

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Lübtheen für das Gebiet „Raiffeisenmarkt Lübtheen“ - Gemarkung Lübtheen Flur 4, Flurstücke 92/1 und 93/1

Inhalt

1. Lage im Raum / Strukturdaten
2. Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
3. Übergeordnete Planungen der Stadt Lübtheen
4. Lage und Umfang des Plangebietes
5. Anlaß und Ziel der Planung
6. Planinhalt
 - 6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2. Verkehrliche Erschließung
 - 6.3. Immissionen
 - 6.4. Ver- und Entsorgung
7. Natur und Landschaft
 - 7.1. Bestand und Bestandsbewertung
 - 7.2. Eingriff und Entwicklungskonzept
 - 7.3. Ausgleichsmaßnahmen
8. Flächenbilanz
9. Sicherung und Realisierung des Bebauungsplanes

Anlage

- Immissionsprognose - Anlagen und Verkehrslärm -
- Baugrundgutachten

April 1998
30. 04. 1998

1. Lage im Raum / Strukturdaten

Die Stadt Lübtheen liegt im Südwesten des Landkreises Ludwigslust, ca. 35 km von der Kreisstadt entfernt.

An die Stadt grenzen im Norden die Gemeinden Garlitz, Melkof, Pritzier und Warlitz, im Süden Jessenitz und Vielank, im Osten Gößlow und Belsch und im Westen das Land Niedersachsen.

Mit Stand 31. 12. 1995 hatte die Stadt 4.163 Einwohner.

2. Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg vom 09. 12. 1996, verkündet im GVOBl. M-V vom 20. 12. 1996 Nr. 20, ist Lübtheen ländlicher Zentralort und Amtssitz für die Stadt sowie die Gemeinden Garlitz, Gößlow und Jessenitz mit einem Einzugsbereich von ca. 5.300 EW. Die Stadt ist dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet.

Durch die Stadt führt die L 109, die die Verbindungsstraße zwischen der B 5 (Pritzier) und der B 195 (Kaarßen) bildet. Die Straße wurde erst im letzten Jahr innerhalb der Ortslage Lübtheen neu ausgebaut.

Als ländlicher Zentralort und Sitz der Amtsverwaltung hat Lübtheen die Aufgabe, die Grundversorgung ihres Nahbereiches mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen zu sichern.

Über die umliegenden Gemeinden hinaus, ist Lübtheen ein lokales Zentrum mit Arbeitsstätten (Gewerbegebiet), Versorgung, Bildung und ambulanter medizinischer Versorgung.

Die Stadt liegt im Naturpark Elbetal.

3. Übergeordnete Planungen der Stadt Lübtheen

3.1. Flächennutzungsplan

Die Stadt verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In der vorliegenden Planfassung, Stand 1993, ist die zu beplanende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

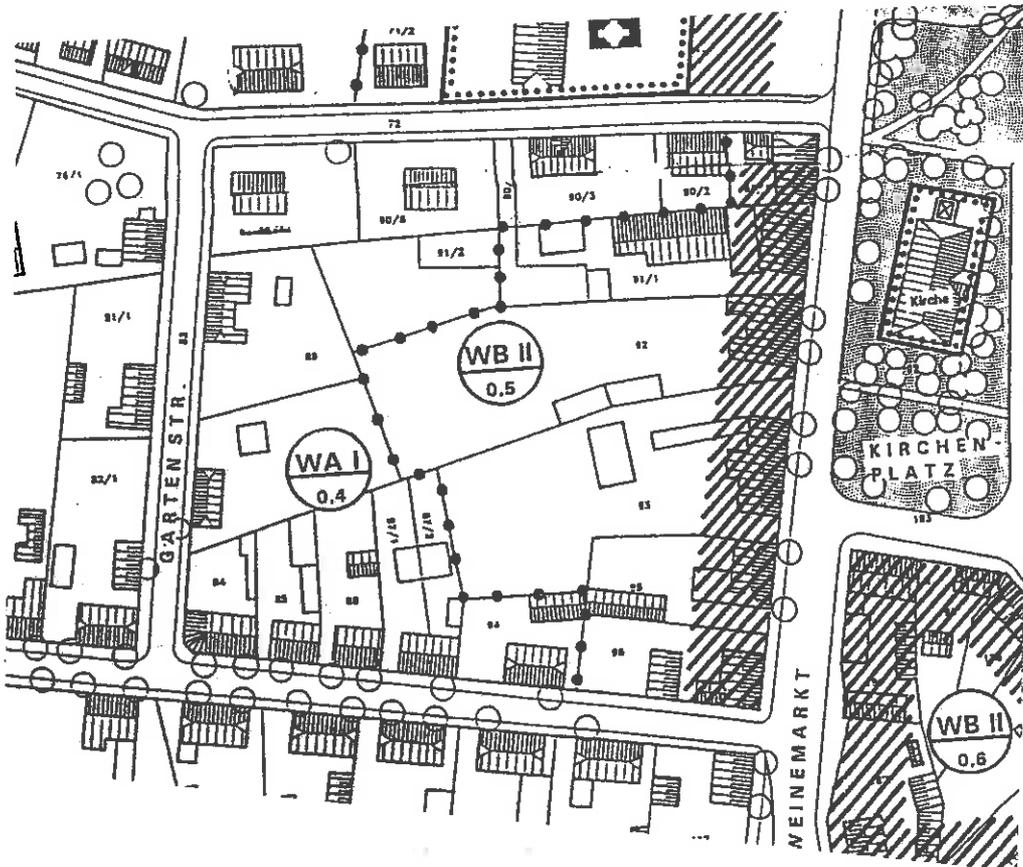
3.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Seit 1993 gibt es für den Innenstadtbereich von Lübtheen für das Gebiet „Ortskern“ den städtebaulichen Rahmenplan. Dieser dient neben dem § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage für alle bedeutsamen Einzelmaßnahmen sowie für die Entwicklung verbindlicher Ortssatzungen und Bauleitpläne im Plangebiet.

