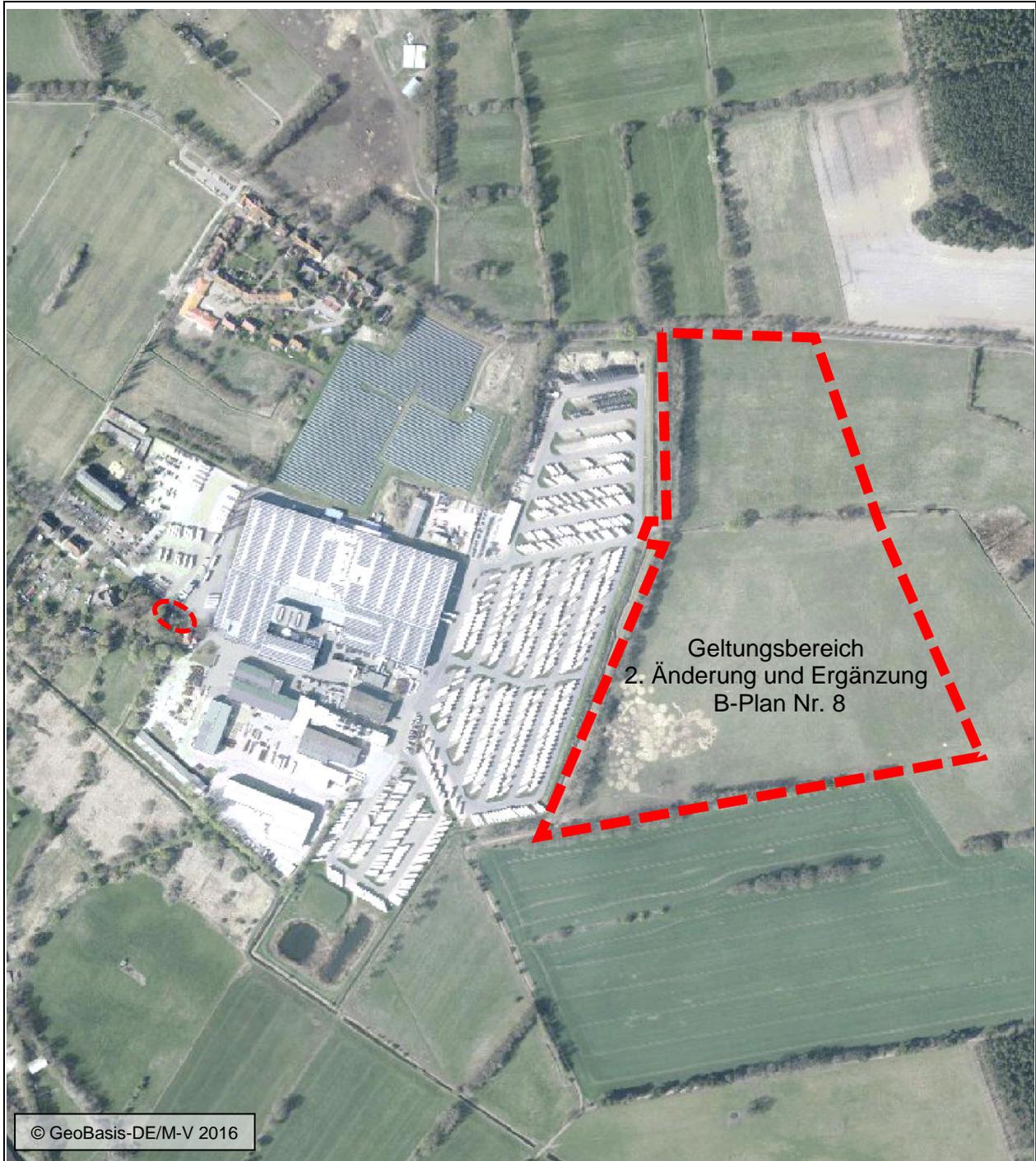


STADT LÜBTHEEN



LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



© GeoBasis-DE/M-V 2016

2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "Betriebserweiterung der Firma *Brüggens Fahrzeugwerk & Service GmbH*"

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

JUNI 2018

Stadt Lübtheen Landkreis Ludwigslust-Parchim

Begründung zur Satzung

der Stadt Lübtheen
über die

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 „Betriebserweiterung der Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH*“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	5
1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderung	5
1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	5
2. Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1. Rechtsgrundlagen	6
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	6
2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	7
2.3. Kommunale Planungen	8
2.3.1 Flächennutzungsplan.....	8
2.3.2 Bebauungsplan Nr. 8 „Betriebsweiterung der Firma Brüggen – Fahrzeugwerk & Service GmbH“	8
3. Plangebiet	9
3.1. Lage und Geltungsbereich	9
3.2. Bestand.....	10
4. Planinhalt	10
4.1. Verkehrsflächen	10
4.2. Grünflächen.....	11
4.3. Flächen für die Wasserwirtschaft.....	12
4.4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
4.5. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	12
4.6. Verkehrserschließung	12
4.7. Technische Ver- und Entsorgung	13
5. Umweltbelange	14
5.1. Bestand.....	15
5.2. Schutzgebiete	16
5.3. Eingriffsbewertung.....	18
5.4. Beschreibung der Maßnahmen	25
6. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	33
6.1. Auswirkungen.....	33
6.2. Einwirkungen.....	35
7. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	35
8. Flächenbilanz	36
9. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	36
10. Hinweise	37

besonderer Teil: Umweltbericht

Anlagen:

- 1) TÜV NORD UMWELTSCHUTZ: Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Betriebsenerweiterung der Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH*“ der Stadt Lübtheen vom 12.06.2018
- 2) GFN UMWELTPARTNER: Faunistischer Beitrag zur 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 der Stadt Lübtheen – Endbericht. September 2017
- 3) WLW LANDSCHAFTSARCHITEKTEN + BIOLOGEN: Artenschutzbeitrag zur 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 der Stadt Lübtheen. Juni 2018
- 4) WLW LANDSCHAFTSARCHITEKTEN + BIOLOGEN: FFH-Verträglichkeitsprüfung SPA-GEBIET DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“ zur 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 der Stadt Lübtheen. Juni 2018
- 5) WLW LANDSCHAFTSARCHITEKTEN + BIOLOGEN: FFH-Verträglichkeitsprüfung SPA-GEBIET DE 2733-401 „Lübtheener Heide“ zur 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 der Stadt Lübtheen. Juni 2018
- 6) GUTACHTERBÜRO MARTIN BAUER: Artenschutzfachliche Begutachtung des Baumbestandes – Kurzbericht vom 18.12.2017
- 7) TÜV NORD UMWELTSCHUTZ: Stellungnahme zur Frage möglicher Konflikte aufgrund zusätzlicher Lichtimmissionen zur 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 der Stadt Lübtheen vom 22.09.2017
- 8) DÄNEKAMP UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH: Arbeitsblatt DWA-A 138 – Dimensionierung von Versickerungsanlagen vom 07.11.2017
- 9) AMPHI CONSULT GERMANY: Kleingewässerkonzept zur Entwicklung von Lebensräumen für Amphibien und Nahrungsflächen für den Weißstorch auf Ausgleichs und Ersatzgeldflächen der Stadt Lübtheen. März 2018

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Lübtheen wurde am 16.04.2007 vom Landkreis Ludwigslust genehmigt. Seit dem 29.06.2007 ist der B-Plan Nr. 8 rechtsverbindlich. Im Jahr 2008 wurde die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 beschlossen, die seit dem 18.06.2015 rechtsverbindlich ist.

Am 27.09.2016 fassten die Stadtvertreter in ihrer Sitzung den Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Betriebserweiterung der Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH*“.

Grundlage für die 2. Änderung und Ergänzung bildet der Antrag der Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH* zur Erweiterung ihres Betriebsgeländes auf die östlich angrenzenden Flächen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen ist der Bereich der geplanten Erweiterung bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Betriebsgeländes gelegt werden. Auf der Erweiterungsfläche sollen zusätzliche Stellplätze für die durch die Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH* gefertigten Fahrzeugaufbauten (Trailer) für die Nutzfahrzeugindustrie entstehen. Der erhöhte Flächenbedarf ergibt sich aus der Mehrproduktion sowie den oft langen Vorhaltezeiten, über die die Aufbauten bis zur Auslieferung auf dem Betriebsgelände verbleiben. Die jetzt zur *KRONE Nutzfahrzeuggruppe* gehörende *Brüggen Fahrzeugwerk und Service GmbH* ist seit 2005 am Standort Lübtheen ansässig und hat seitdem beständig in Ausbau und Modernisierung der Produktion investiert. Die Zahl der Beschäftigten hat sich von anfangs etwa 100 bis auf derzeit über 800 Mitarbeiter angewachsen. Damit ist die Firma Brüggen der größte Arbeitgeber in der Region.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die Stadtvertretung von Lübtheen hat am 27.09.2016 den Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Betriebserweiterung der Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH*“ gefasst. Die Änderung des Bebauungsplanes wird in einem formalen bauplanungsrechtlichen Verfahren vollzogen. Dazu ist der Öffentlichkeit die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig bekannt zu machen. Der Vorentwurf wurde im Bauamt der Stadt Lübtheen öffentlich ausgelegt und zudem über die Homepage der Stadt in das Internet eingestellt. Parallel dazu wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung aufgefordert. Der in der Folge erarbeitete Entwurf der 2. Änderung des B-Plans Nr. 8 wird nach Beschluss der Stadtvertretung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden geprüft und abgewogen. Über den Abwägungsvorschlag sowie den fertiggestellten Bebauungsplan entscheidet die Stadtvertretung. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und erlangt durch (ortsübliche) öffentliche Bekanntmachung Rechtsverbindlichkeit.

Als Kartengrundlage dient der Lageplan des Vermessungsbüros *Urban + Neiseke* vom 25.07.2013. Im Lageplan sind vorhandene geografische Objekte und höhenmäßig eingemessene Geländepunkte dargestellt. Die Grundlage für die dargestellten Katastergrenzen bilden die digitalen Daten der amtlichen Flurkarte in Verbindung mit dem Lageplan des Vermessungsbüros *Urban + Neiseke* vom 13.07.2017, der die Teilungsvermessung abbildet. Die Teilungsvermessung wurde in das Liegenschaftskataster übernommen. Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Betriebsenerweiterung der Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH*“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der 2. Änderung und Ergänzung zum 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)
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- e) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- f) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- g) Gesetz über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern (Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz - BRElbeG M-V) vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 30)
- h) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- i) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. 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 benennt verschiedene Leitlinien, die die Schwerpunkte einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Landesentwicklung darstellen. Auszugsweise sind hier zu nennen:

- Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und der Wirtschaftskraft Mecklenburg-Vorpommerns,
- Stärkung der Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume, auch über das Aufzeigen von Räumen mit einem besonderen Entwicklungsbedarf (Ländliche Gestaltungsräume),
- Stärkung des Agrarlandes Mecklenburg-Vorpommern
- Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturraumausstattung, auch durch Vorhaben und Maßnahmen der Klimaanpassung, der Ressourceneffizienz sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes
- Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes, des Freizeit- und Erholungsraums Mecklenburg-Vorpommern

Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Lage des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird insbesondere der Sicherung und weiteren Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.

Lübtheen liegt im Ländlichen Raum. Die Ländlichen Räume sind entsprechend ihrer Potenziale und Erfordernisse zu entwickeln. Sie sollen attraktive und eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume bilden. Dies beinhaltet unter anderem die Sicherung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung sowie den Erhalt des kulturellen Erbes und der landschaftlichen Vielfalt.

Für das Gebiet von Lübtheen sind im LEP 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.

Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. Als Ausnahmen vom Programmsatz 4.5 (2) des LEP werden aber unter anderem Bauflächen genannt, die in Flächennutzungsplänen dargestellt sind. Ziele sind textliche oder zeichnerische Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Das LEP ist 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.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Lübtheen ist hier als Grundzentrum im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis eingestuft. 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 Metropolregion Hamburg soll die Stadt in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnen und Gewerbe aufnehmen. Hierfür sind die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen.

Zugleich haben hier die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege durch ein ausgewiesenes Vorbehaltsgebiet besonderes Gewicht und sind in der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Das Biosphärenreservat *Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern* stellt zudem ein besonderes Potenzial für die landschaftsgebundene Erholung dar. Das RREP WM stuft das Gebiet um Lübbtheen darum als Tourismusedwicklungsraum ein, in dem attraktive Angebote für den Naturtourismus entwickelt werden sollen.

