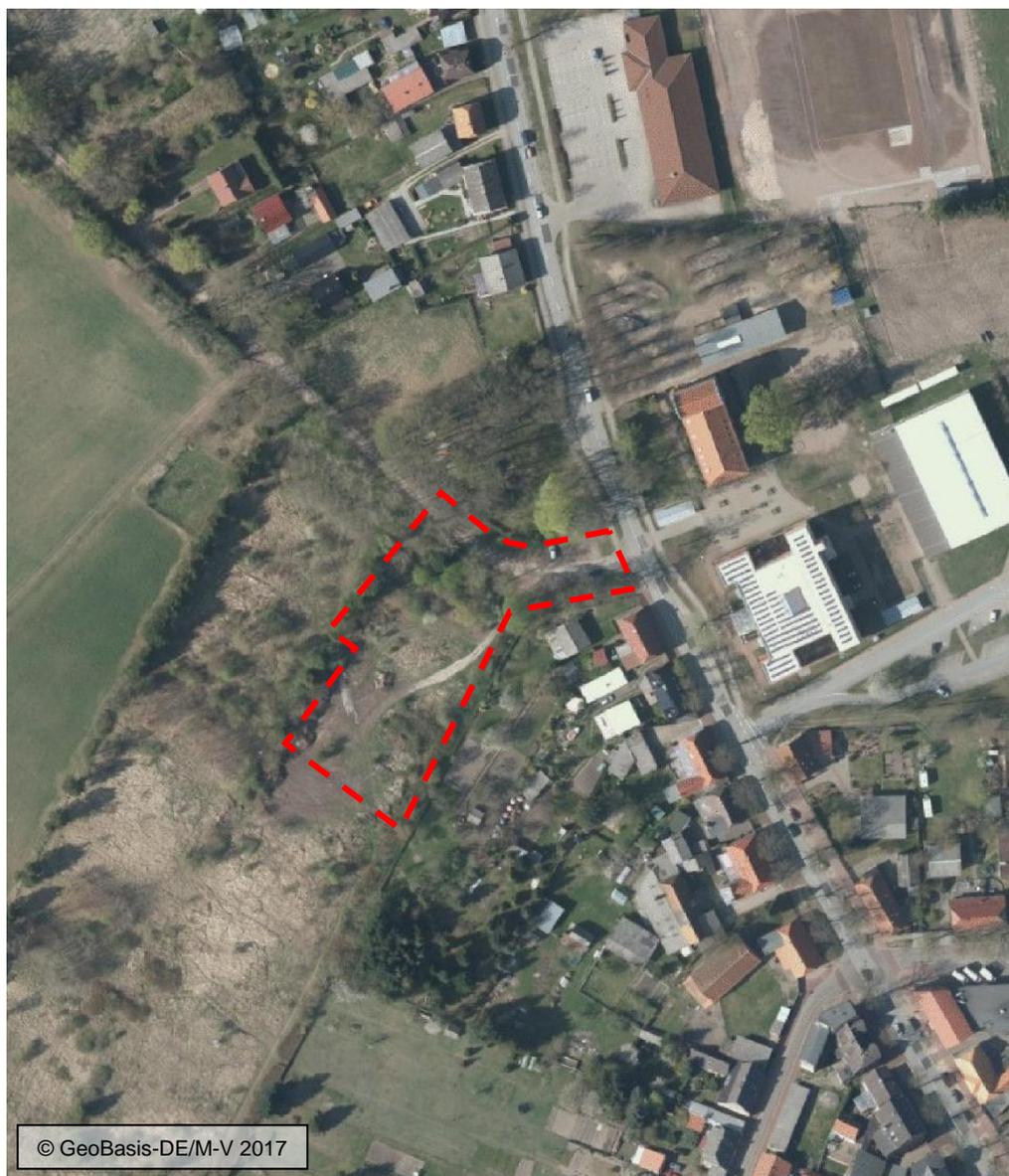


STADT LÜBTHEEN

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 “Kindertagesstätte am Mühlenweg“ nach § 12 BauGB

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

4. März 2019

**Stadt Lübtheen
Landkreis Ludwigslust-Parchim**

Begründung zur Satzung

der Stadt Lübtheen
über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 „Kindertagesstätte am Mühlenweg“

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2.	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen.....	4
2.	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
2.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V.....	6
2.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.....	7
2.3.	Kommunale Planungen	7
2.3.1	Flächennutzungsplan.....	7
3.	Plangebiet	8
3.1.	Lage und Geltungsbereich	8
3.2.	Bestand.....	9
4.	Planinhalt	9
4.1.	Art der baulichen Nutzung	9
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.4.	Verkehrerschließung	10
4.5.	Technische Ver- und Entsorgung	11
4.6.	Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	12
5.	Umweltbelange	12
5.1	Bestand.....	13
5.2	Schutzgebiete und Objekte	15
5.3	Eingriffsbewertung.....	18
5.4	Beschreibung der Maßnahmen	21
6	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	24
6.1	Auswirkungen.....	24
6.2	Einwirkungen.....	25
7	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	25
8	Flächenbilanz	26
9	Hinweise	26

besonderer Teil: Umweltbericht

Anlagen:

- Pöry Deutschland GmbH: Amphibien- und Reptilienkartierung im Rahmen der B-Planverfahren B-Pläne Nr. 16 und 17 in Lübbtheen

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

In § 24 des Achten Sozialgesetzbuches, neugefasst durch Bekanntmachung vom 11.09.2012 I 2022; zuletzt geändert durch Artikel 2 G v. 19.12.2018 I 2696, ist der Anspruch auf Förderung in Tageseinrichtungen und in Kindertagespflege geregelt. Demnach hat jedes Kind zwischen dem vollendeten ersten und dem vollendeten dritten Lebensjahr (unter bestimmten Voraussetzungen auch schon vor Vollendung des ersten Lebensjahres) einen Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder Kindertagespflege. Ebenso hat jedes Kind vom vollendeten dritten Lebensjahr bis zum Schuleintritt Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung. Die Träger der öffentlichen Jugendhilfe haben darauf hinzuwirken, dass für diese Altersgruppe ein bedarfsgerechtes Angebot an Ganztagsplätzen zur Verfügung steht.

Als Grundzentrum obliegt der Stadt Lübtheen eine Versorgungsfunktion für den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarf ihres Nahbereiches. Durch die Lage in der Metropolregion Hamburg werden besondere Entwicklungsimpulse für Wohnen und Gewerbe gesetzt. Dementsprechend steigt die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren durch Wanderungsgewinne und stetige Geburtenzahlen an. Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung und der Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen, hat sich die Stadt Lübtheen das Ziel gesetzt, das bestehende Angebot an Kindertagesstätten zu erweitern. Derzeit befinden sich im südöstlichen Stadtgebiet (Am Bahnhof) die Kindertagesstätte „Am Wiesengrund“ mit 90 Plätzen sowie zwei weitere Einrichtungen in den Ortsteilen Lübbendorf und Jessenitz mit 26 bzw. 16 Plätzen.

Der AWO Kreisverband Ludwigslust e.V. plant den Neubau einer Kindertagesstätte mit Nebengebäude und Außenspielfläche. Die Einrichtung soll Platz für insgesamt 114 Kinder schaffen, davon 30 Krippen- und 84 Kindergartenplätze. Das Betreuungsangebot richtet sich vorrangig an Kinder aus der Stadt Lübtheen, ist daneben aber auch grundsätzlich für Kinder aus umliegenden Gemeinden nutzbar.

Als Vorhabenträger hat die AWO einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Lübtheen gestellt und erklärt, zur Realisierung des Bauvorhabens einen mit der Stadt Lübtheen abgestimmten vorhabenbezogenen Bebauungsplan auszuarbeiten sowie den hierfür notwendigen Durchführungsvertrag abzuschließen. Die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden durch den Vorhabenträger getragen.

