

STADT LÜBTHEEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 “Betriebserweiterung der Firma Dankwardt“ im Ortsteil Jessenitz-Werk

BEGRÜNDUNG

AUGUST 2014

**Stadt Lübtheen
Landkreis Ludwigslust - Parchim**

**Begründung zur Satzung
der Stadt Lübtheen über den Bebauungsplan Nr. 10
„Betriebserweiterung der Firma Dankwardt“ im Ortsteil Jessenitz-Werk**

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

Inhalt

Begründung

1.	Allgemeines	5
1.1.	Rechtsgrundlagen	5
1.2.	Planungsgrundlagen	5
2.	Geltungsbereich	6
3.	Erfordernis der Planaufstellung/ Standortwahl	7
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	8
5.	Bestand	9
6.	Planinhalt	10
6.1.	Art der baulichen Nutzung	10
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
6.4.	Grünflächen	12
6.5.	Verkehrerschließung	12
6.6.	Technische Ver- und Entsorgung	14
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16
7.1.	Bestandsbeschreibung	16
7.2.	Eingriffsbewertung	18
7.3.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	19
7.4.	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	20
7.5.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	29
7.6.	Baumersatz	32
7.7.	Unterschreitung Waldabstand	32
8.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	33
8.1.	Lärm / Geräusche	33
8.2.	Sicherheit	34
8.3.	Gefährdungspotential	34
9.	Nachrichtliche Übernahmen	35
9.1.	Kalischacht - Bestandssituation	35
9.2.	Kalischacht – Festlegungen	36
9.3.	Bodendenkmale	37
10.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	37
11.	Städtebauliche Daten	37
12.	Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	37

Anlagen

1. Faunistische Bestandserfassung / Potentialanalyse
Gutachterbüro M. Bauer, Grevesmühlen, Dezember 2009
2. Risikopotentialabschätzung für schutzbedürftige Gebiete im Rahmen
der Bauleitplanung durch Gefahrstoffe der Rudolf Dankwardt GmbH
am Standort Jessenitz-Werk
TÜV Nord Rostock, Dezember 2009
3. Schalltechnisches Gutachten
Beratungsbüro für Akustik und thermische Bauphysik, Beratende Ingenieure VBI,
TAUBERT und RUHE GmbH, Mai 2012
4. Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls für das Vorhaben
Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart
Landschaftsarchitekt K. Jensen, Schwerin, Juli 2010

besonderer Teil

Umweltbericht zum B-Plan Nr. 10 , Stand: Mai 2014
Landschaftsarchitekt K. Jensen, Schwerin

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102),
- e) das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- f) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9)

1.2. Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Lübbtheen haben auf ihrer Sitzung am 03.12.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet „Betriebserweiterung der Firma Dankwardt“ im Ortsteil Jessenitz-Werk, gefasst. Am 30.09.2010 wurde der B-Plan von den Stadtvertretern als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 21.06.2012 aufgehoben. Gründe hierfür bilden die Überarbeitung des Verkehrskonzeptes und das neue Schalltechnische Gutachten des Gutachterbüros TAU-BERT und RUHE GmbH vom Mai 2012. Der Plan ging mit diesem Gutachten erneut in das Verfahren.

Infolge eines Formfehlers (Bekanntmachung – Änderung der Hauptsatzung) musste im Februar / März 2013 eine erneute Auslegung der Planungsunterlagen vorgenommen werden. Eine zweite erneute Auslegung ergab sich infolge der Berücksichtigung neuer Rechtsprechungen im April 2014. Die dritte erneute Auslegung wurde im Juni / Juli 2014 erforderlich, weil zwischenzeitlich die festgesetzten Ausgleichsflächen für die Waldumwandlung nicht mehr zur Verfügung standen.

Als Kartengrundlage dient die Vermessung der Ingenieur- und Vermessungsbüros Teews und Urban vom 05.04.2009 / 04.05.2010 im Maßstab 1:1000, in die die Grundstücksgrenzen aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 03.02.2009 übernommen wurden. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Flurstücke für die angrenzenden Nutzungen (Straße, Gehölzbestand, bestehendes Betriebsgelände) nach.

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Betriebserweiterung der Firma Dankwardt“ besteht aus:

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

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

3. Erfordernis der Planaufstellung/ Standortwahl

Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung und Erweiterung der Produktion der Rudolf Dankwardt GmbH am Standort Jessenitz-Werk durch die Errichtung von baulichen Anlagen und Lagermöglichkeiten in einem Industriegebiet geschaffen werden.

Bereits seit 1875/1880 bis heute ist das Areal Jessenitz-Werk von industrieller Nutzung geprägt. Ursprünglich eine Bergwerksfläche, siedelte sich um 1920/1930 eine Tierfutterfabrik, danach ein Marine-Artillerie-Arsenal (Munition-Herstellung) und zuletzt seit 1947 bis zur Wende die Tierhaarzurichterei (Bürstenfabrik) auf dem derzeit von der Firma genutzten Gelände an. Dabei wandelten sich die in Anspruch genommenen Flächen. Derzeit lassen sich die alten Nutzungen nur noch von historischen Karten erahnen. Bis 1945 war die geplante westliche Erweiterungsfläche Bestandteil des Marine-Arsenals. Der gesamte Gebäudebestand einschließlich der Bunker wurde nach 1945 gesprengt. Eine Munitionsberäumung erfolgte bisher nicht. Diese Flächen sind damit seit über 50 Jahren der Natur überlassen und bewaldet. Im Untergrund sind noch die Reste der gesprengten Gebäude und Bunker vorhanden. Das Gelände ist aufgrund der potentiellen Munitionsbelastung nicht betretbar.

Das östlich an das Plangebiet von der Lagerstraße erschlossene Wohngebiet, das sich in Richtung Platz des Friedens erstreckt, entstand im Zusammenhang mit den ursprünglichen bergbaulichen Anlagen als Wohnsiedlung für die Angestellten und Mitarbeiter. Die einheitliche Bausubstanz mit den Parzellen von ca. 900 bis 1.300 m² als Einzel- und Doppelhäuser war mit ihrem Nebengelass so angelegt, dass sie durch Garten und Kleintierhaltung der Selbstversorgung diene.

Das Unternehmen Dankwardt betreibt seit 1991 am Standort die Produktion kosmetischer Produkte, wie z.B. Dusch- und Schaumbäder, Deo- oder Haarsprays auf der Basis von Aerosolen. Derzeit sind hier ca. 200 Mitarbeiter aus der Region (40 bis 50 km Umkreis) beschäftigt. Das bestehende Betriebsgelände umfasst ca. 3,8 ha und ist durch bereits erarbeitete Gutachten als Gemengelage eingestuft. Die Stadt Lübbtheen verfügt z.Z. über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Planungsziel für die Betriebsenerweiterung sind die Errichtung weiterer Produktions- und Lagerhallen westlich angrenzend an den ehemaligen Bahndamm auf einer Fläche von ca. 2,0 ha. Hier ist auch die Unterbringung einer firmeneigene PKW-Stellplatzanlage beabsichtigt. Weiterhin werden in diesem Bereich LKW Stellplätze eingerichtet. Entscheidend für den Produktionsbetrieb ist die neue verkehrstechnische Erschließung (Ausbau der Bahnstraße mit neuer Anbindung an die Gemeindestraße Jessenitz-Werk / Trebs).

Teilflächen des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“. Mit dem B-Plan wird eine Bereinigung dieses Konfliktes vorgenommen.

Die bauliche Entwicklung des Industriestandortes arrondiert das bestehende Areal. Die Entwicklung der Fläche ist in verschiedenen Etappen und Zeitabschnitten vorgesehen.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Sie befindet sich ca. 40 km nordwestlich der Kreisstadt Ludwigslust. Die Entfernungen zu den benachbarten Städten Hagenow, Dömitz und Boizenburg betragen ca. 15 bis 30 km. Verkehrsmäßig günstig angebunden ist die Stadt über die Landesstraße L 06, die von Dömitz nach Pritzier führt und die auf die B 5 von Ludwigslust nach Boizenburg mündet. Über Hagenow ist eine gute Verbindung zur A 24 und zur Bahnstrecke Berlin – Hamburg möglich.

Zum Gemeindegebiet gehören neben der Gemarkung des Stadtgebietes die Gemarkungen Bandekow, Benz-Briest, Brömsenberg, Garlitz, Gösslow, Gudow, Jessenitz, Langenheide, Lübendorf, Lübtheen, Probst Jesar, Quassel, Trebs und Volzrade. Die Gemeinde hatte per 31. Dezember 2008 4.612 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 11.968 ha.

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

Nach dem **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP)**, das im August 2011 von der Landesregierung beschlossen wurde, ist die Stadt Lübtheen mit ihren 19 Ortsteilen als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als „Grundzentrum“ eingestuft. Die Stadt gehört mit ihrem Nachbereich zum Mittelbereich Hagenow. 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. Durch die Lage im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg sollen in Lübtheen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe stattfinden.

Die Stadt Lübtheen befindet sich im Tourismusentwicklungsraum mit regional bedeutsamen Radroutennetz. Gleichzeitig befindet sich die Stadt im Landschaftsschutzgebiet und Großschutzgebiet „Naturpark Mecklenburgische Elbetal“, im Natura 2000-Gebiet sowie teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Östlich und südlich der Stadt erstreckt sich das Gelände einer großen militärischen Anlage (Truppenübungsplatz).

Der Bebauungsplan folgt den Zielsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange.

Die Stadt Lübtheen verfügt noch nicht über einen wirksamen **Flächennutzungsplan (F-Plan)**. Der Aufstellungsbeschluss für das Stadtgebiet mit seinen Ortsteilen wurde am 03.12.2009 gefasst. Im Dezember 2013 wurde der F-Plan von der Stadtvertretung beschlossen und zur Genehmigung beim Landkreis Ludwigslust-Parchim eingereicht. In diesem Dokument ist der Standort in Jessenitz-Werk als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Die weitere Entwicklung des Industriestandortes und damit die Sicherung von ca. 200 Arbeitsplätzen ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt Lübtheen und ihrer Einstufung als Grundzentrum. Der B-Plan unterstreicht die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, da eine Vorprägung des Areals als gewerbliche Fläche bereits schon über Jahre existiert und die Entwicklung des Standortes nur in westliche Richtung möglich ist.

