 122/28, 122/29, 122/30, 122/31, 122/32 und
teilweise Flurstück 122/15

Flur 11
teilweise Flurstücke 11/1, 14/1 und 15/1

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 4
1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung 4
1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen 4
2. Planerische Rahmenbedingungen 6
2.1. Rechtsgrundlagen 6
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen 7
2.2.1 Raumordnung und Landesplanung 7
2.3 Kommunale Planungen 9
2.3.1 Flächennutzungsplan 9
2.3.2 Städtebaulicher Entwurf 9
3. Plangebiet 10
3.1. Lage und Geltungsbereich 10
3.2. Bestand 11
4. Planinhalt / Änderungen 11
4.1. Art der baulichen Nutzung 12
4.2. Maß der baulichen Nutzung 12
4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche 14
4.4 Verkehrsflächen / Anschluss der Grundstücke 15
4.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen 16
4.6 Grundstückszufahrten 17
4.7 Technische Ver- und Entsorgung 17
4.8 Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 19
4.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 19
5. Umweltbelange 19
5.1. Schutzgebiete 20
5.2. Bestand 23
5.3. Eingriffsbewertung 23
5.4. Beschreibung der Maßnahmen 30
6. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung 37
6.1. Auswirkungen 37
6.2. Einwirkungen 37
7. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung 38
8. Flächenbilanz 38
9. Hinweise 38

gesonderter Teil: Umweltbericht

Anlagen:
- TAUBERT und RUHE GmbH: Schalltechnisches Gutachten Projekt-Nr. 2018249 (Nov. 2018)
- Pöyry Deutschland GmbH: Amphibien- und Reptilienkartierung im Rahmen der B-Planverfahren B-Pläne Nr. 16 und 17 in Lübtheen

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Das ehemals stark landwirtschaftlich geprägte Gebiet der Stadt Lübtheen hat sich in der Nachwendezeit zunehmend zu einem Gewerbe- und Industriestandort entwickelt und übernimmt als Grundzentrum (Einstufung gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011) die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Dienstleistungen und Gütern. Durch die Lage in der Metropolregion Hamburg werden zusätzliche Entwicklungsimpulse für Wirtschaft und Wohnen gesetzt. Dadurch ergibt sich in der Tendenz der letzten Jahre eine anhaltende Nachfrage nach Bauflächen in Lübtheen. Hintergrund ist neben der wirtschaftlichen Entwicklung auch die günstige infrastrukturelle Ausstattung der Stadt mit Bildungs-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen bis hin zur medizinischen Versorgung und Altenbetreuung. Mit der Aufstellung des seit 2014 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes hat die Stadt Lübtheen dieser Nachfrage bereits insoweit Rechnung getragen, dass für die mittel- und langfristige Entwicklung von Wohnstandorten Wohnbauflächen dargestellt und somit für eine verbindliche Bebauungsplanung vorbereitet wurden.

Entsprechend des dringlichen Bedarfs sowie der im Flächennutzungsplan dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung soll das Gebiet östlich der Lindenschule durch die verbindliche Bauleitplanung dauerhaft für die Wohnnutzung gesichert werden. Durch den B-Plan Nr.16, der im April 2019 Rechtskraft erlangte, hat die Stadt Lübtheen bereits den südlichen Teil des betreffenden Gebietes überplant und daraufhin ein Wohngebiet mit 16 Baugrundstücken für ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser in einem ersten Bauabschnitt erschlossen. Gemäß städtebaulichem Konzept sollte nach erfolgreicher Vermarktung der Baugrundstücke des ersten Bauabschnittes die Erweiterung des Wohngebietes auf den nördlichen Teil der Fläche in einem 2. Bauabschnitt erfolgen.

Die Baugrundstücke sind vollständig verkauft und bereits teilweise bebaut. Aufgrund der weiterhin großen und anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaustandorten möchte die Stadt Lübtheen nun auch zeitnah den 2. Bauabschnitt realisieren, um bis zu 15 weitere Baugrundstücke zu entwickeln und damit das städtebauliche Konzept für das Gebiet östlich der Lindeschule in Gänze umzusetzen. Weiterhin soll mit der 1. Änderung und Erweiterung eine Anpassung der dem B-Plan Nr. 16 zugeordneten Kompensationsmaßnahme erfolgen. Bereits im Jahr 2020 wurde durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe ein Flächentausch zwischen der Stadt Lübtheen und dem Evangelisch-Lutherischen Kirchenkreis Mecklenburg befürwortet, um innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Rögnitzniederung“ Acker- in Grünlandflächen (Pflegezone) umzuwandeln. Entsprechend dem angedachten Flächentausch soll eine Neuzuordnung der Ausgleichsflächen erfolgen. Die im Ursprungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen sollen somit nicht mehr Bestandteil des B-Plans Nr. 16 sein und zugunsten des Bewirtschafters wieder als Acker genutzt werden. Dies und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohnungsbaustandortes erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. die Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ Ziel der Planung ist die grundlegende Fortführung der mit dem B-Plan Nr. 16 angestoßenen Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung trifft die vorliegende Bebauungsplanung verbindliche Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und trägt damit insbesondere den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ wurde durch die Stadtvertretung von Lübtheen am 26.03.2019 als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 10.04.2019 ist der B-Plan Nr. 16 in Kraft getreten.

In ihrer Sitzung am 07.09.2021 hat die Stadtvertretung den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ gefasst. Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit

einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ mit Schreiben vom 15.09.2021 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 11.10.2021 bis zum 11.11.2021 im Rathaus der Stadt Lübtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübtheen, Bauamt erfolgt. Zusätzlich war der Vorentwurf während des o.g. Auslegungszeitraums auf der Website der Stadt Lübtheen unter https://www.luebtheen.de/ einsehbar. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs erfolgte vom 01.10.2021 bis 11.01.2021 durch Aushang an den örtlichen Bekanntmachungstafeln.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.09.2021 frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 06.12.2022 den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurde vom 03.01.2023 bis zum 03.02.2023 im Rathaus der Stadt Lübtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübtheen, Bauamt öffentlich ausgelegt und war zusätzlich während des o.g. Auslegungszeitraums auch auf der Internetseite der Stadt Lübtheen unter www.luebtheen.de sowie auf dem Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter http://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einsehbar. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am 21.12.2022 gemäß Hauptsatzung (Stand: 3. Änderung) im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Landkreis express – Ausgabe Ludwigslust“ Nr. 51/28 und auf der Website der Stadt Lübtheen unter https://www.luebtheen.de/ mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14./20.12.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 25.04.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.04.2023 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte

- Katasterbestätigung
- Satzungsbeschluss
- Ausfertigungsvermerk

- Vermerk über die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

sind auf der Planurkunde vermerkt. In Verbindung mit der Beschreibung des Verfahrensablaufes in der Begründung sowie insbesondere durch die Verfahrensakte, in der sämtliche Verfahrensschritte und Beschlüsse dokumentiert werden, ist das Planverfahren vollumfänglich nachvollziehbar.

Mit dem Entwurf erfolgte eine Zusammenführung der Planteile A und B des B-Plans Nr. 16 sowie der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16. Während sich der Geltungsbereich und dementsprechend auch die Festsetzungen im Vorentwurf ausschließlich auf die Erweiterungsfläche (2. Bauabschnitt) beschränkte, so wurde der Geltungsbereich mit dem Entwurf auf das gesamte Plangebiet des B-Plans Nr. 16 ausgeweitet und ein gemeinsames Planwerk erstellt, welches alle für den B-Plan Nr. 16 (mit Stand der 1. Änderung und Erweiterung) geltenden Festsetzungen enthält. Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans sind schwarz/weiß, die der 1. Änderung und Erweiterung farbig dargestellt. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans sind in schwarzer Schrift dargestellt. Änderungen bzw. Ergänzungen werden durch rote Textteile gekennzeichnet.

Als Kartengrundlage dient der Lageplan des Vermessungsbüros Urban + Neiseke vom 04.09.2017. Im Lageplan sind vorhandene geografische Objekte und höhenmäßig eingemessene Geländepunkte dargestellt. Die Grundlage für die dargestellten Katastergrenzen bilden die digitalen Daten der amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Verfahrensübersicht.

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

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

c) die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPlG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm. Dies gilt nicht für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. LEP M-V und RREP WM sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Lübtheen ist als Grundzentrum eingestuft und liegt im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. 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. Aufgrund der günstigen Standortbedingungen ist Lübtheen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln, um einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region Westmecklenburg zu leisten. Durch die Lage in der der Metropolregion Hamburg soll die Stadt in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnen und Gewerbe aufnehmen. Hierfür sind die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gelten als zu beachtende Ziele der Raumordnung unter anderem, dass die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist, da die Ausnutzung der vorhandenen technischen, kulturellen, sozialen und Bildungsinfrastruktur von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und die Attraktivität des Wohnumfeldes ist. In den Orten ohne zentralörtliche Funktion ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung zu beschränken. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

⇨ Die Planung entspricht diesen Programmsätzen

Für das Gebiet von Lübtheen sind in der Karte des LEP M-V sich teilweise überlagernde Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und Tourismus dargestellt. Vorbehaltsgebiete haben den Charakter von Grundsätzen der Raumordnung. Der jeweils festgelegten Nutzung ist bei Abwägungsentscheidungen mit anderen Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen. Ergänzend zum LEP M-V stuft das RREP WM das Gebiet um Lübtheen als Tourismusentwicklungsraum ein (entspricht einem Vorbehaltsgebiet). Die Festlegung beruht auf der Lage innerhalb des Biosphärenreservates *Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern, welches* ein besonderes Potenzial für die landschaftsgebundene Erholung darstellt.

- Da das Plangebiet keine landwirtschaftlich oder touristisch genutzten Flächen beansprucht, werden weder die Belange der Landwirtschaft noch des Tourismus nachteilig berührt.

Weiterhin werden für das Hoheitsgebiet der Stadt Lübtheen raumordnerische Festlegungen in Form von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege getroffen. Die Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege entsprechen hier den Pflegezonen des Biosphärenreservats Flusslandschaft Elbe. Die Vorbehaltsgebiete setzen sich aus den Gebietskulissen der NATURA 2000-Gebiete zusammen.

- Das Plangebiet wird von den Vorbehalts- und Vorranggebieten nicht erfasst und grenzt auch nicht an diese an.