Die Stadt Lübtheen unterstützt dieses der Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe dienende Vorhaben. Dazu hat die Stadtvertretung auf ihrer Sitzung am 31.01.2017 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 „Kindertagesstätte am Mühlenweg“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Kindertagesstätte zu schaffen und damit die städtebaulichen Ziele im Sinne der Versorgungsfunktion für den sozialen Grundbedarf zu verwirklichen. Für den Neubau inklusive Außenspielflächen veräußert die Stadt dem Vorhabenträger das Flurstück 468/9 (Flur 1, Gemarkung Lübtheen) in unmittelbarer Nähe zum Komplex der Lindenschule. Mit der Planung soll zugleich die Erschließung und Anbindung des Plangebietes an die Rudolf-Breitscheid-Straße geregelt werden. Außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans werden dazu ein Teil des Straßenflurstücks 467/2 (Flur 1, Gemarkung Lübtheen) sowie ein schmaler Teilbereich des nördlichen angrenzenden Flurstücks 8/3 (Flur 3, Gemarkung Lübtheen) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Gemeinden können gemäß § 12 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben steuern. Genauere Maßgaben zur Realisierung des zwischen Gemeinde und Vorhabenträgers abgestimmten Vorhabens werden in einem Durchführungsvertrag geregelt, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer festzulegenden Frist und ggf. auch zur Tragung von Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einem formalen bauplanungsrechtlichen Verfahren vollzogen. Grundlage ist das BauGB, in dem die Verfahrensschritte festgelegt sind.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Planung der Öffentlichkeit frühzeitig bekannt zu machen. Der Vorentwurf wird dazu öffentlich ausgelegt. Während des Auslegungszeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, die Planung einzusehen und diesbezüglich Anregungen zu äußern. Parallel dazu wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung aufgefordert. Der in der Folge erarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wird nach Beschluss der Stadtvertretung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf werden eingeholt. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden geprüft und abgewogen. Über den Abwägungsvorschlag sowie den fertiggestellten Bebauungsplan entscheidet die Gemeindevertretung. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und tritt durch (ortsübliche) öffentliche Bekanntmachung in Kraft.

Als Kartengrundlage dient die Vermessung des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. H.-G. Jansen vom 30.03.2017 in Verbindung mit digitalen Daten der amtlichen Flurkarte, die die Grundlage für die dargestellten Katastergrenzen bilden. Vorhandene geografische Objekte und höhenmäßig eingemessene Geländepunkte sind dargestellt. Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan,
- Verfahrensübersicht.

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

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- e) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- f) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S.

- 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- g) Gesetz über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern (Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz - BRElbeG M-V) vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 30)
- h) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar.

Das LEP M-V benennt verschiedene Leitlinien, die die Schwerpunkte einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Landesentwicklung darstellen. Auszugsweise sind hier zu nennen:

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

Bei der Anwendung der Leitlinien als auch der Ziele und Grundsätze der Raumordnung wird aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Lage des Landes Mecklenburg-Vorpommern insbesondere der Sicherung und weiteren Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.

Lübtheen liegt im Ländlichen Raum. Die Ländlichen Räume sind entsprechend ihrer Potenziale und Erfordernisse zu entwickeln. Sie sollen attraktive und eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume bilden. Dies beinhaltet unter anderem die Sicherung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung sowie den Erhalt des kulturellen Erbes und der landschaftlichen Vielfalt. Darüber hinaus soll gemäß Programmsatz 5.4.3 (1) LEP M-V in allen Teilräumen eine Versorgung mit Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, insbesondere mit Angeboten der Kindertagesförderung sichergestellt werden. Das Vorhaben entspricht diesem Programmsatz.

Für das Gebiet von Lübtheen sind im LEP M-V sich teilweise überlagernde Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und Tourismus dargestellt. Vorbehaltsgebiete haben den Charakter von Grundsätzen der Raumordnung. Der jeweils festgelegten Nutzung ist bei Abwägungsentscheidungen mit anderen Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen. Da die vorliegende Planung keine landwirtschaftlich oder touristisch genutzten Flächen beansprucht, werden weder die Belange der Landwirtschaft noch des Tourismus nachteilig berührt.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (siehe Kapitel 2.2.2).

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

Lübtheen ist hier als Grundzentrum im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis eingestuft. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Aufgrund der günstigen Standortbedingungen ist Lübtheen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln, um einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region Westmecklenburg zu leisten. Durch die Lage in der Metropolregion Hamburg soll die Stadt in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnen und Gewerbe aufnehmen. Hierfür sind die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen.

Zugleich haben hier die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege durch ein ausgewiesenes Vorbehaltsgebiet besonderes Gewicht und sind in der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Vorbehaltsgebiet (Europäisches Vogelschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“). Von nachteiligen Auswirkungen auf das SPA ist aber nicht auszugehen. Das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern stellt zudem ein besonderes Potenzial für die landschaftsgebundene Erholung dar. Das RREP WM stuft das Gebiet um Lübtheen darum als Tourismusentwicklungsraum ein, in dem attraktive Angebote für den Naturtourismus entwickelt werden sollen. Da die vorliegende Planung keine touristisch genutzten Flächen beansprucht, werden touristische Belange aber nicht nachteilig berührt.

Bezüglich sozialer Dienste und Einrichtungen formuliert das RREP nur Grundsätze. So sollen unter anderem Einrichtungen der Kinder- und Jugendbetreuung in allen Gemeinden, zumindest jedoch in den Zentralen Orten und sonstigen Schulstandorten, zur Verfügung stehen, da sie eine wesentliche Voraussetzung für den Zugang junger Mütter und Väter zum Arbeitsmarkt und ein bedeutender regionaler Standortfaktor sind. Das Vorhaben entspricht diesem Programmsatz.

2.3. Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

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

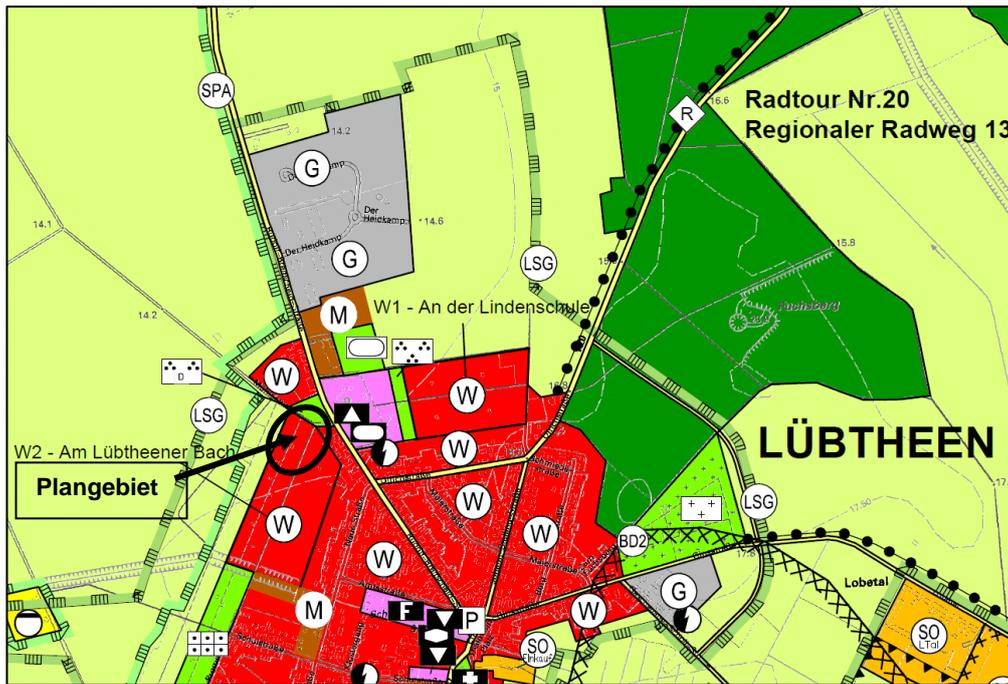


Abbildung 1: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen

Der seit 2014 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen weist für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen aus. In Wohngebieten nach BauNVO sind Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Damit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 mit der Festsetzung eines Baugebietes „Kindertagesstätte mit Außenspielfläche“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

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

Die Entfernungen zu den benachbarten Städten Hagenow, Dömitz und Boizenburg betragen ca. 20 bis 30 km. Verkehrsmäßig günstig angebunden ist die Stadt über die Landesstraße L06, die von Dömitz nach Pritzier führt und die auf die B5 von Ludwigslust nach Boizenburg mündet. Über die Landesstraße L061 und die Kreisstraße K19 werden die Verbindungen zum Amt Neuhaus hergestellt. Über die Anbindungen nach Pritzier und Hagenow werden das überregionale Straßennetz (BAB 24) und die Bahnstrecke Berlin – Hamburg erreicht.

