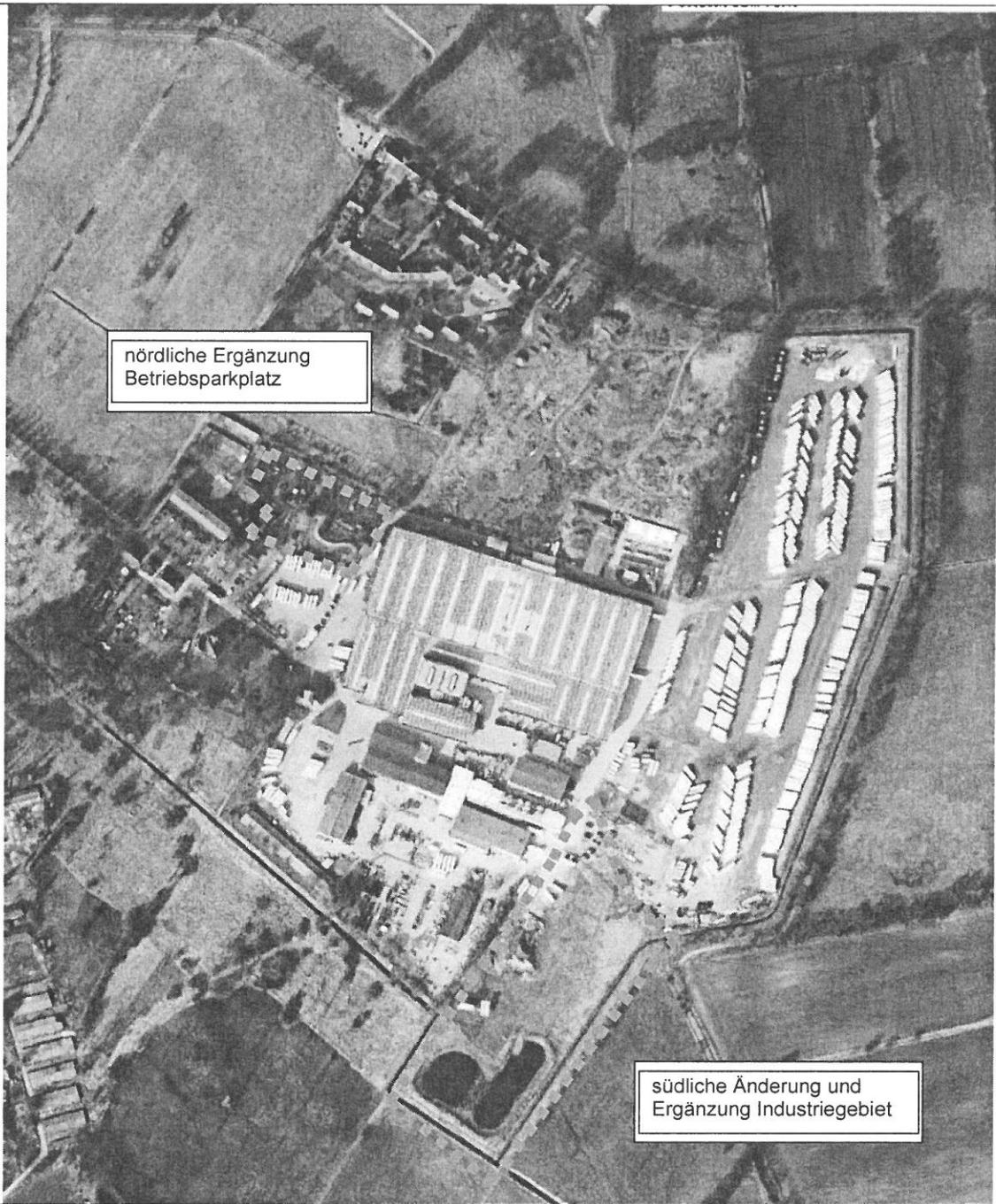


# STADT LÜBTHEEN



## 1. Änderung und Ergänzung BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "Betriebserweiterung der Firma Brüngen – Fahrzeugwerk & Service GmbH"

BEGRÜNDUNG

AUGUST 2014

**Stadt Lübtheen**  
**Landkreis Ludwigslust-Parchim**

**Begründung zur Satzung** über die  
1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8  
„Betriebserweiterung der Firma Brüggen – Fahrzeugwerk & Service GmbH“

für das Gebiet der Gemarkungen Probst Jesar, Flur 1, Flurstücke 104/3, 104/4 und 104/5 und  
Lübtheen, Flur 5, Flurstück 11/9

**Auftragnehmer:**

Architektin für Stadtplanung in der  
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung  
Sybille Wilke  
Ziegeleiweg 3  
19057 Schwerin

Telefon 0385 – 48 975 9801  
Telefax 0385 – 48 975 9809  
e-mail:s.wilke@buero-sul.de

**Bearbeiter:**

Sybille Wilke  
Kersten Jensen  
Frank Ortelt

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung

<b>1. Anlass der 1. Änderung und Ergänzung.....</b>	<b>4</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	4
1.2. Kartengrundlagen.....	5
<b>2. Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Bestand .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Änderungen und Ergänzungen .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>9</b>
5.1. Bestandsbeschreibung .....	9
5.2. Eingriffsbewertung.....	11
5.3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen .....	12
5.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation.....	12
<b>6. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken.....</b>	<b>18</b>
<b>7. Informationen zum ehemaligen Bergbau.....</b>	<b>19</b>
<b>8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung.....</b>	<b>20</b>
<b>9. Städtebauliche Daten.....</b>	<b>20</b>
<b>10. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V.....</b>	<b>20</b>

### Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 8 der Stadt Lübtheen vom 16.01.2014, TÜV Nord Rostock
- Auszüge aus den verwendeten Rechtsnormen: DIN ISO 9613; DIN 45691 und TA Lärm

### besonderer Teil: Umweltbericht

## **1. Anlass der 1. Änderung und Ergänzung**

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Lübtheen wurde am 16.04.2007 vom Landkreis Ludwigslust genehmigt. Seit dem 29.06.2007 ist der Plan rechtsverbindlich.

Den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung fassten die Stadtvertreter in ihrer Sitzung am 09.10.2008.

Grundlage für die 1. Änderung und Ergänzung bildet der Antrag der Firma BRÜGGEN Komponenten GmbH (neu: Fahrzeugwerk & Service GmbH) zur Erweiterung ihres Betriebsgeländes in südliche Richtung bis zum neu entstandenen Regenrückhaltebecken. Neben der Flächenerweiterung für die industrielle Nutzung wird auch die Änderung von zwei Teilflächen im bestehenden B-Plan erforderlich.

Zusätzlich wird eine Teilfläche am nördlichen Betriebsgelände als Ergänzungsfläche 2 (Betriebsparkplatz, Hängerabstellplatz – ehemalige Kleingärten) dem Betriebsgelände zugeordnet.

Ziel des Änderungs- und Ergänzungsverfahrens ist der Ausbau des Industriestandortes am südöstlichen Stadtrand von Lübtheen, wo nach den bisher bereits getätigten Investitionen durch die Firma Brüggen ca. 600 Mitarbeiter aus der Region Westmecklenburg beschäftigt sind. Von diesen Mitarbeitern wohnen ca. 80 in Lübtheen und diese kommen überwiegend mit dem Fahrrad zur Arbeit. Etwa 300 Arbeitnehmer erreichen die Betriebsstätte in Fahrgemeinschaften, größtenteils in Kleinbussen.