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 Lübbtheen weist sowohl für den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes der Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH als auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr.8 gewerbliche Bauflächen aus. Somit entspricht die 2. Änderung des B-Plans Nr. 8 dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Gegenwärtig wird das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans durchlaufen. Die Änderung betrifft insgesamt 12 Flächen im Stadtgebiet (Stand Vorentwurf). 3 Änderungsflächen grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 8 bzw. weisen einen direkten Bezug hierzu auf. Der östliche Teil der bestehenden gewerblichen Baufläche soll zu landwirtschaftlicher Fläche rückumgewandelt werden. Dafür ist eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche im südlichen Bereich geplant. Zur Erschließung des Gewerbestandortes stellt der Vorentwurf der 1. Änderung des F-Plans die Trasse einer Verkehrsfläche dar. Entsprechend des Verfahrensstandes sind die Aussagen des Vorentwurfs nicht rechtswirksam, Änderungen der Darstellungen bleiben vorbehalten.

2.3.2 Bebauungsplan Nr. 8 „Betriebserteuerung der Firma Brüggen – Fahrzeugwerk & Service GmbH“

Der B-Plan Nr. 8 der Stadt Lübbtheen ist seit dem 29.06.2007 rechtsverbindlich. Etwa zwei Jahre zuvor übernahm die Firma *BRÜGGEN Komponenten GmbH* das Betriebsgelände des ehemaligen Fahrzeugwerkes Lübbtheen, um an diesem Standort Komponenten und Aufbauten für die Nutzfahrzeugindustrie zu produzieren. Mit diesem Bebauungsplan sollte die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der Produktion durch die Errichtung von baulichen Anlagen und Lagermöglichkeiten geschaffen werden. Zu diesem Zweck wurde für das bestehende Betriebsgelände sowie eine östlich angrenzende Erweiterungsfläche ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. Im durch den Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 überlagerten Teil sind private Grünflächen sowie Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 trifft in diesem Bereich neue Festsetzungen.

2008/2009 wurde die 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 8 aufgestellt, um das bestehende Betriebsgelände der Firma *BRÜGGEN Komponenten* in südliche Richtung bis zum neu entstandenen Regenrückhaltebecken (Ausweisung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO) zu erweitern. Zusätzlich wurde eine im Norden angrenzende Teilfläche dem Betriebsgelände als Parkplatz und Trailerabstellplatz (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) zugeordnet.

Die vom B-Plan-Gebiet inklusive Änderungen und Erweiterungen ausgehenden Lärmimmissionen wurden in den jeweiligen Planverfahren betrachtet. Auf Basis der jeweiligen Gutachten des TÜV NORD wurden entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz in den bestehenden Planwerken getroffen.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Lübtheen liegt im Westen des Landkreises Ludwigslust-Parchim und gehört damit der Metropolregion Hamburg an. Das Gemeindegebiet grenzt unmittelbar an das Amt Neuhaus, das zum Bundesland Niedersachsen gehört.

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 östlich des bestehenden Industriegebietes zwischen den Ortslagen Lübtheen und Probst Jesar auf einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Begrenzt wird es:

- im Norden durch die Straße *Lobetal* von Lübtheen nach Probst Jesar
- im Westen durch das bestehende Betriebsgelände der Firma BRÜGGEN bzw. den von der Straße in südliche Richtung abgehenden Feldweg mit Baumbestand,
- im Süden durch eine Baumreihe.

Im Bereich des Seegrabens kragt der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 nach Westen aus und überlagert hier den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8. Ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen wird eine Teilfläche im Bereich des Gebäudes Geschwister-Scholl-Straße 18 an der Zufahrt zum bestehenden Betriebsgelände, für die erforderliche Planfestsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 17,2 ha umfasst die Flurstücke 108, 109/5, 109/7, 114/1, 112/4, (Flur 1, Gemarkung Probst Jesar), Teile der Flurstücke 106/3, 106/4, 107/1 und 109/3 der Flur 1, Gemarkung Probst Jesar sowie Teile der Flurstücke 11/8 und 11/9 (Flur 5, Gemarkung Lübtheen) im Bereich der Zufahrt zum bestehenden Betriebsgelände an der Geschwister-Scholl-Straße. Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Als Höhenbezugspunkt im Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 gilt der auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes (Vermessungsbüro Urban + Neiseke) vom 25.07.2013 aufgenommene und in der Planzeichnung dargestellte Punkt (Ein-/Auslauf Verrohrung des Seegrabens im Bereich der Querung des Flurstücks 107/1) mit einer Höhe der Rohrsohle von 15,02 m über NHN.

3.2. Bestand

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung umfasst etwa 17,2 ha einer östlich an das bestehende Betriebsgelände der Firma BRÜGGEN grenzenden landwirtschaftlich genutzten Acker- und Weidefläche. Durch die Fläche verläuft der Seegraben mit Baum- und Gehölzbestand an der Gewässerböschung. Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt vollständig im Biosphärenreservat *Flusslandschaft Elbe – Mecklenburg-Vorpommern*.

Westlich grenzt das bestehende Industriegebiet mit einem begrünten Wall an die Erweiterungsfläche. Parallel zum Wall verläuft ein Feldweg in Nord-Süd-Richtung mit beidseitigem Altbaumbestand. Im Bereich der geplanten Zufahrt zur Erweiterungsfläche befinden sich Teile des Weges/ Baumbestandes im Geltungsbereich der 2. Änderung. Die weiteren benachbarten Flächen werden landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünland genutzt. Im Norden werden diese lediglich durch die Straße Lobetal, die Lübbtheen mit dem Ortsteil Probst Jesar verbindet von der Erweiterungsfläche getrennt. Beidseitig der Straße stehen Alleebäume, südseitig ist ein straßenbegleitender Rad-/Gehweg ausgebildet.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 11/8 und 11/9, Flur 5, Gemarkung Lübbtheen befinden sich im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum bestehenden Betriebsgelände. Der öffentliche Straßenraum der Geschwister-Scholl-Straße ist hier als asphaltierte Fahrbahn mit begleitenden Gehwegen ausgeprägt, woran sich nach Westen die innerbetrieblichen Erschließungswege anschließen. Auf dem Betriebsgelände besteht im Zufahrtsbereich eine alte Villa, die als Verwaltungsgebäude dient. Westlich davon (außerhalb des Betriebsgeländes) besteht ein weiteres Gebäude auf der Südseite der Geschwister-Scholl-Straße.

Im näheren Umfeld der Erweiterungsfläche befindet sich die Ortslage Probst Jesar mit Wohnbebauung (östlich in ca. 300 m Entfernung). Nordwestlich des alten Betriebsgeländes und damit auf der von der Erweiterungsfläche abgewandten Seite befindet sich neben der Photovoltaikfreiflächenanlage die Alten- und Pflegeeinrichtung Lobetal (ca. 400 m Entfernung). Westlich des Betriebsgeländes besteht ein Block mit Betriebswohnungen und weitere Bebauung auf der Südseite der Geschwister-Scholl-Straße.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Betriebsenerweiterung der Firma *Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH*“ der Stadt Lübbtheen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Erweiterung des Betriebes geschaffen werden. Die Erweiterungsfläche soll zeitnah einer gewerblichen/industriellen Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich werden auch Teilflächen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 8 überplant und dessen Festsetzungen in den betreffenden Bereichen ersetzt.

4.1. Verkehrsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 können im Bebauungsplan öffentliche oder private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Von städtebaulicher Bedeutung sind Verkehrsflächen insbesondere für die Sicherung der Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung von Vorhaben.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die besondere Zweckbestimmung ergibt sich dabei aus der geplanten Nutzungsart der Fläche für Straßen und Stell-

plätze. Die Fläche umfasst die Abstellplätze für die vor Ort produzierten Trailer bzw. Fahrzeugaufbauten sowie die betriebsinternen Erschließungswege. Im Bereich der geplanten Überfahrt über den Seegraben sind nördlicher und südlicher Bereich der Verkehrsfläche miteinander verbunden. Im Westen der Erweiterungsfläche schließt sie an das Industriegebiet (TG 1) des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 8 an. Im Bereich der hier vorgesehenen Zufahrt zum Plangebiet werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 8 (private Grünfläche (P3) und Fläche für die Erhaltung der geschützten Alle (A)) durch die mit der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ersetzt, um die verkehrliche Erschließung planungsrechtlich zu sichern.

Eine differenzierte Darstellung zwischen Wegen und Abstellflächen innerhalb der Verkehrsfläche erfolgt nicht, um der konkreten Objektplanung notwendigen Gestaltungsspielraum zu lassen. Da es sich um eine private Verkehrsfläche innerhalb eines geschlossenen Betriebsgeländes handelt, steht diese dem öffentlichen Verkehr nicht zur Verfügung. Detailliertere Regelungen sind daher nicht erforderlich. Zugänge und Zufahrten im Plangebiet sind 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.

Mit der Zweckbestimmung „Trailerabstellplatz“ wird in Verbindung mit dem angrenzenden Betriebsgelände der funktionale Zusammenhang von Erweiterungsfläche mit dem bestehenden Industriegebiet verdeutlicht. Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann somit als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4.2. Grünflächen

Die im B-Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als unversiegelte Rasenflächen zu erhalten. Die private Nutzungsbeschränkung ergibt sich aus der Lage der Grünflächen innerhalb des einzuzäunenden Betriebsgeländes. Die in Abhängigkeit der Zweckbestimmung von Grünflächen begrenzte Möglichkeit zur Errichtung baulicher Anlagen soll auf den hier festgesetzten Grünflächen grundsätzlich ausgeschlossen bleiben.

Im Planteil A sind folgende Grünflächen entsprechend ihrer unterschiedlichen Zweckbestimmung festgesetzt:

G 1.1 und G 1.2

- Grünfläche zum Kronentraufschutz

Die Grünflächen dienen dem Kronentraufschutz der jeweils angrenzenden Gehölzbestände im Süden und Westen des Plangebietes und bilden hierfür einen Puffer zur Verkehrsfläche.

G 2.1 und G 2.2

- Grünfläche zum Grabenschutz

Die Grünflächen dienen dem Schutz des Seegrabens einschließlich seiner Böschungsbereiche. Durch den Ausschluss von baulichen Anlagen wird zudem die Unterhaltung des Grabens dauerhaft sichergestellt.

4.3. Flächen für die Wasserwirtschaft

Bei der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 a handelt es sich um den im Geltungsbereich des B-Plans liegenden Teil des bestehenden Seegrabens. Der Seegraben ist ein Gewässer 2. Ordnung. Ausgehend vom Probst Jesarer See verläuft er in Ost-West-Richtung teils als offener Graben, teils verrohrt durch das Plangebiet und mündet südlich des bestehenden Betriebsgeländes in den Lübtheener Bach. Der Graben ist mit Ausnahme der Überfahrten sowie des Wallbereiches (siehe Planzeichnung) von Bebauung freizuhalten und in seinem Bestand zu erhalten.

4.4. 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 Rechnung getragen. Die betreffenden Flächen befinden sich zum einen im Bereich der Erweiterungsfläche, wo sie diese nördlich und östlich umfassen sowie zum anderen im äußersten Westen des bestehenden Betriebsgeländes (hier nur kleinflächig im Bereich der Zufahrt). Die Anordnung der Flächen erfolgte unter Berücksichtigung der zur 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 erstellten Schalltechnischen Untersuchung (TÜV NORD UMWELTSCHUTZ), um so in Verbindung mit konkret festgesetzten Maßnahmen den erforderlichen Immissionsschutz für benachbarte schutzbedürftige Nutzungen zu gewährleisten. Zu den Maßnahmen siehe auch Kapitel 6.1.

Im Bereich der Straße Lübtheen-Probst Jesar ist eine Versorgungsleitung der WEMAG vorhanden. Im Vorfeld der Bauausführung sind rechtzeitig aktuelle Leitungspläne anzufordern und ggf. eine Einweisung vor Ort mit dem Betreiber erforderlich, um Beschädigungen der Leitung auszuschließen.

4.5. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 b) BauGB bezieht sich auf im Geltungsbereich befindliche Bereiche mit vorhandenem Baum- bzw. Gehölzbestand im Westen (zwischen Erweiterungsfläche und bestehendem Betriebsgelände), an der Südgrenze der Erweiterungsfläche sowie im Uferbereich des Seegrabens. Die bestehenden Bäume, Sträucher und Feldhecken sind hier im Bestand zu erhalten. In Verbindung hiermit wirken die festgesetzten Grünflächen (Kapitel 4.2) als Puffer zur geplanten Stellplatzanlage.