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

Das Plangebiet befindet im östlichen Abschnitt des Mühlenweges, der hier an die Rudolf-Breitscheid-Straße anschließt (nordwestliche Ortsrandlage von Lübtheen). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst das Flurstück 468/9 (4.000m², Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans) sowie einen Teil des Straßenflurstücks 467/2 in der Flur 1 der Gemarkung Lübtheen und teilweise das Flurstück 8/3 (Flur 3, Gemarkung Lübtheen) in einem Streifen von 6 m Breite zur südlichen Flurstücksgrenze. Die Gesamtfläche beträgt somit 5.618 m². Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2. Bestand

Der geplante Standort der Kindertagesstätte befindet sich auf dem Gebiet einer aufgelassenen Kleingartenanlage. Prägend für den Bereich ist die derzeitige Lagernutzung (Boden). Im Norden trennt eine Siedlungshecke diesen Bereich des Plangebietes zum Mühlenweg ab. Nördlich des Weges schließt sich die Dr.-Chrysander-Parkanlage mit Büste an, die in der Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust-Parchim als Baudenkmal eingetragen ist. Die Fahrbahn des Mühlenweges ist als wassergebundene Decke ausgeprägt. Über ihn ist das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Im Einmündungsbereich zur Rudolf-Breitscheid-Straße bestehen beidseitig unbefestigte Randstreifen. Im Osten grenzt das Plangebiet an Hof- und Gartenflächen von Wohngrundstücken. Südlich und westlich schließen sich unversiegelte Freiflächen an, die ebenfalls im Bereich der ehemaligen Kleingärten liegen. Die Fläche im Westen (Pferdekoppel) wird durch eine Siedlungshecke mit Baum- und Strauchbestand) abgeschirmt.

Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates *Flusslandschaft Elbe – Mecklenburg-Vorpommern*. Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet, als internationale Schutzgebietskategorie reicht aber das EU-Vogelschutzgebiet *Mecklenburgisches Elbetal* bis auf etwa 70 m an das Plangebiet heran.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 „Kindertagesstätte am Mühlenweg“ der Stadt Lübbtheen soll das Plangebiet planungsrechtlich vorbereitet werden, um es einer Nutzung durch den Vorhabenträger zuzuführen. Die beabsichtigte Nutzung ist unmittelbar an den Vorhabenträger gebunden, der sich gegenüber der Stadt zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist per Durchführungsvertrag verpflichtet. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Kindertagesstätte mit Außenspielfläche“ festgesetzt. Die zulässige Nutzung bezieht sich auf die Vorhabenbeschreibung des AWO Kreisverbandes Ludwigslust e.V. zum geplanten Neubau der Kindertagesstätte. Konkret wird die beabsichtigte Nutzung im zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgestimmten Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Die zulässige Nutzung umfasst den Neubau einer Kindertagesstätte mit Nebenanlagen und Außenspielfläche. Die Einrichtung soll Platz für insgesamt 114 Kinder im Alter von 3 Monate bis 6/7 Jahre schaffen. Die Betreuung der Kinder kann bis zu 50 (ganztags), bis zu 30 (Teilzeit) und bis zu 20 (halbtags) Wochenstunden während der Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 6 – 18 Uhr) umfassen.

Nebenanlagen sind zulässig soweit sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Dies sind insbesondere Geräteschuppen, Kinderspielhaus, Klettergerüst, Sandkasten, Spielgeräte und dergleichen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl.

Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben dem geplanten Gebäude unter anderem auch Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen relevant. Die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Plans gelegenen Verkehrsflächen bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche ebenso unberücksichtigt wie die Fläche zum Erhalt von Bäumen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Baugebiet „Kindertagesstätte mit Außenspielfläche auf 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung richtet sich am konkreten Vorhaben aus, eröffnet aber einen angemessenen Gestaltungsspielraum. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

Vollgeschosse

Für das Baugebiet wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung zur Geschossigkeit stellt dabei auf den Vorhaben- und Erschließungsplan ab, der ein eingeschossiges Gebäude für die Kindertagesstätte vorsieht. Gemäß § 87 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) definiert, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Das Verhältnis bestimmt sich aus den Außenmaßen des geplanten Gebäudes (Grundfläche des Vollgeschosses) und der Größe des festgesetzten Baugebietes „Kindertagesstätte mit Außenspielfläche“.

Durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,3 soll das Maß der baulichen Nutzung diesbezüglich begrenzt und am konkreten Vorhaben ausgerichtet werden. Der dadurch gesetzte planungsrechtliche Rahmen ermöglicht die Realisierung laut Vorhaben- und Erschließungsplan mit einem geringen planerischen Spielraum. Die unter Kapitel 4.1 genannten Nebenanlagen bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt. Somit entfaltet die Festsetzung ihre Wirkung unmittelbar auf das geplante Hauptgebäude.

4.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bereich des VE-Planes durch eine Baugrenze definiert. Innerhalb des Baufensters ist eine variable Anordnung des geplanten Gebäudes möglich ist. Die Baugrenzen verlaufen außer im Süden in einem Abstand von 3 m entlang der Grenzen des Baugrundstückes. Der südliche Bereich des Baugrundstückes ist als Außenspielfläche freizuhalten und wird deshalb nicht von der Baugrenze erfasst. Die zulässigen Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

4.4. Verkehrserschließung

Verkehrsmäßig wird das Baugebiet über den Mühlenweg erschlossen, der im Osten an die Rudolf-Breitscheid-Straße (L 06) anbindet. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Teil des Mühlenweges von Rudolf-Breitscheid-Straße bis zum Baugebiet als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Straßenverkehrsflächen können neben der Fahrbahn und Gehwegen auch Radwege, unselbstständige Stellplätze, Bushaltebuchten, Schutzstreifen, Straßenbegleitgrün usw. umfassen. Damit bildet die Festsetzung

die Grundlage für die entsprechende Erschließungsplanung. Nach aktuellem Stand der Planung für den Ausbau des Mühlenwegs sind eine Fahrbahn mit 6 m Breite und auf der Nordseite angeordnete Kfz-Stellplätze sowie ein Fußweg vorgesehen. Ein Wendehammer ist laut Erschließungsplanung weiter westlich im Straßenflurstück (außerhalb des Geltungsbereiches) vorgesehen, um die anliegende Wohnbebauung zu berücksichtigen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist aber nicht Gegenstand der Festsetzung und bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.