Der Nutzungsplan dieses durch die Stadtvertretung beschlossenen Rahmenplankonzeptes sieht für den Baublock Kirchenplatz / Schulstraße / Gartenstraße und Lindenstraße die Nutzungen

- WB - Besonderes Wohngebiet in Richtung Kirchenplatz und
- WA - Allgemeines Wohngebiet in den übrigen Straßen

vor.



Ausschnitt aus dem
Rahmenplan

Flurstücke 92 und 93
sind Teilflächen des
Bebauungsplanes

4. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Lübtheen, im Sanierungsgebiet „Ortskern“. Es wird begrenzt:

- in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung von Wohngrundstücken,
- in östlicher Richtung von Grundstücken des Kirchplatzes, die teilweise in den Erdgeschossen unterlagert sind mit Dienstleistungs- oder Verkaufseinrichtungen.

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 0,45 ha zuzüglich der Straßenanbindung über das Gelände der Raiffeisen-Bank. Er bezieht die Bereiche der Gemarkung Lübtheen Flur 4 Flurstücke 92/1; 93/1 und 93/2 ein.

Im Plangeltungsbereich befinden sich Flächen mit unterschiedlicher Nutzung:

- ehemalige Gärten, Schuppen und nicht mehr genutzte Kleinkläranlage,
- = anteilige Parkplatzfläche Raiffeisen-Bank.

Die Schuppen und die Kleinkläranlage sind mit dem Verkauf und der Teilung des ehemaligen Flurstückes 92 vom Käufer zu beseitigen (Auflage des Kaufvertrages). Sie sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als zu entfernende Anlagen dargestellt.

5. Anlaß und Ziel der Planung

Ziel des B-Planes ist die Erschließung einer zentrumsnahen, großräumigen, ungenutzten Blockinnenfläche für die Umsiedlung des ortsansässigen Raiffeisenmarktes in Form eines Haus-Hof-Garten-Marktes mit den entsprechenden Stellplatzflächen und der notwendigen Anlieferungszone. Dabei soll der Markt eine für die Umgebung verträgliche Größenordnung erhalten. Die Blockerschließung soll zur Belebung der Innenstadt beitragen.

Das Planvorhaben entspricht der Funktion der Stadt Lübtheen als ländlicher Zentralort sowie den Zielvorstellungen des städtebaulichen Rahmenplanes.

Die Zufahrt zum Markt erfolgt über die private Planstraße, die bereits nördlich der Raiffeisen-Bank an den Kirchenplatz anbindet. Die Straße wird nördlich durch Bestandsbäume begrenzt, im Süden befinden sich die Stellplätze sowie der Nebeneingang des Bankgebäudes.

6. Planinhalt

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll im Zentrum der Stadt inmitten vorhandener Wohnbebauung sowie gemischter Bereiche mit Wohnen und Dienstleistungs-/Verkaufseinrichtungen ein Sondergebiet als Haus-Hof-Garten-Markt entstehen. Nach § 11 BauNVO wird das Gebiet als sonstiges Sondergebiet festgesetzt, da es sich von den benachbarten Baugebieten wesentlich unterscheidet.

Die zulässige Verkaufsraumfläche wird auf max. 500 m² sowie die Lagerflächen auf max. 350 m² beschränkt.

Aufgrund der umgebenden Bebauung wird das Baufeld für den Markt so eingeordnet, daß gleichzeitig eine abschirmende Wirkung durch das Gebäude erzielt wird.

Es wird eine abweichende Bauweise für Gebäudelängen > 50 m festgesetzt. Die maximal zulässige Geschoßfläche wird auf 1.200 m² festgesetzt, mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m.

Zur angrenzenden Wohnbebauung im Norden und Westen werden Sichtschutzwände vorgesehen, die zu begrünen sind.

Im Bereich der Zufahrt sowie der Anlieferungs- und Lagerfläche ist im Westen eine für LKW und Rettungsfahrzeuge befahrbare, befestigte Fläche vorgesehen.

Im zentralen Bereich ist ein Kundenparkplatz mit insgesamt 23 PKW-Stellplätzen (teilweise in der Planzeichnung enthalten, teilweise innerhalb der Baugrenzen) eingeordnet, der über die private Planstraße von der Kirchenstraße erschlossen wird.

6.2. Verkehrliche Erschließung

Im Bereich zwischen Raiffeisen-Bank und Gebäude Nr. 13 der Kirchenstraße befindet sich eine 6,00 m breite Zufahrt, die in Richtung Markt-Gebäude auf 7,00 m erweitert wird.