4.6. Verkehrserschließung

Bereits 1999 hat die Stadt die „Industriestraße“ zum Anschluss des bestehenden Betriebsgeländes an das überörtliche Straßennetz (K 20, L 06) errichtet, die an die Geschwister-Scholl-Straße (öffentlich) anbindet und den betriebsbedingten Verkehr um das Stadtgebiet lenkt. An der östlichen Seite des bestehenden Betriebsgeländes wird die Erweiterungsfläche mittels einer Überfahrt über den Seegraben verkehrlich angebunden. Hierbei wird auch das kommunale Wegeflurstück 107/1 gequert und im Bereich der Überfahrt in das Betriebsgelände einbezogen. Da dieses im Zuge der Planung eingezogen wurde (Einziehungsbescheid der Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 06.06.2018), ist für den Querungsbereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der/des Eigentümer/s der Flurstücke 106/4 und 108 festgesetzt. Im Bereich der beiden geplanten Überfahrten über den Seegraben sind nördlicher und südlicher Bereich der Verkehrsfläche miteinander verbunden. Hier bestehen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der/des Eigentümer/s der Flurstücke 108, 109/5 und 114/1.

Damit ist der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8 über betriebsinterne Erschließungswege an das bestehende Betriebsgelände und somit wie zuvor dargestellt auch an das öffentliche Straßennetz angebunden.

4.7. Technische Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Erweiterungsfläche mit den notwendigen Medien der Ver- und Entsorgung ist möglich. Die konkreten Anschlusspunkte sind, soweit dies für die Stellplatzfläche notwendig ist, im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Trinkwasserversorgung

Ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung kann bei Bedarf über das vorhandene Leitungsnetz des bestehenden Betriebsgeländes erfolgen.

Abwasserentsorgung

Auf dem bestehenden Betriebsgelände befindet sich ein Pumpwerk, das an das zentrale Abwassernetz angeschlossen ist und das Abwasser zur Kläranlage leitet. Bei Bedarf können im Plangebiet weitere Pumpwerke errichtet werden.

Löschwasserversorgung

Im Umkreis von 300 m um das Plangebiet sind keine öffentlichen Löschwasserentnahmestellen vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist über die Anlage von Bohrbrunnen im Plangebiet sowie unter Berücksichtigung bestehender Bohrbrunnen auf dem Betriebsgelände, zu gewährleisten. Die neu geplanten Bohrbrunnen (rot) entsprechend dem aktuellen Stand der Erschließungsplanung sowie die bereits vorhandenen Bohrbrunnen (blau) entsprechend Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr im Rahmen des Planverfahrens zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 8 sind in der folgenden Übersichtskarte dargestellt.

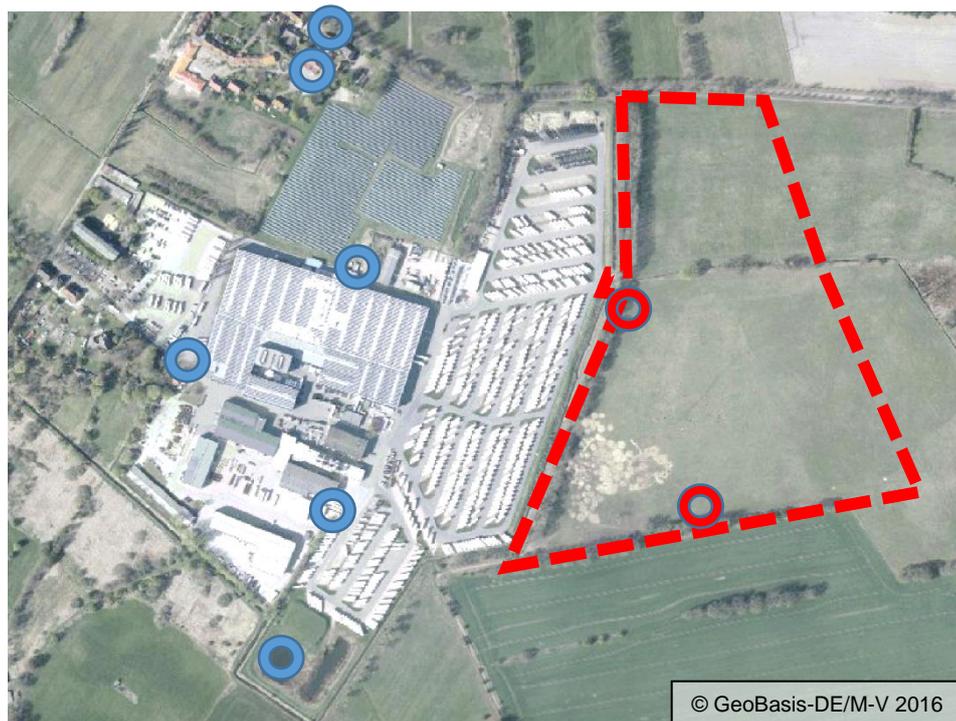


Abb. 1: Lage vorhandener und geplanter Bohrbrunnen

Stromversorgung

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt durch die WEMAG AG über das Netz der WEMAG Netz GmbH. Bei Bedarf kann die Versorgung im Plangebiet über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des bestehenden Betriebsgeländes erfolgen.

Gasversorgung

Über das bestehende Betriebsgelände verläuft im südlichen Bereich eine Gas-Mitteldruckleitung, die zur Station auf dem Gelände führt. Eine Versorgung der Erweiterungsfläche kann bei Bedarf von hieraus gesichert werden.

Fernmeldeversorgung

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist bei Bedarf über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des bestehenden Betriebsgeländes möglich.

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf der Erweiterungsfläche anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Aufgrund der überwiegenden Versiegelung durch Wege und Stellplätze sind Versickerungsmulden auszubilden, die eine ausreichende Versickerungsfähigkeit gewährleisten. Diesbezüglich wurden auf Grundlage der Berechnung der Versickerungsfähigkeit (siehe Anlage 8) Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt. Ergänzend hierzu wirken die textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust.

5. Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zur vorliegenden 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 8 durchgeführten Umweltprüfung zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

5.1. Bestand



Abb. 2: Biotopbestandssituation (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2017)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 8 umfasst eine Fläche von ca. 17,2 ha.

Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes (B-Plan) grenzt im Norden an die baumbestandene Straße Lübtheen – Probst Jesar (§19 Biotop), im Westen hinter den wegebegleitenden Baumhecken (Eichen) an die jetzigen Stellplatzflächen der Firma Brüggen, im Süden hinter der Baumhecke an Acker und im Osten reicht das Offenland bis zum Sportplatz der Ortslage Probst Jesar. Die Fläche wird mittig in Ost-West-Richtung vom Seegraben unterbrochen mit einigen Gehölzen (u.a. Birken, Baumhecke) am Grabenrand.

Schutzgebiete des Naturschutzes befinden sich nicht im Geltungsbereich, aber Schutzobjekte unmittelbar am Geltungsbereich (§20 Biotope) bzw. am Seegraben im Geltungsbereich. Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotoptypen und Biotopwertestufungen ermittelt:

Biotoptyp	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationswertzahl
ACS	Sandacker (Saatgrasland)	1	1,5
BHB	Baumhecke (§20 Biotop)	3	5,5
BBA	Älterer Einzelbaum	3	4,0
GMW	Frischweide (Saatgrasland mit Restnutzung Weide)	2	3,0
PEG	Artenreicher Zierrasen	1	1,5
PEU	Vegetationslos / Spontanvegetation	1	1,5
RHU	Ruderaflur	2	2,5
FGY	Graben, zeitweise trockenengefallen, intensive Unterhaltung	1	1,5
OVU	Wirtschaftsweg unversiegelt	0	0,9
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	0	0
VHF	Hochstaudenflur feuchter Sumpfstandorte	3	5,5

Tab. 1: Biotoptypen/ Wertstufenermittlung

Der vorgenannte Eingriff in Biotope und Boden ist erheblich und aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung auch nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: entfällt
 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: entfällt (aber Randlage)

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: (siehe AFB)
 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: (siehe AFB)

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft: entfällt
 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: entfällt, Anlehnung an Industriezelle.

5.2 Schutzgebiete

Bei einem Gemeindegebiet von 11.969 ha sind 95,3% durch Schutzgebiete des Naturschutzes gesichert und 94,5 % als Biosphärenreservat ausgewiesen.

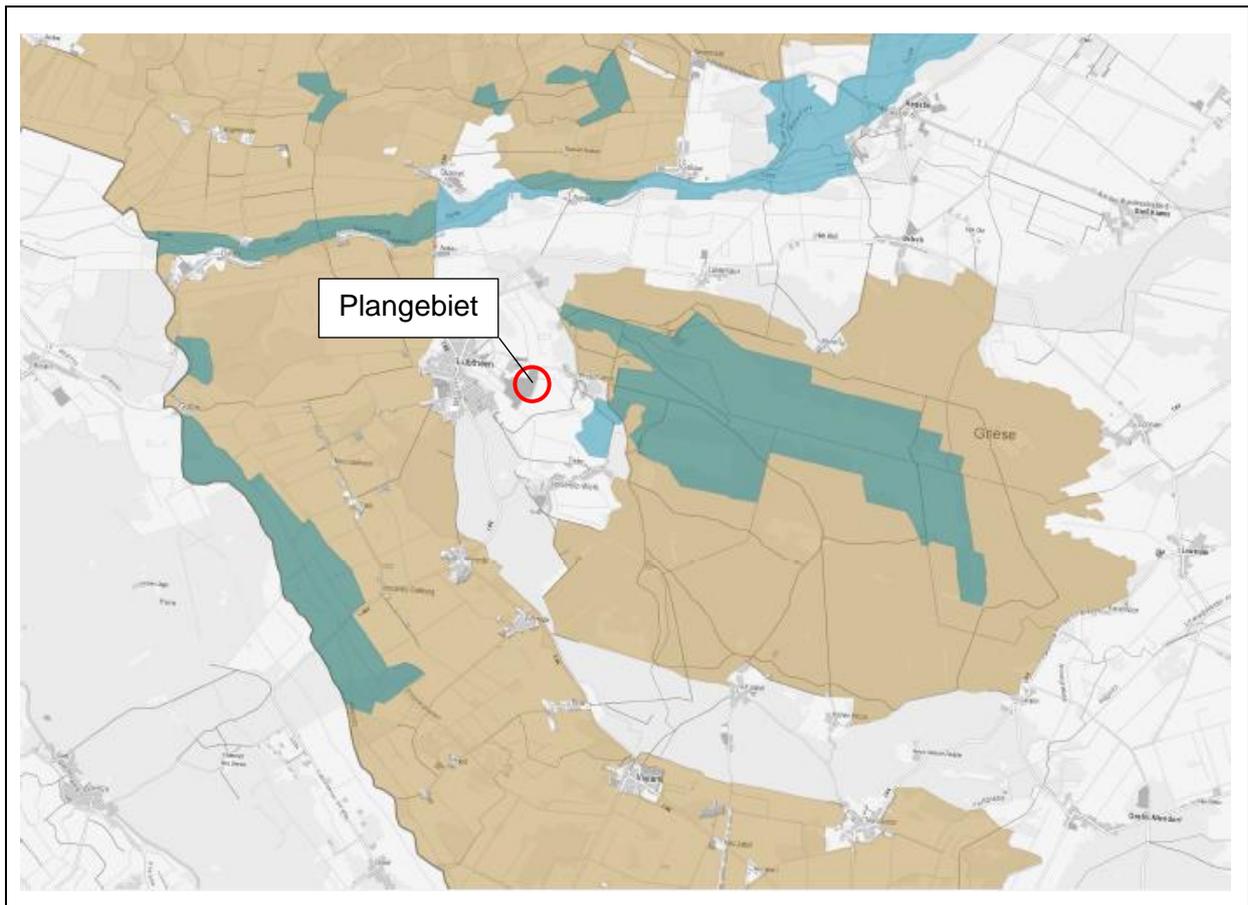


Abb. 3: FFH- und SPA-Gebiete im Stadtgebiet (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Internationale Schutzgebiete

In der Stadt Lübben befinden sich Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000:

Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA)

FFH

- DE 2533-301 - Sude mit Zuflüssen - Entfernung ca. 2900 m
- DE 2733-301 - Lübbeener Heide und Trebser Moor - Entfernung ca. 650 m
- DE 2732-371 – Rögnitzniederung - Entfernung ca. 4650 m
- DE 2632-372 - Die Rense (3 Einzelflächen) - Entfernung ca. 4500 m

SPA

- DE 2733-401 - Lübbeener Heide - Entfernung ca. 450 m
- DE 2732-473 - Mecklenburgisches Elbetal - Entfernung ca. 1600 m

Durch die Neueinstufung des Feldblockkatasters Acker im nördlichen Teil der Erweiterungsfläche als Grünland ist eine Beeinträchtigung der Arten Weißstorch, Wiesenweihe, Ziegenmelker zu prüfen und es erfolgt eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das SPA DE 2733-401 - Lübbeener Heide (Entfernung ca. 450 m) und das SPA DE 2732-473 - Mecklenburgisches Elbetal (Entfernung ca. 1600 m) mit dem Schwerpunkt auf die oben benannten raumrelevanten Arten.