Bereits im Dezember 2008 wurde eine Vorentwurfsfassung des Änderungsverfahrens gemäß §§ 3 und 4 Abs.1 BauGB in die TÖB-Beteiligung und frühzeitige Auslegung gegeben. Das Verfahren ruhte dann allerdings, weil der Nachweis zur geforderten Leistungsfähigkeit des Vorfluters Lübtheener Bach innerhalb des Stadtgebietes von Lübtheen nicht vorlag. Diese Untersuchung wurde Anfang August 2013 an die entsprechenden Behörden durch das beauftragte Ingenieurbüro übermittelt. Weiterhin ist zwischenzeitlich auch das Änderungsverfahren für das Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgisches Elbetal abgeschlossen worden.

Der überarbeitete Vorentwurf Dezember 2013 wird hiermit den TÖB noch einmal zur Stellungnahme übermittelt.

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), incl. der rechtswirksamen Änderungen,
- e) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); in der Fassung vom 1.3.2010
- f) Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Febr. 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8
- g) das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) in der Neufassung vom 31. Juli 2009

(BGBl. I S. 2585),

- h) das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)

## 1.2. Kartengrundlagen

Als Kartengrundlage dient die aktuelle Vermessung des Ingenieurbüros Rauchenberger GmbH vom Oktober 2008 im Maßstab 1:1000, in die die neuen Grundstücksgrenzen und Bezeichnungen eingearbeitet wurden. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Flurstücke für die angrenzenden Nutzungen (Straße, Gehölzbestand, bestehendes Betriebsgelände) nach.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Betriebserweiterung der Firma BRÜGGGEN Komponenten GmbH“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 / 2.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

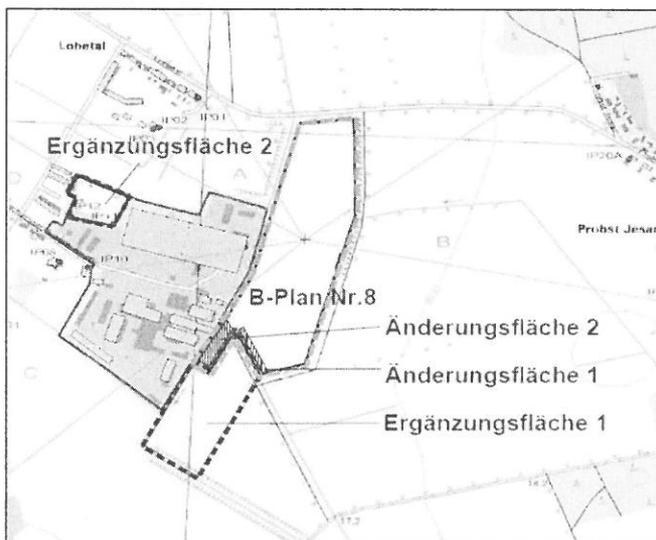
Der 1. Änderung und Ergänzung zum B-Plan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

## 2. Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes umfasst in der Gemarkung Probst Jesar, Flur 1, die Flurstücke 104/3, 104/4 und 104/5 sowie in der Gemarkung Lübtheen die Flur 5, Flurstück 11/9. Die Fläche ist ca. 3,2 ha groß. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Unternehmens bzw. der Stadt Lübtheen.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplante Nutzung erforderlichen Flurstücke einbezogen wurden, auf denen sich die neuen Bauflächen und die zu ändernden Flächen befinden. Ebenso erfolgt die Übernahme des bereits realisierten Regenrückhaltebeckens. Die verkehrsmäßige Anbindung und die stadttechnische Erschließung des Gebietes werden über das bestehende Betriebsgelände realisiert.



Übersicht: Änderungs- und Ergänzungsflächen

### **3. Bestand**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung mit einer Gesamtfläche von ca. 3,20 ha umfasst eine Grünlandfläche östlich des bestehenden Betriebsgeländes der Firma BRÜGGGEN Komponenten GmbH mit dem Regenrückhaltebecken im Süden und Teilbereichen des rechtskräftigen B- Planes Nr. 8 im Norden sowie die Fläche ehemaliger Kleingärten im nordwestlichen Bereich des Betriebes.

Die Bereiche der 1. Ergänzungs- sowie der 1. und 2. Änderungsflächen grenzen westlich und nördlich an die vorhandene Betriebsfläche der Firma BRÜGGGEN. Östlich schließt sich der umverlegte neue Seegraben und der Unterhaltungsstreifen bis zu den Birken an, südlich begrenzt der Lübtheener Bach das Plangebiet.

Das Grünland wurde als Viehweide intensiv genutzt. Der umverlegte Seegraben entwässert als Vorfluter 2. Ordnung in den Lübtheener Bach.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für die 1. Änderung ist die Grünlandfläche im Gegensatz zum Randbereich des B-Plangebietes Nr. 8 nur gering mit Flurgehölzen umgeben. Im Norden sind entlang des ehemaligen Seegrabens 2 Stk. Weißdorn und 2 abgestorbene / absterbende Weiden vorhanden. Auf der Ostseite finden sich abschnittsweise Birken als lockere Reihe. Auf der Westseite entlang der Grenze zum benachbarten Betriebsgelände verlief der bisherige Seegraben, mit einer Baumhecke aus Weiden, Birken und Erlen im mittleren Teil. Entlang des Lübtheener Baches (Süd / Südwestgrenze) sind keine Gehölze vorhanden.

Die 2. Ergänzungsfläche grenzt unmittelbar an einen Garagenkomplex, der von den Mietern des benachbarten Wohnblocks genutzt wird. Die Kleingartenfläche wurde vom Unternehmen aufgekündigt und im Zeitraum 2012 / 2013 beräumt. Die Fläche ist im Vorentwurf des Flächenutzungsplanes der Stadt bereits als Parkplatzfläche ausgewiesen.

Das Planungsgebiet grenzt östlich und südlich an das Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgisches Elbetal.

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

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **4. Änderungen und Ergänzungen**

Das Plangebiet grenzt im Norden an den B-Plan Nr. 8. Mit der Ergänzung der südlichen Flächen wird die festgesetzte private Grünfläche P4 als **Änderungsfläche 1** für die Nutzung als Industriefläche umgewandelt. Ebenso wird das Teilgebiet 2 als **Änderungsfläche 2** in die Erweiterung des B-Plan-Gebietes einbezogen und mit neuen Festsetzungen überplant. Zusätzlich wird das Betriebsgelände durch eine nordwestliche Teilfläche ergänzt. Der gesondert beigefügte Teil B –Text orientiert sich in seinen Festsetzungen an den rechtskräftigen B-Plan Nr. 8.

#### **Änderungsfläche 1**

Die ca. 1.300 m<sup>2</sup> große als private Grünfläche P4 im rechtskräftigen B-Plan festgesetzt, hat mit der Umverlegung des Seegrabens innerhalb des Flurstücks 104/5 als Vorfluter 2. Ordnung ihre Bedeutung verloren. Die extensive Grünfläche an der ursprünglichen südlichen Geltungsbereichsgrenze liegt durch die geplante Erweiterung nunmehr inmitten der Industriefläche. Sie

wird mit diesem Änderungsverfahren dem Teilgebiet TG 1 des rechtskräftigen B-Planes als Industriegebiet zugeordnet. Die Baugrenzen des Baufeldes werden angepasst.

### **Änderungsfläche 2**

Im rechtskräftigen B-Plan ist die Fläche des Teilgebietes TG 2 mit ca. 4.700 m<sup>2</sup> als Industriegebiet festgesetzt. Als 2. Änderung wird diese Fläche in das erweiterte Baufeld (Ergänzungsfläche) einbezogen. Neu ändert sich für die Fläche die zulässige Gebäudelänge für die festgesetzte abweichende Bauweise. Die Baugrenzen werden angepasst.