5. Bestand

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 6,5 ha umfasst das bestehende Betriebsgelände der Firma Dankwardt in Jessenitz-Werk mit dem aktuellen Gebäudebestand und die westliche Erweiterungsfläche, deren Bestand bereits unter 3. beschrieben wurde.

Das Plangebiet grenzt im Norden an Wohngrundstücke des ehemaligen Bahnhofsgeländes. Die rückwärtige Abgrenzung erfolgt teilweise durch einen bewaldeten Hügel. Das Betriebsgelände erstreckt sich weiter südöstlich entlang der Lagerstraße. Von hieraus erfolgen vier Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück, das eingezäunt ist. Die westliche Grenze des bestehenden Betriebsgeländes stellt ein ehemaliger Bahndamm dar. Hier befindet sich eine schützenswerte Eiche, die bei baulichen Veränderungen zu berücksichtigen ist. Weiterer Baumbestand befindet sich entlang eines einzeln stehenden Wohngrundstücks. Dieser Bestand und die an das Grundstück angrenzenden Waldflächen bleiben als Pufferflächen zur Erweiterungsfläche erhalten.

Die alte Trasse des **Bahndamms**, der ehemals zur Bahnstrecke Malliß – Lübtheen gehörte, jetzt aber nur noch ein unbefestigter Weg und stark zugewachsen ist, soll zukünftig die neue Verkehrsanbindung für die Firma Dankwardt, die angrenzende Tischlerei und den Munitionsbergungsdienst bilden. Inwieweit der alte Bahnverlauf (seit der Sprengung 1945 fand kein Bahnverkehr mehr statt) auch als solcher entwidmet ist, wird durch die Einbeziehung des Eisenbahn-Bundesamtes Hamburg, Außenstelle Schwerin im TÖB-Beteiligungsverfahren geklärt. Im Schreiben vom 26.05.2010 verweist die Behörde auf folgende Fakten:

„Die ca. 23 km lange Strecke diente dem öffentlichen Eisenbahnverkehr und ist damit als „gewidmet“ zu betrachten. Die Strecke war Nebenstrecke der Eisenbahnstrecke Dömitz - Ludwigslust und wurde für den öffentlichen Personen und Güterverkehr genutzt.

Im Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken (ehemals Entwidmung) der Flächen der Eisenbahnstrecke Dömitz – Wismar im Abschnitt Dömitz – Ludwigslust (2007), war ein Abzweig nach Lübtheen nicht erkennbar. Deshalb bestand von Seiten der Behörde keine Veranlassung, von der Existenz eisenbahnrechtlich bestimmter Flächen in Richtung Lübtheen auszugehen. Durch die Entscheidung über die Freistellung der Hauptstrecke, gibt es für die ehemalige Nebenstrecke, keinen Verkehrsanschluss mehr. Bei Durchführung eines Freistellungsverfahrens nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz für die im B-Plan überplante Fläche, wäre die Freistellung zu verfügen.“

Die Stadt hat die Empfehlung der Behörde angenommen, und einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gestellt, um abschließende Rechtsklarheit in Bezug auf die Ausübung der gemeindlichen Planungshoheit zu erlangen.

Mit Schreiben vom 20.09.2010 hat das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg/Schwerin, den Bescheid gemäß § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) über die Freistellung von Bahnbetriebszwecken für Flächen in der Stadt Lübtheen, Az: 57140-571pf/005-210#024 der Stadt übermittelt. Diese Unterlagen werden als Kopie der Verfahrensakte zum B-Plan Nr. 10 beigelegt.

Das Planungsgebiet liegt teilweise im **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** „Mecklenburgisches Elbetal“. Seit dem 17.08.2010 ist die 10. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ im Landkreis Ludwigslust in Kraft getreten. Gemäß der Abgrenzungskarte in der Anlage 2 Blatt 4 zur Verordnung befindet sich das B-Plan-Gebiet (außer der Straße auf dem Bahndamm) außerhalb des LSG.

Eine Befreiung für den im LSG „Mecklenburgisches Elbetal“ verbleibenden Teil der Planstraße „A“ von den Verboten des § 3 Nr. 1 und 8 LSG-VO wurde beantragt. Diese naturschutzrechtliche Befreiung aufgrund des § 6 LSG-VO liegt mit Datum vom 06.12.2010 durch die zuständige Naturschutzbehörde, Landkreis Ludwigslust, vor.

Für das Plangebiet besteht aufgrund der historischen Vornutzung **Munitionsverdacht**. Eine gesonderte Belastungsfeststellungsuntersuchung der Erweiterungsfläche durch den Munitionsbergungsdienst ist bereits eingeleitet. Nachrichtlich sind im Teil B Text der Planzeichnung unter 6. Aussagen zum Schwerpunkt Munitionsbergung enthalten.

Sollten weiterhin Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen im Zuge der Realisierung des Vorhabens angetroffen werden, ist dies den Immissions- und Bodenschutzbehörden des Landkreises Ludwigslust anzuzeigen. Innerhalb dieser jetzt sich als Wald darstellenden Fläche befindet sich außerdem die eingezäunte Fläche mit dem **Kali-Schacht**, der Eigentum des Bauamtes Stralsund ist (siehe auch Punkt 9).

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

6. Planinhalt

Industriegebiete dienen gemäß § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Hier finden insbesondere diejenigen Betriebe ihren Standort, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen, insbesondere durch Lärm oder Luftverunreinigungen in anderen Gebieten unzulässig sind.

Eine städtebauliche Planung – Bebauungsplanverfahren – mit der Festsetzung eines Industriegebietes ist dann erforderlich, wenn wegen der großen Baumasse oder des weitreichenden Einflusses auf die Umwelt durch Einzelvorhaben größere Auswirkungen zu erwarten sind.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Das Plangebiet ist aufgrund des vorliegenden Schallgutachtens (siehe auch 8.1) in zwei Teilgebiete Baufeld 1 (BF 1) und Baufeld 2 (BF 2) gegliedert worden.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 ist ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Das Industriegebiet umfasst im östlichen BF 1 überwiegend Bestandsanlagen: im Gebäude 01 Büro, Verwaltung, Labor; in den Gebäuden 02 bis 05 sowie 8 Produktion und in den Gebäuden 06 und 07 Lager. Zusätzlich befinden sich zwei Bereiche mit Gastanklagern und ihren Schutzbereichen innerhalb des Baufeldes. Änderungen und Erneuerungen sind nur unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Festlegungen zulässig. Gründe hierfür bildet die benachbarte Lage zu den östlich und südöstlich angrenzenden Wohngebäuden.

Das bestehende Betriebsgelände umfasst ca. 3,8 ha. Es wird allein durch den Betrieb beansprucht. Für die an den Betrieb angrenzenden Flächen ist von einer sogenannten Gemengelage auszugehen.

Die hat sich über Jahrzehnte durch historische Nachnutzungen (siehe Punkt 3) des Areals verfestigt. Die Nutzung des Geländes durch die Firma Dankwardt seit 1991 wirkt damit gebietsprägend und hat Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtliche Erheblichkeitsschwelle, die damit heraufzusetzen ist. Diese Faktoren wurden im fachspezifischen Gutachten zu Geräuschen (Anlage 1) berücksichtigt.

Das beigefügte Gutachten (Anlage 1) geht bei seiner Berechnung von der Annahme eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) für die östlich angrenzende Bebauung aus.

Die Überplanung des Bereiches Jessenitz-Werk mit einem B-Plan dient der Verbesserung der bestehenden Konfliktsituation durch die situationsgeprägte Nutzung. Der Begriff „Gemengelage“ ist planungsrechtlich nicht definiert. Der Planungserlass von Nordrhein-Westfalen von 1982 bezeichnet überwiegend bebaute Bereiche mit vorhandenen oder zu erwartenden Immissionskonflikten zwischen Nutzungen, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen, und Wohnnutzungen bzw. sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen als Gemengelagen.

Für das BF 1 sind aufgrund der vorhandenen Anlagen nach § 1 Abs. 10 BauGB Festsetzungen getroffen worden, die der Standortsicherung bei gleichzeitiger Verbesserung der Umweltverhältnisse unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen dienen. Dieses ermöglicht die planungsrechtliche Absicherung von Vorhaben an vorhandenen Gewerbestandorten.

Die Nutzung in den BF 1 und BF 2 ist aufgrund der besonderen Art des Betriebes und seiner Anlagen zusätzlich nach seinen Eigenschaften gegliedert worden. Für die Produktion ist es wichtig, dass in unmittelbarer Nachbarschaft unterirdische Tanklager für die Lagerung von Flüssiggas und Alkohole vorhanden sind. Diese und die erforderlichen Belieferungen mit speziellen Fahrzeugen werden als besondere Anlagen festgesetzt. Für die bereits bestehenden Anlagen sind die Sicherheitsbereiche in der Planzeichnung aufgenommen. Ausgeschlossen sind diese Anlagen im Waldabstand.

Das BF 2 westlich der Planstraße A ist von Waldflächen umgeben. Zulässigkeiten für die Nutzung im 30 m Waldabstand regelt im Detail der Waldabstandserlass. Die Nutzung im BF 2 wird im Waldabstand dahingehend eingeschränkt, dass hier keine Aufenthaltsräume für Personen sowie ständig besetzte Arbeitsplätze zulässig sind. Eine Unterschreitung des Waldabstandes ist außerhalb der Baugrenze durch Nebenanlagen im Sinne des Waldgesetzes statthaft. Gründe für die Einschränkung sind die sparsame Inanspruchnahme munitionsberäumter Flächen und die Unterschreitung des Brandschutzes, da die massiven Gebäude eigenen Schutz bieten müssen. Ein Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes liegt der zuständigen Forstbehörde bereits vor. Deshalb wird für das BF 2 eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß Planzeichen 15.14 der PlanzV erforderlich.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. In beiden Baufeldern des Industriegebietes werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die öffentlichen Betriebe ausgeschlossen. Sie gehören zu den Anlagen, die gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Da jedoch das Betriebsgelände aufgrund des Produktionsprofils mit besonderen sicherheitstechnischen Anlagen versehen sein muss, schließen sich von der Allgemeinheit zu nutzende öffentliche Betriebe hier aus.