Die in der Karte des RREP WM festgelegten Vorbehaltsgebiete Kompensation und Entwicklung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

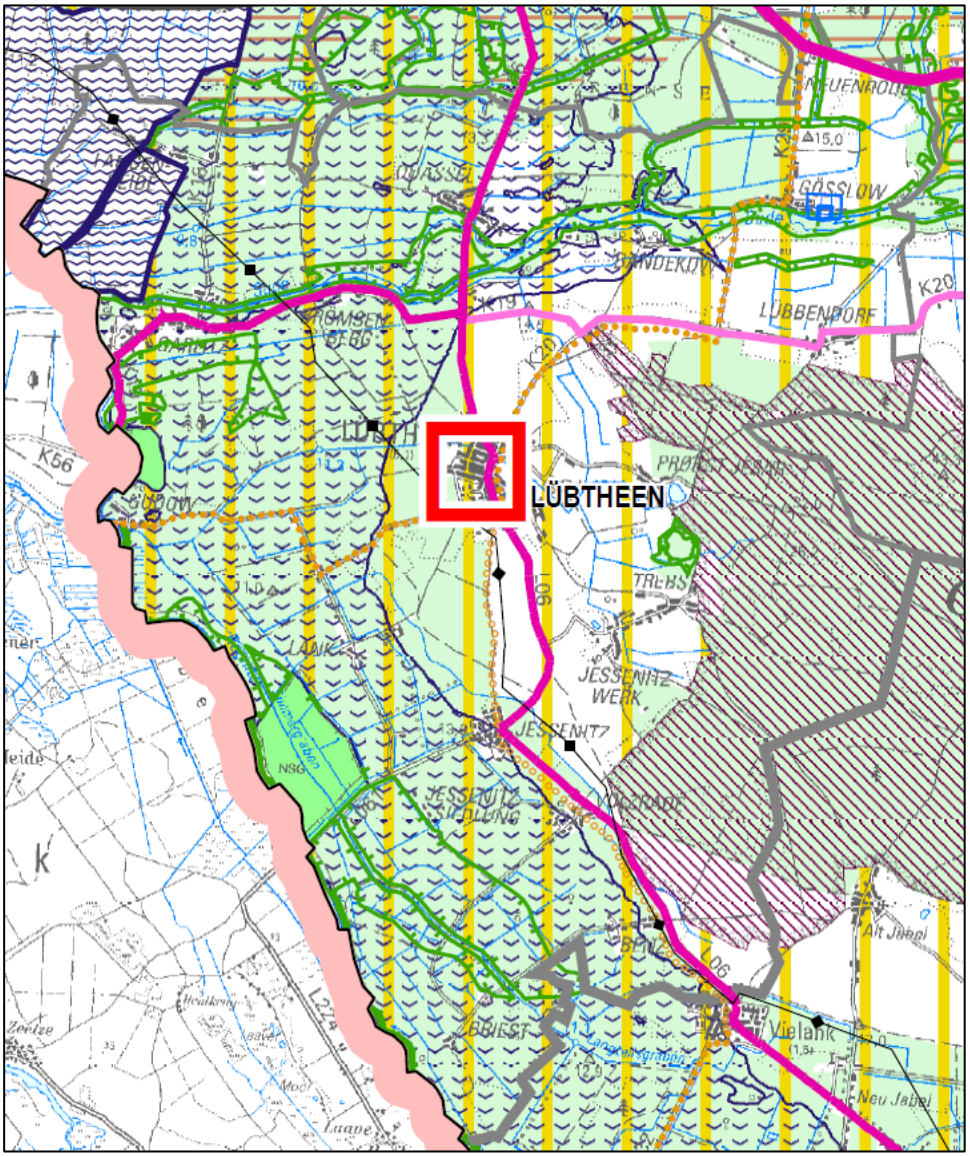

Abbildung 1: Ausschnitt RREP WM

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat der vorliegenden Planung mit landesplanerischer Stellungnahme vom 08.11.2021 zugestimmt.

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, das heißt, dass die im F-Plan dargestellte Grundkonzeption im B-Plan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist.

Der seit 2014 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen weist für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 16 eine Wohnbaufläche aus. Die vorliegende Bebauungsplanung konkretisiert diese Darstellungen entsprechend dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Unmittelbar angrenzend zum Plangebiet befinden sich die südlich gelegenen Wohnbauflächen an der Ulrichstraße, die Fläche für Gemeinbedarf im Westen (Areal der Lindenschule, Sporthalle) und im Weiteren Flächen für die Landwirtschaft.

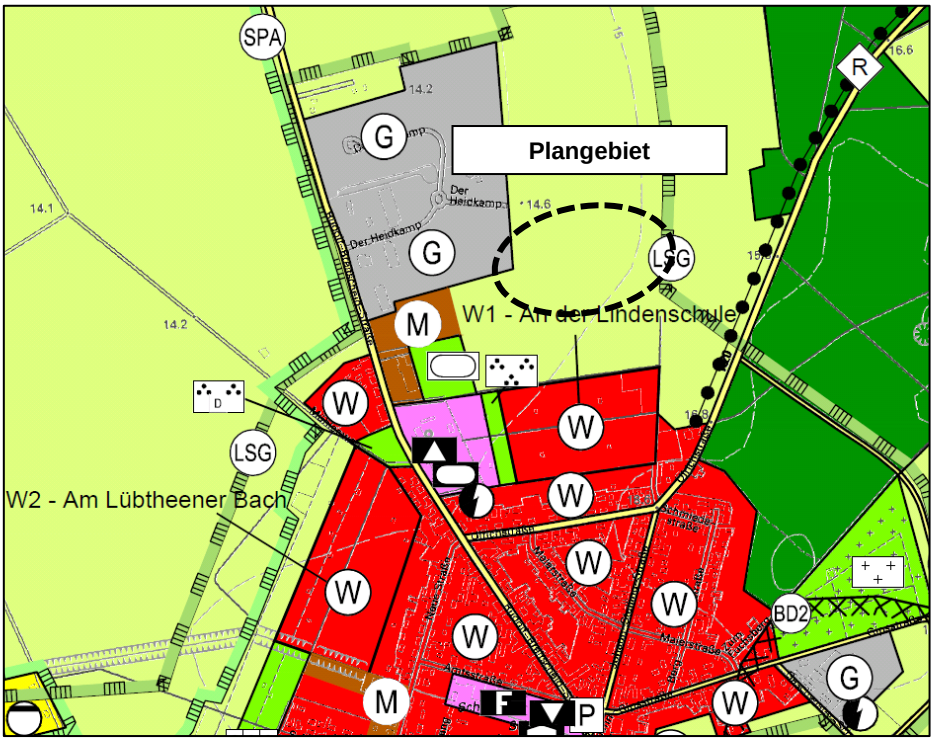

Abbildung 2: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Gegenwärtig wird das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans durchlaufen. Die Änderung betrifft insgesamt 12 Flächen im Stadtgebiet (Stand: Vorentwurf). Das B-Plan-Gebiet selbst bleibt von den Änderungen aber unberührt.

2.3.2 Städtebaulicher Entwurf

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt, der die mögliche Parzellierung sowie die verkehrliche Erschließung und Gestaltung für das geplante Wohngebiet an der Lindenschule aufzeigt. Der städtebauliche Entwurf umfasst dabei das gesamte Gebiet, welches im Flächennutzungsplan (nördlich der bestehenden Bebauung in der Ulrichstraße) als Wohnbaufläche dargestellt ist. Das Konzept zielt auf die Entwicklung eines in sich geschlossenen Wohngebietes ab und beschreibt eine aufgelockerte Bebauungsstruktur, die vornehmlich auf die Errichtung von ca. 30 Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen von im Schnitt 800 m² bis 1.000 m² abzielt. Eine Ringstraße gewährleistet eine effiziente interne Erschließung des Quartiers. Die

äußere Erschließung erfolgt von Westen über die bestehende Wendeschleife an der Lindenschule. Die Planstraßen im Wohngebiet sind als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen vorgesehen, wobei eine breite Haupterschließungsachse (Planstraße A) eine Durchgrünung des Verkehrsraumes ermöglicht und dessen Funktion als öffentlichen Begegnungsraum fördert. Zur Steigerung der Attraktivität des Wohngebietes ist im Westen eine großzügige Grünfläche mit Kinderspielplatz sowie im Osten eine Geh- und Radweganbindung vorgesehen. Durchgangsverkehr für Kfz ist somit ausgeschlossen, für Fußgänger und Radfahrer ergeben sich so aber kurze Wege in die Stadt.

Die Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfs soll in 2 Bauabschnitten erfolgen. Die südliche Teilfläche wurde bereits durch den B-Plan Nr. 16 überplant und in einem ersten Bauabschnitt erschlossen. Die dort entwickelten Baugrundstücke sind bereits vollständig verkauft. Nach erfolgter Vermarktung und bei weiterhin bestehender Nachfrage soll mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Ursprungsplans auch die nördliche Teilfläche einer Bebauung zugeführt und der Städtebauliche Entwurf in Gänze umgesetzt werden.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Lübtheen liegt im Westen des Landkreises Ludwigslust-Parchim und gehört der Metropolregion Hamburg an. Das Gemeindegebiet grenzt unmittelbar an das Amt Neuhaus, das zum Bundesland Niedersachsen gehört. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 119,7 km² leben 4.686 Einwohner (Stand: 31.12.2021[1]). Zu den Nachbargemeinden zählen Brahlstorf (Amt Boizenburg-Land), Vellahn (Amt Zarrentin), Pritzier, Warlitz, Redefin, Belsch (alle Amt Hagenow-Land) sowie Vielank (Amt Dömitz-Malliß).

Die Entfernungen zu den benachbarten Städten Hagenow, Dömitz und Boizenburg betragen ca. 20 bis 30 km. Verkehrsmäßig günstig angebunden ist die Stadt über die Landesstraße L06, die von Dömitz nach Pritzier führt und die auf die B5 von Ludwigslust nach Boizenburg mündet. Über die Landesstraße L061 und die Kreisstraße K19 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.

Naturräumlich ist das Gebiet um Lübtheen dem *Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte* zuzuordnen, wird aber auch deutlich durch das Mecklenburgische Elbetal bestimmt. Die Stadt und ihre Ortsteile befinden sich innerhalb des Biosphärenreservates *Flusslandschaft Elbe – Mecklenburg-Vorpommern*.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Lübtheen, östlich des Komplexes der Lindenschule sowie nördlich der Wohngrundstücke an der Ulrichstraße. Der Geltungsbereich wird überwiegend durch die äußeren Grenzen der einbezogenen Flurstücke beschrieben. Im Westen folgt die Geltungsbereichsgrenze geradlinig dem bestehenden Zaun zum Schulgelände und schließt im Scheitelpunkt der Wendeschleife an die bestehende Zufahrt zur Lindenschule an. Der Geltungsbereich umfasst den durch den B-Plan Nr. 16 überplanten Bereich des Wohnungsbaustandortes, der bereits teilweise mit Eigenheimen bebaut ist (1. Bauabschnitt) sowie die nördlich davon gelegene Erweiterungsfläche (2. Bauabschnitt) auf einer derzeit ungenutzten Fläche.

Bestandteil des Geltungsbereiches sind damit die Flurstücke 122/14, 122/16, 122/17, 122/18, 122/19, 122/20, 122/21, 122/22, 122/23, 122/24, 122/25, 122/26, 122/27, 122/28, 122/29, 122/30, 122/31, 122/32 und teilweise das Flurstück 122/15 (alle Flur 3, Gemarkung Lübtheen). Dies entspricht einer Fläche von ca. 4,7 ha. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt. Zum sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählen die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche des Flurstücks 122/15 (Flur 3, Gemarkung Lübtheen) sowie auf Teilflächen der Flur-

[1] Statistisches Amt, Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 2021

stücke 11/1, 14/1 und 15/1 (Flur 11, Gemarkung Lübtheen), auf die sich die Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB beziehen. Diese befinden sich außerhalb des Plangebietes. Die Flächen sind ebenfalls auf der Planurkunde dargestellt.