Von dieser privaten Planstraße werden die Parkplätze der Bank und der Markt erschlossen. Die Straße wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Flurstücke 92/1 und 93/1 sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe belastet.

Für die verkehrliche Anbindung von der Kirchenstraße ist der Ein- und Ausfahrtsbereich mit den notwendigen Radien für den LKW-Verkehr auszubauen.

Auf dem Marktgelände erfolgt die Belieferung im nördlich vorgesehenen Lagertrakt. Eine Wendemöglichkeit ist als Umfahrt gegeben.

Die Ausbildung der Parkplätze soll in wasser- und luftdurchlässigem Ausbau erfolgen.

6.3. Immissionen

Da sich die Baufläche im Inneren eines durch Wohnnutzung geprägten Blockes befindet, wurde durch das Landeshygieneinstitut Schwerin eine Immissionsprognose - Anlagen- und Verkehrslärm -, Stand: April 1998, erstellt.

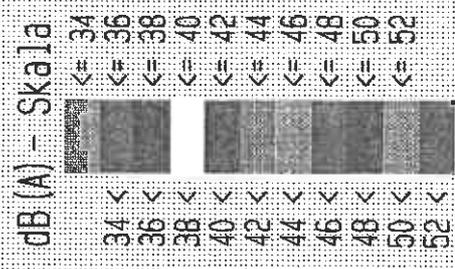
Das Objekt „Haus-Hof-Garten-Markt“ wird hinsichtlich seiner Geräuschwirkung auf nahe gelegene Wohnbereiche beurteilt.

Die von der Zufahrt und dem Kundenparkplatz ausgehenden Geräusche stellen den stärksten Anteil am Gesamtgeräuschpegel des Marktes dar. Der Geräuschpegel, der durch die Belieferung erzeugt wird, ist dagegen gering.

„Aus den Ergebnisaufbereitungen wird ersichtlich, daß durch den geplanten Raiffeisenmarkt im Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes Nr. 6 der Stadt Lübtheen im Innenhof des angrenzenden Wohnquartiers keine Überschreitungen der vorgegebenen Orientierungswerte nach DIN 18005, T.1, Bbl. 1 entsprechend der Gebäudenutzungen zu erwarten sind.“

Alle berechneten Werte genügen den Ansprüchen an ein allgemeines Wohngebiet ($L_{i,T} < 55$ db(A) Tag), was aus gesundheitsprophylaktischen Gesichtspunkten positiv zu werten ist, denn es handelt sich um ein Wohnquartier mit äußerer Verkehrserschließung, dem nach Möglichkeit eine ruhige Gebäudeseite (Innenhof) zugeordnet sein sollte.

Die höchsten Werte sind wegen der geringen Abstände im Zufahrtsbereich ausgewiesen. Das bewohnte 1. Obergeschoß der Bank liegt mit berechneten 52,7 dB(A) um gut 2 dB unter dem ORW-WA und 7 dB unter dem ORW-WB (Einstufung lt. Rahmenplan).