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

Stellplätze und Lagerflächen sind innerhalb der festgesetzten Nutzung in beiden Baufeldern zulässig. Dazu ist keine gesonderte Festsetzung erforderlich. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die für die Ver- und Entsorgung in den BF 1 und BF 2 benötigt werden – insbesondere für das Auffangen und Ableiten des Niederschlagswassers – sind innerhalb der Baugrenzen generell zugelassen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Bebauungsplan Nr. 10 ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt

worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen und damit die Realisierung der vorgesehenen Investitionsvorhaben gewährleistet werden können.

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

Auf die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl wurde aus Zweckmäßigkeitsgründen verzichtet. Im Plangebiet sind die Gebäude in den BF 1 und 2 mit Traufhöhen für bis zu 20,00 m festgesetzt worden. Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes 05 im Baufeld 1.

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

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

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Für das Industriegebiet wurde die abweichende Bauweise festgesetzt, so dass die Gebäudelänge unterschiedliche Maße betragen kann – eingeschränkt jedoch durch die Baugrenzen. In den Baufeldern 1 und 2 wird eine Baukörperlänge auf max. 110 m begrenzt. Die Begrenzung gilt nicht für abgewinkelte Gebäude.

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

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

6.4. Grünflächen

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

6.5. Verkehrserschließung

Bestand

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt aus nördlicher Richtung über die Gemeindestraße (Bahnstraße) nach Trebs und über die innerörtliche Lagerstraße. Von der Lagerstraße erschließen vier Ein- und Ausfahrten (Tore 1 bis 4) das Betriebsgelände. Diese werden nur von Betriebs- und Lieferfahrzeugen befahren. Für PKW bestehen zum Abstellen außerhalb des Geltungsbereiches für die Geschäftsleitung/Gäste sowie für die Mitarbeiter entlang der Lagerstraße Stellplätze. Auch die übrigen PKW der Mitarbeiter werden außerhalb des Geländes, teilweise auf unbefestigtem Gelände, abgestellt. Es sind nicht genügend Stellplätze vorhanden. Die derzeitige Verkehrserschließung führt durch die Befahrung der innerörtlichen gemeindlichen Straßen zur Belästigung der Anwohner. Die Parkplatzsituation für die LKW hat sich nach der Inbetriebnahme des Nachtparkplatzes an der Gemeindestraße Richtung L 06 etwas entspannt. Trotzdem ist sie immer noch nicht ausreichend.

IST-Zustand Verkehrsmengen

Zu- / Ausfahrt	Ziel / Quelle	Verkehrsmenge	
		tags: 06:00-22:00 Uhr	nachts: 22:00-06:00 Uhr
Tor 1	Tanklager 1-3 Einfahrt (Ethanol u. Flüssiggas)	2 LKW	
Tor 2	beide Tanklager Ausfahrt (Ethanol u. Flüssiggas), An- und Abfahrt Gebäude 04 / 08, Abfall-Container	24 LKW 4 Kleintransporter	
Tor 3	Gebäude 04 Abwasser	1 LKW	
Tor 4	Gebäude 06 / 07 Tanklager 4-5 Einfahrt (Flüssiggas)	22 LKW	
-	Parkplatz Tor 1	24 PKW*	
-	Parkplatz Gabelung Lagerstraße	20 PKW*	
-	Parkplatz Bahnstraße	120 PKW*	40 PKW*

*rechnerischer Ansatz unter Berücksichtigung von Sicherheiten

Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist eine Neuregelung der Verkehrsströme. Dazu wird von der Gemeindestraße eine Trasse des ehemaligen Bahndamms (derzeitig unbefestigter Weg von Wald umgeben) als öffentliche Erschließungsstraße mit einer Fahrbahn von 5,50 m und seitlichen Nebenstreifen mit insgesamt 10,00 m Breite in südliche Richtung ausgebaut. Der Einmündungsbereich der ausgewiesenen Straßentrasse in nord-westlicher Richtung der bereits bestehenden Gemeindeverbindungsstraße befindet sich unmittelbar in einem Kurvenradius. Deshalb sollen die Fahrspuren für den ankommenden und abfließenden Verkehr in diesem Bereich dauerhaft als einbahnige Fahrspuren aufgeteilt werden, die dann zur zweispurigen Straße zusammengeführt werden.

Über die neue Straße werden die Baugebiete der Firma Dankwardt und die Tischlerei sowie der weiter südlich gelegene Munitionsbergungsdienst angebunden. Die Geschwindigkeit für das Befahren der Straße wird mit 30 km/h festgelegt, um die zu erwartenden Immissionen soweit wie möglich zu reduzieren.

Im Teilbereich des Produktionsbetriebes wird die Straßenbreite auf 12,00 m erweitert. Hiermit werden parallel Stellplätze für PKW und LKW ausgewiesen. Die Planzeichnung enthält dazu Straßenquerschnitte. Weiterhin befinden sich in diesem Bereich die Ein- und Ausfahrten für den neuen Betriebsparkplatz mit max. 500 Stellplätzen (Tor 8) und für das Baufeld BF 1 (Tor 5 und Tor 7) und das BF 2 (Tor 6). Ein Abstellen der Fahrzeuge im Bereich der Lagerstraße entfällt mit dieser neuen Verkehrsorganisation.

SOLL-Zustand Verkehrsmengen

Zu- / Ausfahrt	Ziel / Quelle	Verkehrsmenge	
		tags: 06:00-22:00 Uhr	nachts: 22:00-06:00 Uhr
Tor 1	Tanklager Einfahrt (Ethanol u. Flüssiggas)	4 LKW	
Tor 2	Tanklager Ausfahrt (Ethanol u. Flüssiggas), Anfahrt Gebäude 04	16 LKW 5 Kleintransporter	
Tor 3	Gebäude 04 Abwasser	1 LKW	
Tor 4	Gebäude 06 / 07, Tanklager Einfahrt (Flüssiggas)	33 LKW	
Tor 5	Gebäude 08, Abfahrt Gebäude 04	40 LKW	
Tor 6	An- und Abfahrt BF 2	16 LKW*	
Tor 7	Tanklager Ausfahrt (Flüssiggas), Abfall-Container	6 LKW	
Tor 8	Mitarbeiter-Parkplatz	504 PKW*	460 PKW*
-	Parkplatz Tor 1	24 PKW*	
-	Parkplatz Gabelung Lagerstraße	20 PKW*	

*rechnerischer Ansatz unter Berücksichtigung von Sicherheiten

Die Verkehrszahlen ergeben sich aus der wöchentlichen Verkehrsbelastung und stellen die ungünstigste Verkehrsbelastung dar, die täglich möglich ist und deutlich über der auftretenden Verkehrsbelastung liegen wird.

Das Schalltechnische Gutachten vom Mai 2012 berücksichtigt diese Verkehrsmengen bei den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F. Es werden Emissionskontingente für die Baufelder festgesetzt.

Zum Abstellen der LKW in den Nachtstunden hat die Stadt in Abstimmung mit dem Unternehmen vor der Ortslage Jessenitz-Werk den Nachtparkplatz realisiert. Außerdem besteht für die LKW-Fahrer die Alternative ihre Fahrzeuge im Gewerbegebiet von Lübtheen abzustellen. Über beide Varianten sind die Speditionen informiert, die ihrerseits die Fahrer hierzu einweisen.

Die Stadt reagiert damit auf die Hinweise der Bevölkerung. Diese Regelungen bleiben bis zur Realisierung der Planstraße A bestehen.

6.6. Technische Ver- und Entsorgung

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

Wasser- und Löschwasserversorgung

Ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung der Stadt Lübtheen erfolgt für das vorhandene Leitungsnetz des bestehenden Betriebsgeländes. Erweiterungen sind möglich.

Das benachbarte westliche Wasserwerk des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale ist nicht mehr in Betrieb. Es wurde stillgelegt. Die Trinkwasserschutzzonen sind gemäß der Bekanntmachung des Landkreises Ludwigslust vom 11. Juni 2010 aufgehoben worden. Damit existiert das mit Beschluss des Kreistages Hagenow Nr. 49-11/81 am 27.03.1981 festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet nicht mehr.

Innerhalb des BF 1 und auf dem Flst. 24/2 befinden sich Grundwassermessstellen, die nachrichtlich übernommen wurden.

Zur Absicherung der Feuerlöschversorgung existieren im Plangebiet und an der Lagerstraße (Flst. 26/6) drei Flachspiegelbrunnen, die mit einer Löschwassermenge von jeweils 800 l/min über 2 Std. die Versorgung garantieren. Im Löschbereich von 300 m sind alle Teilgebiete mit abgesichert. Drei öffentliche Löschhydranten befinden sich im Bereich der Lagerstraße und am Platz des Friedens.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt über das Netz der WEMAG AG mit einer Trafostation außerhalb auf dem Flurstück 26/6. Zur Versorgung befindet sich im BF 1 eine betriebseigene Trafostation.

Sollte es erforderlich werden, zusätzliche Anlagen zu installieren, besteht innerhalb der Baugebiete hierfür die Möglichkeit.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz von e on/Hanse angeschlossen. Im Bereich der neuen Anbindung für die Planstraße A befindet sich eine Netzstation des Unternehmens.

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

Fernmeldeversorgung

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist mittels ISDN-Anschluss vorhanden. Über Glasfaserleitungen wird die DSL Übertragung gewährleistet. Diese Anschlussbedingungen sind auch für die Erweiterungsfläche nutzbar.

Im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom, die bei der Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen sind. Insbesondere beim Straßenneubau ist auf eine Koordinierung der Leitungen mit anderen Versorgern zu achten.

Abwasserentsorgung

Für das Betriebsgelände besteht ein Abwasseranschluss zur Entsorgung häuslicher Abwässer an das vorhandene Abwassernetz der Stadt Lübtheen.

Die betrieblichen Abwässer aus dem Produktions- und Reinigungsprozess werden in Tanks gesammelt, die sich innerhalb von Gebäuden auf dem Betriebsgelände befinden und ein- bis zweimal in der Woche zur Entsorgung abgefahren. Nach Rücksprache mit dem Flächeneigentümer, der Firma Dankwardt, entsorgt das Unternehmen gemäß der Länder e.A.N.V. (elektronisches Abfallnachweisverfahren) ihr betriebliches Abwasser. Hierfür zuständig ist das StALU Westmecklenburg - als obere Wasserbehörde.