Durch die Lage des Grünlandes im 2 km Radius des Weißstorchhorstes ist der Verlust von essentiell Grünland in Höhe von 46.168 m² zu ersetzen.

Nationale Schutzgebiete und -objekte

Nationale Schutzgebiete sind vorhanden:

- BRN 3 Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern - fast flächendeckend im gesamten Gemeindegebiet
- Das Biosphärenreservat (BRN 3) schließt Siedlungsflächen und deren Entwicklung mit ein. Für das Biosphärenreservat (46.100 ha) ist das Planvorhaben (ca. 17 ha) flächenmäßig nicht bedeutsam (0,03%).
Mit der Duldung des Menschen im Schutzgebiet sollte auch aber auch die wirtschaftliche Existenz der Menschen an sich beachtlich sein.

Umwandlung von Ödland in eine andere Nutzungsform gemäß § 7 Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz

Gemäß §7 Abs. 1 Nr.6 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 gestellt und für das Grünland der mögliche Ausgleich aufgezeigt. Der Ersatz von 46.168 m² wird mit dem notwendigen Ersatz von Grünland für den Weißstorch kombiniert.

Wertbiotope (§20)

Wertbiotope (§20) im Geltungsbereich:

- ohne Nummer da Neukartierung Feldhecke am Seegraben

Wertbiotope (§20) im 50m Untersuchungsraum:

- LWL11538 Hecke; Eiche; Weg überschirmt (Naturnahe Feldhecken) - 0.5416ha
Antrag auf Ausnahme von den Verboten für die Durchfahrt notwendig.
- LWL11523 Hecke, strukturreich (Naturnahe Feldhecke von Eichen geprägte Baum – Hecke) 0.8128 ha

Eine Berücksichtigung dieser Wertbiotope erfolgt.

- Hinter der Straße Lübtheen – Probst Jesar
- LWL11553, Graben; Gehölz, (Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder)
dann hinter Wall
- ohne Nummer da Neukartierung Feuchtbiotop am Seegraben

Eine Berücksichtigung dieser Wertbiotope erfolgt nicht.

Wertbiotope (§20) im 200m Untersuchungsraum:

- LWL11551 Feuchtbrache an der Ortslage Probst Jesar, [0604-112B4002](#)
- LWL11542 Feuchtwiese südlich Probst Jesar, (Seggen- und binsenreiche Nasswiesen; Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe)
- LWL11566 Hecke (Naturnahe Feldhecken)
- LWL11540 Feuchtwiese bei Lobetal (Seggen- und binsenreiche Nasswiesen)

Eine Berücksichtigung dieser Wertbiotope erfolgt nicht.

5.3 Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst überwiegend auf Ackerflächen die baurechtliche Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Entsprechend wird durch den B-Plan in diesem Bereich die Umwandlung der vorhandenen Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- Sandacker (z.Z. Saatgrasland)
- Frischweide aus Saatgrasland entwickelt
- Wirtschaftsweg zwischen Baumhecken unversiegelt
- Seegraben zeitweise trockengefallen, intensive Unterhaltung (Überfahrt), bedarf als bauliche Anlage nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz einer Entscheidung der Wasserbehörde
- Lücke in der Baumhecke (Überfahrt), Antrag auf Ausnahme §20 Biotop notwendig

Von diesem Eingriff sind im / am Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Beeinträchtigung betroffen:

- Seegraben, zeitweise trockengefallen, intensive Unterhaltung
- Feldgehölz und Einzelbäume am Seegraben
- Baumhecken

Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind vorgesehen:

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder als Wall zu verwenden.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen (DIN 18920 und RAS-LP4) zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Erschließung des geplanten Baugebietes aufgehend vom vorhandenen Werksgelände.
- Speicherung des auf Lager- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück – Versickerungstreifen.
- Die zu erwartenden Auswirkungen (Lärm) wurden im Rahmen einer ergänzenden Fachprognose untersucht.
- Es ist ein Lichtplan aufzustellen um Lichtemissionen in umliegende Ortslagen auszuschließen, und die Art der Lichtquelle zu optimieren (Kaltes Leuchtmittel)!
- Zur Minderung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Erhaltung der biologischen Vielfalt dienen die Erhaltung von Randgehölzen (der Baumhecken) und die Pflanzung von mindestens einer Heisterreihe an der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind überwiegend Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung

01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. (Tab.: Biotopbestandssituation)

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung (VZ). Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Vorprägung (Bebauungsrand) ist er durch Störungen teilweise beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75), es sind aber Bereiche bis zum Freiraumbeeinträchtigungsgrad 3 (KF = 1,25) zuzuordnen.

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen sind für die angrenzenden Baumhecken und das Feldgehölz am See-graben mit einem Wirkfaktor von 0,4 in der jeweiligen Freiraumbeeinträchtigungszone berücksichtigt. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

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

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung. Gerechnet wird mit der überbauten Fläche entsprechend der Stellplatzplanung (Stand Okt. 2017). Für die Bilanzierung wurde der Flächenanteil u.a. von vollversiegelter Fahrbahn, teilversiegelter Fahrbahn/ Stellplätzen, der Versickerung, dem Wall und sonstigen Grünflächen / Biotopen auf Grundlage der Entwurfsplanung und der Biototypenkartierung (auf Grundlage der Vermessung) ermittelt und der Bilanzierung zugrunde gelegt. Dem Biosphärenamt wird der Plan der Flächenermittlung übergeben.

Hinweis: Die Berechnung berücksichtigt eine Asphaltierung von 2 Teilflächen entlang des See-grabens und der Zufahrt zum bestehenden Betriebsgelände mit 12.666m². Der derzeitige Ausbau sieht nur eine Teilversiegelung vor. Aufgrund der Verkehrstechnischen Belastung erscheint hier eine Asphaltierung als zwingend erforderlich. (Hauptverteilung / hohe Scherkräfte) und wurde deshalb bereits im Ausgleich mit berücksichtigt (siehe Abb. 4).

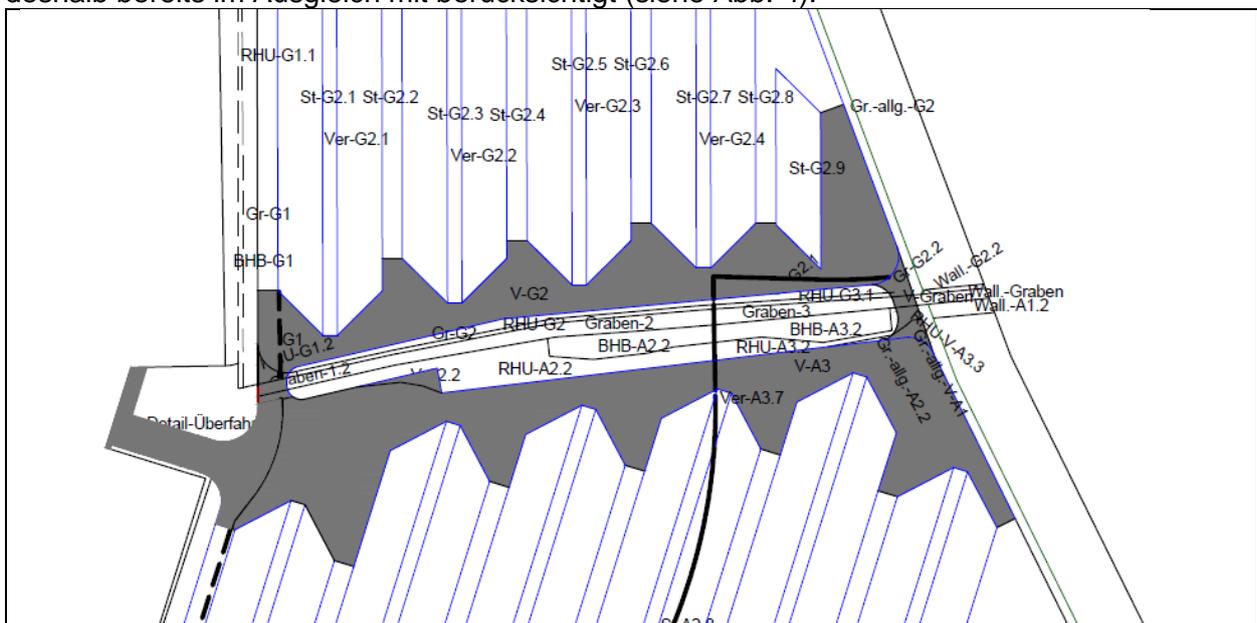


Abb. 4: Vorsorglich bereits als vollversiegelt bilanzierte asphaltierte Flächen

BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Biotwert	Kompensations-erfordernis	Versiegelungs-zuschlag	Kompensations-erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations-flächen-äquivalent
ACS	Acker	versiegelt, Fahrspur	536	1	1,5	0,5	2,0	0,75	1,00	804
GMW	Weide	versiegelt, Fahrspur	194	2	3,0	0,5	3,5	0,75	1,00	509
RHU	Ruderalflur	versiegelt, Fahrspur	87	2	2,5	0,5	3,0	0,75	1,00	196
OVU	Wirtschaftsweg unversiegelt	versiegelt, Fahrspur	47	0	0,9	0,5	1,4	0,75	1,00	49
PEG	Zierrasen, artenreich	versiegelt, Fahrspur	254	1	1,5	0,5	2,0	0,75	1,00	381
OVW	Asphalt	Asphalt	130	0	0,0	0,5	0,5	0,75	0,00	0
ACS	Acker	teilversiegelt, Straße	1.590	1	1,5	0,2	1,7	0,75	1,00	2.027
GMW	Weide	teilversiegelt, Straße Stellplätze	5.320	2	3,0	0,2	3,2	0,75	1,00	12.768
FGY/RHU	Seegraben	Graben-Überfahrt	42	1	1,5	0,0	1,5	0,75	1,00	47
BHB	Baumhecken-Ausnahmeantrag!	Durchfahrt	103	3	5,5	0,5	6,0	0,75	1,00	464
	Freiraum Beeintr.grad 0,75		8.303							17.245
ACS	Acker	versiegelt, Fahrspur	4.122	1	1,5	0,5	2,0	1,00	1,00	8.244
GMW	Weide	versiegelt, Fahrspur	4.315	2	3,0	0,5	3,5	1,00	1,00	15.103
RHU	Ruderalflur	versiegelt, Fahrspur	79	2	2,5	0,5	3,0	1,00	1,00	237
ACS	Acker	teilversiegelt, Straße Stellplätze	40.987	1	1,5	0,2	1,7	1,00	1,00	69.678
GMW	Weide	teilversiegelt, Straße Stellplätze	23.877	2	3,0	0,2	3,2	1,00	1,00	76.406
	Freiraum Beeintr.grad 1		73.380							169.668
ACS	Acker	versiegelt, Fahrspur	2.556	1	1,5	0,5	2,0	1,25	1,00	6.390
GMW	Weide	versiegelt, Fahrspur	329	2	3,0	0,5	3,5	1,25	1,00	1.439
RHU	Ruderalflur	versiegelt, Fahrspur	33	2	2,5	0,5	3,0	1,25	1,00	124
ACS	Acker	teilversiegelt, Straße Stellplätze	43.538	1	1,5	0,2	1,7	1,25	1,00	92.518
FGY	Seegraben	Graben-Überfahrt	23	1	1,5	0,5	2,0	1,25	1,00	58
FGY	Seegraben	Graben-Wallverrohrung	91	1	1,5	0,5	2,0	1,25	1,00	228
	Freiraum Beeintr.grad 1,25		46.570							100.756
	Summe:		128.253							287.670