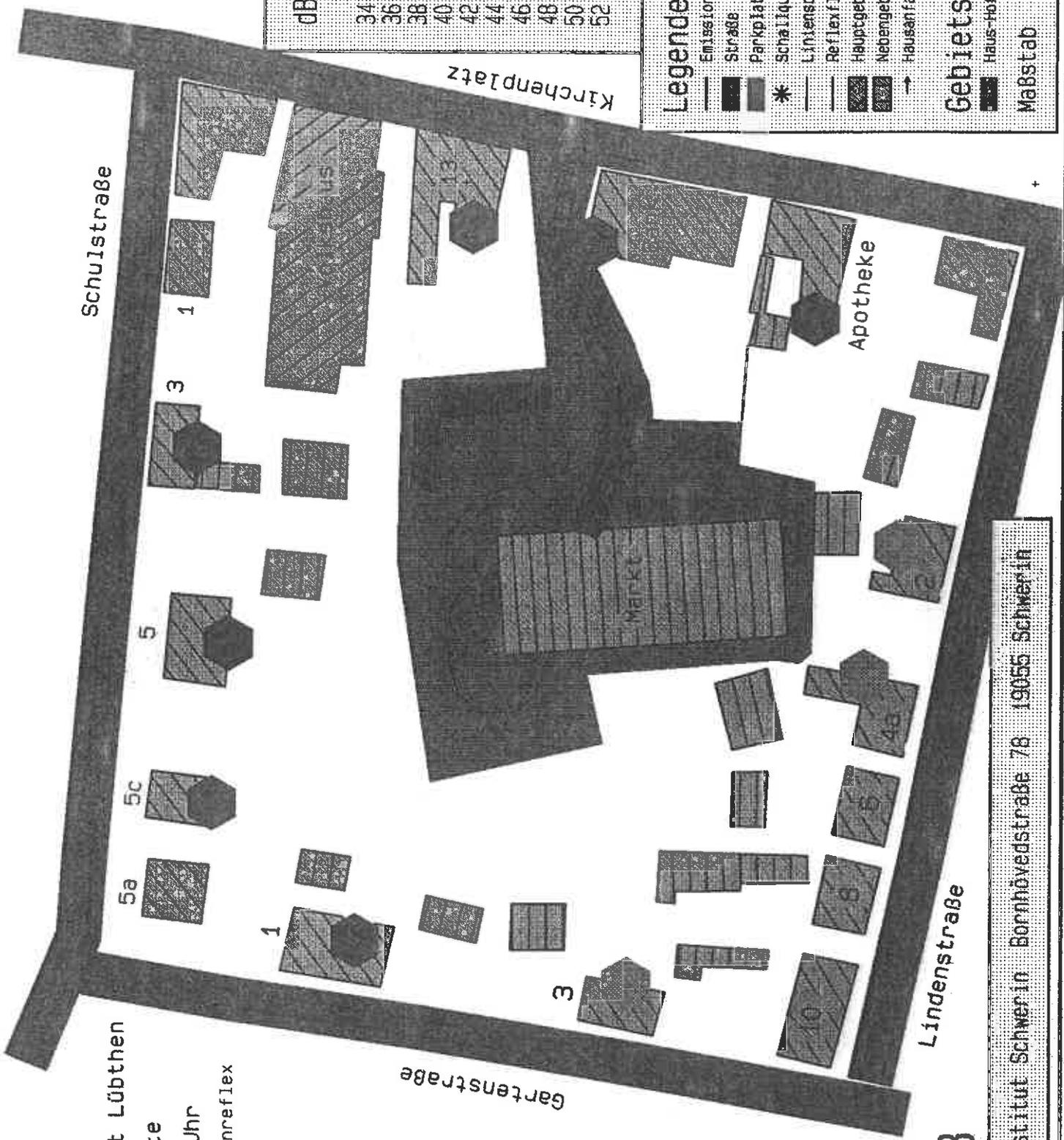
Legende

- Emission Straße
- Straße
- Parkplatz
- Schallquelle *
- Linienschallquelle
- Reflexflächen
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Hausanfangsmarke

Gebietsnutzungen

- Haus-Hof-Garten-Markt

Maßstab 1:1000



Raiffeisenmarkt Lübthen
Gebäudelärmkarte
Tag 6.00-22.00Uhr
Erdgeschoß o. Eigenreflex

Abb. 3

Landeshygieneinstitut Schwerin Bornhövedstraße 78 19055 Schwerin

Die Vorbelastung durch die vorhandenen 8 Kunden-/Angestelltenparkplätze auf der Rückseite der Bank werden in der Kleinstadt Lübtheen mit kurzen Kundenwegen als vernachlässigbar angesehen.

Maximalwerte:

Zur Einhaltung der maximalen Schalldruckpegel für einzelne Parkplatzgeräusche sind je nach Gebiets-einstufung Mindestabstände erforderlich, die im vorliegenden Plan weit überboten werden.

Auch beim Marktbetrieb sind keine regelmäßig wiederkehrenden und unvermeidbaren über den Vor-gaben liegenden kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten.

Insgesamt ist festzustellen, daß die bei der Standortuntersuchung herausgearbeiteten möglichen Lärmkonflikte geringfügig sind, im Rahmen der rechtlichen Vorgaben liegen und keine zusätzlichen planerischen Schutzmaßnahmen erfordern.¹

6.4. Ver- und Entsorgung

Für den Markt werden alle technischen Anschlüsse über die Straße Kirchenplatz gewährleistet. Hier erfolgten in den letzten Jahren Leitungsumverlegungen.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt erfolgt über das Wasserwerk im Bereich Werk Jessenitz.

Im Bereich des Leitungsnetzes befinden sich Hydranten, die den Bedarf an Löschwasser mit abdecken. Eine gesonderte Löschwasserentnahmestelle ist innerhalb des Plangeltungsbereiches mit vorzusehen.

Energie- und Gasversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie bzw. Erdgas wird durch die WEMAG bzw. HANSE GAS sichergestellt. Im bzw. angrenzend an den Plangeltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen, die zu beachten sind.

Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das zentrale Abwassersystem mit Ableitung in die zentrale Kläranlage der Stadt. Entsprechende Anschlußschächte im Bereich der Bank sind hierzu zu nutzen.

Aufgrund des am Standort vorzufindenden Baugrundes - fein- bis mittelkörniger Sand - ab ca. 1,00 m unter Gelände - ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände möglich.

Das Baugrundgutachten liefert folgende Erkenntnisse:

„Hinter der Raiffeisenbank in der Lübtheener Innenstadt soll auf ehemaligem Gartengelände ein Hallengebäude und ein Baustofflager errichtet werden. Die Baugrunderkundung erfolgte in Anlehnung an die Bauwerkseinordnung mit drei Rammkernsondierungen zur Darstellung der Baugrundsichten und drei Rammsondierungen zur Bestimmung der Lagerungsdichte der anstehenden Sande.

¹ Aus der Immissionsprognose Anlagen-/Verkehrslärm des Landehygieneinstituts Mecklenburg-Vorpommern
Das vollständige Gutachten wird im Rahmen der TöB-Beteiligung dem Landkreis Ludwigslust und dem STAUN übergeben.

Die Bohrpunkte wurden lage- und höhenmäßig in mHN eingemessen.

