



Zusammenfassende Erklärung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17
" Kindertagesstätte am Mühlenweg"
der Stadt Lübben

(Fassung vom 4. März 2019)

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass und Ziel der Planung

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. 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.

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.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Kindertagesstätte geschaffen und damit die städtebaulichen Ziele im Sinne der Versorgungsfunktion für den sozialen Grundbedarf verwirklicht werden. Zugleich wird mit der Planung die Erschließung und Anbindung des Plangebietes an die Rudolf-Breitscheid-Straße geregelt.

3. Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritte
31.01.2017	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
21.08.2017 bis 22.09.2017	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung)
04.08.2017	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
11.12.2018	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
11.12.2018	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung nach § 3 Abs. 2 BauGB
14.01.2019 bis 14.02.2019	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

11.01.2019	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
26.03.2019	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
26.03.2019	Satzungsbeschluss

4. Planinhalt

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.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 „Kindertagesstätte am Mühlenweg“ der Stadt Lübtheen 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.

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. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl bestimmt.

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 der 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, Bushaldebuchten, Schutzstreifen, Straßenbegleitgrün usw. umfassen. Damit bildet die Festsetzung die Grundlage für die entsprechende Erschließungsplanung.

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 wurde zum Bestandserhalt als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur Ortsbildgestaltung und Abschirmung der Dr.-Chrysander-Parkanlage dient eine Festsetzung zum Anpflanzen einer Schnitthecke. Auf der Südseite des Mühlenweges wird der Baumbestand über ein Erhaltungsgebot geschützt und planungsrechtlich gesichert.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 "Kindertagesstätte am Mühlenweg" der Stadt Lübtheen eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Von den Auswirkungen des B-Plans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (Biosphäre, Alleen und Baumreihen), Natura 2000-Gebiete, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen auf Biotope, Tiere / Pflanzen als erheblicher einzustufen sind. Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende wesentliche Quellen verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LLUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002)
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von MV, LUNG, Güstrow 2005
- Amphibien- und Reptilienkartierung im Rahmen der B-Planverfahren B-Pläne Nr. 16 und 17 in Lübtheen am 24.08.2018/ 13.09.2018/ 17.09.2018 durch Pöyry Deutschland GmbH, Ellerried 5, 19061 Schwerin, Betr. 118002301

Es sind Beeinträchtigungen auf das SPA/ die Arten des SPA auszuschließen und es ist keine FFH-Vorprüfung erforderlich.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen im Randbereich vorgesehen. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im sonstigen Gemeindegebiet (angrenzende Streuobstwiese / Umbau Fichtenhecke) ausgeglichen werden. Die Beeinträchtigung der Linden wird entsprechend Baumschutzkompensationserlass bewertet und durch eine Ersatzpflanzung ausgeglichen. Maßnahmen der Schadensbegrenzung sind vorgesehen. Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass für das Plangebiet keine laufenden oder zukünftigen Planungen dem Bebauungsplan entgegenstehen.

In der Stellungnahme des **Landkreises Ludwigslust-Parchim** gibt der **Fachdienst Bürgerservice / Straßenverkehr** zu Bedenken, dass aufgrund der insgesamt 114 geplanten Betreuungspunkte mit nicht unerheblichem Quell- und Zielverkehren zu rechnen ist und daher ausreichend Parkflächen zu schaffen sind. Im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 17 wurde dieser Belang dahingehend berücksichtigt, dass der im Geltungsbereich liegende Teil des öffentlichen Straßenflurstücks 467/2, Flur 1, Gemarkung Lübtheen mit Ausnahme des Bereichs der bestehenden Baumreihe als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde. Die Festsetzung schafft den für die Erschließungsplanung erforderlichen Ausgestaltungsspielraum. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist aber nicht Gegenstand der Festsetzung und bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten, nach der seitlich angeordnete Kfz-Stellplätze vorgesehen sind.

Die **untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim** weist auf das sich im angrenzenden Umgebungsbereich des B-Plans befindliche Baudenkmal *Lübtheen – Breitscheidstraße, Dr. Chrysander Parkanlage mit Büste* hin. Eine abschließende Beurteilung, ob oder inwieweit das Baudenkmal durch die Planung beeinträchtigt wird, ist erst bei weiterer Detaillierung der Planung möglich. Daher ist diesbezüglich eine abschließende Abstimmung mit der Behörde durchzuführen. Auf Grundlage einer aktualisierten Entwurfsplanung für den Ausbau des Mühlenweges erfolgte im weiteren Planverfahren eine Abstimmung zu diesem Sachverhalt. Zur Berücksichtigung bauDenkmalspflegerischer Belange wurde zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Parkanlage ein Anpflanzgebot festgesetzt (Schnitthecke zur Abschirmung).

Der **Fachdienst Natur- und Umweltschutz** benennt Auflagen und Hinweise zum Grundwasser- und Bodenschutz. Diese sind bei der Bauausführung zu beachten. Die Auflagen und Hinweise der **unteren Immissionsschutzbehörde** dienen dem Schutz der Nachbarschaft und der Umwelt. Auf Ebene der Bebauungsplanung waren keine Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes erkennbar. Im Sinne des Rücksichtnahmegebotes (§ 15 Abs. 1 BauNVO) ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei gegebenen Einzelfällen behördlich durchzusetzen. Die jeweiligen Auflagen und Hinweise wurden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.