Niederschlagswasserentsorgung

Innerhalb des Bestandes befinden sich Versickerungsbecken zum Auffangen und Ableiten des Niederschlagswassers. Der sandige Baugrund besitzt eine besondere Eignung für die Versickerungsfähigkeit. Unter dem Punkt 7.1 Bestandbeschreibung, Boden und Wasser, sowie im Umweltbericht unter 3.1 und in der Tabelle S. 9 (Grund- und Oberflächenwasser) sind Aussagen aus Baugrundgutachten aus dem Jahr 2008 enthalten.

Auch für künftige Bauvorhaben ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen innerhalb des Plangebietes zu versickern bzw. über Rigolen in Versickerungsbecken zu leiten. Das Niederschlagswasser von Verkehrs- und Lagerflächen ist beim Nachweis geringer Verschmutzung in die angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu leiten und zu versickern. Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor Versickerung einer Reinigung mit Ölabscheider zuzuführen.

Bei der Betriebserweiterung sind innerhalb der BF 1 und BF 2 je nach Bedarf neue Versickerungsanlagen zu errichten. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind für diese Zwecke innerhalb der Bauflächen zulässig.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen gesammelt. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer abzufahren.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

7.1. Bestandsbeschreibung

Siehe Luftbild (Umweltbericht).

Tiere, Pflanzen, Biotope

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 6,5 ha umfasst das bestehende Betriebsgelände der Firma Dankwardt in Jessenitz-Werk mit dem aktuellen Gebäudebestand und die westliche Erweiterungsfläche, incl. der Straßenanbindung.

Das Plangebiet grenzt im Norden an Wohngrundstücke des ehemaligen Bahnhofsgeländes. Die rückwärtige Abgrenzung erfolgt teilweise durch einen bewaldeten Hügel. (Wiederaufforstung nach Kahlhieb.) Das Betriebsgelände erstreckt sich weiter südöstlich entlang der Lagerstraße. Die westliche Grenze des bestehenden Betriebsgeländes stellt der ehemalige Bahndamm dar. Hier befinden sich einzelne Bäume von denen eine Eiche besonders schützenswert ist. Weiterer Baumbestand befindet sich entlang eines einzeln stehenden Wohngrundstücks (Fichten) und gegenüber eine kurze Siedlungsgehölz.

Die Flächen des jetzigen Betriebsgeländes der Fa. Dankwardt unterliegen einer dynamischen Entwicklung. Die Luftbilder von 2006 (Gaia MV) zeigen noch einen ca. 1,0 ha großen Waldbestand. Im Zuge eines Kahlhiebes (Erntereife des Bestandes) erfolgte nur für 0,6 ha eine Wiederaufforstung. Die dem B-Planverfahren vorangegangene Waldumwandlung ist mit den Vorgangsnummern M1 / M2 im Forstamt Conow dokumentiert.

Die alte Trasse des Bahndamms, die ursprünglich von Dömitz nach Lübbtheen (seit der Sprengung 1945 fand kein Bahnverkehr mehr statt) verlief ist jetzt nur noch als teilversiegelter Weg einzustufen und stark zugewachsen (Vorwaldstadium), soll zukünftig die neue Verkehrsanbindung für die Firma Dankwardt, die angrenzende Tischlerei und den Munitionsbergungsdienst bilden.

Der große Teilabschnitt der Erweiterung im Westen des Bahndamm ist Wald. Dieser Bereich wird von Birken-Kietern-Vorwäldern bestimmt, in der Strauchschicht dominieren ehemals gepflanzte Ziergehölze. Die Reste der gesprengten Gebäude und Bunker sind noch im vorhanden. Sie sind teilweise überwachsen und mit Müll belastet. Am Siedlungsrand ist viel Biomasse in den Gehölzbestand verbracht worden. Im Untersuchungsgebiet befindet sich das verschlossene Mundloch eines Schachtes des Kalibergbaus.

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

Aufgrund vorliegender Informationen der Potentialanalyse zu Reptilien, Fledermäusen und zur Avifauna sowie der genannten Größe und Biotopausstattung des Plangebietes ist von faunistischen Funktionen mit allgemeiner Bedeutung auszugehen.

Boden und Wasser

Im Bereich des Plangebietes sind weichseleiszeitliche Sande des Urstromtals der Elbe und ihrer Nebentäler verbreitet, vor Ort stehen grundwasserbestimmte Sande der holozänen und spätglazialen Phase an. Unter einer teilweise bis 2,60m tiefen anthropogen beeinflussten Deckschicht stehen

Feinsand, schwach mittelsandig, schwach schluffig, locker gelagert;
Mittelsande, mitteldicht gelagert;
Feinsande, stark schluffig, mitteldicht gelagert, zunehmend gröber werdend an.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 17-21 m ü. NN, ist morphologisch relativ eben und fällt großräumig leicht von NO nach SW ab.

Der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters im 500-m-Untersuchungsraum liegt vorwiegend bei < >2-5 m, im Plangebiet bei >5-10 m. (Mai/Juni 2008 zw. 2,90-5,05m unter Gelände) Entsprechend ist das Grundwasser (Lockergesteins-GWL) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering / nicht geschützt. Bei einem Durchlässigkeitsbeiwert $k_f=10^{-3}$ bis 10^{-2} m/sec, ist eine Versicherung sehr gut möglich.¹

Das Plangebietes lag in der Wasserfassung Jessenitz (Lübtheen), Zone: 2, Nummer: MV_WSG_2732_01 Kreis: Ludwigslust, Nummer Beschluss: 49-11/81 vom 27.03.1981. Die Wasserförderung ist eingestellt. Die Trinkwasserschutzzonen sind aufgehoben. Das Auflassungsverfahren wurde vom Wasserbeschaffungsverband Sude- Schaale im Zusammenhang mit der Aufhebung weiterer Schutz zonen durchgeführt.

Landschaftsbild

Nach der landesweiten Potenzialanalyse befindet sich das Gebiet im Landschaftsbildraum „Lübtheener Wald“ (Griese Gegend) im Übergang zur „Niederung der Rögnitz“ mit einer insgesamt hohen bis sehr hohen Bedeutung für das Landschaftsbild.

Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die Lage im Wald im Übergang zur halboffenen Niederungslandschaft zwischen Lübtheen und Probst Jesar. Das ebene bis flach wellige Gelände im Osten 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.

Von der Erweiterung ist der Landschaftsraum „Lübtheener Wald“ direkt betroffen. Große Teile des Waldkomplexes sind militärisches Sperrgebiet (nicht mehr aktiver Truppenübungsplatz) bzw. im Bereich des ehemaligen Marine- Artillerie- Arsenal seit 1945 der Naturverjüngung unterliegend. Für die Waldumwandlung liegt mit Datum vom 11.03.2011 die Genehmigung vor, die unter Bezugnahme auf die Standortbezogenen Einzelfallprüfung das Einvernehmen der uNB vom 15.12.2010 enthält.

Das innerhalb des LSG „Mecklenburgisches Elbetal“ liegende Gelände kann aufgrund der Sperrung als Munitionsverseuchtes Gebiet nicht für die Naherholung genutzt werden.

Die innerhalb des LSG „Mecklenburgisches Elbetal“ liegenden Flächen hinter der Ortslage im Osten werden zur Naherholung genutzt.

Vorbelastungen im Sinne einer gewerblichen und industriellen Nutzung bestehen auf den unmittelbar westlich zum Betriebsgrundstück benachbarten Flächen des Betriebsgeländes der Fa.

¹ Auszug Baugrunduntersuchung - Baugrundbeurteilung Geb 02 / 03 vom 13.06. 2008 Ing. Büro R. Schulze, Schwentinental

Dankwardt (langjähriger Industriestandort, ehemals Kalibergwerk, vor 1989 „Bürsten-Fabrik“) die aufgrund der Bewaldung aber optisch nicht mehr deutlich in Erscheinung treten.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Das Planungsgebiet (außer neue Straßenanbindung) liegt entsprechend der 10. Verordnung zur Änderung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mecklenburgisches Elbetal“ im Landkreis Ludwigslust vom 11. August 2010 nicht im LSG, aber ganz im Naturpark „Mecklenburgisches Elbetal“ Festsetzung 05.02.1998.

Für die Straßenanbindung außerhalb der Bebauung ist keine Herauslösung notwendig, hier war eine Befreiung für den im LSG „Mecklenburgisches Elbetal“ verbleibenden Teil der Planstraße „A“ von den Verboten des § 3 Nr. 1 und 8 LSG-VO des LSG zu beantragen.

Diese naturschutzrechtliche Befreiung aufgrund des § 6 LSG-VO liegt mit Datum vom 06.12.2010 durch die zuständige Naturschutzbehörde, Landkreis Ludwigslust, vor.

Im 500-m-Untersuchungsraum befindet sich ein geschütztes Biotop (11682, permanentes Kleingewässer, verbuscht, undiff. Röhricht (Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation))

Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich geschützte Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V: Linden am Platz des Friedens in Richtung Trebs.

Ihre Zerstörung, Beschädigung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung ist verboten. Ausnahmen können im Einzelfall durch die Untere Naturschutzbehörde zugelassen werden (§ 20 NatSchAG M-V). Dabei ist die Eingriffsregelung anzuwenden.

Einzelbäume über 100 cm Stammumfang, gemessen 1,3 m über Erdboden, darunter im Geltungsbereich eine der beiden Eichen an der Bahnstraße (Planstraße A) und eine Pappel, unterliegen dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Ausnahme von den Verboten regelt §18 Abs.3. §15 Abs. 2 und 6 BNatSchG gilt entsprechend.

Als Rastvogelnahrungsfläche im Naturpark und im weiteren Umfeld des SPA 40 „Elbetal“ hat die Fläche keine Bedeutung, erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

7.2. Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend 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, neben der Bestandsfläche, auf bisheriger Waldfläche, historisch Industrie- und Militärfäche sowie Bahndamm, die Festsetzung eines Industriegebietes in zwei Baufeldern mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 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:

- Biotope der Siedlungen,
- Gewerbeflächen,
- Vorwald (Selbstansaat auf bis ca. 1949 befestigte Flächen), Aufforstungen²
- Verkehrsflächen (Bahndamm),

² Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls für das Vorhaben Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart, Landschaftsarchitekt K. Jensen, Juli 2010

- Siedlungsgehölz und Einzelbäume.

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 (Wald), ohne dass letztere direkt physisch betroffen sind. Diese Störungen äußern sich durch eine Verarmung der Tierwelt und ein Verdrängen störungsempfindlicher Arten.