### **Ergänzungsfläche 1**

Die südlich an den B-Plan 8 angrenzende Fläche in einer Größe von ca. 2,73 ha umfasst Flächen für die bauliche Erweiterung, das bereits realisierte Regenrückhaltebecken und Grünflächen mit dem umverlegten Seegraben.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Gebiet der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 ebenfalls als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. Diese Festsetzungen entsprechen dem rechtskräftigen Plan. Neben der Möglichkeit auf der Ergänzungsfläche produktionsbedingte Gebäude, Anlagen oder Lagerflächen unterzubringen, sollen auch die damit unmittelbar im Zusammenhang stehenden Büro- und Verwaltungsgebäude bzw. betriebsbedingte Wohnungen ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung regelt sich weiterhin durch die Grundflächenzahl von 0,6 (mit Überschreitungsmöglichkeiten auf max. 0,8) in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen.

Als Bauweise bleibt für das Industriegebiet die festgesetzte abweichende Bauweise erhalten. Für das neue Teilgebiet 2 wird eine Baukörperlänge von max. 100 m zugelassen. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber dem Nachbargrundstück jedoch die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

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

### **Ergänzungsfläche 2**

Die nordwestliche Fläche mit den ehemaligen Kleingärten umfasst eine Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Sie soll ausschließlich zum Abstellen von PKW der Betriebsmitarbeiter dienen. Vorgesehen sind ca. 150 neue Stellplätze für diesen Betriebsparkplatz, der über den bestehenden Parkplatz mit ca. 70 Stellplätzen erschlossen wird. Dieser wird direkt über die Geschwister-Scholl-Straße verkehrstechnisch angebunden. Die betriebseigenen Stellflächen werden für einen 3-Schicht-Betrieb des Unternehmens vorgehalten.

Neben dem Betriebsparkplatz befinden sich östlich am Betriebsgelände ein Gäste- und Kundenparkplatz mit 25 Stellplätzen sowie der Hängerabstellplatz für die Abholung durch die Kunden. Dieser wird in nördliche Richtung durch zusätzliche Abstellflächen für weitere Hänger erweitert.

Nördlich angrenzend an die teilversiegelte Stellplatz- und Hängerabstellfläche schließt sich eine Versickerungsfläche zur Ableitung des Oberflächenwassers an, die ebenfalls Bestandteil der Ergänzungsfläche 2 ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum benachbarten Sondergebiet „Senioren- und Pflegeheim Lobetal“ sind die durch den Parkplatz und den Hängerstellplatz entstehenden erhöhten Immissionswerte zu berücksichtigen – siehe Punkt 6.

## Grünflächen

Im Plan dargestellte und festgesetzte Großgehölze sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch solche derselben Art zu ersetzen. Es ist zur Bepflanzung ausschließlich Birken oder Eichen zu verwenden.

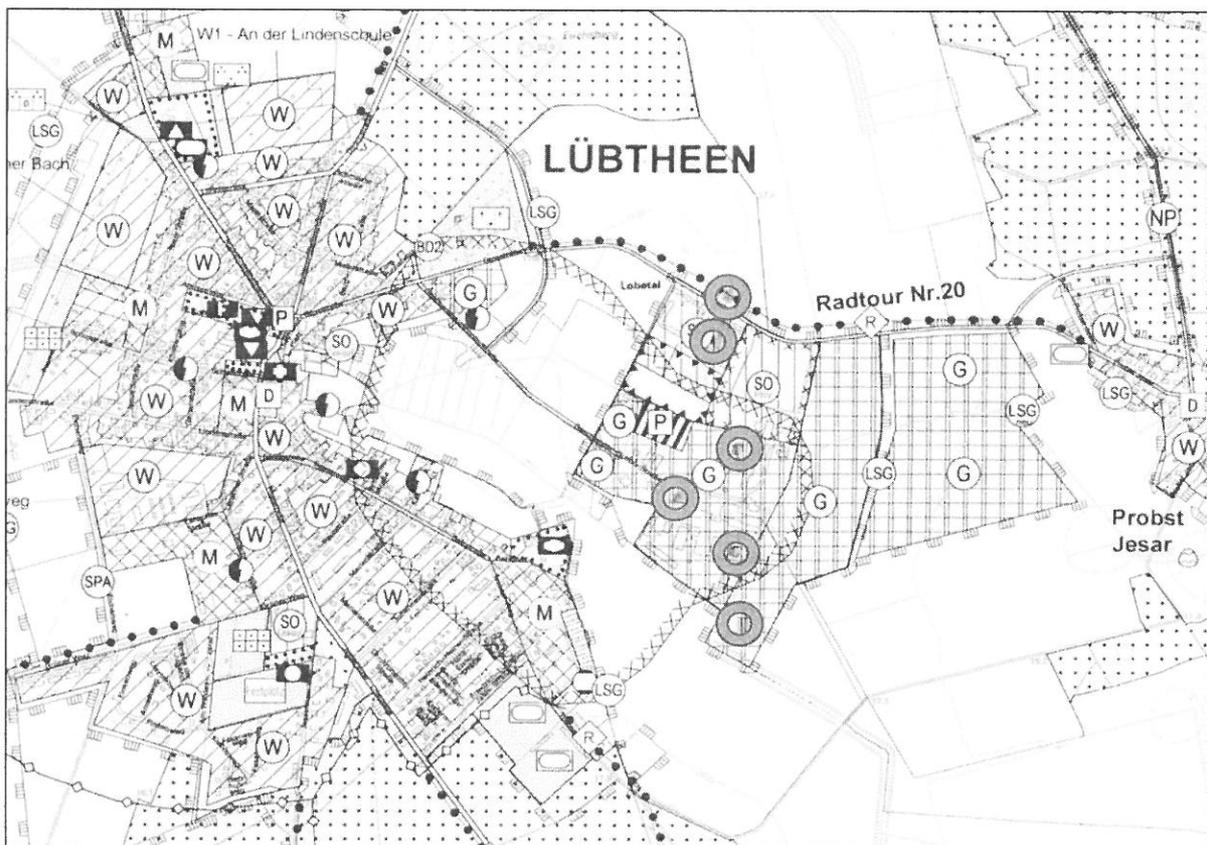
Das Regenrückhaltebecken (RRB) wird als Fläche für die Wasserwirtschaft / private Grünfläche **RRB** festgesetzt. Die in der E/A- Bilanzierung zum Bauantrag festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vollinhaltlich umzusetzen.

Der Seegraben und der Unterhaltungstreifen werden als öffentliche Grünfläche **Ö1** festgesetzt. Die im Plan dargestellte und festgesetzte Großgehölze / als Ausgleich für den Bau des RRB zu pflanzenden Birken sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch solche derselben Art zu ersetzen. Es sind ausschließlich Birken oder Eichen zu verwenden.

## Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind bereits im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abgestimmt worden. Gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan ergeben sich Veränderungen hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung, die jetzt mittels Leitungssystem in das südlich angrenzende **Regenrückhaltebecken** erfolgt. Die ca. 1,1 ha große Fläche des Rückhaltebeckens mit den angrenzenden Grünflächen kann das anfallende Niederschlagswasser des gesamten Betriebsgeländes der Firma BRÜGGENS aufnehmen. Die oberflächlich innerhalb des Baufeldes TG 2 verlaufenden Rohre können im Bedarfsfall überbaut werden. Angestrebt wird ein Auffüllen des Grundstücks auf ca. 16,0 m über HN, um die gesamten Bauflächen auf einem Niveau zu erhalten.