3.2. Bestand

Das Plangebiet lässt sich grob in den Bereich des Ursprungsplans (B-Plan Nr. 16) und den Bereich der nördlichen Erweiterungsfläche unterteilen. Der Bereich des Ursprungsplans umfasst ca. 3 ha. Auf etwa 2 ha wurde auf einer vormals ungenutzten Freifläche (ehemals Kleingärten) der erste Bauabschnitt des Wohngebietes an der Lindenschule entwickelt. Dieser ist technisch und verkehrlich erschlossen und bereits teilweise mit Eigenheimen bebaut. Der westliche Randstreifen stellt sich als Rasenfläche dar, die zur Sporthalle hin durch eine Baumreihe mit Zaun und nach Osten durch einen abgeböschten Erdwall eingefasst wird. Im Rahmen von Sportveranstaltungen in der Hans-Oldag-Halle wird die Rasenfläche im Bedarfsfall als temporäre Stellplatzfläche genutzt. Diese Rasenfläche ist wie auch ein Streifen östlich des Erdwalls durch den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 16 als öffentliche Grünfläche festgelegt.

Die im nördlichen Teil des Plangebietes gelegene Erweiterungsfläche stellt sich derzeit überwiegend als ungenutzte Brachfläche dar, die zusammen mit dem südlichen gelegenen Bereich des ersten Bauabschnittes ehemals als Kleingartenanlage genutzt wurde. Im südöstlichen Bereich der Erweiterungsfläche ist kleinflächig ein geschotterter Wendehammer zur Erschließung des ersten Bauabschnittes angelegt.

Die angrenzenden Bereiche sowie das daran anschließende nähere Umfeld lassen sich wie folgt umschreiben:

Norden:
- Fichtenreihe mit dahinterliegender Ackerfläche; nordöstlich Sportanlage des Schulkomplexes, dahinter Einzelhandelsstandort (Netto-Markt) und in ca. 200 m Entfernung das „Gewerbegebiet Rudolf-Breitscheid-Straße“

Osten:
- Etwa 80 m x 20 m großes umzäuntes Regenrückhaltebecken und Feldweg, dahinter Ackerfläche und Wohngrundstücke, in mehr als 100 m Entfernung die Kreisstraße K20

Süden:
- Wohngrundstücke der Ulrichstraße

Westen:
- Hans-Oldag-Halle sowie Schulkomplex der Lindenschule an der Rudolf-Breitscheid-Straße

4. Planinhalt / Änderungen

Durch die vorliegende Bebauungsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Erweiterung des Wohngebietes an der Lindenschule geschaffen und damit die grundlegende städtebauliche Konzeption des Städtebaulichen Entwurfs bzw. des B-Plans Nr. 16 (1. Bauabschnitt) fortgeführt werden. Die Erweiterungsfläche soll zeitnah einer dem Wohnen dienenden Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung soll ebenfalls eine Anpassung der dem B-Plan Nr. 16 zugeordneten Kompensationsmaßnahme (Zuordnungsfestsetzung) erfolgen. Davon abgesehen bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplans grundlegend unverändert bestehen. Änderungen an den zeichnerischen Festsetzungen erfolgen lediglich im Bereich des für den 1. Bauabschnitts angelegten Wendehammers. Die textlichen Festsetzungen bleiben inhaltlich ebenfalls grundsätzlich bestehen, werden aber soweit erforderlich entsprechend dem erweiterten Plangebiet und den

damit hinzutretenden zeichnerischen Festsetzungen angepasst. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Bereich der Erweiterungsfläche werden allgemeine Wohngebiete (WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7) nach § 4 BauNVO neu festgesetzt. WA 1, WA 2 und WA 3 aus dem Bereich des Ursprungsplans bleiben (inkl. der korrespondierenden textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung) unverändert bestehen.

Die oben genannten Festsetzungen entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für den Bereich des B-Planes eine Wohnbaufläche ausweist. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teil B – Text) sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, die jeweils bereits ausreichend im Stadtgebiet vorhanden sind. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe haben einen hohen Flächenbedarf, der an diesem Standort zu einer nicht gewollten übermäßigen Einschränkung der Wohnnutzung führen würde. Da sich ca. 400 m weiter nördlich im Gewerbegebiet „Der Heidkamp“ bereits eine Tankstelle befindet und das Plangebiet über keine direkte Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Landesstraße L06, Kreisstraße K20) verfügt, soll mit dieser Festsetzung auch die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen werden. Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO gehören in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 oder zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und können damit ausnahmsweise zugelassen werden.

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. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine möglichst effektive, aber gleichzeitig lockere bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ab. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt die Stadt Lübtheen einen Rahmen, der die bauliche Entwicklung im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung begrenzt, aber die Bedürfnisse der Bevölkerung an zeitgemäßem und individuellem Wohnen berücksichtigt und hierfür einen ausgestaltbaren Planungsspielraum belässt.

<u>Vollgeschosse</u>

Für die Wohngebiete wird eine (differenzierte) Geschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Bauweise soll so einer zu starken Verdichtung des Baugebietes entgegnet werden. Die Regelungen zur Geschossigkeit für die WA 1 bis WA 3 bleiben unverändert bestehen, die für die WA 4 bis WA 7 treten neu hinzu.

- WA 1 – 1 Vollgeschoss
- WA 2 – 1 Vollgeschoss
- WA 3 – 2 Vollgeschosse
- WA 4 – 1 Vollgeschoss
- WA 5 – 1 Vollgeschoss

- WA 6 – 2 Vollgeschosse
- WA 7 – 2 Vollgeschosse

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit bauordnungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Zu beachten diesbezüglich sind aber die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (insbesondere bei zweigeschossigen Gebäuden).

Grundfläche/Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird über die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den Hauptgebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten, Nebenanlagen wie auch ggf. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche relevant.

Für die ausgewiesenen Wohngebiete wird die Grundflächenzahl wie folgt festgesetzt:

- WA 1 – GRZ 0,3
- WA 2 – GRZ 0,3
- WA 3 – GRZ 0,3
- WA 4 – GRZ 0,3
- WA 5 – GRZ 0,3
- WA 6 – GRZ 0,4
- WA 7 – GRZ 0,4

Die Festsetzungen der GRZ für die WA 1 bis WA 3 bleiben unverändert bestehen, die für die WA 4 bis WA 7 treten neu hinzu.

Die für allgemeine Wohngebiete in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Orientierungswerte für die Obergrenze der GRZ (0,4) soll dabei nur im WA 6 und WA 7 ausgeschöpft werden, um ausreichend Baufreiheit für Reihenhaus- bzw. Mehrfamilienhausgrundstücke mit erwartbar höherem Bebauungsgrad zu sichern. Für WA 4 und WA 5, für die vornehmlich eine Eigenheimbebauung vorgesehen ist, wird die GRZ auf 0,3 festgelegt, was ausreichende Baufreiheit gewährleistet. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze inkl. Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO aber bis 50 % (WA 4 und WA 5 bis GRZ 0,45; WA 6 und WA 7 bis GRZ 0,6) überschritten werden. In der für die Wohngebiete festgesetzten Grundflächenzahlen findet sich der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder. Die Bodenversiegelung soll so auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, ohne den zulässigen Nutzungen ausreichenden Spielraum für die notwendige bauliche Entwicklung zu nehmen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Firsthöhe ist erforderlich, um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wirksam zu begrenzen. Eine entsprechende textliche Festsetzung (Teil B - Text) differenziert hierbei zwischen ein- und zweigeschossigen Gebäuden (Definition gemäß LBauO M-V). Bei Eingeschossigkeit gilt eine maximale Firsthöhe von 9,5 m. Von dieser Festsetzung werden beispielsweise Gebäude im Bungalowstil als auch sogenannte 1,5-geschossige Gebäude (mit Erdgeschoss und Ober- bzw. Dachgeschoss) erfasst, bei denen das Obergeschoss gemäß LBauO M-V nicht als Vollgeschoss zu werten ist. Für Zweigeschosser wird die Firsthöhe auf einen Höchstwert von 7,5 m begrenzt. Somit sind zweigeschossige Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigten Dächern auszubilden, wodurch einer zu massiven und überdimensionierten Erscheinungsform von Zweigeschossern entgegengewirkt wird.

Als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Das zulässige Höchstmaß bestimmt sich aus der Differenz zwischen dem oberen und unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhenlage der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Wendeschleife/Planstraße A mit einer Höhe von 15,5 m über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 92. Die Bezugspunkte wurden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im Teil B-Text festgesetzt. Ein Überschreiten der Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Da die zukünftige Geländehöhe nur näherungsweise angenommen werden kann, kann es im Einzelfall zu Ungleichbehandlungen und ungewollten Härtefällen kommen. Um dem entgegenzuwirken wird festgesetzt, dass ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 1 m ausnahmsweise zugelassen werden kann. Diese Ausnahme bezieht sich nur auf die zu errichtenden Hauptgebäude.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Auch können hierüber bestimmte Hausformen festgesetzt werden.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind dabei

- im WA 1 – Einzel- und Doppelhäuser,
- im WA 2 – Einzel- und Doppelhäuser,
- im WA 3 – Einzel- und Doppelhäuser,
- im WA 4 – Einzel- und Doppelhäuser,
- im WA 5 – Einzel- und Doppelhäuser,
- im WA 6 – Einzelhäuser und Hausgruppen,
- im WA 7 – Einzelhäuser und Hausgruppen

zulässig. Die Festsetzungen zur Bauweise für die WA 1 bis WA 3 bleiben unverändert bestehen, die für die WA 4 bis WA 7 treten neu hinzu.

In der offenen Bauweise sind Gebäude freistehend unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Doppelhäuser sind an einer seitlichen Nachbargrenze zu einer baulichen Einheit aneinandergebaut, im Übrigen aber freistehend. Hausgruppen werden durch mindestens drei auf benachbarten Grundstücken stehende Häuser gebildet, die in entsprechender Weise aneinandergebaut sind (Reihenhäuser). Die Festsetzungen Zu Bauweise und Hausformen zielen auf eine lockere Bebauungsstruktur, vornehmlich durch freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser ab, für die vornehmlich eine Nachfrage besteht. In Teilbereichen des Plangebietes ist jedoch auch die Errichtung von Mehrfamilien- oder Reihenhäusern angedacht, um neben klassischen Eigenheimstandorten auch Bebauung mit alternativen Wohnangeboten (z.B. Mietwohnungen) zu integrieren.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den allgemeinen Wohngebieten durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der so definierten Baufelder sind die Hauptgebäude zu errichten. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports oder anderen Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Die Vorgaben der LBauO M-V zu Abstandsflächen sind hierbei zu beachten.