Aufgrund des konkret bestimmten Vorhabens zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit insgesamt 114 Betreuungsplätzen ist mit nicht unerheblichem Quell- und Zielverkehren zu rechnen, insbesondere zum Beginn und Ende der Betreuungszeiten. Eine Stellplatzsatzung existiert nicht für das Stadtgebiet von Lübtheen. Auf Grundlage der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (NRW)¹ lässt sich aber ein spezifischer Stellplätze für den Zielverkehr ableiten. Demnach wäre von einem Stellplatz je 20-30 Kinder auszugehen. Mit der Anlage von mindestens 6 Stellplätzen wäre der Bedarf somit gedeckt. Eine Vorplanung für das Bauvorhaben zeigt, dass mehr als 6 Stellplätze straßenseitig auf dem Baugrundstück realisiert werden können. Die Anlage von Stellplätzen auf dem Baugrundstück sollte dementsprechend im Durchführungsvertrag verankert werden, um straßenverkehrlichen Belangen Rechnung zu tragen. Bis zu 17 weitere Stellplätze sind in der Planung zum Ausbau des Mühlenweges im Straßenverkehrsraum vorgesehen. Diese können insbesondere den zu den Stoßzeiten erhöhten ruhenden Verkehr aufnehmen.

4.5. Technische Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebietes mit den notwendigen Medien der Ver- und Entsorgung ist möglich und kann über den Anschluss an die im Mühlenweg anliegenden Medien erfolgen. Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Trinkwasserversorgung

Ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung kann über das vorhandene öffentliche Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale im Mühlenweg erfolgen.

Abwasserentsorgung

Ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung kann über das vorhandene öffentliche Kanalrohrnetz des Abwasserzweckverbandes Sude-Schaale im Mühlenweg erfolgen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden wird über einen Feuerlöschbrunnen (Förderleistung 1000 l/min) im Anschlussbereich des Mühlenweges an die Rudolf-Breitscheid-Straße sichergestellt. Die Lage der Entnahmestelle ist in der Planzeichnung dargestellt.

Stromversorgung

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt durch die WEMAG AG über das Netz der WEMAG Netz GmbH.

¹ Anlage zur Nr. 51.11 VV BauO NRW in Ergänzung des § 51 Abs. 1 BauO NRW

Gasversorgung

Ein Anschluss an das Erdgasnetz der HanseGas GmbH ist möglich.

Fernmeldeversorgung

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich.

Niederschlagswasserentsorgung

Das im Baugebiet anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust.

4.6. Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Der südliche Bereich der Dr.-Chrysander-Parkanlage mit Büste wurde im Zusammenhang mit der Regelung der verkehrlichen Erschließung in den Geltungsbereich einbezogen. Der zu erhaltende Teil wird zum Bestandserhalt als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In der Fläche für die Erhaltung von Bäumen ist der Baumbestand auf Dauer zu erhalten und vor Befahren zu sichern. Die Festsetzung dient dem Baumschutz. Der unbefestigte Weg im Bereich der Fläche für die Erhaltung von Bäumen hat Bestandsschutz. Eine nachträgliche Versiegelung ist aber nicht zulässig.

In der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Schrithecke zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Maßnahme dient der Ortsbildgestaltung und soll durch die abschirmende Wirkung zur Dr.-Chrysander-Parkanlage den Belangen der Baudenkmalpflege Rechnung tragen.

5. Umweltbelange

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

5.1 Bestand

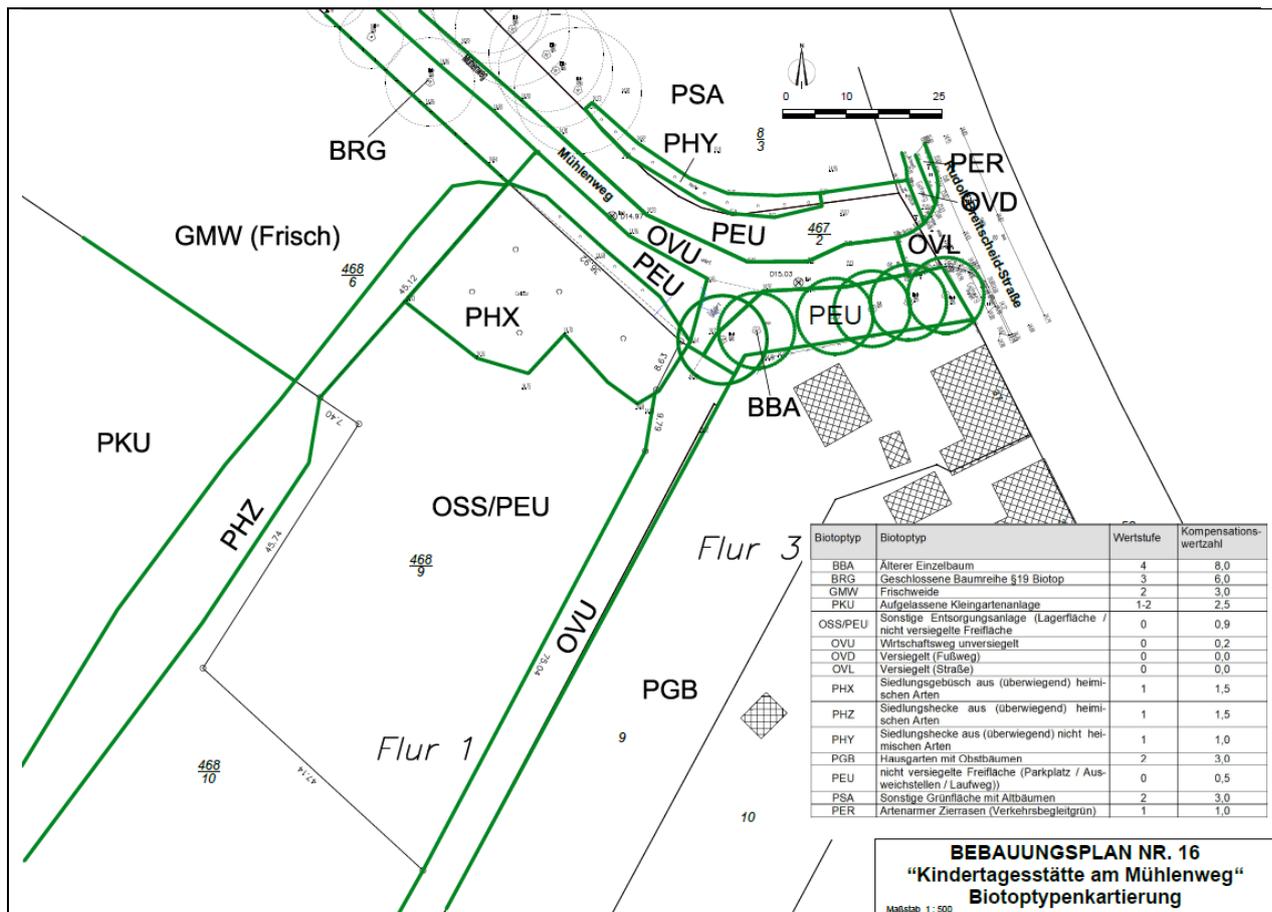


Abbildung 2: Biotypen (Kartengrundlage: Vermesserplan vom 30.03.2017)

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 0,56 ha.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) grenzt im Norden an die Dr.-Chrysander-Parkanlage mit Büste, im Osten an die Gärten der Bebauung Breitscheidstraße, im Süden an die aufgegebenen Kleingärten / Bodenlager und im Westen hinter der Strauch-/Fichtenreihe an die Pferdekoppel bzw. aufgelassenen Kleingärten. Prägend für den Bereich ist die derzeitige Lagernutzung (Boden). Den Geltungsbereich im Norden trennt eine Siedlungshecke mit Schneebeere, Hasel, Kastanie, Feldahorn u.a. zum Mühlenweg ab, im Westen schirmt eine Siedlungshecke mit Fichten, Jung-Eichen, Hasel, Weide, u.a. den Geltungsbereich von der Pferdekoppel und den aufgelassenen Kleingärten ab.