Tab. 2: Biotope mit Totalverlust

BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCH E-[m ²]	Biotwert	Kompensations-erfordernis	Verriegelungs-zuschlag	Kompensations-erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations-flächen-äquivalent
GMW	Weide	Versickerung	77	2	3,0	0,0	3,0	0,75	1,00	173
ACS	Acker	nicht versiegelt	83	1	1,5	0,0	1,5	0,75	1,00	93
GMW	Weide	nicht versiegelt	599	2	3,0	0,0	3,0	0,75	1,00	1.348
OVU	Wirtschaftsweg unversiegelt	nicht versiegelt	63	0	0,9	0,0	0,9	0,75	0,00	0
RHU	Ruderalflur	nicht versiegelt	64	2	2,5	0,0	2,5	0,75	1,00	120
ACS	Acker	Grünfläche 2.2	1.848	1	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
GMW	Weide	Grünfläche 1.1	1.159	2	3,0	0,0	3,0	0,75	1,00	2.608
GMW	Weide	öffentliche Grünfläche	132	2	3,0	0,0	3,0	0,75	1,00	297
RHU	Ruderalflur	Grünfläche 1.1	340	2	2,5	0,0	2,5	0,75	1,00	638
GMW	Weide	Grünfläche 1.1	90	2	3,0	0,0	3,0	0,75	1,00	203
GMW	Weide	Wall unversiegelt	2.552	2	3,0	0,0	3,0	0,75	1,00	5.742
PEG	Zierrasen, artenreich	Bestandserhalt, nicht versiegelt	220	1	1,5	0,0	1,5	0,75	0,00	0
OVU	Wirtschaftsweg unversiegelt	Wirtschaftsweg unversiegelt	170	0	0,9	0,0	0,9	0,75	0,00	0
FGY/RHU	Seegraben	Grabenerhalt-Bestandsdurchlauf	64	1	1,5	0,0	2,0	0,75	0,00	0
OVW	Asphalt	Anpflanzgebot	49	0	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
OVW	Asphalt	nicht versiegelt	110	0	0,0	0,0	0,0	0,75	0,00	0
BHB	Baumhecken	Bestandserhalt, Wirkeinfluss gesamt gesondert	1.681	3	5,5	0,0	5,5	0,75	0,00	0
BHB	Baumhecken-Ausnahmeantrag!	Freifläche	106	3	5,5	0,0	5,5	0,75	1,00	437
		Freiraum Beeintr.grad 0,75	9.407							11.658
ACS	Acker	Versickerung	5.677	1	1,5	0,0	1,5	1,00	1,00	8.516
GMW	Weide	Versickerung	3.165	2	3,0	0,0	3,0	1,00	1,00	9.495
GMW	Weide	nicht versiegelt	521	2	3,0	0,0	3,0	1,00	1,00	1.563
GMW	Weide	Wall unversiegelt	3.346	2	3,0	0,0	3,0	1,00	1,00	10.038
GMW	Weide	Grünfläche 2.2	295	2	3,0	0,0	3,0	1,00	1,00	885
FGY/RHU	Seegraben	Grabenerhalt-Bestandsdurchlauf	685	1	1,5	0,0	2,0	1,00	0,00	0
BHB	Baumhecken	Bestandserhalt, Wirkeinfluss gesamt gesondert	1.515	3	5,5	0,0	5,5	1,00	0,00	0
BHB	Gehölze am Graben	Bestandserhalt	428	3	5,5	0,0	5,5	1,00	0,40	942
RHU	Ruderalflur	Grünfläche 1.2	759	2	2,5	0,0	2,5	1,00	1,00	1.898
RHU	Ruderalflur	Grünfläche 2.1	229	2	2,5	0,0	2,5	1,00	1,00	573
RHU	Ruderalflur	Grünfläche 2.2	1.393	2	2,5	0,0	2,5	1,00	1,00	3.483
		Freiraum Beeintr.grad 1	18.013							37.391
ACS	Acker	Versickerung	4.595	1	1,5	0,0	1,5	1,25	1,00	8.616
ACS	Acker	nicht versiegelt	1.982	1	1,5	0,0	1,5	1,25	1,00	0
ACS	Acker	Grünfläche 1.2	514	1	1,5	0,0	1,5	1,25	1,00	0
ACS	Acker	Grünfläche 2.2	31	1	1,5	0,0	1,5	1,25	1,00	0
ACS	Acker	Wall unversiegelt	6.373	2	3,0	0,0	3,0	1,00	1,00	19.119
RHU	Ruderalflur	Wall unversiegelt	108	2	2,5	0,0	2,5	1,25	1,00	338
GMW	Weide	Wall unversiegelt	32	2	3,0	0,0	3,0	1,25	1,00	120
FGY/RHU	Seegraben	Grabenerhalt-Bestandsdurchlauf	298	1	1,5	0,0	1,5	1,25	0,00	0
RHU	Ruderalflur	Grünfläche 2.1	94	2	2,5	0,0	2,5	1,25	1,00	294
RHU	Ruderalflur	Grünfläche 2.2	259	2	2,5	0,0	2,5	1,25	1,00	809
GMW	Weide	Grünfläche 2.2	165	2	3,0	0,0	3,0	1,25	1,00	619
BHB	Baumhecken	Bestandserhalt, Wirkeinfluss gesamt gesondert	1.072	3	5,5	0,0	5,5	1,25	0,00	0
BHB	Gehölze am Graben	Bestandserhalt	468	3	5,5	0,0	5,5	1,25	0,40	1.287
		Freiraum Beeintr.grad 1,25	15.991							31.201
			43.411							80.250
			171.664							367.920

Tab. 3: Biotope mit Funktionsverlust / Beeinträchtigungen

BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCH E-[m²]	Biotwert	Kompensations-erfordernis	Versiegelungs-zuschlag	Kompensations-erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor	Wirkfaktor	Kompensations-flächen-äquivalent
BHB	Wirkbeeinflussung	Baumhecke Weg	8.634	3	5,5	0,0	5,5	0,75	0,40	14.246
BHB	Wirkbeeinflussung	Baumhecke Weg	2.820	3	5,5	0,0	5,5	1,00	0,40	6.204
BHB	Wirkbeeinflussung	Baumhecke Weg	2.090	3	5,5	0,0	5,5	1,25	0,40	5.748
		Summe:	13.544							26.198
			Gesamt							394.117

Tab. 4: Beeinträchtigung der Baumhecken

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 394.117 KFÄ.

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

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

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- Grünflächen zum Schutz des Wurzelraumes und des Grabenlaufes
- Festsetzung von Randflächen im Osten des Geltungsbereichs als Anpflanzflächen. (Baumreihe/ Heister)
- Maßnahmen für das Landschaftsbild (Wallbepflanzung)

Zugeordnete Maßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet

- 1A Anlage einer Hecke
- 2A Pflanzung von Heistern
- 3A Benz-Briest (Rückbau Melkstand)
- 4ACEF(KS) Entwicklung von Dauergrünland mit extensiver Bewirtschaftung
- 5ACEF(KS) Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland
- 6A(KS) Habitatverbesserung zugunsten des Weißstorches

Ökokonto

- Verbesserung der Fließgewässerstruktur des Lübtheener Bachs nach WRRL

Eine weitere Entsiegelung von Flächen als Ausgleich ist durch die Stadt Lübtheen nicht erfüllbar, weil geeignete (eigentumsrechtlich verfügbare) Flächen in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen.

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

Maßnahme	Wertstufe	Kompensationswertzahl
I Vegetationsmaßnahmen		
4. Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsende Hecke		
standortheimische Gehölze (Heister)	1-2	1,0
standortheimischer Gehölze als mehrreihige Hecke mit Überhältern	1-2	2,0
6. Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden		
Umwandlung Acker in Grünland mit Aushagerung und langfristigem Pflegemanagement	1-3	2,0
Umwandlung von Acker hier Wirtschaftsgrünland mit langfristigem Pflegemanagement	1-3	1,0
Umwandlung von Acker mit langfristigem Pflegemanagement	1-3	2,0
III Schaffung und Renaturierung von Wasserflächen		
1. Herstellung von Standgewässern (Kleingewässer)	1-3	2,0
2. Renaturierung von Standgewässern (Soll)	1-3	2,0
IV Entsiegeln von Flächen		
Entsiegeln der Fläche mit Erhalt der dauerhaften Lebensraumfunktion	+0,5	
Umwandlung von Melkstand in Dauergrünland mit Aushagerung und langfristigem Pflegemanagement	1-3	2,5

Tab. 5: Kompensationsmaßnahmen/ Wertstufenermittlung entsprechend Anlage 11 Hinweise zur Eingriffsregelung

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung am Gebiet mit 60-90 % (LF 0,6-0,9) zugrunde gelegt.

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

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

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m²]	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Heckenpflanzung 210mx10m	2.100	2,0	2,0	0,70	2.940
Heisterpflanzung 270mx5m	1.350	2,0	1,0	0,70	945
Abriss alter Melkstand zwischen Benz und Briest	285	2,0	2,5	0,90	641
M2 Acker (Saatgrasland) in Dauergrünland	47.108	2,0	1,0	0,70	32.976
M3 Acker in Dauergrünland (bei Garlitz)	141.113	2,0	2,0	1,00	282.226
Summe:					319.728

Tab. 6: Ausgleichsbilanzierung

Aus den Berechnungen ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 219.728 FÄ.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 394.117 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 219.728 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) und dem Ökokonto Lübbeener Bach mit 96.527 FÄ ergibt sich, dass der Eingriff ausgeglichen werden kann.

5.4 Beschreibung der Maßnahmen

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die privaten Grünflächen G 1.1 und G 1.2 sind als Rasenflächen aus dem Bestand zu entwickeln, auf Dauer zu erhalten und dürfen nicht umgebrochen werden. Ab Ende Mai ist eine zweimalige Mahd pro Jahr ist zulässig, aber mindestens alle 2 Jahre ist eine Mahd (dann ab Mitte Juli) durchzuführen. Zum Schutz vor Befahren (auch während der Bauphase) sind mindestens alle 10m Pfosten mit 1m Höhe über Erdboden (in 0,75 cm Entfernung von der Fahrbahnkante) einzubauen und dauerhaft zu erhalten.

Die privaten Grünflächen G 2.1 und G 2.2 sind als Rasenflächen unter Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes, aus dem Bestand zu entwickeln, auf Dauer zu erhalten und dürfen nicht umgebrochen werden. Ab Ende Mai ist eine zweimalige Mahd pro Jahr ist zulässig, aber mindestens alle 2 Jahre ist eine Mahd (dann ab Mitte Juli) durchzuführen.

Die nicht überbauten Verkehrsflächen, sonstigen Grün,- und Wallflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Maßnahme für das Landschaftsbild

Die Ostseite des zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu errichtenden Erdwalls (Flurstücke 112/5, 109/6, 109/8) ist als Sukzessionsfläche mit 10g /m² Saatgut anzulegen und auf Dauer der Sukzession zu überlassen. Zur Initialisierung einer Verbuschung sind durchschnittlich alle 10 m Pflanzgruppen mit jeweils 15 Sträuchern mit in der Fläche versetzter freier Lage zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, 1 St./m², Verbissschutz ist vorzusehen). Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht (bei einer Gehölzentwicklung in ferner Zukunft ggf. notwendig) sind zulässig.

- Die geringe Startbegrünung soll Verwehungen, die sich negativ auf die Ortslage Probst Jesar auswirken würden, entgegenwirken und gleichzeitig genug Raum für Spontanvegetation belassen.
- Auf der Ostseite des zuvor genannten Erdwalls ist eine Sukzession mit Initialpflanzung vorgesehen. Für die anderen Wallbereiche ist eine landschaftsgärtnerische Gestaltung vorgesehen. Sollte zur Sicherung der Zäune eine Infrarottechnik zum Einsatz kommen, die Lichtemissionen deutlich reduziert, ist ein Zaunbau zwischen Wall und notwendigem Anpflanzgebot nicht möglich (zu hohes Störpotential für die Technik) und der Zaun ist auf der Wallinnenseite vorzusehen. Für die Wallinnenflächen ist damit eine ständige Pflege notwendig. Das Anpflanzgebot auf der Wallostseite ist für den Schutz des Landschaftsbildes und als Ausgleich für Gehölzrodungen (§20 – Biotop) sowie den Artenschutz relevant.

Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwassers ist über Versickerungsmulden innerhalb der Verkehrsfläche zu gewährleisten.

Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind im Bereich der Versickerungsgräben nur abhebende Bodenbewegungen zulässig. Die Mitte der Gräben ist mit einem festen Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel) auch in der Phase der Baufeldfreimachung, oder bei Zwischenlagerungen vor Befahren zu schützen. Eine Querung ist nur alle 50m in einer Breite von max. 6m zulässig. Die Versickerungsflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Fläche darf nicht umgebrochen werden.

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

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

- 1 In der Gemarkung Probst Jesar, Flur 1, Flurstück 112/5 ist in der Fläche mit Anpflanzgebot 1A von Bäumen und Sträuchern eine zweireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum, 10 m breit, alle 10m ein Heister zugunsten zweier Sträucher, Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Brachesaum Wallseite 2,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Brachesaum Ostseite 6,00 m) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
Zum Erhalt der Gehölzkante ist der östliche Brachesaum abschnittsweise mindestens alle 5 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen. Düngung / Bodenhilfsstoffe sind nur in den ersten 5 Jahren zulässig. Die östliche Außenkante der Fläche ist dauerhaft zu sichern.

Die Anpflanzung ist gleichzeitig der Ersatz zum Antrag auf Ausnahme von den Verboten für die Beeinträchtigung von §20 Biotop (Baumhecke) und die Verbesserung des Landschaftsbildes zugunsten der Ortslage Probst Jesar.

- Im Bereich der Straße Lübtheen-Probst Jesar ist eine Versorgungsleitung der WEMAG vorhanden. Vor den Pflanzmaßnahmen sind rechtzeitig aktuelle Leitungspläne anzufordern und ggf. eine Einweisung vor Ort mit dem Betreiber erforderlich, um Beschädigungen der Leitung auszuschließen.
- 2 In der Gemarkung Lübtheen, Probst Jesar, Flur 1, Flurstück 109/6 ist in der Fläche mit Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern 2A eine Reihe Heister (mit Brachesaum, 5m Breite, Pflanzen entsprechend Pflanzenliste in freiem Wechsel mit Gruppen zu je 3 Stk. mit 1,5 m Abstand untereinander, Gruppenabstand 5m) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Zum Erhalt der Gehölzkante ist der östliche Brachesaum abschnittsweise mindestens alle 5 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen. Düngung / Bodenhilfsstoffe sind nur in den ersten 5 Jahren zulässig. Die östliche Außenkante der Fläche ist dauerhaft zu sichern.

- Die Anpflanzung dient gleichzeitig der Verbesserung des Landschaftsbildes zugunsten der Ortslage Probst Jesar.

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

Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste Heister Qualität: 100/125 cm, 2 x verpflanzt, Verbisschutz ist vorzusehen

Birke	Betula pendula
Eiche	Quercus robur
Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Winter-Linde	Tilia cordata
Wildapfel	Malus Sylvestris agg.
Wildbirne	Pyrus communis syn. Pyraister

- 3 In der Gemarkung Benz-Briest, Flur 2, Teilfläche aus Flurstück 1/1 (285 m² aus 1,1 ha) ist an der nördlichen Grundstücksgrenze als Maßnahme 3A der Melkstand inkl. Platten zurückzubauen, als Dauergrünland aus dem Bestand zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Alternativ ist die Fläche als Mähweide mit max. 0,8 GV/ha auf Dauer zu erhalten.

Der Rückbau wurde als vorgezogener Ausgleich realisiert und ist im August 2016 dem Biosphärenamt angezeigt worden.



Abb. 5.: Ausgleichsmaßnahme 3A (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2017)

Die Maßnahme dient dem Bodenschutz.

- 4 Als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahme für die Bebauung der Flurstücke 108; 109/5) ist die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **4A_{CEF}(KS)** Gemarkung Probst Jesar, Flur 1, Teilfläche aus Flurstück 109/6 (ca. 4,7 ha) an der östlichen Grundstücksgrenze als Dauergrünland aus dem Bestand zu entwickeln (Einsaat insbesondere von Kräutern gebietsheimischer Arten im Schlitzverfahren zur Erhöhung der Grünlandartenanzahl) und als Extensivgrünland auf Dauer zu erhalten. Alternativ ist die Fläche als Mähweide mit max. 0,8 GV/ha auf Dauer zu erhalten. Zusätzlich sind innerhalb des Flurstücks vier Kleingewässer anzulegen und das Feuchtbiotop zu erweitern. Das Kleingewässerkonzept von Amphi Consult Germany vom 19.03.2018 (Anlage 9) ist bindend. Die Maßnahme ist per Stand Mai 2018 realisiert. Für die Dauer der Bauzeit ist in Verlängerung der Hecke ein Sichtschutz (z.B. Wildschutzzaun mit Schilfrohrmatte) vorzuhalten.

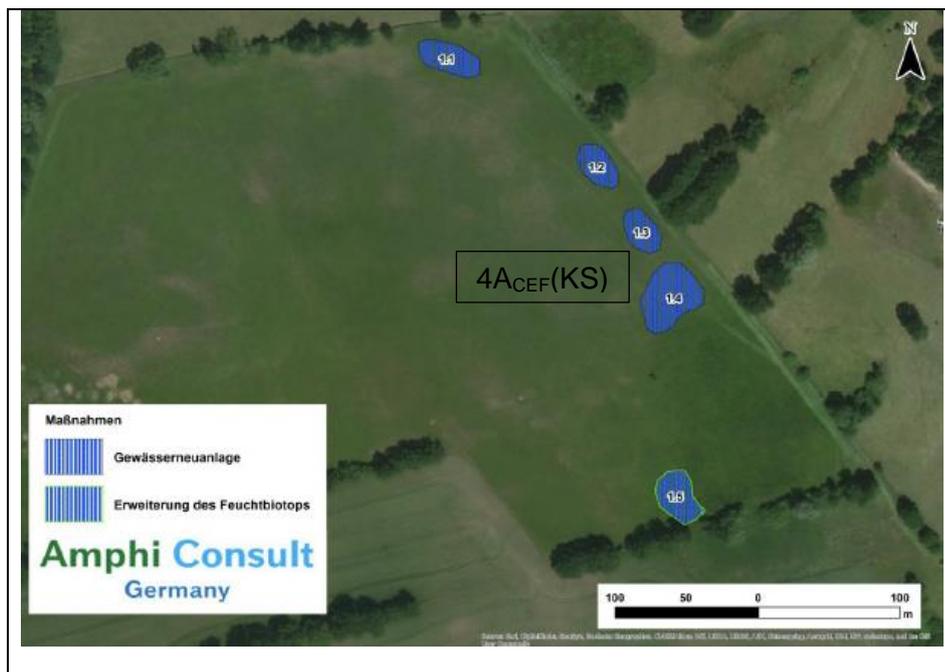


Abb. 6: CEF- und Ausgleichsmaßnahme 4A_{CEF}(KS) (Quelle: Kleingewässerkonzept, Amphi Consult Germany)

Die Maßnahme dient gleichzeitig dem Artenschutz (vorrangig Wiesenweihe, Weißstorch, Amphibien)

- 5 Als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahme) des Grünlandflurstücks 114/1 ist die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **5A_{CEF}(KS)** Gemarkung Lübtheen, Flur 1, Flurstück 120/2 mit einer Teilfläche von 141.113 m² Acker in Extensivgrünland umzuwandeln, zu mähen und auf Dauer zu erhalten. Die Ansaat hat mit Regiosaatgut (kräuterreiche Regiosaatgutmischung), Ursprungsgebiet 3, Nordostdeutschen Tieflandes, mit ca. 10-15 g/m² zu erfolgen. Das aktuell verfüllte Soll ist wieder herzustellen. Das Kleingewässerkonzept von Amphi Consult Germany vom 19.03.2018 (Anlage 9) ist bindend. Die Maßnahme ist gleichzeitig Ersatz für die Umwandlung von 46.168 m² Grünland in eine andere Nutzungsform gemäß §7 Abs. 1 Nr.6 BREibeG M-V.

Die Maßnahme ist gleichzeitig Kohärenzsicherungsmaßnahmen (hier Förderung Lübtheener Weißstorch) da die FFH-Verträglichkeit auf das SPA bezogen ist und nicht nur den Weißstorchhorst in Lübtheen betrachtet.



Abb. 7: CEF- und Ausgleichsmaßnahme 5A_{CEF}(KS) (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2018)

Die Maßnahme dient dem Artenschutz (vorrangig Weißstorch, Lerche) und ist gleichzeitig Ersatz gemäß §7 Abs. 1 Nr.6 BREIbeG M-V für die Umwandlung von 46.168 m² Grünland in eine andere Nutzungsform.

Die Maßnahme ist gleichzeitig Kohärenzsicherungsmaßnahmen (hier Förderung Garlitzer Weißstorch) da die FFH-Verträglichkeit auf das SPA bezogen ist und nicht nur den Weißstorchhorst in Lübtheen betrachtet.

- 6 Als Artenschutzmaßnahme für die Bebauung des Grünlandflurstücks 114/1 sind in der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **6A(KS)** Gemarkung Probst Jesar, Flur 1, Flurstück 127/1 44.529 m² Grünland mit einzelnen Maßnahmen als Habitat zugunsten des Weißstorches zu verbessern und auf Dauer zu erhalten.

Die Maßnahmen sollen sich v.a. auf den westlichen etwas tiefer liegenden Teil beschränken, um weiterhin eine Weidenutzung zu ermöglichen. Es sind eine große flache Senke, mehrere kleine Grüppenaufweitungen und ein Laichgewässer anzulegen. Außerdem ist der Damm/Fahrweg entlang des westlichen Grabens im Bereich der verblockten Grüppen zwischen den Beetstrukturen etwas zu erhöhen um die Fläche leicht zu vernässen. Das Kleingewässerkonzept von Amphibien Consult Germany vom 19.03.2018 (Anlage 9) ist bindend. Aufgrund der Lage und Vernässung ist die Durchführung der Maßnahme um den Monat September 2018 einzuordnen.