Zur Sicherung der Feuerlöschversorgung existieren im Bereich des Betriebsgeländes Brunnen, außerdem dient das Regenrückhaltebecken als Feuerlöschteich. In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr sind die Brunnen in der beigefügten Übersicht dargestellt.



Die Leistung der fünf Löschwasserbrunnen umfassen durchschnittlich 800 l/min und sichern damit die Versorgung des Betriebsgeländes der Firma Brügggen sowie der angrenzenden städtischen Bereiche.

Im Rahmen der ersten Beteiligung des Landkreises Ludwigslust im Mai 2009 stellte der Bereich Wasserwirtschaft keine wasserrechtliche Erlaubnis für die **Oberflächenentwässerung** der 1. Änderung des B-Planes in Aussicht. Es wurde ein Nachweis für die Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes gefordert. Dieses Konzept für das Stadtgebiet von Lübtheen (Kommunale Einleitungen sowie vom Betriebsgelände der Firma BRÜGGGEN in den Lübtheener Bach), erarbeitet vom Ingenieurbüro Rauchenberger GmbH mit Stand August 2013, liegt nunmehr vor. In einer gesonderten Beratung wurde es im November 2013 im Fachamt mit Vertretern der Stadt und des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Elde“ diskutiert und als positiv eingestuft. Forderungen und Hinweise des WBV auf die angrenzenden Gewässer 2. Ordnung Nr. 500 „Lübtheener Bach“ und Nr. 539 „Seegraben“ sind in Bezug auf Unterhaltungsmaßnahmen und Einleitungen mit dem Verband im Rahmen von Baumaßnahmen abzustimmen und zu berücksichtigen.

Innerhalb des Teilgebietes 2 verläuft im südwestlichen Bereich die **Gas-Mitteldruckleitung**, die zur Station auf das bestehende Betriebsgelände führt. Hierfür ist ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens mit einem beidseitigen Abstand von jeweils 2,0 m festgesetzt worden. Eine Versorgung des Standorts kann mittels Niederdruckleitung gesichert werden. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Alle Maßnahmen im Bereich der Leitungstrassen sind mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen e on/Hanse abzustimmen.

## 5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zur vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans 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, wobei die Flächen des Regenrückhaltebeckens, mit gesondertem Bauantragsverfahren, nachrichtlich übernommen worden sind.

### 5.1. Bestandsbeschreibung

Die Bestandsbeschreibung der Ergänzungsfläche 1 bezieht sich auf den Bestand 2008, der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses existierte.

#### Tiere, Pflanzen, Biotope

##### Ergänzungsfläche 1

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

Die Grünlandfläche mit dem Regenrückhaltebecken (RRB) wird von dem aus Probst Jesar kommenden umverlegten Seegraben (Gewässer II. Ordnung), der in den Lübtheener Bach einmündet, sowie vom Lübtheener Bach selbst begrenzt. Der umverlegte Graben ist ca. 1 m breit, ca. 0,5 m tief und z. Z. wasserführend. Der neu angelegte Graben ist mit Grasansaat begrünt worden und am Böschungsfuß mittels Steinschüttung befestigt.

Aufgrund vorliegender Informationen zur Avifauna (Geländebegehung, Auskunft Naturparkverwaltung) und der genannten Größe und Biotopausstattung des Plangebietes ist von faunistischen Funktionen mit allgemeiner Bedeutung auszugehen. Das Grünland gehörte früher zum Nahrungsraum des Lübtheener Weißstorchpaares (langjährig besetzter Brutplatz im südwestli-

chen Stadtbereich, landesweit gefährdete Art, Schutz- und managementrelevante Art des SPA 40) sowie anderer, vorwiegend siedlungsbewohnender Arten (Dohlen, Stare, Drosseln). Grünland sowie umgebende Gehölze und Brachen beherbergen Brutvorkommen typischer Vogelarten wie Braunkehlchen, Dorngrasmücke, Nachtigall und Gelbspötter. Nach den beim Landkreis Ludwigslust vorliegenden Daten des LINFOS liegen für die 1-km-Umgebung der Fläche Beobachtungen von Raubwürger, Wespenbussard und Kranich vor. Brutplätze der Dohle befinden sich im Südteil des bestehenden Werksgeländes.

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

Östlich und südlich an den Geltungsbereich anschließend befinden sich weitere Grünlandflächen in ähnlicher Ausprägung und Nutzung.

### Ergänzungsfläche 2

Die ehemalige Kleingartenfläche wurde 2012 /2013 vom Grundeigentümer beräumt und als Grünfläche aus dem Bestand heraus lediglich durch Mahd unterhalten. Aufgrund der umgebenden Bebauung

- im Norden Seniorenwohnanlage Lobetal,
- im Westen Wohnblock mit Garagen,
- im Nordosten Photovoltaikflächen sowie im Osten Betriebsfläche der Fa. Brüggens und
- im Süden Betriebsparkplatz / Stellflächen der Fa. Brüggens

sowie der geringen Flächengröße sind biotische Sonderfunktionen nicht zu berücksichtigen.

### **Boden und Wasser**

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

Nach den am 29.05.2006 durchgeführten Rammkernsondierungen in unmittelbarer Nähe des Eingriffsbereiches der Ergänzungsfläche 1 stehen unter einem humosen Oberboden von 30 bis maximal 60 cm Stärke Fein- und Mittelsande bis zur Erkundungstiefe von 3 m an. Der Flurabstand des Grundwassers betrug am Tag der Erkundung 0,3 bis 1,25 m.

### **Landschaftsbild**

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

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

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

### **Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes, Artenschutz (siehe auch AFB)**

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

Das Gelände befindet sich in Randlage zum Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“, dass zugleich Teil des gleichnamigen Naturparks und des Biosphärenreservates „Flusslandschaft Elbe“ ist.

Als Geschützte Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V ist die im östlichen Randbereich des Plangebietes befindliche Baumreihe einzustufen. Die Zerstörung, Beschädigung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung ist verboten. Ausnahmen können im Einzelfall durch die Untere Naturschutzbehörde zugelassen werden (§ 20 NatSchAG M-V).

Die Baumschutz-VO des LK Ludwigslust wurde aufgehoben. Die Baumschutzsatzung der Stadt Lübtheen gilt nur für den Innenbereich und kommt somit nicht zur Anwendung.

Einzelbäume über 100 cm Stammumfang, gemessen 1,3 m über Erdboden, darunter die der Ergänzungsfläche 1 einzeln stehenden Altweiden, unterliegen dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. (Stand 14.07.2006) Ihre Fällung muss bei der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Bearbeitung beantragt werden, ist aber zulässig wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann (§ 18 NatSchAG M-V). Ein gesonderter Antrag erfolgt nicht.



Altweide, STU 2,70m Ø 0,85m , Höhe 10m, schwere Schäden      Ausgleich: 2 Bäume  
Altweide, STU 0,94 m Ø 0,30 m, Höhe 5,0 m, abgestorben      Ausgleich: 0 Baum

Für die sonstigen Bäume besteht durch die Lage im LSG ebenfalls ein Schutz durch die Aufnahme in den Verbotskatalog des §3 (1) 8.

Die Rodung vorgesehen ist für:

Weißdorn      fünfstämmig Ø 0,15 / 0,10 cm , Höhe 4,0 m

Weißdorn      sechsstämmig Ø 0,15 / 0,10 cm , Höhe 4,0 m

Dabei wird die Eingriffsregelung angewendet. Ein gesonderter Antrag erfolgt nicht. Trotz vorgesehener Rodung wird, bei betriebsorganisatorischer Möglichkeit, der Erhalt der Weisdorne, bei Erhaltung der derzeitigen Baumschutzfläche als unversiegelte Fläche, empfohlen.