Da im Ergebnis der Potenzialabschätzung das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist das Plangebiet laut Stellungnahme des **Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe** vor Baubeginn nach beschriebener Vorgehensweise zu kontrollieren, Tiere abzufangen und umzusetzen. Der Hinweis wurde dahingehend berücksichtigt, dass durch die Stadt Lübtheen eine entsprechende Amphibien- und Reptilienkartierung beauftragt wurde. Im Ergebnis der protokollarischen Begehungen durch die Pöry Deutschland GmbH ist eine Waldeidechse gesichtet worden. Ein Vorhandensein von Amphibien kann aufgrund fehlender Habitate im Geltungsbereich sowie in angrenzenden Biotopen aber ausgeschlossen werden. Die Wege innerhalb des Geltungsbereichs sind vermutlich potentiell für ein Vorkommen von Reptilien (Zauneidechsen) geeignet. Es sind allerdings keine weiteren Tiere entdeckt worden. Somit können Schutzmaßnahmen entfallen. Die Kontrolle des Plangebietes auf Reptilien und Amphibien sowie die Anlage eines Lesesteinhaufens als Vermeidungsmaßnahme wurden aber als artenschutzrechtliche Hinweise in den Teil B-Text aufgenommen.

Des Weiteren wird vom Biosphärenreservatsamt die Darstellung der Biotopbestandssituation bemängelt. Diese ist durch einen qualifizierten Bestands- und Konfliktplan als Grundlage für die Eingriffsbilanzierung zu ersetzen. Dem Hinweis wurde gefolgt und ein neuer Bestandsplan erarbeitet. Die Eingriffsbilanzierung wurde entsprechend der Stellungnahme korrigiert. Da der Umbau von Verkehrsflächen zu Wurzelschutzraum von der uNB als kompensatorische Maßnahme abgelehnt wird, wurde dies in der weiteren Planung nicht weiter berücksichtigt.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erging eine Stellungnahme, in der Bedenken zur weiteren Nutzbarkeit des Weges östlich des Baugebietes geäußert wurden. Der Sachverhalt wurde geprüft, erforderte aber keine Planänderung, da sich der Weg nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 17 befindet und nicht überplant wird. Die bestehende Zufahrt vom Mühlenweg wurde in der Planung berücksichtigt und bleibt (innerhalb der Grünfläche zum Erhalt von Bäumen) erhalten.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Das **Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe** hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 Einwände zur insgesamt zulässigen Grundflächenzahl und der hiervon abhängigen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung geäußert. Um der späteren Freiraumplanung im Baugebiet für die Kindertagesstätte ausreichend Gestaltungsspielraum zu belassen, wurde an der nach § 19 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl festgehalten. Zur Berücksichtigung des Hinweises wurde die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsprechend überarbeitet. Der sich hieraus ergebende erhöhte Kompensationsbedarf konnte durch die Erweiterung der zur Anlage einer Streuobstwiese festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in angrenzender Lage zum Plangebiet gedeckt werden. Bezüglich des auf der Südseite des Mühlenweges stockenden Baumbestandes, der dem gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegt, wird von Seiten des Biosphärenreservatsamtes für die Durchführung der Erschließungsarbeiten im Trauf- und Wurzelbereich eine Ausnahme nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V erteilt, soweit die im B-Plan aufgeführten Schutzmaßnahmen eingehalten werden. Die Auswirkungen des Eingriffs sind jedoch in Anwendung des Baumschutzkompensationserlasses durch mindestens 2 Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Nach Überprüfung der Kompensationsberechnung wurde dem Hinweis gefolgt und eine entsprechende Ersatzpflanzung mit zwei einheimischen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

Weiterhin werden von der unteren Naturschutzbehörde Hinweise zu grünordnerischen Maßnahmen gegeben. Die Kompensationsmaßnahmen (Umbau einer Fichtenreihe zu einer standortgerechten Feldhecke sowie Entwicklung einer Streuobstwiese) werden anerkannt. Hierbei sind aber vorhandene geeignete Gehölze einzubinden. Dies wurde in den entsprechenden textlichen Festsetzungen berücksichtigt, wie auch die Ergänzung von Pflegehinweisen für die Pflanzmaßnahmen. Ebenso wurde ein artenschutzrechtlicher Hinweis zur insektenfreundlichen Beleuchtung im Plangebiet in den Teil B-Text des B-Plans aufgenommen.

Laut **Fachdienst Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim** ist vor Inbetriebnahme der Trinkwasserleitungen zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Der Hinweis wurde zur Beachtung beim Planvollzug in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass Alternativen nicht bestehen. Bei der Alternativprüfung wurde bereits berücksichtigt, dass der Standort für die bauliche Nutzung als Kindertagesstätte aufgrund des unmittelbar benachbarten Schulgeländes (Lindenschule) und als im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche besonders geeignet. Insofern konnte ein Standortvergleich keine besser geeigneten Alternativen aufzeigen.