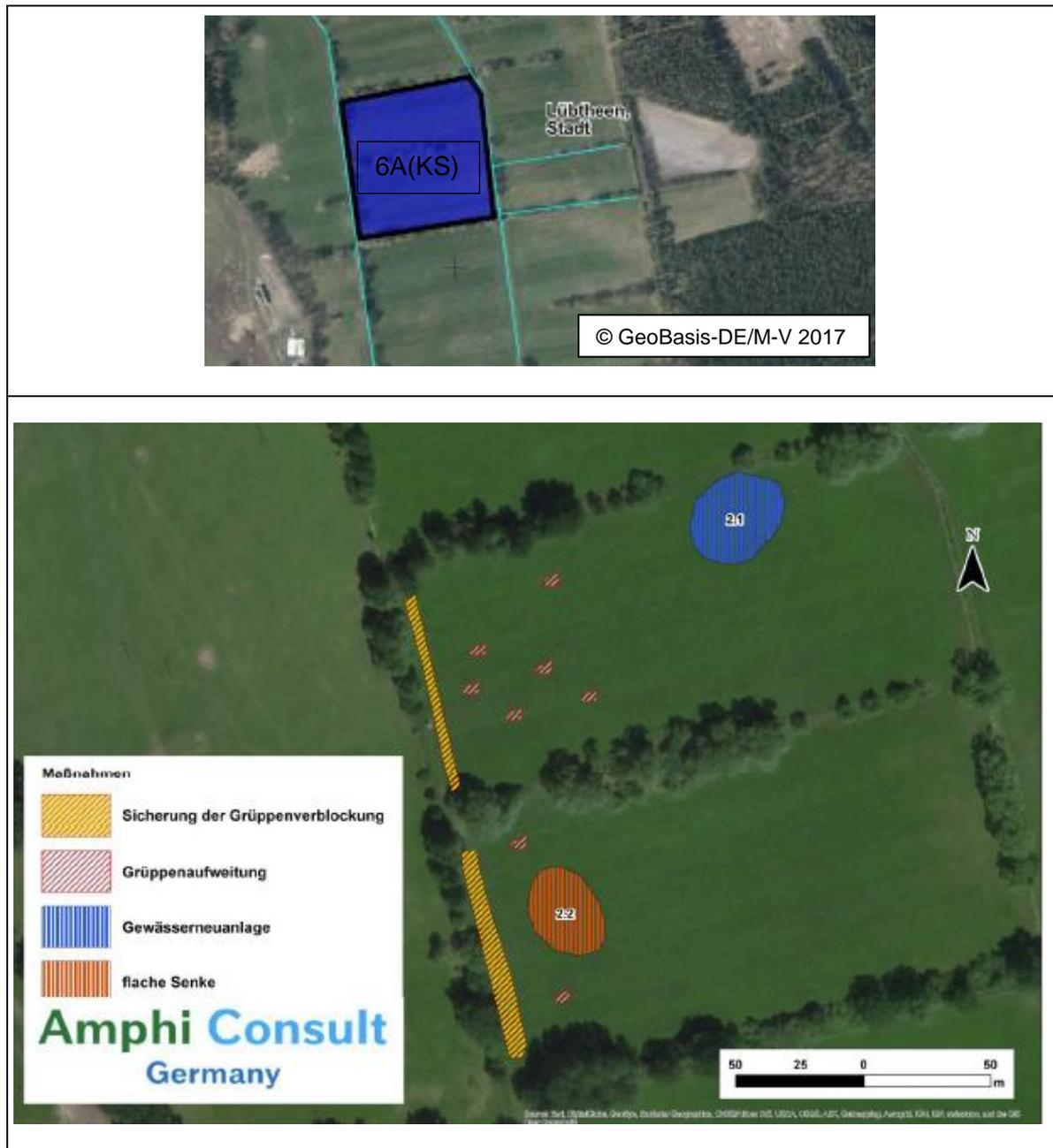
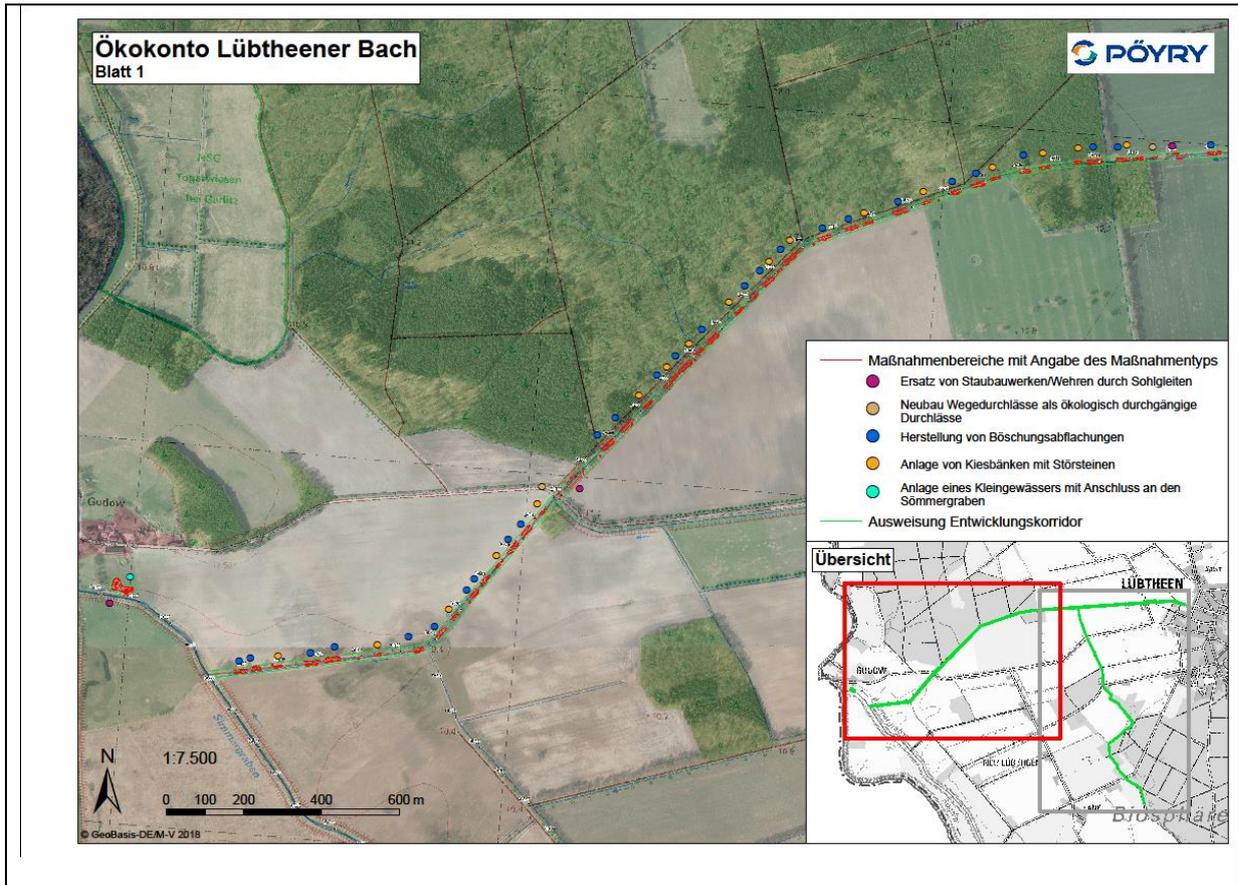


Abb. 8: Artenschutzmaßnahme 6A(KS) (Quelle: Kleingewässerkonzept, Amphi Consult Germany)

Die Maßnahme dient vorrangig der Verbesserung der Nahrungsgrundlagen des Weißstorches. Die Maßnahme ist gleichzeitig Kohärenzsicherungsmaßnahmen (hier Förderung Lübbtheener Weißstorch) da die FFH-Verträglichkeit auf das SPA bezogen ist und nicht nur den Weißstorchhorst in Lübben betrachtet.

Ökokonto

Für das Ökokonto Lübbtheener Bach wurde von der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung Schwerin eine Voreinschätzung (Stand 24.03.2016) erarbeitet, der das BRA mit Schreiben vom 29.03.2016 zustimmte. Daraufhin erfolgte die wasserbautechnische Bearbeitung und nachfolgend durch die Pöry Deutschland GmbH Schwerin mit Stand vom 19.02.2018 die Beschreibung und Bestimmung des naturschutzfachlichen Wertes der Maßnahme (§ 3 Abs. Nr. 3 ÖkokontoVO) für das Ökokonto der Stadt Lübben „Naturnahe Entwicklung Lübbtheener Bach und Nebengewässer“ (118001891)



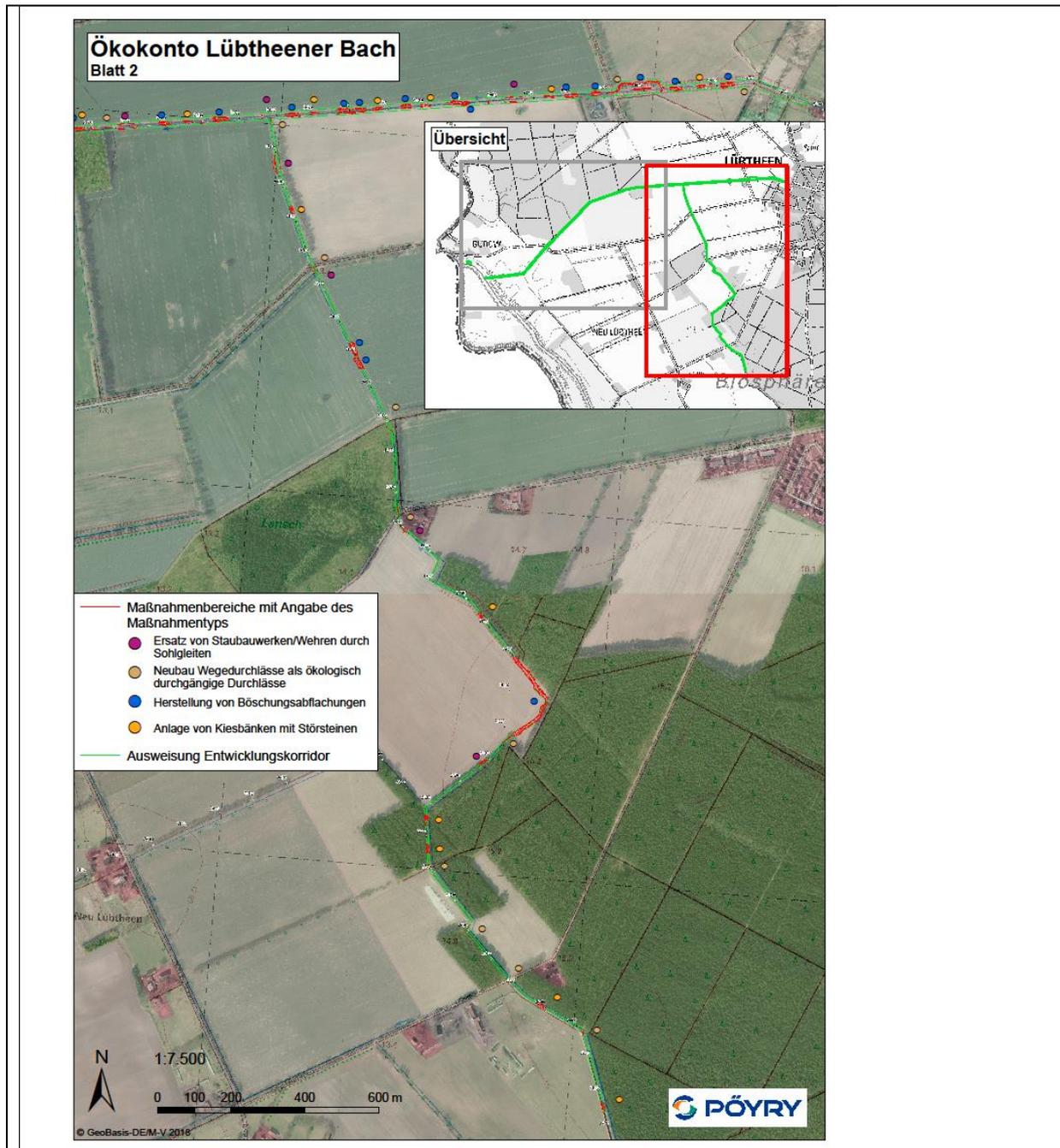


Abb. 9/10: Übersicht Ökokonto „Lübbtheener Bach“

Zusammenstellung der ermittelten Kompensationsflächenäquivalente¹:

Damit können mit den Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung an Lübbtheener Bach und Nebengewässer WL 541 insgesamt Kompensationsflächenäquivalente in einem Umfang von 965.275 m² erreicht werden. Der finanzielle Anteil der Stadt Lübbtheen an den Entwicklungsmaßnahmen an den Gewässern beträgt 10 %. Dementsprechend kann der Stadt Lübbtheen ein Anteil von 10 % der ermittelten Kompensationsflächenäquivalente (= 96.527 m² KFÄ) als Ökokonto angerechnet werden.

¹ Pkt.2.3.4 Zusammenstellung der ermittelten Kompensationsflächenäquivalente in Beschreibung und Bestimmung des naturschutzfachlichen Wertes der Maßnahme (§ 3 Abs. Nr. 3 ÖkoKtoVO) für das Ökokonto der Stadt Lübbtheen „Naturnahe Entwicklung Lübbtheener Bach und Nebengewässer“ (118001891) Pöyry Deutschland GmbH, Schwerin, 19.02.2018

Pflanzhinweise

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, bei ausschließlicher Verwendung gebietsheimischer Gehölze mit Herkunftsnachweis (HKG Norddeutsches Tiefland).²
- 2 Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von drei Baumpfählen je Baum 18/20cmSTU bzw. einem Baumpfahl 10/12cmSTU je Baum / 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Baumscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
- 3 Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
- 4 Die Kompensationspflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungspflege und der Entwicklungspflege 3 Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten. Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.

Weiterer Hinweis

Das Biosphärenreservatsamt verweist auf eine notwendige wasserrechtliche Genehmigung für die Anlage der Kleingewässer in der Maßnahme **6A(KS)**.

6. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

6.1. Auswirkungen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Gebiete (Wohnbebauung der Ortslage Probst Jesar, Alten- und Pflegeeinrichtung Lobetal), die gegenüber dem Industriegebiet eine höhere Schutzbedürftigkeit aufweisen. Eine Beeinträchtigung dieser Flächen, insbesondere in Bezug auf Lärm, kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Nutzungskonflikte können allerdings im Rahmen der Bebauungsplanung durch spezifische Festsetzungen zum Immissionsschutz (siehe auch Kapitel 4.4) und ggf. durch ergänzende Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung gelöst werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Umweltbericht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen hinsichtlich Lärm auf die umliegenden relevanten Immissionsorte wurden in der Schalltechnischen Untersuchung des TÜV NORD Umweltschutz (Anlage 1), mögliche Konflikte aufgrund zusätzlicher Lichtimmissionen in der entsprechenden Stellungnahme des TÜV NORD Umweltschutz (Anlage 7) untersucht und bewertet. Im Folgenden werden die Aussagen beider Fachbeiträge inklusive Ableitung konkreter Maßnahmen bzw. Festsetzungen zusammenfassend wiedergegeben.