## 5.2. Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 18 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 sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) angewendet.

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

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

#### Ergänzungsfläche 1

- das frische bis feuchte Intensivgrünland,
- zwei Einzelbäume die dem gesetzlichen Baumschutz unterliegen, sowie zwei Einzelbäume die nicht dem gesetzlichen Baumschutz unterliegen.

#### Ergänzungsfläche 2

- beräumte ehemalige Kleingärten

Durch die Bauphase und den anschließenden Betrieb auf dem Gelände kommt es bei den geplanten Dimensionen des Industriegebietes zu temporären Beeinträchtigungen der Biotope (Randflächen außerhalb der Baugrenze) und zu Störungen der Tierwelt in den angrenzenden Biotopen (Hecken, Baumreihen).

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

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

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

Die bauliche Nutzung beider geplanter Flächen für die Betriebsweiterung sind aufgrund der direkten Benachbarung zum Betriebsgelände der Firma BRÜGGGEN, wegen des Mangels geeigneter anderer Flächen am Standort alternativlos.

Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des B-Plans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren. Dabei ist vorliegend zu berücksichtigen, eine größtmögliche Flexibilität der baulichen Nutzung vorgehalten werden soll.

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

- Festsetzung der GRZ mit 0,6, zuzüglich zulässiger Überschreitung bis 0,8. (Nach der Bau-NVO ist in Industriegebieten eine GRZ von 0,8, zuzüglich Überschreitung möglich.)
- Erhalt der geschützten Gehölze im Randbereich der Baugrundstücke. Freihaltung des Wurzelbereichs dieser Gehölze (Kronentraufe + 1,5 m) von Bebauung und Abgrabung.
- Erschließung des geplanten Baugebietes aufgehend vom vorhandenen Werksgelände
- Versickerung / Rückhaltung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück.
- Versickerung bzw. Rückhaltung des auf Lager- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Das Erfordernis einer Reinigung (Ölabscheidung) ist im Genehmigungsverfahren zu klären.

### **5.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation**

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung sowie, vor allem in Randbereichen, ein Wertbiotop von hoher Bedeutung beeinflusst. Entsprechend den „Hinwei-

sen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Tab. 1.1: Ermittlung des Kompensationserfordernisses Ergänzungsfläche 1

Code <sup>1</sup>	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m <sup>2</sup> ]		BW E <sup>2</sup>	Baul. Nutzung	ZSV <sup>3</sup>	KE <sup>4</sup>	KF <sup>5</sup>	WF <sup>6</sup>	KFA <sup>7</sup>
		G <sup>8</sup>	Ü <sup>9</sup>							
OIG	TG 2 alt Änderungsfl. 2	4.722	0		Bestandsdurchlauf Baufläche TG 2	0,5	0,5	0,75	0,0	0
	RRB (Wasser- u. Grün- fläche)	10.965	1		Bestandsdurchlauf Regenrückhaltebecken	0,0	1,5	1,0 / 0,75	0,0	0
FGX / PER	Graben; Grün- land, P4 alt Änderungsfl.1	532		1	Baufläche, TG 1 ergä. versiegelt GRZ 0,8	0,5	1,5	0,75	1,0	598
FGX / PER	Graben; Grün- land, P4 alt Änderungsfl.1	532		1	Baufläche, TG 1 ergä. versiegelt GRZ 0,8	0,5	1,5	1,0	1,0	798
FGX / PER	Graben; Grün- land, P4 alt Änderungsfl.1	133		1	Baufläche, TG 1 ergä. unversiegelt	0,0	1,0	0,75	0,9	90
FGX / PER	Graben; Grün- land, P4 alt Änderungsfl.1	133		1	Baufläche, TG 1 ergä. unversiegelt	0,0	1,0	1,0	0,9	120
GIM	Intensivgrünland	3.922		1	Baufläche, TG 2 neu versiegelt GRZ 0,8	0,5	1,5	0,75	1,0	4.412
GIM	Intensivgrünland	3.922		1	Baufläche, TG 2 neu versiegelt GRZ 0,8	0,5	1,5	1,0	1,0	5.883
GIM	Intensivgrünland	982		1	Baufläche, TG 2 neu unversiegelt	0,0	1,0	0,75	0,9	663
GIM	Intensivgrünland	981		1	Baufläche, TG 2 neu unversiegelt	0,0	1,0	1,0	0,9	883
GIM	Intensivgrünland Baustreifen, nicht versiegelt	845		<1	Baufläche, TG 2 neu versiegelt GRZ 0,8	0,5	1,3	0,75	1,0	824
GIM	Intensivgrünland Baustreifen, nicht versiegelt	845		<1	Baufläche, TG 2 neu versiegelt GRZ 0,8	0,5	1,3	1,0	1,0	1.098
GIM	Intensivgrünland Baustreifen, nicht versiegelt	211		<1	Baufläche, TG 2 neu unversiegelt	0,0	0,5	0,75	0,9	71
GIM	Intensivgrünland Baustreifen, nicht versiegelt	211		<1	Baufläche, TG 2 neu unversiegelt	0,0	0,5	1,0	0,9	95
FGB	umverlegter See- graben	1.438		1	Bestandsdurchlauf – Graben Ö1	0,0	1,0	1,0	0,0	0
OVU	Wirtschaftsweg	1.534		1	Bestandsdurchlauf – Unterhaltungstreifen Ö1	0,0	1,0	1,0	0,0	0
		31.916								15.535
BBA	Ältere Einzelbäu- me		40	4	Rodung	0,5	8,5	0,75	1,0	255

Code <sup>1</sup>	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m <sup>2</sup> ]		BW E <sup>2</sup>	Baul. Nutzung	ZSV <sup>3</sup>	KE <sup>4</sup>	KF <sup>5</sup>	WF <sup>6</sup>	KFA <sup>7</sup>
		G <sup>8</sup>	Ü <sup>9</sup>							
	2x Weisdorn									
BRR	Baumreihe (§19)		450	3	Wirkraum 50m	0,0	4,0	0,75	0,4	540
VRS	Biotop Nr. 11512 Feuchtbrache	5.000		3	Wirkraum 200m	0,0	3,0	1,0	0,02*	300
BHB	Biotop Nr. 11523 Feldhecke	750		3	Wirkraum 200m	0,0	3,0	1,0	0,02*	45
BHB	Biotop Nr. 11527 Feldhecke	200		3	Wirkraum 200m	0,0	3,0	1,0	0,02*	12
										1152
	<b>Summe:</b>									<b>16.687</b>

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

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

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

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

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

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

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

<sup>8</sup> G = Grundfläche

<sup>9</sup> Ü = überschirmte Fläche

\* Die Erweiterungsfläche befindet sich in weiterer Entfernung zu den Biotopen als vorhandene Gewerbe und Industriefläche

Tab. 1.2: Ermittlung des Kompensationserfordernisses Ergänzungsfläche 2

Code <sup>1</sup>	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m <sup>2</sup> ]		BW E <sup>2</sup>	Baul. Nutzung	ZSV <sup>3</sup>	KE <sup>4</sup>	KF <sup>5</sup>	WF <sup>6</sup>	KFA <sup>7</sup>
		G <sup>8</sup>	Ü <sup>9</sup>							
	beräumte Kleingartenanlage	4.523		1	Betriebsparkplatz	0,2	1,2	0,75	1,0	4071
	beräumte Kleingartenanlage	606		1	Versickerungsstreifen	0,0	1,0	0,75	0,0	0
	beräumte Kleingartenanlage	4.479		1	Hängerstellplatz	0,5	1,5	0,75	1,0	5.039
	beräumte Kleingartenanlage	83			Lärmschutzwand (angesezte Breite 0,5m)	0,5	1,5	0,75	1,0	93
BRR	Baumreihe (§19)		1040	3	Wirkraum 50m	0,0	4,0	0,75	0,1	312
	<b>Summe:</b>									<b>9.515</b>
	<b>Gesamt</b>									<b>26.202</b>

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

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

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

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Größe wurde das zu beplanende Gebiet in Abstandszonen von 0 bis 50 m bzw. von 50 bis 200 m von Wegen und benachbarten Betriebsflächen eingeteilt. Die siedlungs- und straßennahen Bereiche sind durch Störungen

stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75), der Bereich von 50 bis 200 m von der Betriebsfläche ist mäßig beeinflusst (KF = 1,0).  
Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“.