Für zu errichtende Gebäude (Werkhallen) wird eine maximale Höhe von 20 m über Höhenbezugspunkt zugelassen. Dabei ist von Gebäudelängen bis über 110 m auszugehen. Damit übersteigt die zulässige Gebäudehöhe die Höhe der umliegenden Baumreihen nicht, so dass bei der gegebenen Landschaftsstruktur die im Baugebiet zulässigen Baukörper im Gebiet zwischen Lübtheen Probst Jesar und Trebs / Jessenitz-Werk (1-2-km-Umfeld) nicht sichtbar sein werden und das Landschaftsbild in seiner Schönheit und Eigenart in der Fernwirkung nicht beeinträchtigt wird. In der Nahwirkung erfolgt durch die Lage zusätzlich zu den vorhandenen großvolumigen Baukörpern keine erhebliche Mehrbelastung. Die Vorbelastung ist an sich aber als hoch einzustufen.

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

7.3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

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

Die bauliche Nutzung der geplanten Flächen für die Betriebserweiterung ist aufgrund der direkten Benachbarung zum Betriebsgelände der Fa. Dankwardt, wegen des Mangels geeigneter anderer Flächen am Standort, der notwendigen Schutzabstände zur Wohnbebauung, und der betriebsinternen Logistik hinsichtlich der Standortwahl alternativlos. Zusätzlich waren Möglichkeiten der Entlastung des Ortskernes von Teilen des Lieferverkehrs unter Erhalt eines wirtschaftlichen Betriebsablaufes (betriebsinternen Logistik) zu berücksichtigen. Insofern kann eine Diskussion von Standorten keine Alternativen aufzeigen.

Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des B-Plans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren. Dabei ist vorliegend zu berücksichtigen, dass aufgrund der zeitlich eng begrenzten Planungshorizonte notwendiger unternehmerischer Entscheidungen derzeit noch kein fertiges Konzept für den Ausbau des Standortes feststeht und deshalb eine größtmögliche Flexibilität der baulichen Nutzung vorgehalten werden soll.

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

- Festsetzung der GRZ mit 0,8 zur effektiven Nutzung der Flächen
- Erschließung des geplanten Baugebietes über den alten Bahndamm zum vorhandenen Werksgelände, so dass eine weitere intensive Nutzung der Bahnstraße / Lagerstraße durch den Werksverkehr deutlich reduziert werden kann.
- Versickerung des auf Dachflächen, Lager- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück. Die Möglichkeit der Versickerung ist gegeben. Die Notwendigkeit einer Reinigung (Ölabscheidung) ist im weiteren Verfahren zu prüfen.
- Die zu erwartenden Auswirkungen auf Mensch und Natur wurden im Rahmen spezieller ergänzender Fachprognosen untersucht.
- die Farbgestaltung / Farbgebung der baulichen Anlagen ist so auszuführen, dass sie sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügt.

- Im Außenbereich sollten keine HQL-Lampen, sondern allenfalls Natriumdampf-Hochdrucklampen Verwendung finden. Die Arbeitsschutzrichtlinien stehen im Rang aber vor.

7.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind 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. Beim Kiefern- Birkenwald erfolgt aufgrund des hohen Ziergehölzanteils ebenso wie beim Siedlungsgehölz die Biotopwertestufung mit 2, da das Gehölz nicht die Voraussetzungen für den gesetzlichen Schutz erfüllt. Die Aufforstung an /auf den Tanklagern wurde nur der Biotopwertestufung 1 zugeordnet. Dies gilt auch für die Freiflächen am Bahnhofsgebäude mit der Fichtenreihe, Grün und sonstige Freiflächen. Die Verkehrsflächen (Bahnanlage) /Gewerbebestandsflächen / Kalischacht wurden mit >1 eingestuft. Die älteren Einzelbäume erhielten die höchste Einstufung, die Rodung wird aber über denn §18 abgewickelt.

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. ab 50 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 ab 50 m von der Straße / Betriebsfläche ist mäßig beeinflusst (KF = 1,0).

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

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0.

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

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

Anrechnung grünordnerischer Maßnahmen im Geltungsbereich

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

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

Entsprechend der Fortentwicklung des Mecklenburger Modells im behördlichen Beratungsprozess kann die Aufwertung zunächst beeinträchtigter Flächen durch spätere Nutzung oder Pflege (u.a. auch Nutzgärten in Baugebieten) kompensationsmindernd angerechnet werden. Voraussetzung ist, dass zunächst eine saubere Eingriffsermittlung erfolgt und anschließend der Minderungsbetrag auf der Grundlage von Festsetzungen eindeutig ausgewiesen wird. Es wurden die Grünfläche mit 0,7 angerechnet.

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	TRAUFFLÄCHE [m ²]	Biotwert	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor (0,75 bei Abstand zu vorhandenen Siedlungsflächen bis 50 m, sonst 1)	Wirkfaktor	Kompensationsflächen-äquivalent
Straße	Straße								
WMC	Mischwald	Bestandserhalt	262		2	2,5	0,75	0,0	0
WMC	Mischwald	Straße	3.218	-	2	2,5	0,75	1,0	6.034
WMC	Mischwald	Randstreifen	699	-	2	2,2	0,75	1,0	1.153
WMC	Mischwald	Nebestreifen	1.278	-	2	2,0	0,75	1,0	1.917
WMC	Mischwald	Verkehrsgrün	2.303	-	2	2,0	0,75	0,7	2.418
OVU	Wirtschaftsweg und Randflächen	Straße	633	-	1	1,0	0,75	1,0	475
OVU	Wirtschaftsweg und Randflächen	Randstreifen	203	-	1	1,0	0,75	1,0	152
OVU	Wirtschaftsweg und Randflächen	Nebestreifen	405	-	1	1,0	0,75	1,0	304
OVN	Freianlagen zum Bahnhofsgebäude	Straße	432	-	1	1,0	0,75	1,0	324
OVN	Freianlagen zum Bahnhofsgebäude	Randstreifen	52	-	1	1,0	0,75	1,0	39
OVN	Freianlagen zum Bahnhofsgebäude	Nebestreifen	105	-	1	1,0	0,75	1,0	79
OVE	Bahnanlage	Randstreifen	51	-	<1	0,6	0,75	1,0	23
OVE	Bahnanlage	Nebestreifen, sonstg. Erhalt	169	-	<1	0,6	0,75	0,0	0
WMC	Mischwald	Bestandserhalt, Ö	481	-	2	2,0	0,75	0,7	505
PSA	Grünfläche mit Fi	Bestandserhalt, Ö	222	-	1	1,0	0,75	0,7	117
BF2									
WMC	Mischwald	Baufeld, Vollversiegelung	3.979	-	2	2,5	0,75	1,0	7.461
WMC	Mischwald	Baufeld, ohne Versiegelung	995	-	2	2,0	0,75	1,0	1.493
OSS	Kalischacht	Baufeld, Bestandsdurchlauf	400	-	<1	0,6	0,75	1,0	180
WMC	Mischwald	Parkplatz	1.100	-	2	2,5	0,75	1,0	2.063
WMC	Mischwald	Baumstreifen	129	-	2	2,0	0,75	1,0	194
WMC	Mischwald	Baufeld, Vollversiegelung	7.710	-	2	2,5	1,00	1,0	19.275
WMC	Mischwald	Baufeld, ohne Versiegelung	1.928	-	2	2,0	1,00	1,0	3.856
WMC	Mischwald	Parkplatz	2.528	-	2	2,5	1,00	1,0	6.320
WMC	Mischwald	Baumstreifen	147	-	2	2,0	1,00	1,0	294
BF1									
WJN	Aufforstung, Hügel	Bestandsdurchlauf	1.094	-	1	1,0	0,75	0,0	0
WJN	Aufforstung, Hügel	Tanklager, ohne Oberflächenversiegelung	4.906	-	1	1,0	0,75	1,0	3.680
OIG	Gewerbegebiet	Bestandsdurchlauf	32.550	-	<1	0,6	0,75	0,0	0
BBJ	1 jüngerer	Fällung	-	78	1	2,0	0,75	1,0	117
BBA	Ei	Geltungsbereich	-	200	4	8,0	0,75	0,3	360
BBA	Ältere Einzelbaum, 37 cm Durchm	Fällung, Ausgleich über Antrag	-	0	4	8,0	0,75	0,0	0
PWX	Siedlungsgehölz	Baufeld	700	-	2	2,0	0,75	1,0	1.050
PWX	Siedlungsgehölz	Rodung Zufahrt	100	-	2	2,0	0,75	1,0	150
		Summe:	68.517	278					60.030

Aus der Tabelle ergibt sich insgesamt ein Kompensationsflächenäquivalent von 60.030.

Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 15), 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 Wald im Umfang der geplanten Versiegelung (ca. 2 ha) oder Umwandlung von Acker oder Intensivgrünland in Wald in höherem Umfang,

Aufwertung des Landschaftsbildes durch Anpflanzung von Einzelbäumen, oder Baumreihen.

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

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

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Gemeinsam mit Vertretern der Forstbehörde wurden durch die Stadt Lübtheen und den Investor verschiedene Flächen geprüft, die als Ausgleichsmaßnahmen für das geplante Baugebiet genutzt werden können. Als realisierbar und verfügbar, da sich die Flächen überwiegend im gemeindlichen Eigentum befinden bzw. aus Maßnahmen des Forstamtes Kaliß ableiten, ergeben sich die nachfolgenden Maßnahmen:

Im B-Plangebiet

- Grünflächen
- Baumpflanzungen

Außerhalb des B-Plangebietes

- Heckenpflanzung
- Waldumbau, Erstaufforstungen und Waldrandgestaltungen

Anstelle einer großen zusammenhängenden Aufforstungsfläche des Forstamtes Radelübbe in der Gemarkung Herren Steinfeld mit über 6 ha, erfolgt der Ausgleich nunmehr in kleinen differenzierten Flächen und sowohl als Erstaufforstung, als auch als Waldumwandlung in einem

wesentlich weniger beanspruchten Naturraum. Zuständig hierfür ist das Forstamt Kaliß. Die Wertstufe wurde mit 1,0, der Leistungsfaktor wird nunmehr aber mit 0,9 festgesetzt.