4.4 Verkehrsflächen / Anschluss der Grundstücke

Die äußere Erschließung des Wohngebietes an der Lindenschule erfolgt über die Anbindung an bestehende öffentliche Straßen und Wege. Ausgehend von der Rudolf-Breitscheid-Straße wird die verkehrliche Erschließung über die Zufahrt südlich von Lindenschule und Sporthalle realisiert. Im Scheitelpunkt der Wendeschleife setzt die Planstraße A an, die von Westen aus als Haupterschließungsstraße durch den 1. Bauabschnitt des Wohngebietes führt und im Rahmen der Erschließung bereits hergestellt wurde. Eine mögliche Erschließung des Plangebietes über das öffentliche Flurstück 123 (im Osten des Plangebietes) wurde Im Vorfeld der Bebauungsplanung zum 1. Bauabschnitt aus verkehrstechnischer Sicht geprüft, aber verworfen, da der hierfür erforderliche Umbau des jetzigen Kreuzungsbereiches K20/Ulrichstraße/Johann-Stelling-Straße/Bergstraße sich als nicht bzw. sehr schwierig umsetzbar erwies. Die Erschließung des Plangebietes soll deshalb ausschließlich über die bestehende Wendeschleife an der Lindenschule und intern über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Im Osten ist das Plangebiet über die Planstraße B zwar an den genannten öffentlichen Weg (Flurstück 123) angebunden, diese Erschließung soll jedoch Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben, um Kfz-Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet zu vermeiden. Für Fußgänger und Radfahrer ergibt sich hierdurch ein zusätzlicher Anschluss an das innerörtliche Verkehrswegenetz und dadurch „kurze Wege“ im Stadtgebiet. Die konkrete Ausgestaltung des festgesetzten Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Verkehrsflächenfestsetzungen und erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wurden aber im Rahmen der Bebauungsplanung grundlegend berücksichtigt, so dass ein richtlinienkonformer Ausbau der Straßen erfolgen kann. Da die Planstraßen nicht von Durchgangsverkehr berührt werden und nur der Erschließung des geplanten Wohngebietes dienen, kann auf die bauliche Trennung von Fahrbahn und Gehweg verzichtet werden. Die Mischnutzung führt in Verbindung mit einer Verkehrsberuhigung zur Steigerung der Wohnqualität und stärkt die Aufenthaltsfunktion des öffentlichen Raums.

Planstraße A

Planstraße A dient als Haupterschließungsstraße, die in östliche Richtung durch das Wohngebiet führt. Entsprechend der geplanten Ausbildung als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 10 m, wird sie als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verkehrsfläche umfasst damit neben der Fahrbahn (verkehrsberuhigter Bereich zur Mischnutzung durch Kfz, Rad und Fußgänger) die seitlich angeordneten Park- bzw. Grün- und Randstreifen). Die Festsetzung der Planstraße A bleibt unverändert bestehen.

Planstraße B

Planstraße B, dient insbesondere der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke. Sie ist wie Planstraße A ebenfalls als Mischverkehrsfläche auszubilden, wobei bei einer geringeren Gesamtbreite von 5 m auf die Anlage von Stellplätzen bzw. Parkstreifen und bepflanzten Grünstreifen zu verzichten ist. Abgehend von Planstraße C wird über Planstraße B zudem eine Verbindung mit dem östlich des Plangebietes verlaufenden öffentlichen Weg hergestellt. Motorisierter Durchgangsverkehr (Kraftfahrzeuge) soll vermieden werden, da dies zu einer dauerhaften Minderung der Wohnqualität führen würde. Lediglich in Ausnahmen soll zur Wahrung öffentlicher Interessen (z. B. Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens) die Durchfahrt für Kfz möglich sein. Die Durchfahrtsbeschränkung sollte durch bauliche Maßnahmensichergestellt werden. Dabei ist aber die Passierbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu erhalten. Für Fußgänger und Radfahrer ergibt sich durch die Planstraße B ein zusätzlicher Anschluss an das innerörtliche Verkehrswegenetz und dadurch „kurze Wege“ im Stadtgebiet. Die Festsetzung der Planstraße A bleibt unverändert bestehen.

Planstraße C

In Ergänzung der bereits im Ursprungsplan festgesetzten Planstraße A soll die Planstraße C als Ringstraße die Erweiterungsfläche (2. Bauabschnitt) und damit auch das Plangebiet in Gänze erschließen. Sie wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und tritt zu den bestehenden Verkehrsflächen (Planstraße A und B) hinzu. Da der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 zunächst nur den südlichen Teilbereich des entsprechend dem Städtebaulichen Entwurf geplanten Wohngebietes umfasste, wurde die Planstraße C im Rahmen des ersten Bauabschnitts nur soweit als Stichstraßen ausgebildet, dass die anliegenden Baugrundstücke erschlossen werden konnten. Am Kopf des östlichen Stichs wurde ein temporärer Wendehammer hergestellt, um für das Gebiet des ersten Bauabschnitts eine Wendemöglichkeit zu gewährleisten. Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 wird die Festsetzung der Verkehrsfläche im Bereich des Wendehammers angepasst. Durch den Zusammenschluss der jetzigen Stiche zu einer Ringstraße kann der Wendehammer entfallen. Als Zweckbestimmung für Planstraße C wird „Verkehrsberuhigter Bereich“ bestimmt. Die Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 8 m soll neben der 5,50 m breiten Fahrbahn (verkehrsberuhigter Bereich zur Mischnutzung durch Kfz, Rad und Fußgänger) die seitlich angeordneten Park- bzw. Grün- und Randstreifen umfassen.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ermöglicht Festsetzungen über den Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen, um zu regeln, an welche Straßen Zu- und Abfahrten der Grundstücke anzuschließen sind. Ebenso können Zu- und Abfahrten in bestimmten Bereichen ausgeschlossen werden, soweit dies erforderlich ist. An der Ostseite des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist zu diesem Zweck ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Das Wohngebiet liegt hier am öffentlichen Wegeflurstück 123, Flur 3, Gemarkung Lübtheen an, welches seinerseits südlich an die Kreisstraße K20 angebunden ist. Eine mögliche Erschließung des Plangebietes wurde Im Vorfeld der Bebauungsplanung aus verkehrstechnischer Sicht geprüft. Eine östliche Erschließung über das öffentliche Flurstück 123 wurde aber verworfen, da der hierfür erforderliche Umbau des jetzigen Kreuzungsbereiches K20/Ulrichstraße/Johann-Stelling-Straße/Bergstraße sich als nicht bzw. sehr schwierig umsetzbar erwies. Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes soll deshalb ausschließlich über die bestehende Wendeschleife an der Lindenschule und intern über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Im Anschlussbereich WA 1 und öffentliches Wegeflurstück 123 sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, um hier der Verfestigung eines motorisierten Quell- und Zielverkehrs zu begegnen. Diese Festsetzung aus dem Ursprungsplan bleibt unverändert bestehen. Weitere Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden mit der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 nicht festgelegt.

4.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) grundsätzlich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Damit soll die notwendige Flexibilität für die Planung und Aufstellung dieser Anlagen (insbesondere derer zur Nutzung erneuerbarer Energien nach § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO) auf den Grundstücken gewährleistet werden. Die Errichtung von Carports, Garagen oder Nebengebäuden zwischen den Planstraßen A und C sowie den jeweiligen straßenseitigen Baugrenzen ist jedoch ausgeschlossen (unüberdachte Stellplätze sind zulässig). Damit soll eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraums durch private bauliche Nutzung minimiert werden. Die Festsetzung zielt auf ein einheitlicheres Straßen- bzw. Ortsbild ab, in dem die Hauptgebäude wie auch die zur Mischnutzung vorgesehenen Planstraßen A und C die städtebaulich prägenden Elemente darstellen sollen. Die entsprechende textliche Festsetzung aus dem Ursprungsplan bleibt inhaltlich bestehen, wird jedoch in ihrer Wirkung auf die mit der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 hinzugetretenen Planstraße C erweitert.

Ein Teil der für das Wohngebiet als notwendig erachteten Stellplätze wird innerhalb des Verkehrsraumes der Planstraßen A und C angelegt. Dieses Stellplatzangebot richtet sich an den Besucherverkehr. Die Stellplätze für die Anwohner im allgemeinen Wohngebiet sind auf den jeweiligen Grundstücken zu realisieren. Es ist von einem Bedarf von durchschnittlich 1,5 Stellplätzen pro Wohngrundstück auszugehen.

4.6 Grundstückszufahrten

Mittels textlicher Festsetzung wird für die an den Planstraßen A und C anliegenden Grundstücke die zulässige Breite der Grundstückszufahrten geregelt und auf maximal 3,50 m begrenzt. Die entsprechende textliche Festsetzung aus dem Ursprungsplan bleibt inhaltlich bestehen, wird jedoch in ihrer Wirkung auf die mit der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 hinzugetretenen Planstraße C erweitert. Bei der beabsichtigten Mischnutzung sind die Belange der unterschiedlichen Nutzungsansprüche durch Kfz, Radfahrer und Fußgänger gleichermaßen zu berücksichtigen. Im Sinne der Wohnqualität sowie der Stärkung des öffentlichen Verkehrsraumes als Begegnungsraum und Freifläche im Wohngebiet wird die Flächeninanspruchnahme für die Grundstückszufahrten begrenzt. Damit einhergehend wird eine entsprechend höhere Anzahl der seitlich angeordneten Stellplätze und Grünstreifen beabsichtigt.

4.7 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Die Neuverlegung von Leitungen ist im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Wasser
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale. Die Übernahme der für das Wohngebiet neu zu errichtenden Trinkwasserversorgungsanlagen ist mittels Erschließungsvertrag zu regeln. Der 1. Bauabschnitt ist bereits erschlossen. Der Anschluss des 2. Bauabschnitts erfolgt an die in der Stichstraße (Planstraße C) verlegte Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD 110 x 6,6.

Abwasser
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Sude-Schaale. Die Übernahme der für das Wohngebiet neu zu errichtenden Schmutzwasserentsorgungsanlagen ist mittels Erschließungsvertrag zu regeln. Der 1. Bauabschnitt ist bereits erschlossen. Der Anschluss des 2. Bauabschnitts erfolgt an die in der Stichstraße (Planstraße C) verlegte Schmutzwasserentsorgungsleitung PVC-U-Rohr DN 200.

Wärme
Die Gasversorgung kann zentral über den Anschluss an das Erdgasnetz der HanseGas GmbH erfolgen. Der 1. Bauabschnitt ist bereits durch eine Gas-Niederdruckleitung erschlossen.

Elektroenergie
Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH. Der 1. Bauabschnitt ist bereits durch 0,4 kV Erdkabel erschlossen.

Telekommunikation
Eine Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist grundsätzlich möglich. Hierzu ist ein entsprechender Erschließungsvertrag zu schließen. Der 1. Bauabschnitt ist bereits durch Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen.