Ein prägender Baumbestand ist mit den Linden am Mühlenweg im Übergang zur Breitscheidstraße, dem Baumbestand der Dr.-Chrysander-Parkanlage und den vereinzelt Birken, der im Bereich der Pferdekoppel lockeren Reihe Richtung Brömsenberg, gegeben.



Abbildung 3: Lagerfläche der Stadt (Aufnahme Mai 2017)

Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes befinden sich nicht im Geltungsbereich (§20 Biotop).

Die westlich angrenzende Ackerlandschaft (SPA) bietet keine Verdachtsmomente auf besonders geschützte bzw. vom Aussterben bedrohte Arten nach § 44 BNatSchG bzw. auf Arten der nach Anhang IV der FFH- Richtlinie streng geschützten Arten. Daher erfolgten lediglich für Amphibien / Reptilien gezielte faunistischen Erfassungen.

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich, sowie angrenzende Bereiche folgende Biotoptypen und Biotopwertestufungen ermittelt:

Biotoptyp	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationswertzahl
BBA	Älterer Einzelbaum	4	Baumkompensationserlass
BRG	Geschlossene Baumreihe §19 Biotop	3	6,0
GMW	Frischweide	2	3,0
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	1-2	2,5
OSS/PEU	Sonstige Entsorgungsanlage (Lagerfläche / nicht versiegelte Freifläche)	0	0,9
OVU	Wirtschaftsweg unversiegelt	0	0,2
OVD	Versiegelt (Fußweg)	0	0,0
OVL	Versiegelt (Straße)	0	0,0
PHX	Siedlungsgebüsch aus (überwiegend) heimischen Arten	1	1,5
PHZ	Siedlungshecke aus (überwiegend) heimischen Arten	1	1,5
PHY	Siedlungshecke aus (überwiegend) nicht heimischen Arten	1	1,0
PGB	Hausgarten mit Obstbäumen	2	3,0
PEU	nicht versiegelte Freifläche (Parkplatz / Ausweichstellen / Laufweg))	0	0,5
PSA	Sonstige Grünfläche mit Altbäumen (Park)	2	3,0
PER	Artenarmer Zierrasen (Verkehrsbegleitgrün)	1	1,0

Tabelle 1: Wertstufenermittlung

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

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

- Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: entfällt
- Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: entfällt (Stufe 3 in mind. 200m Entfernung, Entfernung wird durch die Lage der Erweiterungsfläche nicht verringert)
- Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen
- Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: entfällt (siehe AFB)
- Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: entfällt (siehe AFB)
- Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen
- Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft: entfällt
- Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: entfällt (Anlehnung an Ortsrandlage).

5.2 Schutzgebiete und Objekte

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

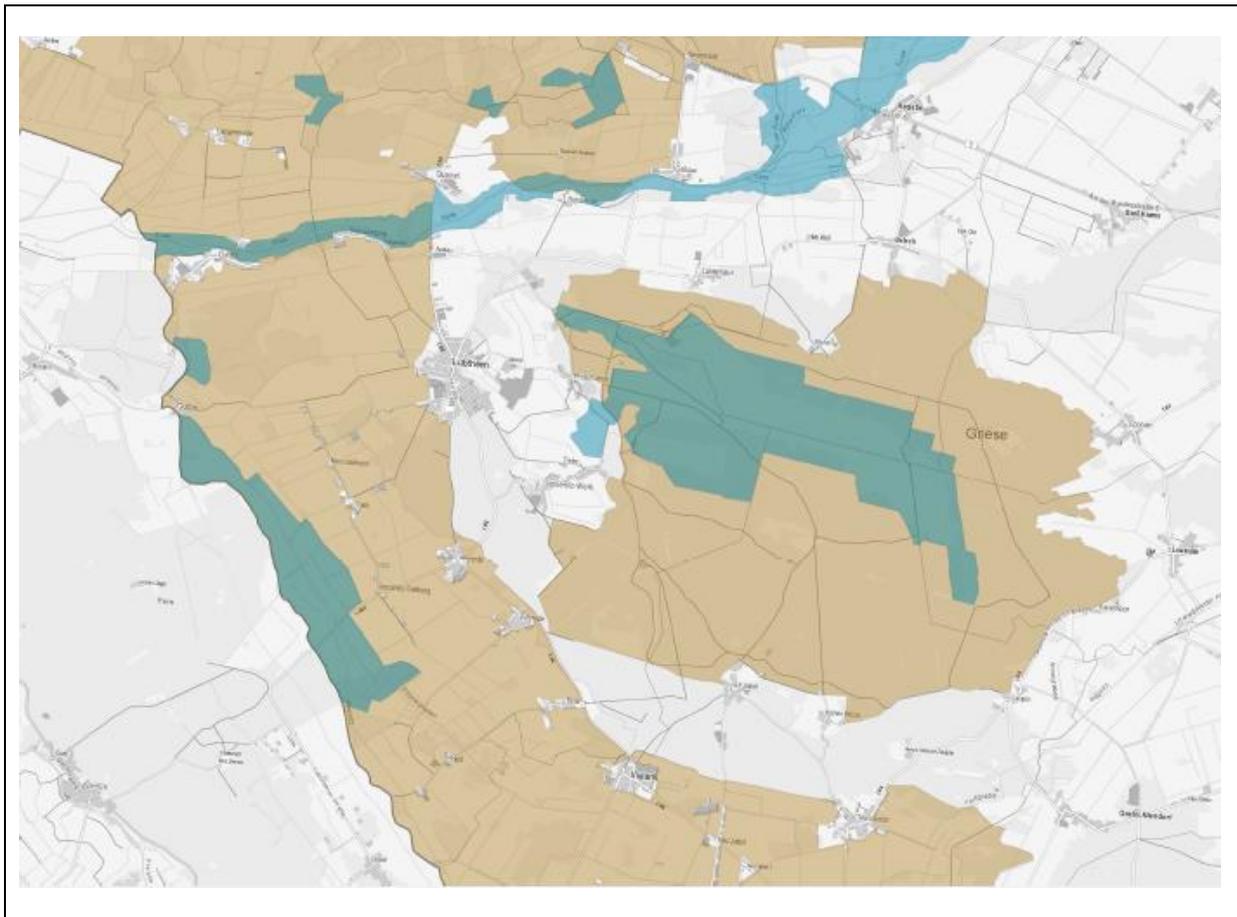


Abbildung 4: FFH-Gebiete und SPA (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Internationale Schutzgebiete

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

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

FFH

- DE 2533-301 - Sude mit Zuflüssen - Entfernung ca. 1750 m
- DE 2733-301 - Lübtheener Heide und Trebser Moor - Entfernung ca. 2200 m
- DE 2732-371 - Rögnitzniederung - Entfernung ca. 4000 m
- DE 2632-372 - Die Rense (3 Einzelflächen) - Entfernung ca. 4000 m

SPA

- DE 2733-401 - Lübtheener Heide - Entfernung ca. 2200 m
- DE 2732-473 - Mecklenburgisches Elbetal - Entfernung ca. 50 -85 m

Es sind für das SPA DE 2732-473 keine Beeinträchtigungen auf das SPA / die Arten des SPA einzustellen und es ist keine FFH-Vorprüfung erforderlich (siehe Umweltbericht / AFB).

Nationale Schutzgebiete- und Objekte

Nationale Schutzgebiete vorhanden:

- BRN 3 Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern - fast flächendeckend im gesamten Gemeindegebiet
- Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Wertbiotope (§20)

Wertbiotope (§20) im Geltungsbereich:

- keine

Wertbiotope (§20) im 50/200m Untersuchungsraum:

- keine

Eine Berücksichtigung von Wertbiotopen erfolgt nicht.

Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Bäume

Mit konkreter Vermessung und Straßenplanung ergibt sich eine Zufahrtssituation, die eine Bewertung der vorhandenen Linden erfordert. Für den Ausbau des Mühlenweges mit den Parkplätzen wurde die vorliegende Trassenvariante in Beachtung des Denkmalschutzes und des Baumschutzes gewählt. Beide Belange werden berührt, erhebliche Beeinträchtigungen sind bei Beachtung der Schadenvermeidungsmaßnahmen aber auszuschließen.

Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen (§ 18 NatSchAG M-V):

Hiermit wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Zulassung einer Befreiung vom gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V beantragt.

Die nachfolgend aufgeführten Bäume im Geltungsbereich unterliegen dem Schutz des § 18 NatSchAG M-V und werden beeinträchtigt (Traufe zzgl. 1,5 m).

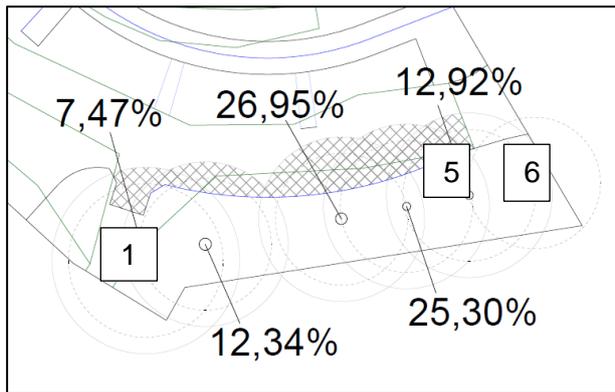


Abbildung 5: Ermittlung der beeinträchtigten Kronentraufe

Die Linden sollen aus gestalterischer Sicht erhalten bleiben. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist nach einer Suchschachtung bei Vorhandensein von Starkwurzeln mittels Wurzelvorhang (siehe nachfolgende Abbildung) ein Schutz einzubauen.

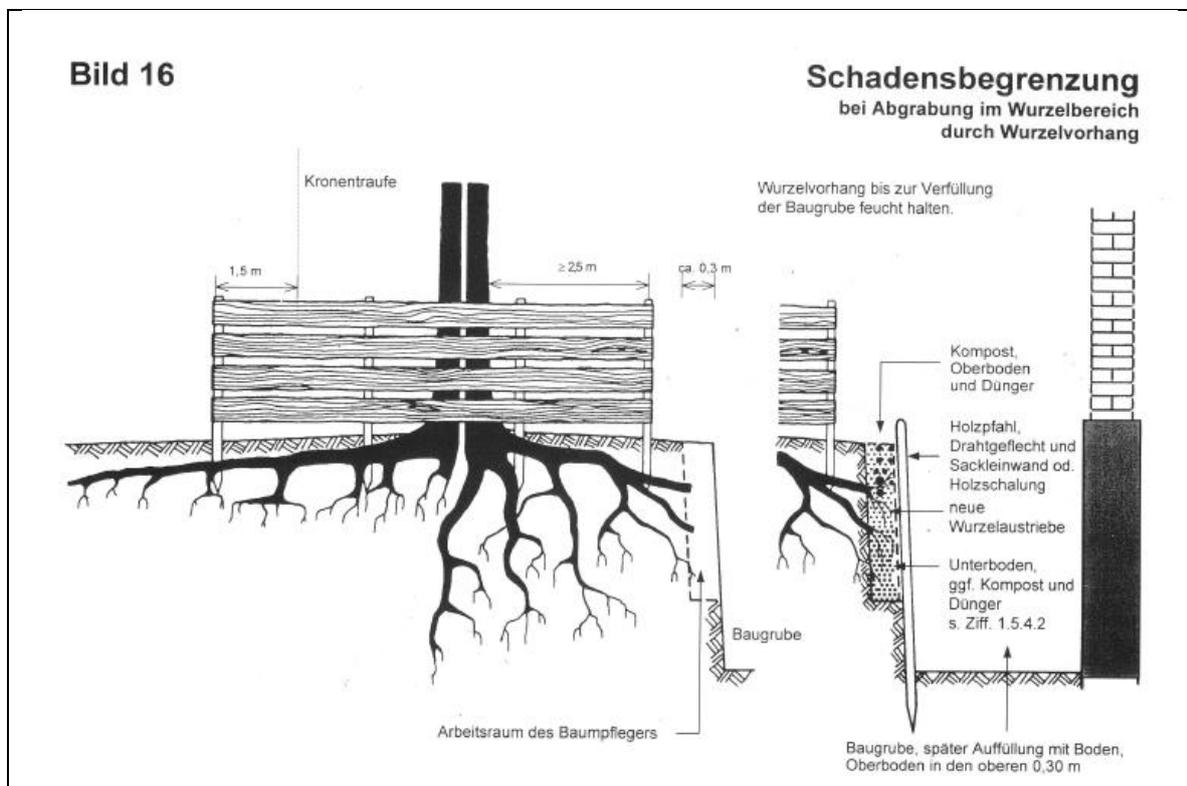


Abbildung 6: Schadensbegrenzung bei Abgrabung im Wurzelbereich (Quelle: RAS- LP4)

Die verbleibende Beeinträchtigung ist für die Versiegelung im Kronenraum durch die Verkehrsflächen auszugleichen.

Der Ersatz für die Beeinträchtigung wird entsprechend Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz) vom 15.10.2007 berechnet. Die Ermittlung der Wurzelschäden erfolgt unter Bezug auf Pkt. 3.1.4 mit folgendem fachlichen Ansatz. Nach Ermittlung des beeinträchtigten Wurzelraumes in % wird abgeschätzt, wieviel Starkwurzeln beeinträchtigt sein könnten. Für unter 5% Beeinträchtigung des Kronentraufraumes erfolgt keine Berücksichtigung. Es wird pro 5% ein Ersatz von 0,1 angesetzt.

Nr.	Art	Anzahl	STU [cm]	KDM [m] geschätzt	Beeinträchtigung [%]	Ersatz
1	Linde	1	251	14	7,47	0,1
2	Linde	1	251	12	12,34	0,3
3	Linde	1	251	12	26,95	0,6
4	Linde	1	251	12	25,30	0,5
5	Linde	1	251	12	12,92	0,3
6	Linde	1	251	12	0,0	0,0
	Summe	6				1,8

Tabelle 2: Baumschutzkompensation

Die anteilige Summe ist auf einen ganzen Baum aufzurunden.

Die Ersatzpflanzung mit zwei einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (hier bevorzugt *Betula pendula*) ist in der Qualität Hst STU 16-18 cm im Straßenzug des Mühlenweges innerhalb des lückigen Birkenbestandes auszuführen.

Die festgesetzte Pflanzmaßnahme ist spätestens in der der Erschließung folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind nachfolgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruchts der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

5.3 Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst auf der Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage (derzeit überwiegend städtisches Bodenlager / Siedlungsgebüsch) die Umnutzung zu einer Baufläche (Kindertagesstätte). Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die Umwandlung der vorhandenen Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.

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

- Bodenlager (ehemaligen Kleingartenanlage)
- Siedlungsgebüsch

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

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

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

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begründenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Biosphärenreservatsamt).
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.
- Zur Minderung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Erhaltung der biologischen Vielfalt dienen die Erhaltung von Randgehölzen / Baumreihen an der nördlichen / östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind überwiegend Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertstufungen (BWE) vorgenommen (siehe Tabelle 1).

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

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Wirkungszonen von Wertbiotopen werden aufgrund deren Lage nicht berücksichtigt. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

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

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,6.