Die Baugrundsichtung ist einheitlich. Unter einer Mutterbodenschicht folgen im erkundeten Tiefenbereich bis zur Endteufe sandige Ablagerungen mit in der Tiefe geringer werdendem Schluffkornanteil.

In der Gründungssohle sind in Abhängigkeit von der höhenmäßigen Einordnung nicht frostveränderliche Lockergesteine (Fein- bis Mittelsande) bzw. auch frostveränderliche Sande mit einem Schluffkornanteil von > 20 % vorhanden. Die anstehenden Sande sind entsprechend des Schluffkornanteils versickerungsfähig und aufgrund der Gleichförmigkeit relativ schwer verdichtbar.

Das zusammenhängende ungespannte Grundwasser wurde in einer Tiefe von 13,55 mHN (ca. 2,2 m unter GOK) eingemessen, so daß Wasserhaltungsmaßnahmen nicht erforderlich werden. Es sind aufgrund überjähriger Schwankungen auch höhere Wasserstände um 14,15 mHN möglich.

Mit der leichten Rammsonde (DPL 5) wurden bis 4 m unter Gelände eine zuerst lockere, dann mitteldichte Lagerung nachgewiesen. Eine sorgfältige Nachverdichtung der Gründungssohlen ist Voraussetzung für eine Flachgründung der Fundamente nach Auskoffering der ungeeigneten Mutterbodenschicht.

Eine Versickerung des Wassers ist unter Beachtung der ATV 138 (Einhaltung der k-Werte; Abstand zum höchsten Grundwasser) möglich.²

Fernmeldeversorgung

Ein Anschluß wird über das neue Glasfaserleitungssystem sichergestellt. Für den Anschluß des B-Plan-Bereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen notwendig.

² Baugrundgutachten der Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH Schwerin
Das vollständige Gutachten wird im Rahmen der TöB-Beteiligung dem Landkreis Ludwigslust übergeben.

7. Natur und Landschaft

7.1. Bestand und Bestandsbewertung

Grundlagen

Die Stadt Lübtheen befindet sich naturräumlich im südwestlichen Vorland der Seenplatte, der südwestlichen Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rönitz (nach Hürtig - 1957 - sowie Klafs und Stubs - 1987 - verändert).

Klimatisch zählt der Landschaftsraum zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima im Stepenitz-Sude-Bezirk, d. h. der atlantische Einfluß ist stark.

Standort / Landschaftsbild (siehe auch Pkt. 4 der Begründung)

Das Gebiet ist ein Quartierinnenbereich und unterlag einer gärtnerischen Nutzung, die nach 1990 teilweise aufgegeben wurde (Hochstammobst, Frühbeete, Kleintierhaltung). Den Bereich des Wäschetrocknenplatzes zeichnete eine starke Vermüllung aus (siehe auch Bestandsplan).

Durch die fehlende Erschließung ist das landschaftsbildnerische Potential als gering einzuschätzen, für den lokalen Quartierinnenraum als hoch.

Boden / Geologie

Der B-Plan-Bereich befindet sich im Gebiet mächtiger pleistozäner Talsandablagerungen der Weichselkaltzeit. Unter einer Mutterbodenschicht (humoser Sand; 0,5 m - 0,7 m) stehen als Hauptbodenart sandige Ablagerungen mit wechselnden Schluffkornanteilen bis ca. 20 % an, der ab 1,5 m Tiefe abnimmt. Die Versickerungsfähigkeit ist generell als gut einzuschätzen, mit Einschränkungen ist im schluffreichen Schichtbereich zu rechnen (IGU mbH Schwerin).

Das Bodenpotential ist damit aus (land)wirtschaftlicher Sicht als sehr gering, aus Naturschutzsicht als hoch einzuschätzen.

Wasser / Grundwasser

Oberflächengewässer stehen im Gebiet nicht an. Das Grundwasser steht in Abhängigkeit von der Höhenlage zwischen 2,0 - 2,3 m unter Gelände wasserführend an. Mit Höhenschwankungen um + 0,6 m ist zu rechnen (IGU mbH Schwerin).

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Das Wasserpotential ist damit als hoch bis sehr hoch einzuschätzen.

Arten- und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der teilweise aufgelassenen und reich strukturierten Nutzung des Gebietes war die Bedeutung für die Fauna (Vögel, Kleinstlebewesen) als hoch einzustufen. Durch die Rodung der Obstgehölze hat das Gebiet aber bereits einen hohen Wertverlust erlitten.

Bewertung des Bestandes nach Biotopwerttabelle

Um eine Vergleichsmöglichkeit zum Bestand des Planungsraumes vor und nach dem Eingriff zu erhalten, wird zur Bilanzierung des Bestandes und des Eingriffs ein Biotopwertmodell verwendet.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß es sich hierbei um eine rein *rechnerische* Bilanzierung handelt. Verschiedene Faktoren des Naturhaushalts, die z. B. im Landschaftsbild, Wasser- und Bodenhaushalt zum Ausdruck kommen, finden nur bedingt Berücksichtigung im Biotopwertmodell.

Je nach Einschätzung der Flächen wurden deshalb teilweise Aufwertungen / Abminderungen der jeweiligen Wertfaktoren vorgenommen.