Regenentwässerung

Auf den Grundstücken anfallendes nicht veruneinigtes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Das in den weitgehend versiegelten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Rohrleitungen dem Regenrückhaltebecken nordöstlich des Plangebietes zuzuführen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim als Eigenbetrieb des Landkreises. Das Befahren der Planstraße B durch Müllfahrzeuge ist nicht möglich, da diese nicht für den Durchgangsverkehr vorgesehen ist und auch keine Wendemöglichkeit besteht. Die Abholung der Abfälle kann für die ausschließlich an dieser Straße anliegenden Grundstücke nur von den Planstraße A bzw. C erfolgen. Die Abfallsammelbehälter sind von den Grundstückseigentümern/Nutzern am Tag der Abfuhr dorthin zu bringen.

Löschwasserversorgung

Für die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, dem BrSchG M-V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW in Verbindung mit der DVGW-Information Wasser Nr. 99 (November 2018) sind bei einer mittleren Brandgefährdung in Wohngebieten mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden sicherzustellen. Im Umkreis von 300 m um das Gebiet des ersten Bauabschnitts (B-Plan Nr. 16) sind entsprechend untenstehender Abbildung Bohrbrunnen mit ausreichender Kapazität als Löschwasserentnahmestellen vorhanden. Mit der nördlichen Erweiterung des Wohngebietes (2. Bauabschnitt) wird die Herstellung einer zusätzlichen Löschwasserentnahmestelle erforderlich, um eine vollständige Abdeckung des Plangebietes sicherzustellen. Hierfür ist die Herstellung eines Löschwasserbrunnens an der Planstraße A, im Bereich der Grünfläche Ö2 geplant. Mit einer Fördermenge von mind. 800 l/min ist die Löschwasserversorgung für das gesamte Plangebiet sichergestellt. Die geplante Entnahmestelle ist in der Planzeichnung dargestellt.

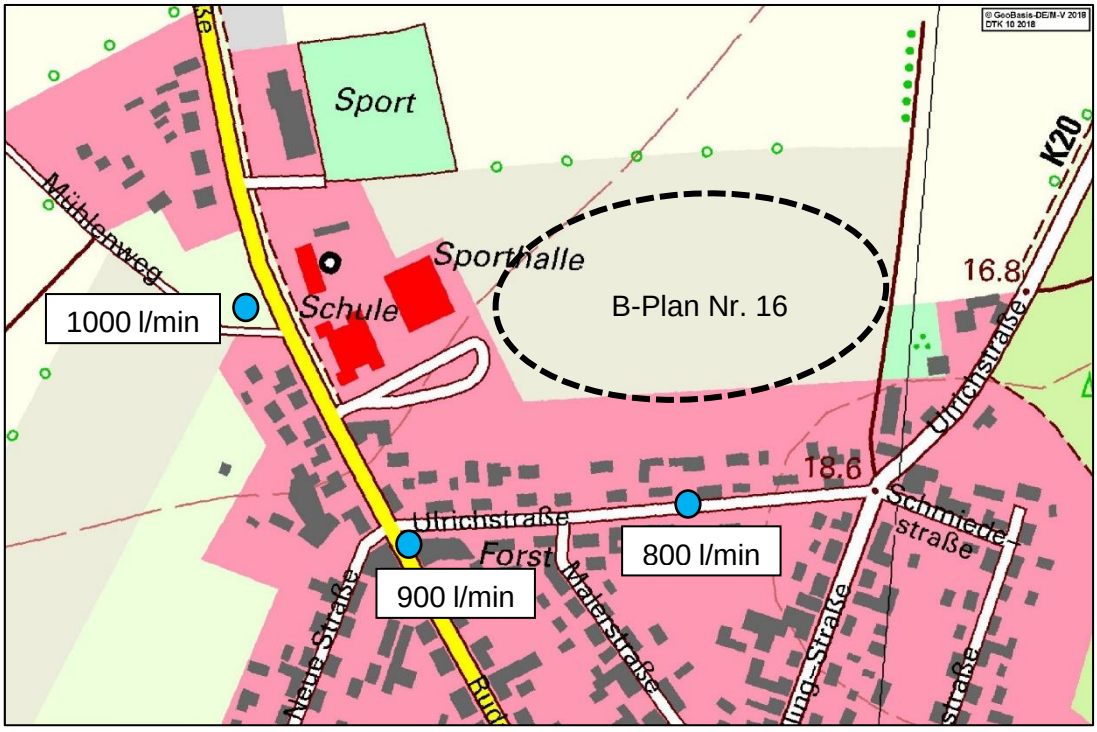

Abbildung 3: vorhandene Löschwasserentnahmestellen (Kartengrundlage: DTK 10 © GeoBasis-DE/M-V 2018)

4.8 Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die bestehenden Grünflächen im Westen des Plangebietes sind als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen Ö 1 sind im Bestand als Rasenfläche mit temporärer Nutzung als unbefestigte Parkplatzfläche zu erhalten. Die Grünflächen Ö 2 sind aus dem Bestand als extensive Rasenflächen zu entwickeln. Damit wird die Konzeption des Flächennutzungsplanes aufgegriffen und eine räumliche Trennung zwischen Wohngebiet und dem Komplex der Lindenschule erwirkt. Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ist als Rasenfläche mit Spiel- und Sportgeräten sowie Ausstattungselemente anzulegen und zu erhalten.

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 122/3 besteht eine Fichtenreihe, die zugunsten einer zwei- bis dreireihigen Hecke zu roden ist. Im Bereich der Grünflächen wird innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans ein Anpflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, welches durch die textliche Festsetzung Nr. 5.5 näher bestimmt wird. Der weitere Verlauf der Fichtenreihe außerhalb des Geltungsbereiches wird von der Zuordnungsfestsetzung Nr. 6.1 erfasst. In östlicher Richtung ist an die Fichtenreihe anschließend gemäß Zuordnungsfestsetzung 6.2 eine zweireihige Hecke zu pflanzen. Die Festsetzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die vorgenannten Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben, außer Anpassungen bei der Fichtenreihe, unverändert bestehen.

4.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können in Bebauungsplänen freizuhaltende Schutzflächen bzw. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt werden. Im vorliegenden B-Plan wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, um die planungsrechtliche Grundlage für gezielte Maßnahmen zum Immissionsschutz zu schaffen. Damit werden vor allem den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB Rechnung getragen. Die betreffenden Flächen befinden sich im Bereich der Krone des bestehenden Walls zwischen Sporthalle und den festgesetzten Wohngebieten. Die Anordnung der Flächen erfolgte unter Berücksichtigung des zum B-Plan Nr. 16 erstellten schalltechnischen Gutachtens der TAUBERT und RUHE GmbH (siehe Anlage), um so in Verbindung mit konkret festgesetzten Maßnahmen den erforderlichen Immissionsschutz für die Wohngebiete zu gewährleisten. Zu den Maßnahmen siehe auch Kapitel 6.2.

Die Festsetzungen des Ursprungsplans zum Schallschutz bleiben unverändert bestehen.

5. Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Mit dem Entwurf erfolgte eine Zusammenführung der Planteile A und B des B-Plans Nr. 16 sowie der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16. Während sich der Geltungsbereich und dementsprechend auch die Festsetzungen im Vorentwurf ausschließlich auf die Erweiterungsfläche (2. Bauabschnitt) beschränkte, so wurde der Geltungsbereich mit dem Entwurf auf das gesamte Plangebiet des B-Plans Nr. 16 ausgeweitet und ein gemeinsames Planwerk erstellt, welches alle für den B-Plan Nr. 16 (mit Stand der 1. Änderung und Erweiterung) geltenden Festsetzungen enthält.

5.1. Schutzgebiete

Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete

Die Prüfung von Plänen dient der Feststellung, ob bei dem zu prüfenden Plan die Möglichkeit besteht, dass er im Sinne des § 34 BNatSchG einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dabei ist der Zeitraum der Ausweisung der Schutzgebiete sowie die kumulative Wirkung der Satzung zu beachten, denn andere Vorhaben könnten Beeinträchtigungen des Vorhabens verstärken und so erst erheblich machen.

Das NATURA 2000-Gebiet – SPA DE 2732-473 " Mecklenburgisches Elbetal " (auch LSG / BRN 3 Entwicklungszone „Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“ - Landkreis Ludwigslust-Parchim) grenzt in ca. 240 m Entfernung westlich der Landesstraße an die Bebauung von Lübtheen an. Aufgrund der Lage hinter der vorgelagerten Störung durch die Landesstraße und die vorhandene Bebauung im Westen sind erhebliche Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände nicht einzustellen.

Eine Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Belangen des Natura 2000-Gebietes ist entsprechend der Stellungnahme des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe vom 12.11.2021 nicht erforderlich (rechtswirksamer Flächennutzungsplan seit dem 23.10.2014).

sonstige Schutzobjekte des Naturschutzes

Biosphärenreservat

BRN 3 Entwicklungszone „Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“ - Lkrs. Ludwigslust-Parchim
Gebietsübergreifende Festsetzung des Schutzgebietes (BRElbeG M-V vom 15.01.2015) nach Rechtswirksamkeit des F-Planes (23.10.2014).

Umwandlung von Ödland in eine andere Nutzungsform gemäß § 7 Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz:
Gemäß § 7 Abs. 1 Nr.6 BRElbeG M-V ist die Umwandlung von Grünland und Ödland in eine andere Nutzungsform verboten. Ausnahmen sind genehmigungspflichtig.
Es wird somit ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 7 BRElbeG M-V auf Basis der Inaussichtstellung gestellt und für das Ödland der mögliche Ausgleich aufgezeigt.
Zugunsten des Ödland-/Grünlandschutzes des § 7 BRElbeG M-V ist in der Gemarkung Lübtheen, Flur 11, Flurstücke 11/1, 14/1 und 15/1 jeweils teilweise als extensives Grünland anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Abbildung 4: Flurstücke für Ausgleichsmaßnahme B-Plan Nr. 16 inkl. 1. Änderung und Erweiterung (Kartengrundlage: Gaia MV)

Weiterhin soll mit der 1. Änderung und Erweiterung eine Anpassung der dem B-Plan Nr. 16 zugeordneten Kompensationsmaßnahme erfolgen. Bereits im Jahr 2020 wurde durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe ein Flächentausch zwischen der Stadt Lübtheen und dem Evangelisch-Lutherischen Kirchenkreis Mecklenburg befürwortet, um innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Rögnitzniederung“ (Pflegezone) Acker- in Grünlandflächen umzuwandeln. Entsprechend dem angedachten Flächentausch soll eine Neuzuordnung der Ausgleichsflächen erfolgen. Die im Ursprungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen sollen somit nicht mehr Bestandteil des B-Plans Nr. 16 sein und zugunsten des Bewirtschafters wieder als Acker genutzt werden.