Tabelle Bewertung Ausgleich

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m ²]	ANZAHL BÄUME	WERT- STUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNG- SFAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Wald	62.000	-	1,0	1,0	0,90	55.800
Hecke 10m breit	2.200	-	2,0	2,5	0,80	4.400
Summe:						60.200

Aus der Tabelle ergibt sich insgesamt ein Kompensationsflächenäquivalent von 60.030.
Aus der Tabelle ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 60.200. Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

Beschreibung der Maßnahmen

Maßnahmen im B- Plangebiet

Die öffentlichen Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Maßnahmen für das Landschaftsbild / Bausersatz

Als Maßnahmen für das Landschaftsbild / Bausersatz sind nördlich des Betriebsparkplatzes 12 Bäume zu pflanzen. (Hochstamm STU16/18 cm)

Maßnahmen außerhalb des B- Plangebietes

Die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - (Gemarkung Lübben Flur 2, Flurstück 247/24.) - ist als fünfzehnhellige Hecke mit 2.200 m² (Pflanzen entsprechend Pflanzliste mit Brachesaum 10,0 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m. Durchfahrten von max. 3,5 m Breite sind zulässig. Alle 15 m sind in der Mittelreihe jeweils die Sträucher zugunsten eines Laubbaumes in der Qualität Heister zu ersetzen.



Gemarkung Lübben Flur 2, Flurstück 247/24

Als Ausgleichsflächen werden für die Umwandlung von Wald die Ersatzaufforstungsflächen entsprechend 2. Änderung zum Bescheid des Forstamtes Kaliß vom 11.03.2011 (Aktenzeichen 7444.21 - 01111) festgesetzt.

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in ha	Ersatzmaßnahme
E 1	Lübtheen	1	5, 6, 7	1,59	Neuaufforstung mit Kiefer und Waldrandgestaltung
E 2	Lübtheen	1	118/1	1,85	Neuaufforstung mit Stieleiche und Waldrandgestaltung
E 3	Volzrade	5	2/5	0,32	Waldrandgestaltung
E 4	Kaliß	3	2/1	2,28	Waldumbaumaßnahme Kieferaltholz mit Rotbuche
M 1	Malliß	2	72	0,16	Neuaufforstung mit Kiefer und Waldrandgestaltung







Für die Umwandlung von 3,0920 ha Waldfläche ist entsprechend § 15 (5) LWaldG M-V1 die Durchführung einer Ersatzmaßnahme in einem Flächenverhältnis von 1: 2,00 aufgegeben. Somit ist eine Ersatzmaßnahme von 6,20 ha durchzuführen. Die Ersatzmaßnahmen erfolgen im Forstamt Kaliß mit 6,20 ha.

Die Ersatzmaßnahme M 1 in der Gemarkung Malliß, Flur 2, Flurstück 72 mit 0,16 ha wurde bereits erbracht.

Für die Durchführung der Ersatzmaßnahmen (E 1 - E 4) wird eine Frist bis zum 31.12.2016 gesetzt.

In Abstimmung mit dem Forstamt Kaliß und in Koordination mit dem Fachgebiet 20, forstbetriebliche Dienstleistungen, der Landesforst M-V wurden neue Flächen für die durchzuführenden Ersatzmaßnahmen gesucht und festgelegt. Für die Neuaufforstungen 1 Waldrandgestaltung in der Gemarkung Volzrade und Lübtheen liegen die Erstaufforstungsgenehmigungen im

Forstamt Kaliß vor. Die Waldumbaumaßnahme von Kieferaltholz mit Buche bedarf keiner Genehmigung.

Die Ersatzmaßnahmen sind mit einheimischen und standortgerechten Baumarten einschließlich Kultursicherung (mindestens 3 Jahre) und Zaunbau gegen Wildverbiß durchzuführen.

Die Maßnahmen an den von der Waldumwandlung betroffenen Gehölzen im LSG sind im Zeitrahmen vom 01. Oktober bis 01. März durchzuführen. Notwendige Schnittmaßnahmen an den weg begleitenden Gehölzen sind fachgerecht durchzuführen.

Das anfallende Schnittgut ist jeweils zu beräumen und ordnungsgemäß zu entsorgen. (Schreiben UNB vom 15.12.2010)

Pflanzhinweise

Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, norddeutsche Provenienz

jeweils Südseite / südlicher exponierte Seite der Hecke

Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe

jeweils Nordseite / nördlicher exponierte Seite der Hecke, sowie Innenreihe

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa arvensis	Kriechrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

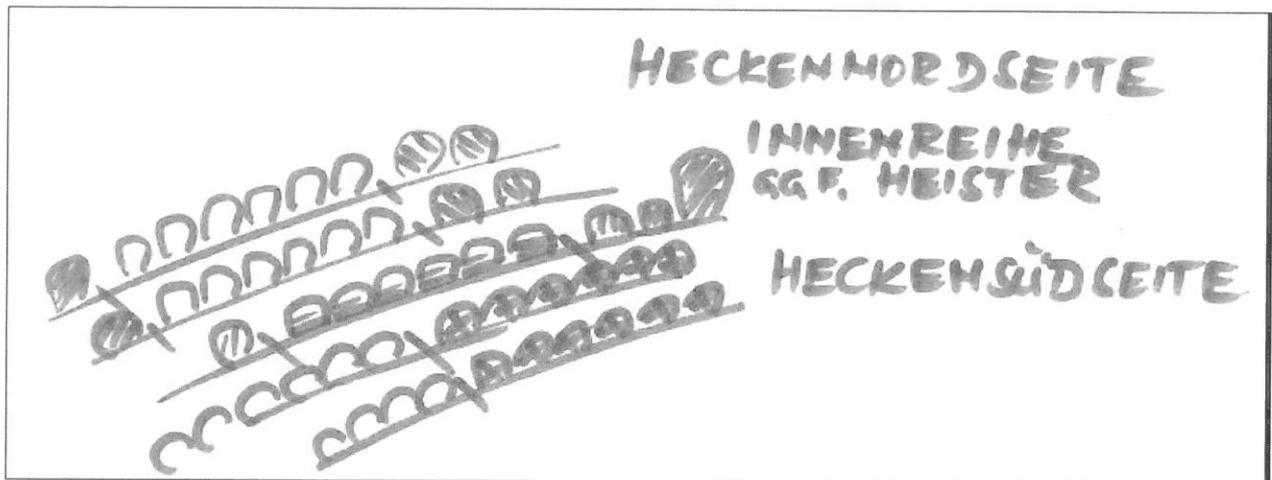
Bäume 2x verpflanzt, Heister H 125-150 cm, norddeutscher Provenienz

Feld- Ahorn	Acer campestre
Sand- Birke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium

Die Pflanzung erfolgt in 9,0 m langen Blöcken a sechs Pflanzen gleicher Sorte, bei fünfzeiligen Hecken auf den Außenreihen Doppelblöcke. Die Blöcke werden dann zueinander versetzt angeordnet, um eine Variabilität der Pflanzen zu erreichen. Bei den Maßnahmen mit Bäumen wird den Mittelblöcken vereinzelt in der Innenreihe ein Laubbaum (Heister, Rasterabstand 15,0 m) zugeordnet.

Die Pflanzung erfolgt in 5,0 m langen Blöcken a sechs Pflanzen gleicher Sorte, die dann zueinander versetzt angeordnet werden, um eine Variabilität der Pflanzen zu erreichen.

Die Unterscheidung in Heckennord- und Südseite soll den unterschiedlichen Besonnungsansprüchen der Sträucher gerecht werden, die Blockbildung Konkurrenzschwächere Arten stärken und damit die Dauerhaftigkeit der Pflanzung erhöhen.



Prinzipiskizze Pflanzblöcke

Neben den oben festgelegten Pflanzqualitäten werden für die geplanten Pflanzungen folgende Pflegemaßnahmen und Termine festgelegt:

Mulchen als Verdunstungsschutz (2 Jahre abgelagertes Material)

Die Pflanzungen sind in der auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Herbstpflanzperiode zu realisieren, drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit bedarfsweise ausreichend zu wässern und dauerhaft zu erhalten.

Auf Böden mit wenig Wasserspeichervermögen ist bei der Pflanzung ein Bodenhilfsstoff zur Verbesserung der Wasserspeicherung (z.B. Stockosorb ein Copolymer auf Kaliumsalzbasis) einzusetzen. **Der Herstellerhinweis (Dosierung / Einarbeitung) ist zu beachten!**

Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist für die ersten 5 Jahre generell einzuplanen. (Vorzugsweise Wildschutzzaun Mindesthöhe 1,8m)

Die Pflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungspflege nach der DIN 189163 herzustellen. Es ist zu gewährleisten, dass die Gehölze danach normgerecht im Sinne der Entwicklungspflege nach der DIN 18919" gepflegt werden, bis sie in einem funktionsfähigen Zustand sind. Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen.

Die Fertigstellung von Gehölzanzpflanzungen erfolgt bis zum abnahmefähigen Zustand durch die Fertigstellungspflege (DIN 18916). Sie umfasst alle Leistungen, die jeweils zur Erzielung eines abnahmefähigen Zustandes erforderlich sind. Abnahmefähig sind Gehölz-pflanzungen zu dem Zeitpunkt, an dem Sicherheit über den Anwuchserfolg besteht. Bei Gehölzpflanzungen ist der Anwuchserfolg im Regelfall ab letztem Drittel des Monats Juni am Durchtrieb zu erkennen.

Die Entwicklungspflege (DIN 18919) dient der Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Gehölze. Sie schließt sich an die Fertigstellungspflege an.

Ausführungshinweis:

Der Beginn der Pflanzmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde vorab mitzuteilen. Nach der Pflanzung, nach einem Jahr Standzeit und 3 Monate vor Ablauf der Gewährleistung sind im Beisein der unteren Naturschutzbehörde Abnahmen und Kontrollen durchzuführen.

7.5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Rechtsgrundlagen

Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen ist nicht möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind. Europäische Vogelarten sind grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist in der Anlage dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant und bereits kursiv dargestellt.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanz-	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanz-	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, -	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanz-	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanz-	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanz-	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenrei. Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	?	?	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-	II	IV	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II	?	Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkrö-	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsch/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden
kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleiben Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen. Grundlage ist für die Reptilien und die Fledermäuse die „Faunistische Bestandserfassung / Potentialanalyse“ des Gutachterbüros Martin Bauer, Grevesmühlen vom Dezember 2009

Fledermäuse

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	Bg	3	V	IV
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Bg	3	3	IV
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Bg	4	G	IV
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	Bg	3	3	IV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Bg	4		IV

Das Untersuchungsgebiet besitzt keine besondere Habitategnung als Lebensraum für Fledermäuse. Es besteht eine potenzielle Bedeutung der Hohlräume der gesprengten Gebäude als Tagesversteck bzw. Winterquartier für Fledermäuse. Da keine Untersuchung der Reste erfolgen konnte, muss diese potenzielle Bedeutung angenommen werden, wenn auch keine Anhaltspunkte bestehen. Nach bisherigem Kenntnisstand ist nicht von einer besonderen Bedeutung für Fledermäuse auszugehen. Die Abbrucharbeiten sind jedoch zeitlich so zu gestalten, dass es nicht zur Beeinträchtigung potenzieller Quartiere kommt. Bei Auffinden von Quartieren ist der Artenschutz zu berücksichtigen.