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
	Zufahrt										
OVL	Straßen-einmündung	Bestandsdurchlauf	29		0	0,0	0,0	0,0	0,75	0,0	0
OVU	Wirtschaftsweg unversiegelt	Verkehrsfläche	332		0	0,2	0,3	0,5	0,75	1,0	125
OVU	Wirtschaftsweg unversiegelt	Verkehrsgrün	1		0	0,2	0,0	0,2	0,75	0,0	0
OVU	Wirtschaftsweg unversiegelt	Bestandserhalt im Wurzelschutzraum	37		0	0,2	0,0	0,2	0,75	0,0	0
PSA	Grünfläche (Park)	Verkehrsfläche	5		2	3,0	0,5	3,5	0,75	1,0	13
PSA	Grünfläche (Park)	Verkehrsgrün	7		2	3,0	0,0	3,0	0,75	1,0	16
PSA	Grünfläche (Park)	Bestandsdurchlauf	117		2	3,0	0,0	3,0	0,75	0,0	0
PHY	Siedlungshecke	Verkehrsfläche	30		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	34
PHY	Siedlungshecke	Verkehrsgrün	8		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	6
PHY	Siedlungshecke	Grünfläche (Park)	37		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	28
PHX	Siedlungsgebüsch	Straße	64		1	1,5	0,5	2,0	0,75	1,0	96
PHX	Siedlungsgebüsch	Verkehrsgrün	11		1	1,5	0,0	1,5	0,75	1,0	12
PHX	Siedlungsgebüsch	Erhalt, Wurzelschutzraum	13		1	1,5	0,0	1,5	0,75	1,0	15
PEU	Freifläche	Verkehrsfläche	394		0	0,5	0,5	1,0	0,75	1,0	296
PEU	Freifläche	Bestandserhalt als Grünfläche (Park)	24		0	0,5	0,0	0,5	0,75	0,0	0
PEU	Freifläche	Bestandserhalt als Verkehrsgrün	148		0	0,5	0,0	0,5	0,75	0,0	0
PEU	Altbäume / Freifläche	Straße / Baumkompensation	38		0	0,5	0,5	1,0	0,75	1,0	29
PEU	Altbäume / Freifläche	Erhalt, Wurzelschutzraum	323		0	0,5	0,0	0,5	0,75	0,0	0
	Fst. 468/9										
PHX	Siedlungsgebüsch	GRZ 0,6	388		1	1,5	0,5	2,0	0,75	1,0	582
PHX	Siedlungsgebüsch	unversiegelt	259		1	1,5	0,0	1,5	0,75	1,0	291
OSS	Lagerfläche	GRZ 0,6	2.011		0	0,9	0,5	1,4	0,75	1,0	2.112
OSS	Lagerfläche	unversiegelt	1.342		0	0,9	0,0	0,9	0,75	1,0	906
		Summe:	5.618								4.559

Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 4.559 KFÄ.

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

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

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

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Heckenumbau Fichte in zweireihige Hecke
- Umbau der aufgelassenen Kleingärten zur Streuobstwiese

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

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung am Gebiet mit 70% (LF 0,7) zugrunde gelegt.

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

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

ZIELBIOTOP	GRUND-FLÄ- CHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN-SATI- ONS-WERT- ZAHLE	LEISTUNG- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Feldhecke 2-reihig 5m breit 225m lang	1.125		2,0	2,0	0,80	1.800
Streuobstwiese	4.600	bis 39	2,0	1,0	0,60	2.760
Summe:						4.560

Tabelle 4: Maßnahmen am B- Plangebiet

Aus den Berechnungen ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 4.560 FÄ.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 4.559 KFÄ. Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 4.560 FÄ Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der Eingriff ausgeglichen werden kann.

5.4 Beschreibung der Maßnahmen

In der Fläche mit Erhaltungsgebot für Bäume ist der Baumbestand auf Dauer zu erhalten und vor Befahren zu sichern.

Eine Bodenlockerung mittels Bodenlanze mit gleichzeitiger Düngung im Bereich der ehemaligen Parkfläche wird empfohlen. Der Straßenbau sollte, da die Straßenverkehrsfläche teilweise noch im Kronentraufbereich liegt, nur im Hocheinbau erfolgen. Der Bodenangleich im Wurzelschutzraum darf nur mit grobporigem Boden erfolgen.

In der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Schnitthecke mit Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Qualität Heckenware geschnitten, 2x verpflanzt, Höhe 80-100cm zu pflanzen, zu pflegen und mind. 1x aber max. 2x jährlich zu schneiden und auf Dauer zu erhalten.

Der bestehende Weg im Bereich der Fläche für die Erhaltung von Bäumen (siehe Zusatzzeichen) ist als unbefestigter Weg im Bestand zu erhalten. Eine Versiegelung ist nicht zulässig.

Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

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



Abbildung 7: Lage der Ausgleichsmaßnahmen

Heckenumbau Fichte in zweireihige Hecke:

In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Fichtenreihe zwischen der (ehemaligen) Kleingartenfläche und dem Acker inkl. Wurzel auf einer Länge von 225 m zu roden und dafür unter Erhaltung von geeigneten Laubgehölzen eine zweireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 5 m breit, alle 10m ein Heister zugunsten zweier Sträucher) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m. Verbisschutz ist vorzusehen). Die Rodung der Fichten ist nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28/29.02. eines Jahres zulässig. Die Lage der Abwasserleitung (siehe Hinweise zu Pflanzmaßnahmen) ist zu prüfen und zu beachten.

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

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Pflanzliste Heister Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt	
Feld Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Apfel	Malus sylvestrisagg.
Wild-Birne	Pyrus communis syn. pyraeaster

Weitere Gehölzempfehlungen sind der Pflanzliste des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe (BRASCHEL) unter <https://www.elbtal-mv.de/service/antraege.html> zu entnehmen.

In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zwischen der geplanten Hecke und der Kindertagesstätte auf einer Fläche von 4.600 m² bis zu 39 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x12m ~ 120 m² = 1 Baum). Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung aus dem Bestand zu entwickeln. Dafür sind in einer Vorortbegehung mit dem Biosphärenreservatsamt alle erhaltenswerten Obstbäume zu markieren und die verbleibende Fläche zu beräumen. Die vorhandenen und verbleibenden Obstbäume können in einer abzustimmenden Anzahl mit der geforderten Anzahl von Neupflanzungen gegengerechnet werden. Die Fläche ist jährlich zu pflegen (Mahd ab Anfang Juni oder Beweidung unter Beachtung des Baumschutzes 2-3 x mal mit hoher Tierzahl kurzzeitig). Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren. Erfolgt keine Bewirtschaftung der Obstbäume ist Wildobst beizumischen (Sorten siehe Pflanzliste Obstgehölze).

Sortenliste Obstgehölze

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Alkmene, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel, Purpurroter Cousinot
 Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne
 Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte
 Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth
 Kirschen: Oktavia, Regina
 Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.
 Wildobst: Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Elsbeere (Sorbus torminalis), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Die Ersatzpflanzung mit zwei einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (hier Sand-Birke - Betula pendula) ist in der Qualität Hst STU 16-18 cm im Straßenzug des Mühlenweges innerhalb des lückigen Birkenbestandes auszuführen.

Hinweise zu Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die der Baugenehmigung folgende herbstliche Pflanzperiode vorzunehmen.

Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

- 1 Das Pflanzgut der Gehölze muss den BdB- Gütebestimmungen entsprechen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis zu pflanzen.
- 2 Die Standsicherheit der zu pflanzenden Bäume ist durch Setzen von mind. zwei Baumpfählen je Baum bzw. drei Baumpfählen ab Qualität Hst STU 16-18 cm je Baum / 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Baumscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
- 3 Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.