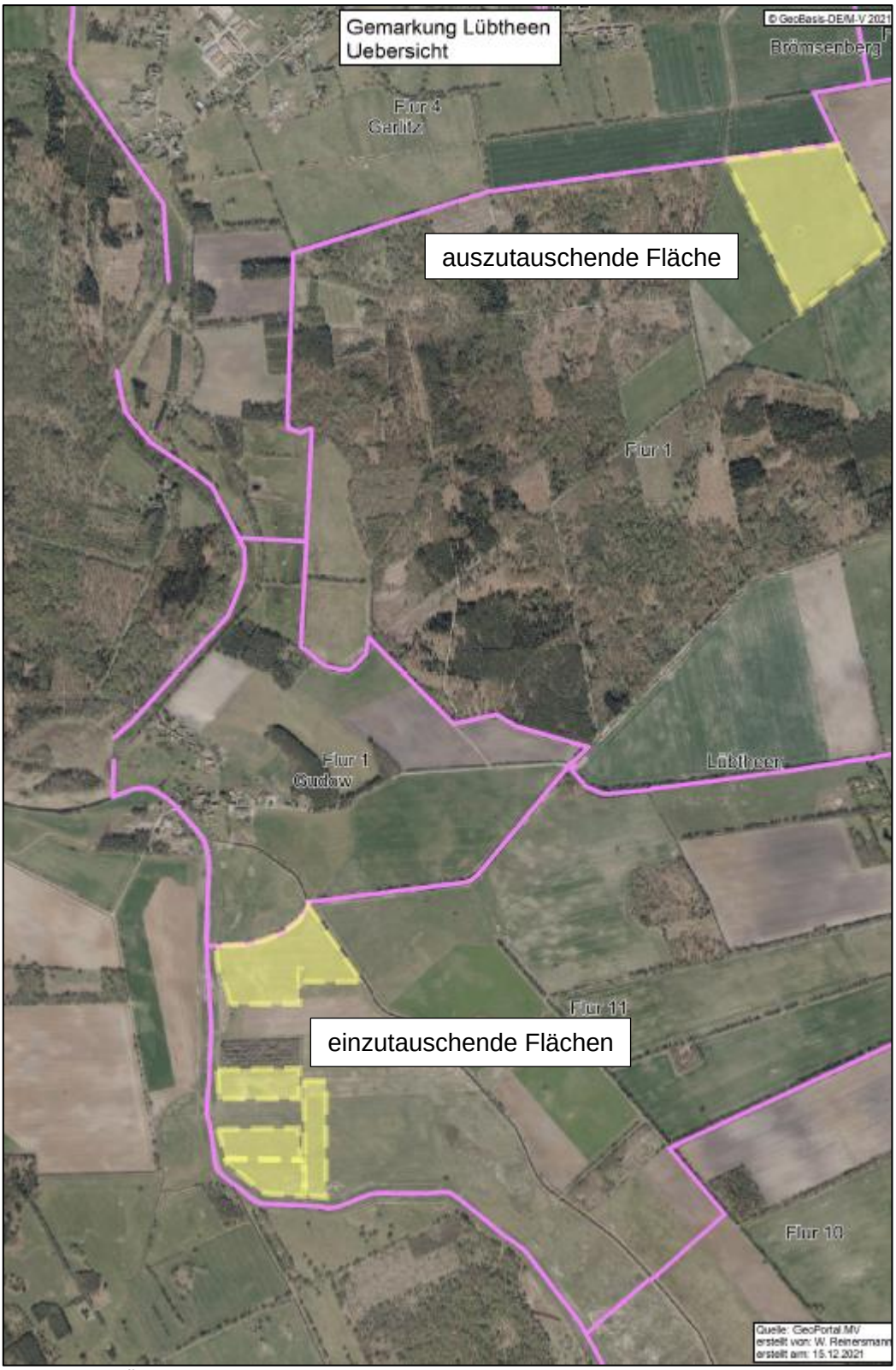

Abbildung 4: Übersicht der Tauschflächen, gesamt 20,38 ha

Wertbiotope (§20)

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Biotope.

Im 50 m Wirkraum sind folgende Biotope vorhanden:

- Baumhecke im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes (nicht im LUNG-Kartenportal verzeichnet)

5.2. Bestand

Der Bereich des Ursprungsplans umfasst ca. 3 ha. Auf etwa 2 ha wurde auf einer vormals ungenutzten Freifläche (ehemals Kleingärten) der erste Bauabschnitt des Wohngebietes an der Lindenschule entwickelt. Dieser ist technisch und verkehrlich erschlossen und bereits teilweise mit Eigenheimen bebaut. Der westliche Randstreifen stellt sich als Rasenfläche dar, die zur Sporthalle hin durch eine Baumreihe mit Zaun und nach Osten durch einen abgeböschten Erdwall eingefasst wird.

Die im nördlichen Teil des Plangebietes gelegene Erweiterungsfläche mit ca. 1,7 ha stellt sich derzeit überwiegend als ungenutzte Brachfläche dar, die zusammen mit dem südlichen gelegenen Bereich des ersten Bauabschnittes ehemals als Kleingartenanlage genutzt wurde. Im südöstlichen Bereich der Erweiterungsfläche ist kleinflächig ein geschotterter Wendehammer zur Erschließung des ersten Bauabschnittes angelegt.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,7 ha. Das Plangebiet grenzt im Norden an Ackerflächen vor dem Gewerbegebiet, im Süden hinter dem B-Plan Nr. 16 an Wohnbebauung, im Westen an den Sportplatz der Lindenschule. Im Osten grenzen hinter einem Feldweg mit Bäumen Wohnbebauung und Ackerflächen an.

Prägend für den Bereich ist die ehemalige Kleingartennutzung. Die Fläche wurde von der Stadt beräumt und wird zurzeit sporadisch geschlegelt um Gehölzaufwuchs zu verhindern (Rainfarn/Goldrute/Brennessel/Landreitgras verzahnt - Brache RHU). Den Acker im Norden begrenzt ein schmaler Saum Fichten (BWW) der als Ausgleichsmaßnahme im Zuge des B-Plan Nr. 16 umgewandelt werden soll. Im Osten am Feldweg befindet sich ein Versickerungsbecken, das 2017 gewartet wurde.

Baumbestand nach § 18 NatSchAG M-V ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes befinden sich nicht im Geltungsbereich.

5.3. Eingriffsbewertung

Außer der Amphibien- und Reptilienkartierung von 2018 erfolgten keine weiteren faunistischen Erfassungen. Die angrenzende Agrarlandschaft und die benachbarten Wohnrundstücke bieten keine weiteren Verdachtsmomente auf besonders geschützte bzw. vom Aussterben bedrohte Arten nach § 44 BNatSchG bzw. für Arten der nach Anhang IV der FFH- Richtlinie streng geschützten Arten (siehe auch Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Umweltbericht).

Vom Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung / Überbauung betroffen:

- Ödland/Brachland
- Wendehammer 1. Bauabschnitt (teilversiegelt Schotter)

Im Bereich des Ursprungsplans (1. Bauabschnitt) zusätzlich
- Freiflächen / Wall an der Sporthalle
- Kleingarten

<u>Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen</u>

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist, unabhängig von der Eingriffsschwere, im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden (siehe Umweltbericht).

<u>Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation</u>

Die nachfolgende Bilanzierung wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) erarbeitet.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt. Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

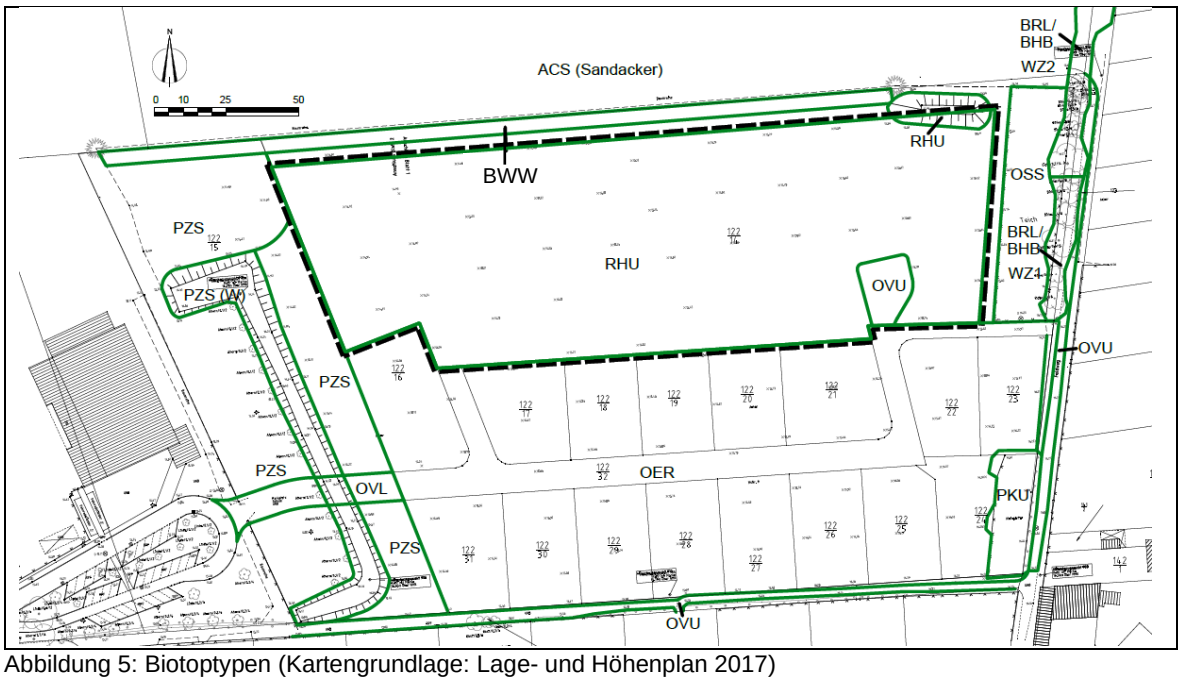

Abbildung 5: Biotoptypen (Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan 2017)