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei den nicht überbauten Randstreifen 0,9, bei Bestandsdurchlauf (RBB, TG2 alt, Seegraben und Unterhaltungstreifen) beträgt er 0. Bei randseitiger, teilweiser Beeinträchtigung (Wertbiotope) wurde ein WF von 0,4 bzw. 0,02, beim Betriebsparkplatz / Stellplatz 0,1 angerechnet.

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

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

Aus der Tabelle ergibt sich insgesamt ein Kompensationsflächenäquivalent von 26.202.

### **Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen**

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 19), dass erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

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

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

- Entsiegelung von Flächen mit nachfolgender Anlage von Dauergrünland im Umfang der geplanten Versiegelung oder Umwandlung von Acker oder Intensivgrünland in extensiv genutztes Grünland in höherem Umfang, verbunden mit der Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen oder Hecken,

Zumindest die im ersten Anstrich genannte Hauptanforderung an den Ausgleich ist durch die Stadt Lübtheen oder den Investor nicht erfüllbar, weil geeignete Flächen im erforderlichen Umfang in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen. Insofern kommen Ersatzmaßnahmen in Betracht. Dabei gilt die Anforderung eines Ersatzes der vom Eingriff betroffenen Funktionen in gleichwertiger oder ähnlicher Weise, und der Suchraum vergrößert sich auf die vom Eingriff betroffene Großlandschaft.

### **Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen**

Da eingeplante Ökokonten mittlerweile anderweitig genutzt wurden, ist im September 2012 durch die Stadt Lübtheen eine Änderung und ein Austausch der Ausgleichsmaßnahmen für den:

1. BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "Betriebserweiterung der Firma BRÜGGEN Komponenten GmbH" Stand Februar 2007 und die
2. 1. Änderung und Ergänzung BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "Betriebserweiterung der Firma BRÜGGEN Komponenten GmbH" Stand VORENTWURF DEZEMBER 2008

vorgenommen worden.

Aus dem B-Plan Nr. 8 „Betriebsenerweiterung der Firma BRÜGGEM Komponenten GmbH“ Stand Februar 2007 stehen entsprechend der Änderung vom September 2012 aus der als Ersatzmaßnahme in der Gemeinde Brüsewitz, Gemarkung Herren Steinfeld(130 627), in der Flur 1, das Flurstück 11/1, 11/2 und 12/26 mit insgesamt 3,86 ha bestimmten Erstaufforstung mit 63.360 FÄ noch **6.002 FÄ** zur Verfügung. Diese Punkte werden der 1. Änderung zugeordnet.

Als weitere Ersatzmaßnahme wird die Strukturverbesserung des Fließgewässerbettes des Lübbeener Bachs nach WRRL in Trägerschaft des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Elbe“, welche in 2 Bauabschnitten realisiert werden soll, festgesetzt.

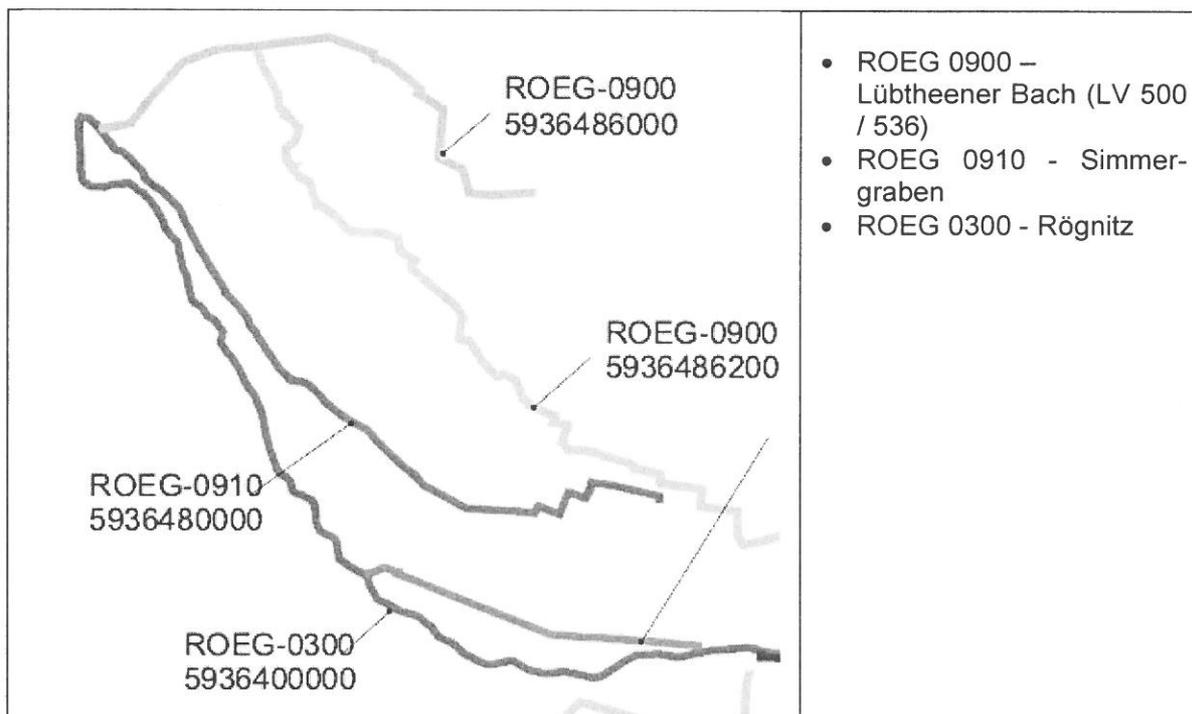
Mit dem 1. Bauabschnitt – Rückbau Wehre / Umbau Durchlässe sollen die benötigte Flächenäquivalente für den Ausgleich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 „Betriebsenerweiterung der Firma Brüggem – Fahrzeugwerk & Service GmbH“ (bisher Ablösung nach Heckenprogramm) im Umfang von 20.200 FÄ als Eigenanteil Gemeinde für die Finanzierung nach WRRL eingesetzt werden.

### Grundlagen

Am 22.12.2000 trat die Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates der Europäischen Union zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik, kurz: Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), in Kraft.