Hinweis: Eine Prüfung bezüglich der Fledermäuse im BF 2 erfolgte mittels einer Vor-Ortbegehung durch den Gutachter am 21.08.2012. Die entsprechende Negativbescheinigung wird seitens des Gutachters dem Landkreis (Artenschutz) zugestellt.

Somit ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Arten gemäß § 44 BNatSchG auszugehen.³

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

³ „Faunistische Bestandserfassung / Potentialanalyse“ des Gutachterbüros Martin Bauer vom Dezember 2009

Reptilien

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH
<i>Blindschleiche</i>	<i>Anguis fragilis</i>	Bg	3		
<i>Waldeidechse</i>	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3		

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens kommt es zu einem Teilverlust der Lebensräume der beiden festgestellten Arten. Dieser Teilverlust ist jedoch in Anbetracht des weiterhin zur Verfügung stehenden Lebensraumes als nicht wesentlich zu betrachten. Die Arten sind nicht in der FFH-Richtlinie aufgeführt. Es ist demzufolge nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Arten gemäß § 44 BNatSchG auszugehen⁴

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Avifauna

Grundlage ist für die Beurteilung der Avifauna ist die „Faunistische Bestandserfassung / Potentialanalyse“ des Gutachterbüros Martin Bauer vom Dezember 2009

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL

weiterhin:

- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

zusätzlich:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“)

Im Untersuchungsgebiet können potenziell etwa 27 Brutvogelarten vorkommen. Das bedeutet aber nicht, dass alle Arten auch im Untersuchungsgebiet brüten. Sie können das Untersuchungsgebiet als Teil ihres Bruthabitates nutzen.

Es handelt sich um ein durchschnittliches Artenspektrum des gehölzbetonten Siedlungsraumes bzw. der Vorwaldstadien. Echte Wertarten fehlen. Aufgrund der Vorbelastung des Umfeldes ist nicht mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen.

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine untergeordnete Bedeutung für wertgebende Brutvogelarten besitzen.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden. Die ökologische Funktion der von

⁴ „Faunistische Bestandserfassung / Potentialanalyse“ des Gutachterbüros Martin Bauer vom Dezember 2009

dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt.

Der Gesamtlebensraum der Arten umfasst nicht nur das Untersuchungsgebiet, sondern auch die angrenzenden Strukturen. Da es sich nicht um standorttreue Vogelarten mit mehrjährig genutzten Niststätten handelt, ist eine Beeinträchtigung nicht gegeben.⁵

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Verbote nach §44 (1)

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten (geschützter) Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen nicht gestörten Lebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der potentiell betroffenen Vogelarten nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung nicht zu erwarten.

7.6. Baumersatz

Bäume nach §18 NatSchAG M-V

Baumbestandsaufnahme im Plangebiet					
Baum	Art	STU [m]	KDM [m]	Bemerkungen	Ersatz
*	Pappel	1,16	6,00	Baufeld	1
					1

*in der Planzeichnung zur Rodung gekennzeichnet

Für das im Planteil gekennzeichnete zur Rodung festgesetzte Gehölz (zwei Bäume, einer ersatzpflichtig) wird die Pflanzung von 1 Stk. standortgerechtem, einheimischem Baum, norddeutscher Provinzyens, in der Qualität Hst. 2xv.STU 16-18 cm mit einem Abstand von 10 m zu anderen Baumneupflanzungen festgesetzt. Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.7. Unterschreitung Waldabstand

Gemäß §20 LWaldG M-V⁶ in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist die Inaussichtstellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanvorhaben zu regeln.

⁵ „Faunistische Bestandserfassung / Potentialanalyse“ des Gutachterbüros Martin Bauer vom Dezember 2009

Mit Schreiben vom 21.09.2010 hat die Forstbehörde für den B-Plan Nr. 10 „Betriebserweiterung der Firma Dankwardt“ im Ortsteil Jessenitz-Werk der Stadt Lübtheen ihr Einvernehmen zum Abstand baulicher Anlagen zum Wald nach § 20 LWaldG M-V für die Gemarkung Lübtheen Flur 8, Flurstück 120/26 mit Bedingungen und Auflagen erteilt.

Die Auflagen:

1. Im TG 3 (jetzt BF 2) sind für die Errichtung der geplanten Gebäude ein Abstand zum Wald von mindestens 10 m einzuhalten,
2. Im Waldabstandsbereich von 30 m dürfen sich in den geplanten Gebäuden keine Aufenthaltsräume für Personen, Werkstätten und Produktionshallen/-räume befinden, in denen sich vorübergehend Menschen aufhalten.

Das Verfahren zur Genehmigung der Unterschreitung Waldabstand ist damit abgeschlossen.

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Immissionsschutzrechtliche Aussagen

Auswirkungen

Die bestehende Nutzung und die beabsichtigte Erweiterung ist mit der Erstellung von gutachterlichen Untersuchungen im Vorfeld geprüft worden.

8.1. Lärm / Geräusche

Im Rahmen des Planverfahrens ist der Nachweis des Geräusch-Immissionsschutzes und eine Lärmkontingentierung durchgeführt worden. Das Gutachten vom Mai 2012 wurde durch das Beratungsbüro für Akustik und thermische Bauphysik, Beratende Ingenieure VBI, TAUBERT und RUHE GmbH, erarbeitet. Es liegt als Anlage den Unterlagen bei.

Der Gutachter unterteilt das Plangebiet nur noch in zwei Baufelder, die durch die Planstraße A getrennt sind.

Im vorliegenden Schalltechnischen Gutachten wurde der Nachweis des Geräusch-Immissionsschutzes und eine Lärmkontingentierung für die geplante Ausweisung des B-Planes Nr. 10 „Betriebserweiterung der Firma Dankwardt“ der Stadt Lübtheen, Ortsteil Jessenitz-Werk, durchgeführt. Unter Ansatz von Lärmemissionskontingenten und richtungsabhängigen Zusatzkontingenten, die zum einen für die weitere Entwicklung der Firma Dankwardt ausreichend Spielraum lassen und zum anderen auch der gewachsenen Gemengelage von Industrie und Wohnen und dem Schutzbedürfnis der vorhandenen Wohnbebauung Rechnung tragen, konnte nachgewiesen werden, dass die im Vorwege bereits mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abgestimmten Immissionsricht- und -orientierungswerte der anzuwendenden Normen und Richtlinien durch die vorliegende B-Planung eingehalten werden.

Hinsichtlich des Verkehrs wurde dies im Wesentlichen durch eine Umverlagerung großer Verkehrsanteile weg von der Lagerstraße auf die neue Planstraße A erreicht.

Für die textliche Festsetzung der Emissionskontingente im Textteil B des Bebauungsplanes wurden Vorschläge für die Formulierung und die zeichnerische Darstellung im Planteil A erarbeitet. Unter Berücksichtigung dieser Vorschläge bestehen für die Ausweisung des B-Planes Nr. 10 der Stadt Lübtheen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

⁶ §20LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

8.2. Sicherheit

Zusätzlich wurde aufgrund der Besonderheit des Industriegebietes eine „Risikopotentialanalyse für schutzbedürftige Gebiete im Rahmen des B-Planes durch Gefahrstoffe der Firma Dankwardt“ durch den TÜV Nord (Anlage Nr. 2) im Dezember 2009 erstellt.

Grundlage für die sicherheitsrelevanten Aussagen ist die im § 50 BImSchG sinngemäß geforderte Vermeidung von Auswirkungen schwerer Unfälle in Betriebsbereichen auf benachbarte Wohngebiete oder andere Schutzobjekte.

Die Gutachter stellten hierzu die im Bestandsgebiet durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin genehmigten Anlagen und Verfahren tabellarisch zusammen. Aufgrund der Lagerung von Flüssiggas sind die Anlagen der Firma Dankwardt genehmigungsbedürftig nach der 4. BImSchV. Darüber hinaus unterliegt der Betriebsbereich auch den Anforderungen der StörfallV (12. BImSchV). Mit der geplanten Anlagenerweiterung wird der Standort den erweiterten Betreiberpflichten nach der StörfallV unterliegen.

Die von den Sachverständigen empfohlenen Hinweise der Untersuchung werden wie folgt in den Teil -B Text- unter Punkt 4.4 umgesetzt: Innerhalb der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine bauliche Anlage mit einer Höhe von mindestens 6,0 m bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes 05 (20,25 m über HN), einer Breite von mindestens 7,0 m und einer Länge von mindestens 80,0 m vorzusehen.

Die Nutzung für die neue Gebäude innerhalb der BF 1 und 2 richtet sich nach den allgemeingültigen Festsetzungen für Industriegebiete.

In der Planzeichnung des B-Planes werden die Sicherheitsabstände zu ortsfesten fremden Anlagen für die Flüssigkeitstanklager im BF 1 festgesetzt. Diese sowie die Umgrenzung des Gebäudes Nr. 01 und damit im Zusammenhang die textliche Festsetzung 4.4 (hiermit wird die Reduzierung des Abstandes für das Tanklager 1-3 gesichert) sind für die Einhaltung des Stands der Sicherheitstechnik erforderlich.

Durch die Einhaltung des Standes der Sicherheitstechnik in den vorhandenen sicherheitsrelevanten Anlagenteilen des Betriebsbereiches der Firma Dankwardt wird den Forderungen des § 50 BImSchG bezüglich des ausreichenden Schutzes der Nachbarschaft vor gefährlichen Auswirkungen aus der Sicht der Sachverständigen Rechnung getragen. Die geplanten Anlagenerweiterungen aufgrund der angestrebten Kapazitätserhöhungen im B-Plan-Gebiet erhöhen generell das Gefährdungspotenzial des Werkes. Grundsätzlich schätzen die Sachverständigen jedoch ein, dass durch Umsetzung des Standes der Sicherheitstechnik auch für die Anlagenerweiterungen ein ausreichender Schutz der Nachbarschaft gewährleistet werden kann.