Nr.	Biotoptyp	Fläche	m ²	Wertpunkt	Biotopwert
1	Versiegelte Fläche	Gebäude / Beton	285	0	0,0
2	Pflasterfläche	Pflasterfläche	490	0,1	49,0
6	private Grünfläche in Gewerbegebieten	Ziergehölze / Zierrasen / Grünanlage um Klärgrube	400	0,3	120,0
6	private Grünfläche in Gewerbegebieten	Zierrasen mit Müllablagerung / Zuwegung	345	0,2*1	69,0
6	private Grünfläche in Gewerbegebieten	Kleintierhaltung	162	0,3	48,6
7	private Grünflächen, Gartenflächen	Gartenfläche, aufgelassene Gartenfläche, teilweise stark nitrifiziert	1.480	0,4	592,0
7	private Grünflächen, Gartenfläche	aufgelassene Gartenfläche mit hoher Wertigkeit	1.388	0,5*2	694,0
			4.550		1.572,6

*1: Abgewertet wegen Müllablagerungen

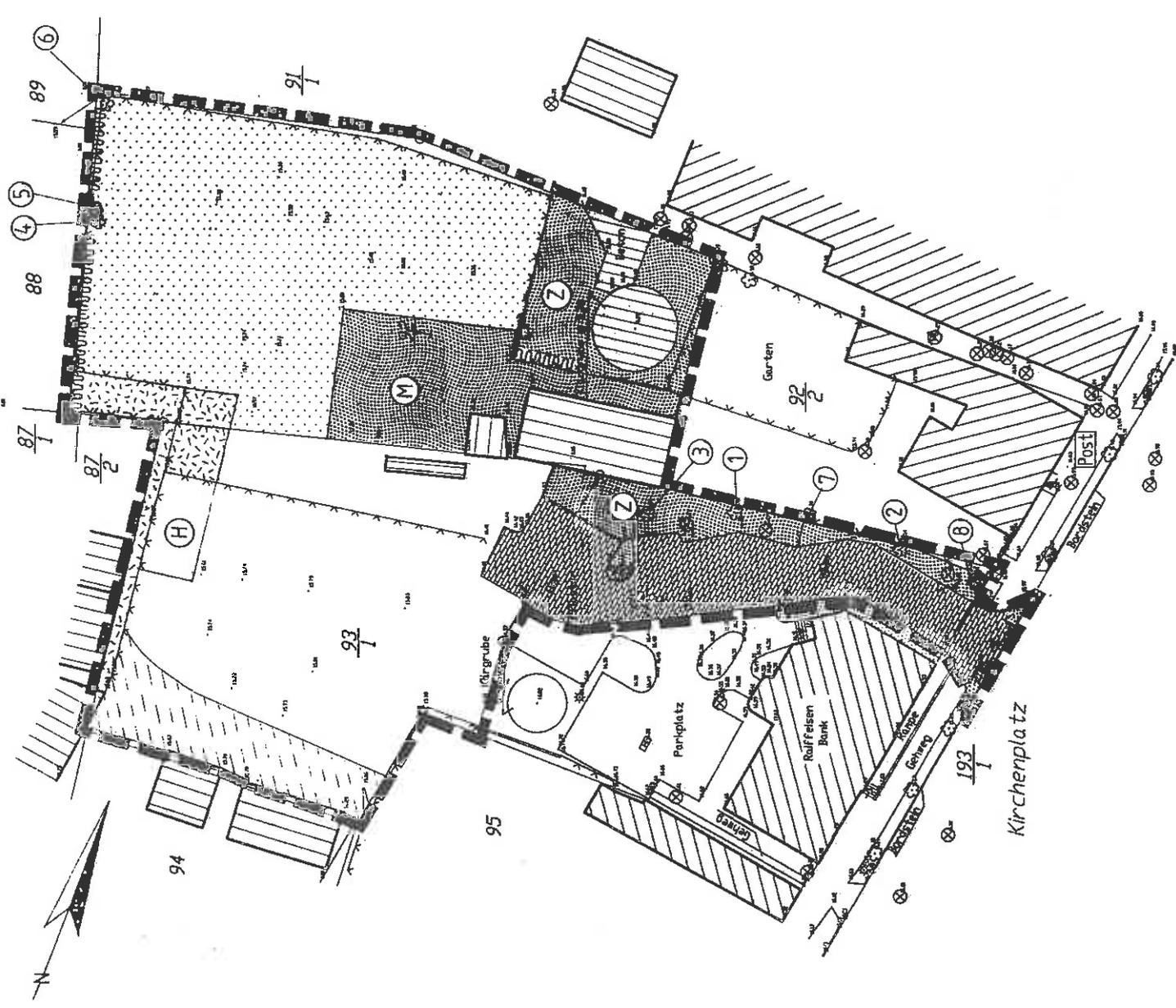
*2: Aufgewertet wegen hoher Wertigkeit für Naturschutz

Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung*

Bewertungsrahmen

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4. intensiv bewirtschaftete Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,3
5. Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6. Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5
10. Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,9
16. Brachflächen/Sukzessionsflächen (soweit nicht Ziffer 24)	0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18. Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölze/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21. Einzelbäume (25 m ² /Baum), Baumgruppen, Alleen	0,8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereiliche genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24. Biotoptypen nach § 24 LPfIG (z.B. Röhricht, Hochstaudenbereiche, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0

* Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung



Legende

-  Gebäude / Betonfläche
-  Pflaster
-  Aufgelassene Gartenfläche (Tendenz Grünland)
-  Aufgelassene Gartenfläche
-  Garten
-  Brennessel dominant
-  Kleintierhaltung
-  Zierrasen mit Müllablagerung
-  Zierrasen
-  Ziergehölze
-  Hecke (Ziersträucher)
-  Linde
-  Linde Neuanpflanzung
-  Walnuß
-  Fichte
-  Kiefer
-  Birke
-  Kastanie
-  Linde

S & D STADT & DORF
 Planungs- & Dienstleistung GmbH
 Architekten • Planer • Landschaftsarchitekten
 1000 Braunschweig, Osterstraße 17, Tel. 0531/73441 Fax. 0531/73444

Satzung der Stadt Lübtheen
 über den Bebauungsplan Nr.6
 für das Gebiet "Raiffeisenmarkt Lübtheen"
 Eingriff - / Ausgleichbewertung
 Bestand

7.2. Eingriffs- und Entwicklungskonzept

Ein wesentlicher Bestandteil einer jeden Eingriffsplanung sollte die Eingriffsvermeidung / Eingriffsminimierung sein.

Mit der Nutzung einer zentral im Stadtgebiet liegenden Blockinnenfläche ist dieser Forderung nach Verminderung des Flächenverbrauchs auf „grüner Wiese“ entsprochen worden.

Die aus Naturschutzsicht hohe Wertigkeit der Fläche (Hochstammbobst bzw. Nutzungsaufgaben) zeigt aber gleichzeitig die Problematik pauschaler Vorgaben in Stadtplanung und Naturschutz.

Aufgrund der vorhandenen technischen Infrastruktur und der verkehrsgünstigen Lage im zentralen Stadtgebiet entspricht die Standortwahl trotzdem den Forderungen der Eingriffsminimierung.

Baumbestand

Der vorhandene Obstbaumbestand, der nicht der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ludwigslust unterlag, wurde bereits vor der Bestandserfassung im April 1998 gerodet. Grundsätzlich ist der verbliebene, teilweise wertvolle Baumbestand (Walnuß, Linden, Kastanie) zu erhalten. Lediglich die an der westlichen Gebietsgrenze stehende Fichte bzw. Kiefer sollen gerodet werden. Hierfür wird ein gesonderter Baumfällantrag gestellt.

Landschaftsbildnerische Einordnung

Um die geplante Bebauung optisch wirkungsvoll von der Hauptstraße (Einkaufsstraße) abzuschirmen bzw. einzugliedern, ist die Pflanzung von 5 Stck. Laubbäumen vor der Baustoffhalle vorgesehen. Zur unmittelbaren Abschirmung der Nachbarn in Sichthöhe (2 m) ist für den Lagerbereich eine Sichtschutzwand (Holz) mit Begrünung durch Kletterpflanzen vorgesehen.

Damit kann eine wesentliche Minimierung des Eingriffs erreicht werden.

Bodenpotential

Der Eingriff in das Bodenpotential ist lediglich zu minimieren. Der für die Flächenversiegelung zu entfernende Oberboden ist zu bergen, zu schützen und wieder einzubauen.

Wasserpotential

Bei der hohen Gefährdung des Grundwassers sind schädigende Einflüsse auf das Grundwasser durch wassergefährdende Stoffe unbedingt zu vermeiden. Gleichzeitig ist nicht verunreinigtes Wasser vor Ort zu versickern (Rigolen, Sickerschächte u. ä.).

Arten- und Lebensgemeinschaften

Durch die genehmigungsfreie Rodung der Obstgehölze vor der Bestandserfassung hat das Gebiet de facto bereits einen wesentlichen Teil seines Wertes, vor allem für die Fauna (Vögel, Kleinstlebewesen) verloren. Die vollständige Beseitigung der Vegetation (Hausgärten, wenn auch relativ reich strukturiert) besitzt dahingehend nicht mehr die gravierende Bedeutung.

Gestaltungsmaßnahmen

Aufgrund der intensiven Flächennutzung sind gestalterische oder Naturschutzmaßnahmen im B-Plan-Gebiet nur beschränkt anzuwenden.

Die zu begrünende Sichtschutzwand bzw. Baumpflanzungen wurden bereits erwähnt. Ergänzt werden diese Maßnahmen lediglich durch die Vervollständigung bzw. Neuanlage der Ziergehölze / Zierrasenanlagen an der südöstlichen B-Plan-Grenze (Zufahrt).