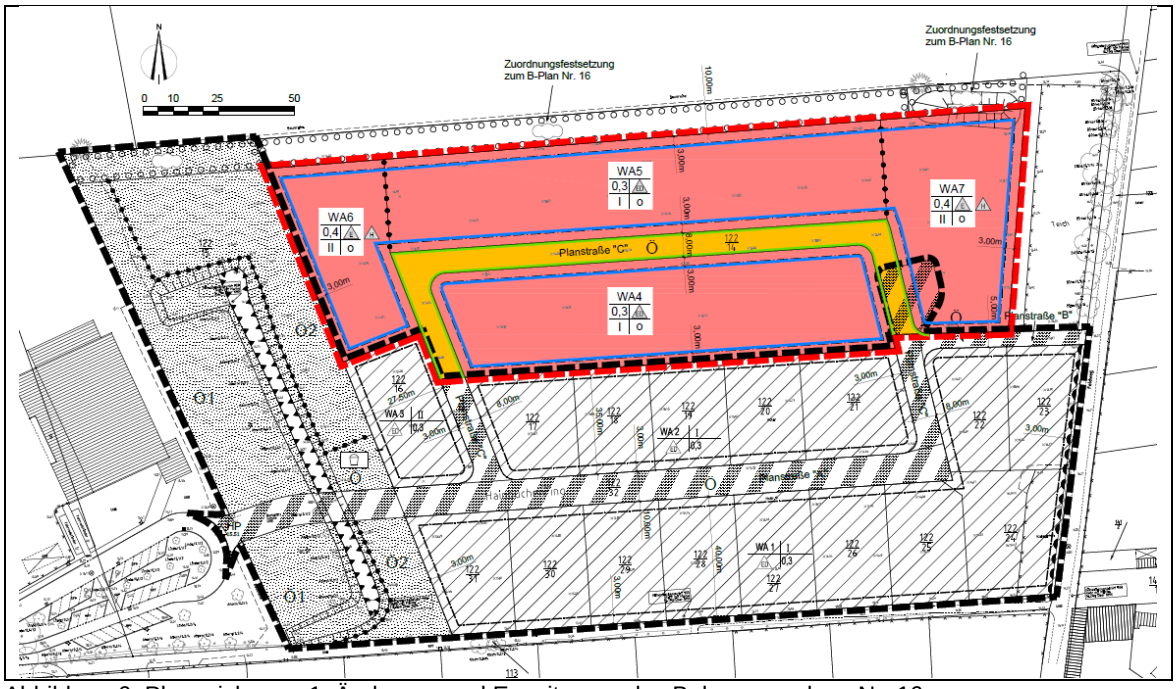

Abbildung 6: Planzeichnung 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0 ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1: Wertstufenermittlung

Biotoptyp	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationswertzahl
ACS	Sandacker	0	1,0
PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage / artenarmer Zierrasen, intensive Nutzung	0	1,0
PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage / Wall	0	1,0
BWW	Windschutzgehölz aus nichteinheimischen Arten (Fichten verschnitten)	0	1,0
RHU	Ruderale Staudenflur fri-tro Mineralstandorte (Rainfarn/Goldrute/Brennessel/Landreitgras verzahnt)	2	3,0
OVU	Wirtschaftsweg teilversiegelt (Wendeschleife)	0	0,5
OER	Einzelhausgebiet	0	0,0 / 1.0
BRL/BHB	Baumhecke	3	6,0
OSS	Versickerungsbecken	0	1,0

Tabelle 2: Flächenbilanz 1. Änderung und Erweiterung

Biotop	**Fläche**	m²	Versiegelung m²	Bemerkungen
RHU	Wohnen GRZ 0,3	10.360,00	4.662,00	GRZ 0,45
RHU	Wohnen GRZ 0,4	4.733,00	2.839,80	GRZ 0,6
RHU	Verkehrsfläche	1.723,00	1.654,08	0,96
OVU	Wohnen GRZ 0,4	193,00	115,80	GRZ 0,6
OVU	Verkehrsfläche	154,00	147,84	0,96
	Summe	17.163,00	9.419,52	

Info-Tabelle 3: Flächenbilanz B-Plan Nr. 16

Biotop	Fläche	m²
PHW	Strauchpflanzung	317,00
OVU	Straße	99,00
PKU	Wohnbaufläche	585,00
RHU	Straße	3.264,00
RHU	Wohnbaufläche	16.069,00
RHU	Spiel	374,00
RHU	Bestandserhalt Ö2	1.919,00
PZS	Extensivierung Ö2	1.478,00
PZS-Wall	Bestandserhalt Wall	1.810,00
PZS	Bestandserhalt Ö1	3.069,00
PZS-Wall	Lärmschutzwand auf Krone (114x0,5)	57,00
PZS-Wall	Straße	98,00
PZS	Straße	247,00
PZS	Strauchpflanzung	315,00
	Gesamt	29.701,00
	Wohngebiet	16.654,00
	Verkehrsflächen	3.708,00
	Grünflächen	9.340,00

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 4: Lagefaktor

Lage des Eingriffsvorhabens	**Lagefaktor**
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	
Lage im Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe-Mecklenburg-Vorpommern	1,25
Summe	1,0

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 5: Eingriffsflächenäquivalent

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop-wert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
RHU	16.816,00	3,0	1	50.448,00
OVU	347,00	0,5	1	173,50
	17.163			50.621,50

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Hier sind gemäß Anlage 5 der HzE für Wohnbebauung die naturnahen Eichen-(Birken-)Baumhecken nordöstlich des Plangebietes bis in eine Entfernung von 50 m / 200 m zu berücksichtigen.

Auf die Einstellung der Wirkstufe II wird aufgrund der Lage hinter dem Versickerungsbecken und der neuen abschirmenden Hecke verzichtet, da beide Elemente geeignet sind die tatsächliche Funktionsbeeinträchtigung des Biotops zu mildern. Aufgrund der lockeren Ausbildung ohne eine prägende Strauchschicht wird auf den mittleren Biotopwert abgestellt. Die Flächenermittlung erfolgte auf Grundlage Vermessung / Luftbild.

Tabelle 6: Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop-wert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]
BRL/BHB	1.022,00	6,0	0,5	3.066,00

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.
Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Für die Wohnbebauung wird mit einer GRZ von 0,3 / 0,4 + 50%-ige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO = 0,45 / 0,6 gerechnet.

Tabelle 7: Versiegelung

Lage	überbaute Fläche in m² hier GR	Zuschlag für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
neu zu versiegelnde Flächen	9.155,88	0,5	4.577,94
neu zu versiegelnde Flächen aus teilversiegelter Fläche	263,64	0,3	79,09
	9.419,52		4.657,03

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 8: multifunktionale Kompensationsbedarf

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensations-bedarf [m² EFÄ]
50.621,50	3.066,00	4.657,03	58.344,53

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt

Tabelle 9: kompensationsmindernden Maßnahmen

Es erfolgt keine Maßnahmenfestsetzung / Bewertung.

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich. Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 10: korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensations-mindernden Maßnahme [m² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensations-bedarf [m² EFÄ]
58.344,53	0,00	58.344,53

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Es werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen.

Bestimmt wurde aus dem Zielbereich 2. Agrarlandschaft

- die Ziffer 2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese mit einem Kompensationswert von 3,0 und einem Lagefaktor von 1,1.

In der Gemarkung Lübtheen, Flur 11, Flurstücke 11/1 und 14/1 teilweise soll Acker in Extensivgrünland umgewandelt werden. Die Fläche ist zu mähen und auf Dauer zu erhalten.

Information: Im B-Plan Nr. 16 war die Fichtenhecke umzubauen und eine Hecke anzupflanzen.

4.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges

- Es sind 58.224,07 EFÄ 1 Änderung und 67.815,00 EFÄ 1 BA auszugleichen.

4.4 Entsiegelungszuschlag

- keiner

4.5 Lagezuschlag

Als Lagezuschlag können 10% eingestellt werden, da die Kompensationsmaßnahme in einem Biosphärenreservat liegt (Ziffer 2.3.1 auch Freiraum der Wertstufe 4 / auch innerhalb FFH / neu GGB).

Damit ergibt sich nachfolgende Bewertung:

Tabelle 110: Kompensationsflächenäquivalent 1. Änderung und Erweiterung

Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m² KFÄ]
2.31 Acker in-Mähwiese	Gemarkung Lübtheen, Flur 11, Flurstück 14/1 anteilig	17.680,16	3,00	1,1	58.344,53

Info-Tabelle 120: Kompensationsflächenäquivalent B-Plan Nr. 16

Lage	Fläche der Maßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m² KFÄ]
2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese	19.600,00	3,30	1,00	64.680,00
6.31 freiwachsenden Hecken	2.850,00	1,10	1,00	3.135,00
				67.815,00

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Es sind keine Störquellen einzustellen.

5.Gesamtbilanzierung

Tabelle 131: Gesamtbilanzierung 1. Änderung und Erweiterung

EFÄ	KFÄ	Bilanz
58.344,53	58.344,53	0,00

Info-Tabelle 141: Gesamtbilanzierung B-Plan Nr. 16

EFÄ	KFÄ	Bilanz
67.815,00	67.815,00	0,00

Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

5.4. Beschreibung der Maßnahmen

Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote, Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB im Sinne des § 1a BauGB (Informatorische Übernahme aus B-Plan Nr. 16)

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).

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.

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.

Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ist als Rasenfläche mit Spiel- und Sportgeräten sowie Ausstattungselementen anzulegen und zu erhalten. Wege und Pflanzungen sind zulässig.

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.

Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (Informatorische Übernahme aus B-Plan Nr. 16)

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.

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.

Pflanzliste Sträucher: Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Gem. Schneeball	Viburnum opolus

Pflanzliste Heister: Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt

Feld Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Wild-Birne	Pyrus communis syn. Pyraster

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

Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 16)

Bereits im Jahr 2020 wurde durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe ein Flächentausch zwischen der Stadt Lübtheen und dem Evangelisch-Lutherischen Kirchenkreis Mecklenburg befürwortet, um innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Rögnitzniederung“ (Pflegezone) Acker- in Grünlandflächen umzuwandeln. Entsprechend dem angedachten Flächentausch, von dem das Flurstück 120/2, Flur 1, Gemarkung Lübtheen betroffen ist, soll die Zuordnungsfestsetzung 6.5 geändert werden und zugunsten des Bewirtschafters wieder als Acker genutzt werden. Als neue Flächen zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme werden die Flurstücke 11/1, 14/1, sowie 15/1 jeweils eine Teilfläche Flur 11, Gemarkung Lübtheen mit insgesamt 34.308 m² bestimmt. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der Grenzen des betroffenen Ackerfeldblocks (siehe Abbildung 8). Für die Randflächen der jeweiligen Flurstücke, die dem angrenzenden Grünlandfeldblock angehören, kann keine kompensatorische Aufwertung angerechnet werden. Die Zuordnungsfestsetzung 6.5 wird entsprechend angepasst und ersetzt die alte Festsetzung des B-Plans Nr. 16.