Lärm

In der Schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 vom 12.06.2018 wurden zum Nachweis der Einhaltung der Beurteilungsmaßstäbe an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen die Beurteilungspegel für den Gesamtbetrieb der Fa.

² http://zgg-service.de/tl_files/zgg/downloads/leitfaden_gebietseigen_bmu.pdf

Brüggen nach Inbetriebnahme der neuen Abstellfläche berechnet und bewertet. Dazu wurden die aktuellen Emissionswerte der maßgebenden Schallquellen in Schallmessungen ermittelt, ein digitales Rechenmodell erarbeitet und in Ausbreitungsrechnungen die Geräuschemissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen bestimmt. Die Ermittlung und Bewertung der Beurteilungspegel erfolgte nach TA Lärm. In den Voruntersuchungen stellte sich heraus, dass es, insbesondere durch die Testläufe der Kühlaggregate, zu Beeinträchtigungen im Nachtzeitraum kommen kann. Zur Reduzierung der Geräuschemissionen wurden deshalb bauliche und organisatorische Maßnahmen herausgearbeitet, die schrittweise, spätestens aber mit der Inbetriebnahme der neuen Abstellfläche umgesetzt sind.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

- Verlegung des Standortes für die Testläufe auf die Abstellfläche zwischen den Hallen 3 und 6
- Reduzierung der gleichzeitig zu testenden Kühlaggregate im Nachtzeitraum auf 8 Stück
- technische Beschränkung der möglichen Höchstgeschwindigkeit für die Terbergs auf 30 km/h
- Errichtung eines Erdwalles auf der Nord- und Ostseite der neuen Abstellfläche (Nord: Höhe: 3 m über Niveau Abstellfläche, Länge: 170 m; Ost: Höhe: 6 m über Niveau Abstellfläche, Länge: 510 m)
- Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Nord- und Ostseite des Gebäudes Geschwister-Scholl-Straße 18 (Nord: Höhe: 2 m über Gelände, Länge: 20 m; Ost: Höhe: 2 m über Gelände, Länge: 5 m, Schalldämm-Maß ≥ 24 dB, Nordseite absorbierend).

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden laut Schalltechnischer Untersuchung des TÜV NORD nach Realisierung und Inbetriebnahme der neuen Abstellfläche die gebietsabhängigen Beurteilungsmaßstäbe an allen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten bzw. unterschritten. Die Nutzung der neuen Abstellfläche führt nicht dazu, dass die Gesamtgeräuschemissionen der Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH über den Richtwert hinaus erhöht werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (hier: Schutz vor Lärmimmissionen) im vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Diese beziehen sich auf die in der Schalltechnischen Untersuchung beschriebenen Maßnahmen zur Errichtung eines Erdwalles sowie einer Lärmschutzwand. Bei den weiteren vom TÜV NORD genannten Maßnahmen handelt es sich nicht um bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 und können hiernach nicht im B-Plan festgesetzt werden. Die Maßnahmen sind als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufzunehmen, um die Einhaltung Richtwerte nach TA Lärm an den betreffenden Immissionsorten zu gewährleisten. Als Betreiberin der nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigten Anlage, hat die Firma Brüggen Fahrzeugwerk & Service GmbH diesen Sachverhalt bei der zuständigen Genehmigungs- und Überwachungsbehörde (StALU WM) anzuzeigen, um eine genehmigungsseitige Umsetzung der Maßnahmen zu erwirken.

Licht

In Hinblick auf die geplante Nutzung der Erweiterungsfläche und eine damit einhergehende erforderliche Installation von Beleuchtungsanlagen wurde der TÜV NORD Umweltschutz mit der Erarbeitung einer fachgutachterlichen Stellungnahme hinsichtlich möglicher Konflikte aufgrund zusätzlicher Lichtimmissionen beauftragt, um diese ggf. bereits im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Lichtimmissionen gehören nach § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie "nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen". Für die Beurteilung von Lichtimmissionen sind die Kenngrößen Psychologische Blendung und Raumaufhellung maßgeblich. Die Immissi-

onsrichtwerte zur Blendung (Blendmaße) sind durch jede Leuchte an jedem beurteilungsrelevanten Immissionsort einzuhalten, zu dem eine Sichtbeziehung besteht. Nur wenn mehrere Leuchten aus Sicht des Immissionsortes eng zusammenstehen, sind sie bei der Beurteilung zusammenzufassen. Die Immissionsrichtwerte zur Aufhellung sind dagegen durch die Gesamtheit der Beleuchtungsanlagen einzuhalten. Für die Anforderungen an die Blendung und die Aufhellung ist es günstiger, mehr Leuchten mit jeweils geringeren Lichtstärken und geringeren Lichtpunkthöhen zu realisieren, als weniger Leuchten mit jeweils höheren Lichtstärken und größeren Lichtpunkthöhen.

Angesichts der oben genannten Abstände zu den Wohnnutzungen lässt sich aus gutachterlicher Sicht einschätzen, dass die Immissionsrichtwerte grundsätzlich eingehalten werden können, wenn bei der technischen Ausführung u.a. folgende Hinweise berücksichtigt werden:

- Auslegung der Beleuchtungsanlage auf Lichtpunkthöhen von maximal 10 m über Grund
- Einsatz von Leuchten mit planen Lichtaustrittsflächen und asymmetrischer Abstrahlcharakteristik, die ohne Aufneigung 1 betrieben werden
- Ausrichtung der am Rand der Fläche installierten Leuchten von der benachbarten Bebauung weg
- Errichtung eines Walles oder alternativ eines blickdichten, immergrünen Bewuchses an der Grenze der Erweiterungsfläche. Hier ist eine Höhe von mindestens 5 m über Gelände empfehlenswert
- Reduzierung der Lichtstärken (Dimmen) in der Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr oder zumindest Vorbereitung der technischen Voraussetzungen dafür

Bezüglich der Lichtimmissionen wirkt der bereits zugunsten des Schallimmissionsschutzes festgesetzte Erdwall östlich der Erweiterungsfläche im Sinne des vorsorglichen Immissionsschutzes für die Ortslage von Probst Jesar. Die weiteren Hinweise aus der Stellungnahme des TÜV NORD sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Als Angebots-Bebauungsplan liefere die vorliegende Planung bei weitergehenden Festsetzungen Gefahr, die durch sie begründete zulässige Nutzung unverhältnismäßig einzuschränken. Auf Grundlage der Stellungnahme des TÜV NORD kann eingeschätzt werden, dass entsprechende Lichtimmissionswerte grundsätzlich eingehalten werden können. In Abhängigkeit von der konkreten Ausführungsplanung ist eine vorhabenbezogene Bewertung von Lichtimmissionen möglich. Die Einhaltung der entsprechenden Lichtimmissionswerte kann dann soweit erforderlich über Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung gewährleistet werden.

6.2. Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Das Plangebiet ist daher in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt.

7. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 8 befindlichen Flurstücke sind teilweise Eigentum der Stadt Lübtheen, teilweise Eigentum der des ansässigen Unternehmens, dass die Nutzung der Erweiterungsfläche beabsichtigt. Die Erschließung der Ergänzungsfläche ist über das bestehende Betriebsgelände gesichert, welches seinerseits durch die Geschwister-Scholl-Straße über eine öffentliche Anbindung verfügt.

Die Umsetzung des Planvorhabens ist somit bezogen auf das in Anspruch genommene Grundeigentum sowie auf die verkehrliche und technische Erschließung (siehe Kapitel 4.6 und 4.7)

gesichert. Die Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sowie außerhalb werden durch den Investor in Abstimmung mit der Stadt Lübtheen realisiert. Die Kosten für die Maßnahmen trägt das Unternehmen. Zur Sicherung der baulichen und zeitlichen Umsetzung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Lübtheen und dem Unternehmen abgeschlossen.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [ha]	Fläche [%]
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	13,18	76,8
<u>Grünflächen</u>	<u>2,64</u>	<u>15,4</u>
Private Grünflächen	0,8	4,7
Flächen mit Erhaltungsgebot	0,47	2,7
Flächen mit Anpflanzgebot	0,02	0,1
Versickerungsflächen	1,35	7,9
Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Wall)	1,22	7,1
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,12	0,7
Geltungsbereich B-Plan	17,16	100

9. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Gemäß § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern können Gemeinden örtliche Bauvorschriften auch über einen Bebauungsplan erlassen und hierüber gestalterische Anforderungen für bauliche Anlagen formulieren.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden keine gestalterischen Vorschriften für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung getroffen, da die Erweiterungsfläche der privaten Nutzung der ansässigen Firma Brüggen vorbehalten bleiben und gestalterischer Spielraum entsprechend der betriebsbedingten Erfordernisse erhalten bleiben soll.

Zur Abgrenzung von den benachbarten Flächen ist das Betriebsgelände an den Grundstücksgrenzen mit einem durchgehenden Zaun einzufrieden. Die Grundstückseinfriedung soll hier insbesondere der Sicherheit und dem Schutz des Betriebsgeländes dienen. Unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der Einzäunung des bestehenden Betriebsgeländes, wird die zulässige Höhe des Zaunes auf 3,00 m über Geländeoberkante begrenzt.

10. Hinweise

Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Laut Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 25.08.2017 sind alle Baumaßnahmen so vorzubereiten, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Bergbau

Im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes existiert die ehemalige Schachanlage „Friedrich Franz“. Die untertägige Anlage diente der Salzgewinnung. Die Schachtröhren sind bergmännisch verwahrt und stehen unter Aufsicht des Bergamtes Stralsund. Laut Stellungnahme des Bergamtes Stralsund vom 13.09.2017 kann eine Gefährdung der Tagesoberfläche durch natürliche Subrosionsprozesse nicht ausgeschlossen werden.

Brand- und Katastrophenschutz

Laut Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) vom 24.08.2017 bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Jedoch sind Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Für Löschwasserentnahmestellen ist laut Stellungnahme des Fachdienstes 38 – Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 23.05.2018 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 bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Denkmalschutz

Laut Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim (untere Denkmalschutzbehörde) vom 19.09.2017 befinden sich im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Es sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverän-

derdem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer 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).

Gewässer 2. Ordnung

Als Gewässer 2. Ordnung befindet sich der Seegraben im Plangebiet. Laut Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Untere Elde vom 16.08.2017 ist während der Bauzeit der schadlose Abfluss im Gewässer durchgehend zu gewährleisten und nach Abschluss sind alle Schäden am Gewässer und Gewässerrandbereich zu beseitigen. Der Beginn der Arbeiten sowie die Fertigstellung der Maßnahme sind dem Wasser- und Bodenverband rechtzeitig anzuzeigen. Der Wasser- und Bodenverband ist zur Bauabnahme einzuladen. Anlagen in, an und über Gewässern 2. Ordnung sind durch die Vorhabenträger zu unterhalten und bei Erfordernis instand zu setzen. Bepflanzungen oder andere Gestaltungsmaßnahmen der Uferbereiche des Seegrabens sind rechtzeitig vor Beginn mit dem Wasser- und Bodenverband „Untere Elde“ abzustimmen.

Grundwasser- und Bodenschutz

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim (untere Wasserbehörde) hat in seiner Stellungnahme vom 19.09.2017 Auflagen benannt, die bei Baumaßnahmen zu beachten sind:

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
- Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

Des Weiteren wird auf die bodenkundlichen Baubegleitung hingewiesen, deren Ziel der Erhalt oder die möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihrer natürlichen Funktionen gemäß § 2 BBodSchG ist. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen (§§ 1, 4, 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz). Baumaßnahmen sind möglichst flächensparend und bodenschonend auszuführen. Es ist die Verwendung des BVB-Merkblattes Band 2 – Bodenkundliche Baubegleitung BBB, Leitfaden für die Praxis (Bundesverband Boden) zu empfehlen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg weist in seiner Stellungnahme vom 25.08.2017 auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern hin. Entsprechende Auskünfte daraus sind beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) 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.

Telekommunikation

Laut Lageplan der Deutschen Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 22.09.2017) befindet sich im Plangebiet eine stillgelegte Telekommunikationslinie und nördlich vom Plangebiet verlaufend eine Leitung in Betrieb. Auch in Bezug auf die stillgelegte Leitung sollte im Rahmen der Bauausführung eine Abstimmung mit der Telekom erfolgen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Lübtheen, 14.06.2018



Die Bürgermeisterin