Wesentliche Ziele der WRRL sind die Herstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Oberflächengewässer und die Erhaltung der Nutzbarkeit des Grundwassers (= guter Zustand)

Die Wasserrahmenrichtlinie steckt der mecklenburg-vorpommerschen Wasserwirtschaftsverwaltung ein ehrgeiziges Ziel: Bis 2015, spätestens bis 2027 sollen sich die Gewässer Mecklenburg-Vorpommerns in einem Zustand befinden, der nur gering von einem natürlichen Zustand abweicht. Die Wasserrahmenrichtlinie schreibt für Oberflächengewässer als Bewirtschaftungsziel den guten Zustand vor, also einen Zustand, der gering vom Naturzustand abweicht. Der gute Zustand ist bis zum Jahre 2015 zu erreichen. Wird festgestellt, dass Oberflächengewässer den guten Zustand verfehlen und ihn ohne Maßnahmen bis zum Jahre 2015 nicht erreichen werden, hat die Wasserwirtschaftsverwaltung die Ziele bis zum Jahre 2021, spätestens bis 2027 zu erreichen. Der Einzugsbereich der Rögnitz (Gewässer I. Ordnung): (durch Dücker tlw. nicht natürliche Einzugsbereiche, z.B. entwässern Flächen westlich der Rögnitz in den Simmergraben) umfasst lokal:



Nach der Einteilung der Wasserrahmenrichtlinie liegen sie in der Flussgebietseinheit „Elbe“, hier im Bearbeitungsgebiet „Sude“, in der Zuständigkeit des StAUN Schwerin. Für den Lübbeener

Bach ist für die Gewässerunterhaltung der WBV 2 „Untere Elde“ mit Sitz in Ludwigslust zuständig.

Der Lübbeener Bach wird dem LAWA Typ 14 Sand und Lehmgeprägter Tieflandbäche / gefällearme Fließgewässer der Sander und sandigen Aufschüttungen zugeordnet.

Die Fließgewässerkartierung<sup>1</sup> weist für den Lübbeener Bach die Klasse 5-6 (4) aus.

(Klasse 4: deutlich beeinträchtigt, Klasse 5: merklich geschädigt, Klasse 6: stark geschädigt)

In der Bewertung nach dem Standorttypindex (STI - LUNG 2002)<sup>2</sup> sind keine Gewässer in den Güteklassen 1-2 vorhanden (meist 4) vorhanden. Die schlechte Bewertung ist aber vor allem auf die starke Abweichung vom Leitbild und hohen ökologischen Sanierungsbedarf zurückzuführen.

Der Stickstoffüberschuss (kg/ha\*a) liegt im Einzugsbereich, außer Stadtbereich Lübben, in der Klasse I-II (15-30)<sup>3</sup>

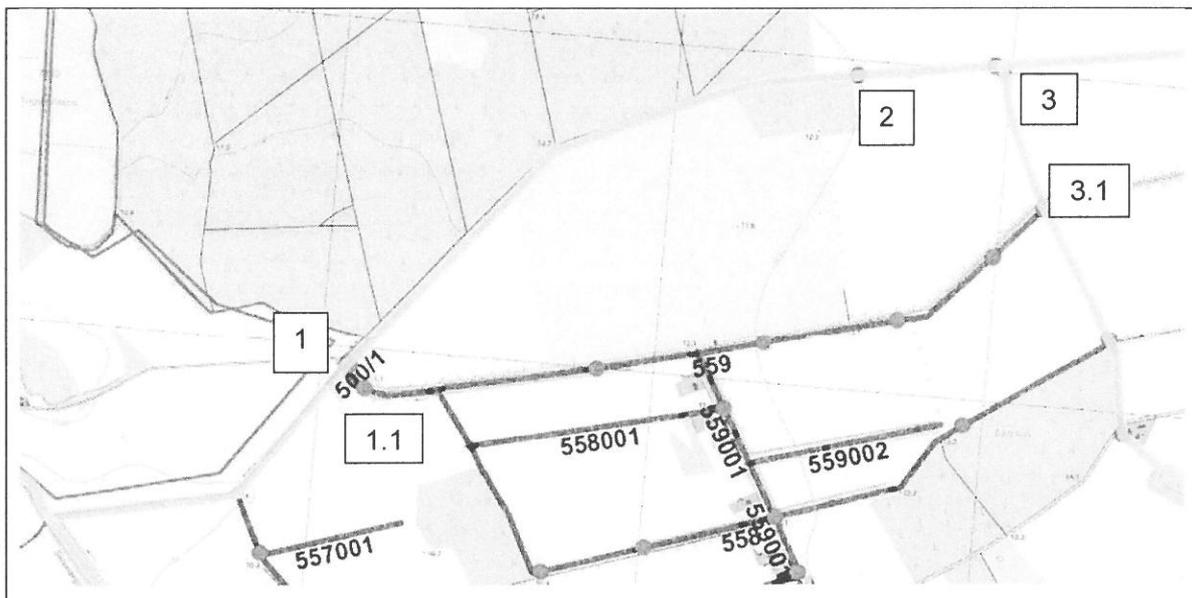
Gegenüber den Zielen der WRRL, bis zum Jahr 2015 einen guten ökologischen Zustand der Gewässer zu erreichen, bestehen daher erhebliche Defizite. Messstellen zur Güteüberwachung der Fließgewässer in M-V sind für den Lübbeener Bach nicht vorhanden, erst in Bandekow (Sude) ist eine Meßstellen vorhanden.

Die Schwellenwerte zum Schutz der Meeresumwelt wurden am Bilanzpegel Sude' Bandekow eingehalten, die LAWA- Zielvorgaben für das Schutzgut „Aquatische Lebensgemeinschaften“ wurden nicht überschritten.

#### Lübbeener Bach

Während der Simmergraben, incl. des Zuflusses in die Rögnitz, bereits seine ökologische Durchlässigkeit wiedergewonnen hat. weist die Fließgewässerstrukturgüte des Lübbeener Bach die genannten wesentlichen Defizite aus.

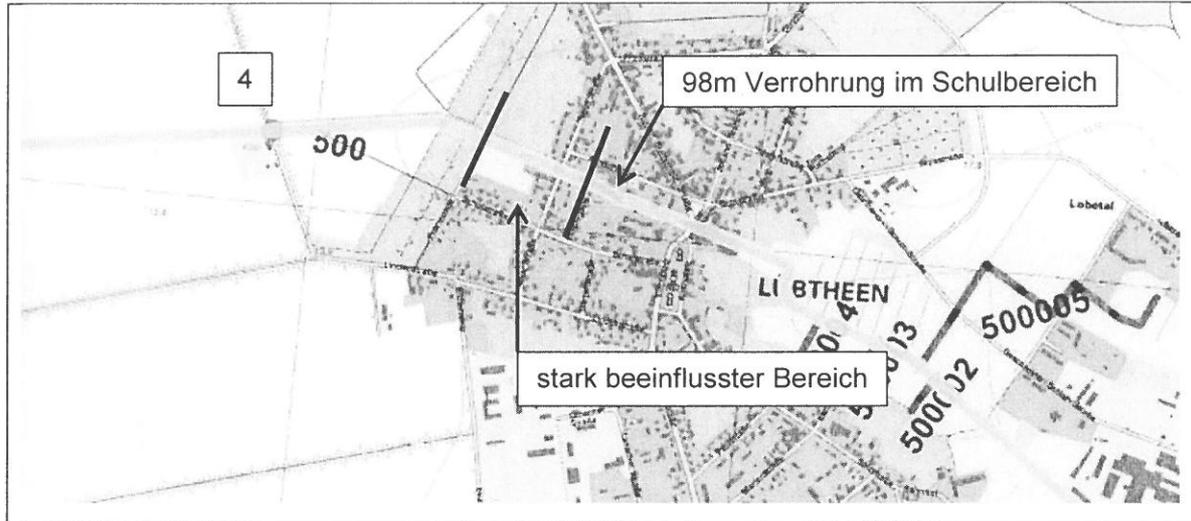
Insbesondere sind sechs Querbauwerke vor dem in der Vorplanung für den WRRL-Bewirtschaftungsplan „Rögnitz“ von Bitota im Südosten von Lübben als Refugium eingetragenen Feuchtgebiet vorhanden. Mit einer Verrohrung in Länge von ca. 98m ist aber der Bereich der Regionalen Schule in der Amtsstraße der Endpunkt der z.Z. machbaren ökologischen Aufwertung. so das der Süden von Lübben nicht erschlossen wird. Daher sind nur vier (sechs mit zwei seitlich in Gräben befindliche) Querbauwerke Bestandteil des Antrages.