Bewertung der Planung nach Biotopwerttabelle

Nr.	Biototyp	Fläche	m ²	Wertpunkt	Biotopwert
1	Versiegelte Fläche	Gebäude / Beton	1.530,0	0	0,0
2	Pflasterfläche	Pflasterfläche* ³	2.082,5	0,1	208,2
3	Rasengitterfläche	Rasenpflaster o. a. für Stellplätze	287,5	0,2	57,5
6	private Grünfläche in Gewerbegebieten	Ziergehölzflächen	270,0	0,25* ¹	67,5
6	private Grünfläche in Gewerbegebieten	Ziergehölzflächen* ²	90,0	0,3	27,0
7	private Grünflächen	Kräuterrasen	290,0	0,35* ¹	101,5
			4.550,0		461,7

*1: Abminderung wegen Neuanlage um 0,05 Wertpunkte

*2: Bestand Grünfläche Nr. 4

*3: 490 m² Bestandsdurchlauf

Bei einem Bestand von 1.572,6 Wertpunkten und einer Planung von 461,7 Wertpunkten ergibt sich eine Differenz von 1.110,9 Wertpunkten, die im Gebiet nicht ausgeglichen werden kann. Es werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

7.3. Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme ist in der Gemarkung Lüthteen, Flur 2, Flurstück 247/12, auf einer Teilfläche von 2.300 m² die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Die Fläche (ehemals Acker), genutzt als Motorsportfläche, ist jetzt als Queckenbrache mit Fahrspuren anzusprechen. Nur ganz vereinzelt geht die Entwicklung in Richtung Hochstaudenflur.

Geplant ist die Pflanzung einer 5reihigen Feldgehölzhecke (1,5 x 1,5 m Abstand) mit einem Krautsaum von beidseitig ca. 3,5 m. Die Fläche ist durch einen Wildschutzzaun vor Befahren zu sichern. Die Maßnahme dient zwei Schutzzwecken:

- 1) der Verbesserung des Landschaftsbildes (Abschirmung des Motorsportes)
- 2) der Verminderung der Winderosion der angrenzenden Ackerflächen

Die Artenauswahl lehnt sich an die im Norden befindliche Bestandshecke an (ohne Erie).

Planung

Nr.	Biototyp	Fläche	m ²	Wertpunkt	Biotopwert
11	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Feldgehölz mit Krautsaum (170 m Länge, 13,5 m Breite)	2.300	0,45*	1.035

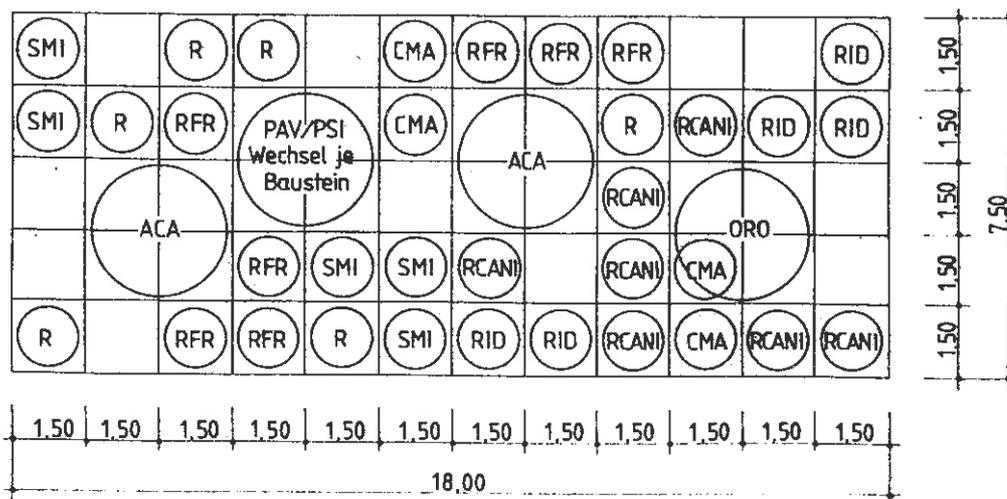
*: Abminderung wegen Umstrukturierung

Bei einem Bestand von 1.572,6 Wertpunkten und einer Planung von 1.496,7 (incl. Ausgleichsmaßnahme) ergibt sich eine Differenz von 75,9 Wertpunkten.

Damit ist der Eingriff zu 95,17 % ausgeglichen.

Pflanzschema:

ACA	Acer campestre
ORO	Quercus robur
PAV	Prunus avium
PSI	Pinus sylvestris
CMA	Cornus mas
RCANI	Rosa canina
R	Rubus caesius
RFR	Rubus fruticosus
RID	Rubus idaeus
SMB	Sambucus nigra



8. Flächenbilanz*

Sondergebiet	1.530,0 m ²	
Verkehrsfläche	2.370,0 m ²	
davon Parkplätze		287,5 m ²
davon Zufahrt		370,0 m ²
Grünflächen	650,0 m ²	
<u>Gesamtfläche</u>	4.550,0 m²	

*: Alle Flächen wurden auf der Grundlage M 1 : 500 planimetriert.

9. Sicherung und Realisierung des Bebauungsplanes

Bodenordnende Hemmnisse stehen einer Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die Raiffeisen-Warengenossenschaft Brahlstorf ist Eigentümer der Flächen.

Die Herstellung der ordnungsgemäßen Zufahrt wird durch den Investor abgesichert. Hierzu existiert ein städtebaulicher Vertrag.

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft des B-Planes erfolgen. Dabei sollen ggf. alle Maßnahmen des vorzeitigen Baubeginns genutzt werden.

Lübtheen, den 13.07.1998


.....
Der Bürgermeister