Eine gesonderte Untersuchung zur Problematik **Gerüche** ist für den B-Plan nicht erforderlich, da Gerüche durch den geschlossenen Produktionskreislauf nicht freigesetzt werden.

Einwirkungen

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

8.3. Gefährdungspotential

Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 27.04.2010 liegt das Gelände des B-Planes (BF 2) in einem kampfmittelbelasteten Gebiet / geht durch ein mit Kampfmitteln belastetes Gelände, in dem bereits Kampfmittel geborgen wurden. Dieses Gebiet wird im Flächenräumplan des Landes mit der Nummer 173 und unter der Bezeichnung „Jessenitz-Marinearsenal“ geführt. Kriegsluftbilder aus dem Jahr 1944, sowie Vermessungsluftbilder aus dem Jahr 1953 lassen deutlich

die militärische Nutzung erkennen. Mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. ist zu rechnen. Die festgestellte Kampfmittelbelastung stellt eine Gefährdung dar.

Da auch für die nicht kampfmittelbelasteten Bereiche Einzelfunde auftreten können, wird nachrichtlich unter Punkt 6 im Teil B –Text- folgendes festgesetzt:

Der Geltungsbereich des B-Planes geht durch ein mit Kampfmitteln belastetes Gelände, in dem bereits Kampfmittel geborgen wurden. Die festgestellte Kampfmittelbelastung stellt eine Gefährdung dar.

Hinweise:

Gemäß § 2 Kampfmittelverordnung des Landes M-V ist der Umgang mit Kampfmitteln nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. einer durch ihn beauftragten Stelle gestattet.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Da die Stadt bereits eine Belastungsfeststellungsuntersuchung für das Baufeld 2 beauftragt hat, sind die ersten Schritte zur Abklärung des Belastungspotentials bereits eingeleitet worden.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1. Kalischacht - Bestandssituation

Vom Bergamt Stralsund wurde der Stadt Lübtheen für die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes in Jessenitz-Werk die bergbauliche Stellungnahme vom 10.02.2010 übermittelt. Diese basiert auf dem Schreiben vom 05.11.2009. Hier werden die inhaltlichen Schwerpunkte wie folgt übernommen:

Das Baugebiet befindet sich im Bereich des Salzstockes Lübtheen. Durch natürliche unterirdische Subrosionsvorgänge (unterirdische Auslaugung) im Gipshut des Salzstockes kann es zu Erdfällen kommen, die nicht bergbaubedingt sind.

Die für die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes Jessenitz-Werk vorgesehenen Flächen befinden sich oberhalb des ehemaligen Bergwerkes Jessenitz. Die westlich der Bahnhofstraße ausgewiesene Erweiterungsfläche (BF 2) umfasst dabei auch das Flurstück 119, auf welchem sich der dem Bergwerk Jessenitz zugehörige ehemalige *Schacht Herzog-Regent* befindet. Die maßgeblichen Teile des Grubengebäudes befinden sich unmittelbar nördlich der vorgesehenen Erweiterungsflächen. Das Grubenvolumen unmittelbar unterhalb dieser Flächen ist gering.

Das gesamte Grubengebäude einschließlich des Schachtes wurde im Juni 1912 innerhalb von 24 Stunden vollständig mit Grundwässern aus dem Deckgebirge geflutet. Während der Flutung traten im Umfeld des Bergwerkes Schäden an der Tagesoberfläche in Form von Tagesbrüchen und Senkungen sowie Beschädigungen vorhandener Gebäude auf. In der sich anschließenden Nachbetriebs- bzw. Beobachtungsphase wurden keine weiteren Schäden an der Tagesoberfläche dokumentiert, welche unmittelbar auf das Bergwerk Jessenitz zurück geführt werden können.

Der *Schacht Herzog-Regent* wurde im Jahr 2000 vollständig verfüllt. Unter der Voraussetzung, dass der im Schacht verbliebene Ausbau lagestabil bleibt, wird eine abschließende Sicherung der Schachtröhre festgestellt. Am Grubengelände selbst wurden seit 1912 keine Verwehrungsarbeiten vorgenommen, d.h. die zum Zeitpunkt der Flutung des Bergwerkes unversetzt gebliebenen Abbaukammern und Strecken sind flüssigkeitsgefüllt.

In Folge des Eindringens von Grundwasser in das Grubengebäude wurden, beginnend mit dem Flutungsereignis, Auflösungs- bzw. Umkristallisationsprozesse induziert, welche zu einer Veränderung der Hohlraumkontur im Niveau der Grubenbaue geführt haben. Eine negative Beeinträchtigung des aus Salzgestein bestehenden Pfeilertragesystems ist als sicher anzunehmen. Es kann somit nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass hierdurch Bruchprozesse im

salinaren Gebirge (Teufe ca. 700 m bis 250 m) sowie dem darüber gelegenen Hutgesteinskomplex (Teufe ca. 250 m bis 40 m) hervorgerufen werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass hierdurch Schäden an der Tagesoberfläche verursacht werden, ist nach mehr als 90 Jahren seit dem Flutereignis gering.

Unter Berücksichtigung des verbleibenden Restrisikos wird dem Altbergbauobjekt ein Einwirkungsbereich gemäß EinwirkungsbergV zugewiesen. Innerhalb dieses Einwirkungsbereiches befinden sich die vorgesehenen Erweiterungsflächen des Gewerbe- und Industriegebietes.

Durch Bewertung der Wahrscheinlichkeit des Eintretens schädlicher Auswirkungen sowie dem Grad möglicher Schäden können diesem Einwirkungsbereich unterschiedliche Risikoklassen zugeordnet werden.

9.2. Kalischacht – Festlegungen

Auf Grund des § 4 Abs. 2 Satz 2 des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes – SOG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVOBl. M-V S. 335), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 687), i.V.m. § 1 der Verordnung zur Übertragung von Zuständigkeiten für die Gefahrenabwehr in Altbergbauen (Altbergbauzuständigkeitsverordnung – AltBZVO M-V) vom 27.02.1998 sind die nachfolgend aufgeführten Festlegungen des Bergamtes Stralsund bei der weiteren Planung der Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes in Jessenitz Werk zu berücksichtigen:

Der unmittelbar an den Schacht angrenzenden Fläche wird die Risikoklasse III zugewiesen. Der Einwirkungsbereich hat eine kreisförmige Grundfläche, die ausgehend vom Schachtmittelpunkt durch einen Radius von 19 m definiert ist.

1. Zur Durchführung erforderlicher periodischer Kontrollen des Schachtansatzpunktes sowie ggf. zukünftig durchzuführender Arbeiten ist diese Fläche dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die freie Zuwegung zum Schacht und die Befahrbarkeit des Sicherheitsbereiches sind dauerhaft zu gewährleisten. Um ggf. notwendige Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen nicht zu beeinträchtigen, ist auch der Bereich zwischen Schachteinzäunung und Bahnhofstraße (Planstraße A) in einer Breite von ca. 20 m von Bebauung frei zu halten. Die Umzäunung des Schachtes ist im funktionstüchtigen Zustand zu halten.

Im B-Plan wird dieser Bereich im Baufeld 2 umgrenzt mit dem Symbol 15.8 der PlanzV „Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind“.

Die dem Grubengebäude zugeordnete Einwirkungsfläche hat eine Grundfläche von ca. 1 km². Damit umfasst die Fläche das vollständige B-Plan-Gebiet und darüber hinausgehende Bereiche. Aufgrund der bislang fehlenden abschließenden bergschadenkundlichen Bewertung wird der gesamten Fläche die Risikoklasse III zugewiesen.

2. Für diese Einwirkungsfläche wird trotz des verbleibenden Restrisikos keine Nutzungsbeschränkung ausgesprochen. Davon unbenommen bleibt, dass das Bergamt Stralsund und/oder einem vom Bergamt Stralsund autorisierten Unternehmen die Betretung der Fläche zu ermöglichen ist.
3. Sofern an der Tagesoberfläche innerhalb der Einwirkungsfläche des Altbergbauobjektes Jessenitz Auffälligkeiten in Form von Setzungen, Senkungen etc. festgestellt werden, ist das Bergamt Stralsund unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

Im B-Plan werden unter dem Punkt „Textliche Hinweise“ die Punkte 2 und 3 aufgenommen.

In seiner Stellungnahme vom 07.09.2010 verweist das Bergamt Stralsund auf die Aufnahme des Firmengeländes „Dankwardt“ in das Präzessionsnivelement zur Erkennung von Senkungen. Das Nivellement und Folgemessungen erfolgen im Auftrag des Bergamtes Stralsund.

Die Gestaltung der Außenanlage im Schachtbereich ist mit dem Bergamt Stralsund abzustimmen. Die Abgrenzung ist den Gegebenheiten vor Ort anzupassen.

9.3. Bodendenkmale

Hinweise zu Erdarbeiten und Bodenfunden sind ebenfalls Bestandteil der Textlichen Hinweise auf der Planzeichnung.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke 27/3; 27/11 bis 27/15; 28/3; 28/4; 30/2; 30/8; 30/10; 30/14; 30/16; 30/19; 31/4 bis 31/6; 117/5 teilweise; 117/7; 117/12; 117/13 teilweise; 119 und 120/26 teilweise sind Firmeneigentum bzw. gehören der Stadt Lübtheen oder dem Bund und sollen für die Erweiterung des Unternehmens als Industriegebiet dienen.

Für eine zusätzliche öffentliche Erschließung wird die neue Anbindung von der Bahnstraße zum bestehenden Betriebsgelände und zur Erweiterungsfläche dienen.

Die Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplangebiet sowie außerhalb werden durch den Investor teilweise mit realisiert. 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.

11. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6,63 ha
Industriegebiet	<u>5,07 ha</u>
Baufeld 1	3,82 ha
Baufeld 2	1,25 ha
öffentliche Grünfläche	0,07 ha
Wald	0,13 ha
Verkehrsflächen	<u>1,36 ha</u>
Planstraße A	0,72 ha
Betriebsparkplatz	0,64 ha

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

- Begründung -

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 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, 18.09.2014

Ulke Lindemann
.....
Die Bürgermeisterin