<sup>1</sup> [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

<sup>2</sup> Gewässergütebericht 2003-2006

<sup>3</sup> Präsentation Bestandserfassung StAUN SN 01-2008 Begründung



Der Nachweis zur Realisierung erfolgt in der Anlage mit dem Antrag zur Mittelbewilligung des WBV, bzw. durch Beifügen der Bewilligung nach Vorlage dieser durch das zuständige StALU.

**Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 26.202 Kompensationsanfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 6.002 + 20.200 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der Eingriff kompensiert wird.**

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

Die Auswirkungen hinsichtlich Lärm auf die nächstliegende Bebauung wurde in dem beigefügtem Gutachten des TÜV Nord vom 16.01.2014 zur „Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 8 der Stadt Lübtheen“ vorgenommen.

### Zusammenfassende Beurteilung

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Lübtheen ist seit dem 29.06.2007 rechtskräftig. Im Oktober 2008 fassten die Stadtvertreter von Lübtheen den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes. Mit der 1. Änderung und Ergänzung möchte die Firma Brüggens Fahrzeugwerk & Service GmbH ihr Betriebsgelände in südliche Richtung bis zum neu entstandenen Regenrückhaltebecken erweitern. Neben der Flächenerweiterung für die industrielle Nutzung werden zwei Teilflächen im bestehenden B-Plan geändert. Zusätzlich wird eine Teilfläche am nördlichen Betriebsgelände als Ergänzungsfläche 2 (Betriebsparkplatz – ehemalige Kleingärten) dem Betriebsgelände zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geräuschemissionen durch den bestehenden Betrieb der Fa. Brüggens, der Geräuschemissionen die durch die geplanten Park- und Hängerabstellplätze sowie durch die Teilfläche TG 1 im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 unter Ausschöpfung der zulässigen Emissionskontingente an den maßgebenden Immissionsorten hervorgerufen werden, wurden in der vorliegenden Untersuchung durch Optimierungsrechnungen diejenigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die geplante Fläche TG 2 ermittelt, bei deren Inanspruchnahme die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Immissionsorten noch eingehalten werden.

Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass die geplanten Bauvorhaben zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen führen, wenn folgende Maßnahmen gewährleistet und realisiert werden:

Einhaltung des ermittelten Emissionskontingentes für die Fläche TG 2 und

Errichtung von zwei Lärmschutzwänden an der Nord- und Westgrenze des neuen Mitarbeiterparkplatzes PP4.

### Vorschlag für die allgemeingültigen Festsetzungen zum B-Plan

Zum Schutz der Nachbarschaft sind folgende Festsetzungen in den B-Plan mit aufzunehmen:

1. Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die festgeschriebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Flächengröße TG 2	Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		Tag	Nacht
TG 2	20.784 m <sup>2</sup>	61	44

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind die Schallemissionen im Plangebiet so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Ein geplanter Betrieb muss das Einhalten der Emissionskontingente nachweisen.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionskontingente an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten für die Teilfläche ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes, ermittelt nach TA Lärm und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen zum Zeitpunkt der Genehmigung, eingehalten werden.

Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionskontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung der Boden-Meteorologiedämpfung, des Raumwinkelmaßes  $K_0$  und von  $C_{met}$  vorzunehmen. Die Berechnungen sind für eine Emissionsortheöhe von 1 m und bei freier Schallausbreitung durchzuführen.

2. Es sind auch solche Anlagen zulässig, deren Immissionsanteil an maßgebenden Immissionsorten als nicht relevant im Sinne der DIN 45691 ist. Das ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlage den geltenden Richtwert am maßgeblichen Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet.

3. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist je eine Lärmschutzwand mit folgenden Parametern zu errichten:

Lärmschutzwand A: entlang der Westgrenze des Parkplatzes

Länge: 46 m

Höhe: 4,5 m über Geländeniveau Parkplatz

Ausführung: beidseitig absorbierend

Lärmschutzwand B: entlang der Nordgrenze des Parkplatzes und des Hängerabstellplatzes

Länge: 120 m

Höhe: 6 m über Geländeniveau Parkplatz

Ausführung: beidseitig absorbierend

Diese Festsetzungen sind in der Planzeichnung und unter Punkt 4 des Teil B-Text der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plan Nr. 8 aufgenommen worden. Die entsprechenden Rechtsnormen sind als Anlage des Gutachtens beigefügt.

## **7. Informationen zum ehemaligen Bergbau**

Das Bergamt Stralsund informierte die Stadt Lübtheen im Schreiben vom 22.05.2014 über den untertägigen Bergbau auf Kali- und Steinsalz, der in den Jahren von 1905 bis 1916 im Bereich des Werksgeländes der Firma Brüggens stattfand. Dieser Hinweis ist ebenfalls Bestandteil der Planzeichnung.

Die Förderung der Kalisalze endete infolge des Absaufens des Grubengebäudes.

Die Ergänzungsflächen 1 und 2 liegen innerhalb des einwirkungsrelevanten Bereichs der alten Grubenbaue. Auf dem Werksgelände der Firma Brüggens befindet sich der ehemalige Schacht „Friedrich Franz“ (Flur 5, Flst.10). Dieser 618 m tiefe Schacht wurde bergmännisch verwahrt

und steht unter Aufsicht des Bergamtes Stralsund. Bergschäden und andere schadensrelevante Einwirkungen durch den Bergbau sind nur aus der Zeit des Ersaufens des Bergwerkes bekannt. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit kann in Auswertung der im Bergamt Stralsund vorhandenen Unterlagen geschlussfolgert werden, dass weitere die Standsicherheit der Tagesoberfläche wesentlich beeinträchtigende saline Auflösungen infolge früherer bergbaulicher Tätigkeit auszuschließen sind.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke 11, 104/3, 104/4 und 104/5 sowie in der Gemarkung Lübtheen die Flur 5, Flurstück 11 anteilig sind Firmeneigentum und sollen für die Erweiterung des Unternehmens als Industriegebiet dienen.

Die Erschließung der Ergänzungsflächen ist mit der öffentlichen Anbindung über das bestehende Betriebsgelände 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. Dabei wird die zeitliche Umsetzung des Ausgleichs in Abhängigkeit von den neuen Baumaßnahmen vorgenommen. Da für jedes Vorhaben im B-Plangebiet ein Bauantrag erforderlich wird, werden die Behörden entsprechend informiert.

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

## 9. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich der 1. und 2. Änderung	ca. 6.000 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich der 1. und 2. Ergänzung	ca. 32.300 m <sup>2</sup>

davon:

Industriegebiet TG 2	13.400 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken (Grün- und Wasserflächen)	11.000 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche Ö1	2.900 m <sup>2</sup>
Betriebsparkplatz / Stellplatzanlage	5.000 m <sup>2</sup>

## 10. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

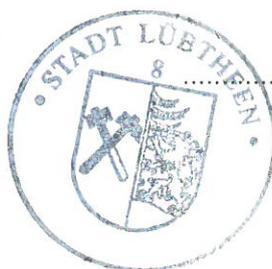
- Begründung -

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zum Umgebungsbereich hergestellt werden. Regelungen für bauliche Anlagen werden nicht getroffen, da die Hallen des Unternehmens funktionsbedingt errichtet werden und damit in ihrer Fassaden- und Dachgestaltung variabel sein müssen.

### **Einfriedungen**

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

Lübtheen, ..... 12. Juni 2015



.....  
Die Bürgermeisterin