- 4 Die Kompensationspflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungspflege und der Entwicklungspflege 3 Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten. Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.
- 5 Für die Obstbäume ist ein Erziehungsschnitt (Obstbaumpfleger oder gleichwertig) über mind. 5 Jahre zur Erziehung einer Stammverlängerung und 4-5 Leitästen auszuschreiben.
- 6 Bodenverbessernde Hilfsstoffe und die notwendigen Bewässerungen sind als Bestandteil in die Ausschreibung aufzunehmen.
- 7 Bei Herstellung der Ausgleichsmaßnahme (Rodung Fichtenreihe und Heckenpflanzung auf Flurstück 468/10, Flur 1, Gemarkung Lübtheen) ist die Abwasserdruckrohrleitung des Abwasserzweckverbandes Sude-Schaale (AZV) vor Beschädigung zu schützen. Der AZV ist in die weitere Planung und Abstimmung einzubeziehen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Reptilien / Amphibien

- 1 Vor Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw.. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise am östlichen Rand des geschützten Heckenbiotops.
- 2 Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist weiterhin 1 Lesesteinhaufen im Übergang zum SPA innerhalb der Hecke im Norden anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Lesesteinhaufen mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) ist mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit Sand überdeckt.

Brutvogelarten

- 3 Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit von Mitte August bis Anfang Oktober aufzunehmen.

Insekten

- 4 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

6 Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

6.1 Auswirkungen

Immissionsschutz

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen stellt für den Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. Die nächstgelegene schützenswerte Wohnbebauung (Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 37) befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. In DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung folgende schalltechnische Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) angegeben:

- tags 55 dB
- nachts 45 dB bzw. 40 dB

Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Das Vorhaben „Kindertagesstätte mit Außenspielfläche“ entspricht einer Nutzung, die nach BauNVO in Wohngebieten zulässig ist. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen die Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Der Lärm spielender Kinder stellt danach keine immissionsschutzrechtlich relevante Störung dar, so dass ein in einem Wohngebiet oder in der Nähe eines Wohngebietes angelegter Kinderspielplatz im Rahmen seiner bestimmungsgemäßen Nutzung unter Anwendung eines großzügigen Maßstabes von den Nachbarn grundsätzlich als sozialadäquat zu dulden ist.

Aufgrund der entsprechend Vorhabenbeschreibung geplanten 114 Betreuungsplätze in der Kindertagesstätte ist insbesondere zu Beginn und Ende der Betreuungszeiten mit erhöhtem Verkehrsaufkommen im betroffenen Bereich des Mühlenweges zu rechnen. Der Quell- und Zielverkehr beschränkt sich allerdings ausschließlich auf den für die immissionsschutzrechtlich definierten Tageszeitraum (6-22 Uhr). Eine Überschreitung des Orientierungswertes nach DIN 18005 (55 dB) ist hierbei nicht zu erwarten.

Denkmalschutz/Naturschutz

Der B-Plan setzt am südlichen Rand der Parkanlage auf dem Flurstück 8/3 eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest und berührt damit den Umgebungsbereich des Baudenkmals Lübtheen - Breitscheidstraße, Dr. Chryander Parkanlage mit Büste. Die Festsetzung der Verkehrsfläche orientiert sich an der im Entwurf vorliegenden Erschließungsplanung und den in Hinblick auf die Vorhabenrealisierung erforderlichen Ausbau des Mühlenweges. Vorgesehen sind demnach unter anderem die Anlage von Kfz-Stellplätzen und der Bau eines straßenbegleitenden Fußweges, um eine den Anforderungen an erhöhten Quell- und Zielverkehr zur Kindertagesstätte entsprechende Erschließung sicherzustellen. Auf der Südseite des Mühlenweges ist eine Reihe von Bestandsbäumen mit Kronentraufbereich und Wurzelschutzraum zu berücksichtigen. Es werden sowohl Belange des Denkmalschutzes als auch des Naturschutzes (Kronentrauf- und Wurzelschutzbereich der Bestandsbäume berührt. Bei Beachtung entsprechender Schadenvermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.2 – Bäume) und Umsetzung der zur Abschirmung der Parkanlage von der Verkehrsfläche festgesetzten Pflanzmaßnahme (Schnitthecke) sind erhebliche Beeinträchtigungen der jeweiligen Belange aber auszuschließen.

Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt und zum Artenschutz können dem Umweltbericht entnommen werden.

6.2 Einwirkungen

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

7 Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das künftige Baugrundstück 468/9 (Flur 1, Gemarkung Lübtheen) im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans befindet sich im Eigentum der Stadt Lübtheen. Das Flurstück wird an den Vorhabenträger veräußert. Die Erschließung erfolgt über das öffentliche Straßenflurstück (Mühlenweg) und teilweise das stadteigene Flurstück 8/3 (Flur 3, Gemarkung Lübtheen). Die Umsetzung des Planvorhabens ist somit bezogen auf das in Anspruch genommene Grundeigentum sowie auf die verkehrliche und technische Erschließung (siehe Kapitel 4.4 und 4.5) gesichert. Der Stadt Lübtheen entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 17 keine Kosten. Diese werden durch den Vorhabenträger übernommen.

8 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m ²]	Fläche [%]
Baugebiet „Kita“	4.000	71,2
Verkehrsfläche	1.091	19,4
<u>Grünflächen</u>	<u>528</u>	<u>9,4</u>
Öffentliche Grünfläche (Bestandserhalt)	153	2,7
Fläche zum Erhalt von Bäumen	342	6,1
Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern	33	0,6
Geltungsbereich B-Plan	5.618	100

Tabelle 5: Flächenbilanz

9 Hinweise

Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

Brand- und Katastrophenschutz

Der Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim gibt in der Stellungnahme vom 19.09.2017 folgenden Hinweis:

Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

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

Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim gibt in der Stellungnahme vom 19.09.2017 folgenden Hinweis:

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

Grundwasser- und Bodenschutz

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim weist in der Stellungnahme vom 19.09.2017 darauf hin, dass Arbeiten so auszuführen sind, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.

Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.

Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0, Z 1.1) unter Beachtung der LAGA zu verwenden. Bei Z 1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.

Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Fremdboden auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten.

Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

Vor Grundwasserabsenkungen ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Inhalt und Umfang der Antragsunterlagen können zuvor mit der uWb abgestimmt werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten bekannt.

Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (Bundesbodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen.

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

Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

Immissionsschutz

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim weist in den Stellungnahmen vom 19.09.2017 und 14.02.2019 auf die nach TA Lärm in einem allgemeinen Wohngebiet einzuhaltenden Immissionsrichtwerte hin. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten. Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten. Der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z. B. Klimaanlage, Wärmepumpen) ist so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts gewährleistet ist.

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass

- Schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
- Die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

Straßenverkehr

Gemäß Stellungnahme des Fachdienstes Bürgerservice / Straßenverkehr des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 14.02.2019 müssen die Unternehmer - die Bauunternehmen rechtzeitig vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes – gemäß § 45 (6) StVO von der zuständigen Behörde Anordnungen darüber einholen, wie ihre Baustellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Sie haben diese Anordnungen zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen. Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und die Polizeiinspektion Ludwigslust sind zur Bauanlaufberatung einzuladen.

Notwendig werdende Verkehrsbeschilderung (Festbeschilderung nach Abschluss der Baumaßnahme) ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan ist zur Anordnung einzureichen.

Telekommunikation

Die Telekom Technik GmbH macht in der Stellungnahme vom 22.09.2017 darauf aufmerksam, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist sowie der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern.

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

Trinkwasser

Der Fachdienst Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim macht in seiner Stellungnahme vom 14.02.2019 darauf aufmerksam, dass nach Erschließung des B-Plangebietes an die öffentliche Trinkwasserversorgung zur Sicherstellung einer einwandfreien Beschaffenheit des Trinkwassers eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich ist. Ein Termin zur Probennahme ist mit dem FD Gesundheit zu vereinbaren. Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist. Die Baumaßnahme ist gemäß Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit anzuzeigen.

Lübtheen, 06.03.2019



.....
Die Bürgermeisterin