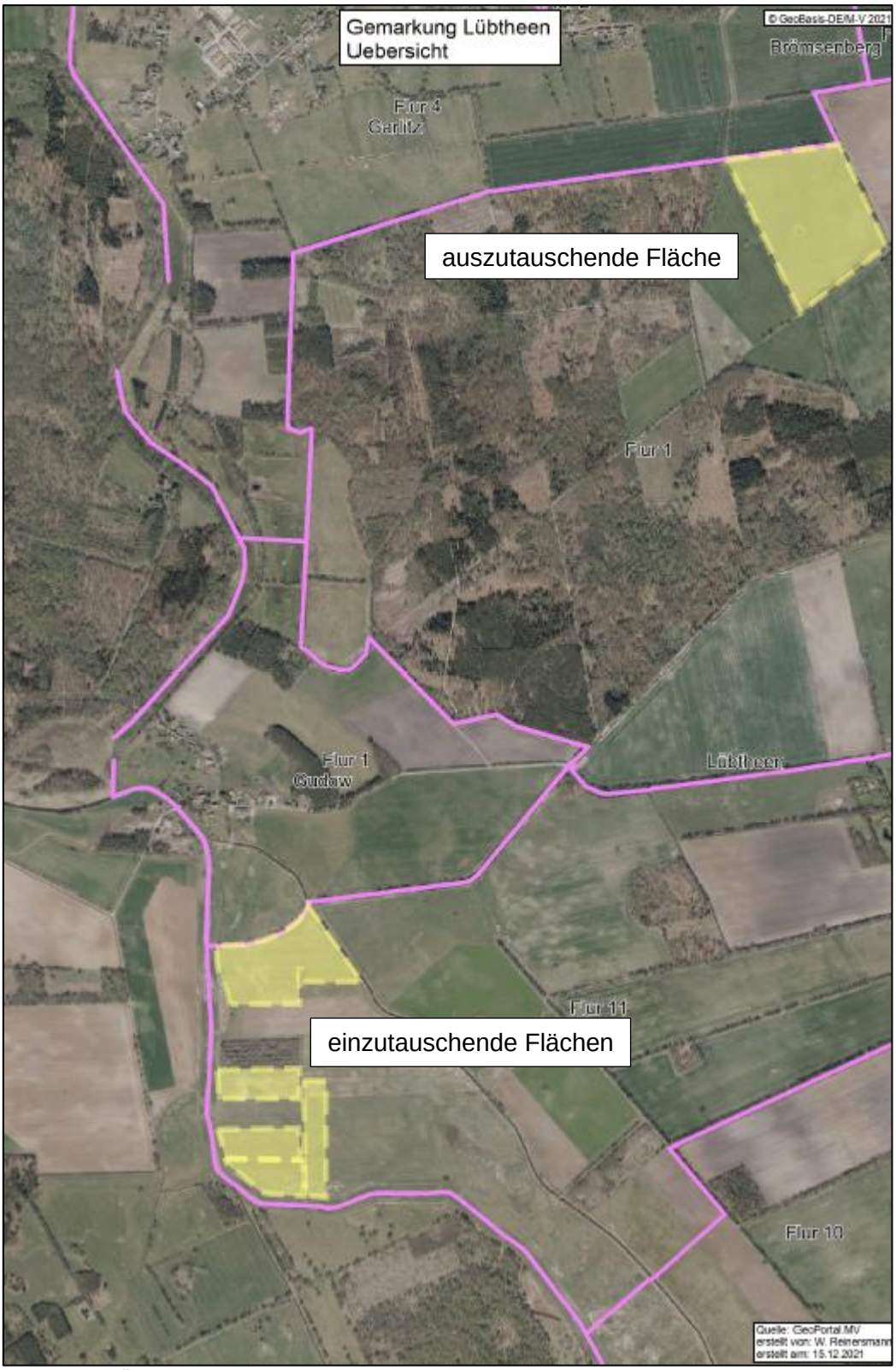

Abbildung 7: Übersicht der Tauschflächen

Einzutauschende Flächen

Flächenbilanz der Austauschflächen Gesamt

Flurstück	Fläche in m²
1/1	30.969,00
2	32.356,00
4/1	30.826,00
6/8	29.312,00
11/1	28.933,00
14/1	27.798,00
15/1	23.613,00
Gesamt	203.807,00

Flächenbilanz des Gesamttausches unter Beachtung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 8 und der tatsächlichen Flächen für Umwandlung Acker in Grünland für die 1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ der Stadt Lübtheen

Flurstück	Fläche in m²	minus GL/Wald	B8	B16
1/1	30.969,00	108,00	30.861,00	
2	32.356,00	2.910,00	29.446,00	
4/1	30.826,00	285,00	30.541,00	
6/8	29.312,00	385,00	28.927,00	
11/1	28.933,00	2.905,00	21.338,00	4.690,00
14/1	27.798,00	488,00		27.310,00
15/1	23.613,00	1.231,00		2.308,00
Gesamt	203.807,00	8.312,00	141.113,00	34.308,00
Soll			141.113,00	34.308,00

Zugunsten der Befreiung von den Verboten des § 7 BRElbeG M-V und als Ausgleichsmaßnahme ist in der Gemarkung Lübtheen, Flur 11, auf dem Flurstück 14/1 eine Teilfläche von 27.310 m², auf dem Flurstück 15/1 eine Teilfläche von 2.308 m² sowie auf dem Flurstück 11/1 eine Teilfläche von 4.690 m² Acker in Extensivgrünland umzuwandeln. Die Fläche ist zu mähen und auf Dauer zu erhalten. Die Hinweise sind verbindlich zu beachten.

Hinweise:

Die Maßnahme ist gleichzeitig Ersatz für die Umwandlung von Grünland in eine andere Nutzungsform gemäß §7 Abs. 1 Nr.6 BRElbeG M-V.

Die Maßnahme berücksichtigt auch die Kompensationsmaßnahme für die 3.Änderung des Bebauungsplans Nr.8 „Betriebserweiterung der Firma Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH“ der Stadt Lübtheen mit 14,11 ha Ackerumwandlung.

Folgendes ist dabei zu beachten:

- Ansaat mit einer Regiosaatgutmischung aus zertifizierten Herkünften des ostdeutschen Tieflandes (Ursprungsgebiet 4). Nicht zertifiziertes Material wird nicht anerkannt, der Nachweis an das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe hat schriftlich vor Ansaat per Lieferschein zu erfolgen.

- 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 grünlandinitiierenden 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.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme hat durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes (vertreten durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe) zu erfolgen und ist bis 3 Monate nach Satzungsbeschluss dem Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe nachzuweisen.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet die festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme in das Kompensationsverzeichnis des Landes einzutragen (www.kompensationsflaechen-mv.de).

Abbildung 8: Flächen für Kompensation auf Acker (exklusive Randflächen auf Grünland)

Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 (Informatorische Übernahme aus B-Plan Nr. 16)

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

- 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.

Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 (1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 16)

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.

Artenschutzrechtliche Hinweise

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 Vergrämungsmaßnahmen 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.

Pflanzmaßnahmen (Informatorische Übernahme aus B-Plan Nr. 16)

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.

6. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung

6.1. Auswirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Durch das Plangebiet gehen daher in keiner Weise unzumutbare Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen aus. Auf die Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes wird im Umweltbericht eingegangen.

6.2. Einwirkungen

Die südliche/südöstliche Umgebung des Plangebietes ist durch eine gleichartige Nutzung (Wohngebiete) geprägt. Im Norden des Plangebietes schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) an. Relevante Immissionen oder anderweitige Beeinträchtigungen wirken hiervon nicht auf das Plangebiet ein. Im Westen grenzen das Gelände der Lindenschule sowie die Hans-Oldag-Halle und die Ringerhalle an. Nordwestlich des Plangebietes und damit nördlich des Schulgeländes befindet sich das Gebäude eines ehemaligen ALDI. Darin ist nur noch im nördlichen Kopfbau ein Getränkehändler aktiv. Östlich davon liegt ein Sportplatz, der im Wesentlichen für den Schulsport genutzt wird. Nördlich des ALDI-Gebäudes liegt der Geltungsbereich des VE-Planes Nr. 14 mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ auf dem ein Netto-Markt untergebracht ist. Daran schließt weiter nördlich der B-Plan Nr. 2 und der B-Plan Nr. 3 (jeweils „Gewerbegebiet Breitscheid Straße“) mit ausgewiesenen Gewerbegebieten an. Diese sind zum Teil bebaut und werden zurzeit fast alle genutzt.

Im Hinblick auf den vorhandenen Verkehr in der Rudolf-Breitscheid-Straße (einem Teil der Landesstraße L06) und der Ulrichstraße sowie auf gewerbliche Einflüsse der genannten Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte, der Sport- und Freizeitnutzung der Hans-Oldag-Halle sowie der nördlich davon gelegenen Sportanlage wurde im Rahmen des Planverfahrens zum B-Plan Nr. 16 ein schalltechnisches Gutachten[2] in Auftrag gegeben. Hierin wurden die aus den zuvor genannten Nutzungen resultierenden Geräuschimmissionen im Plangebiet und der Nachbarschaft rechnerisch ermittelt, mit den einschlägigen Anforderungen zum Geräuschimmissionsschutz verglichen und Vorschläge für schalltechnische Maßnahmen und Festsetzungen für den B-Plan erarbeitet.

Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass nur die von der Sportnutzung der Hans-Oldag-Halle (in Verbindung mit der Abfahrt aller Besucher von den temporären Stellplätzen auf der Grünfläche Ö 1) ausgehenden Geräuschimmissionen zu einer Überschreitung der einschlägigen Immissionsrichtwerte (nachts) führen. Unter Berücksichtigung einer teilweisen Erhöhung des vorhandenen Knickwalls auf mindestens 3,0 m über der angrenzenden Grünfläche können in allen Fällen die jeweiligen Orientierungswerte nach Bbl. 1 zur DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm oder 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden. Dies gilt auch für die vorgehaltene Erweiterungsfläche unmittelbar nördlich des Plangebietes. Im Hinblick auf diese notwendige Mindesthöhe wird vorgeschlagen auf den vorhandenen Wall eine Lärmschutzwand von ca. 2 m Höhe aufzusetzen.

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde bereits im B-Plan Nr. 16 eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt und in Verbindung hiermit eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen. Die Erweiterungsfläche (2. Bauabschnitt) wurde im benannten Schalltechnischen Gutachten und dementsprechend auch in den im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz berücksichtigt. Diese bleiben mit der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 unverändert bestehen.

[2] TAUBERT und RUHE GmbH: Schalltechnisches Gutachten Projekt-Nr. 2018249 (November 2018)

7. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das von der Erweiterung betroffene Flurstück 122/14 (Flur 3, Gemarkung Lübtheen) befindet sich im Eigentum der Stadt Lübtheen. Die privaten Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt (Bereich des Ursprungsplans) sind von den Änderungen nicht betroffen. Die Umsetzung des Planvorhabens ist somit bezogen auf das in Anspruch genommene Grundeigentum sowie auf die verkehrliche und technische Erschließung gesichert.

8. Flächenbilanz

Tabelle 12: Flächenbilanz für das gesamte Plangebiet

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Allgemeines Wohngebiet	31.941	68,7
Verkehrsfläche besonderer Zweck-bestimmung	5.238	11,2
Grünflächen	9.339	20,1
Geltungsbereich B-Plan	**46.518**	**100**

9. Hinweise

Altlasten

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

Bauordnung

Der Fachdienst FD 63 – Bauordnung des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

1. Durch die Teilung eines Grundstücks dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Vorschriften dieses Gesetzes widersprechen. Die Vorschriften des § 7 LBauO M-V gehören im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 LBauO M-V nicht zum Prüfungsumfang.

2. Auf die Einhaltung der Abstandsflächen gem. § 6 LBauO M-V ist zu achten. Dies betrifft die Hauptnutzung und mögliche Nebengebäude.

Brandschutz

Laut Stellungnahme des Fachdienstes 38 – Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim sind Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt:
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Lübtheen, 25.04.2023

Die Bürgermeisterin