

STADT LÜBZ



**Bebauungsplan Nr. 24 "Plauer Chaussee / Blücher Straße"
in der Stadt Lübz für die Sondergebiete
großflächiger Einzelhandel und
Betreutes Wohnen, Sozial- und Dienstleistungszentrum
nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)**

Begründung

Entwurf

September 2018

Begründung zur Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Planungsziel/ Standortwahl	3
1.2.	Territoriale Einordnung	3
1.3.	Verfahren, Plangrundlagen.....	3
2.	Allgemeines	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
2.3.	Kommunale Planungen	6
3.	Plangebiet	7
3.1.	Geltungsbereich	7
3.2.	Bestand.....	7
4.	Planinhalt	9
4.1.	Art der baulichen Nutzung	9
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4.	Verkehrerschließung, Fahrrechte	10
4.5.	Technische Ver- und Entsorgung	10
4.6.	Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V.....	11
5.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	11
5.1.	Auswirkungen.....	11
5.2.	Einwirkungen.....	11
6.	Umweltbelange	12
6.1.	Einleitung	12
6.2.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
7.	Artenschutz	13
7.1.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	13
7.2.	Artenschutzrechtliche Hinweise	16
7.3.	Schutzgebiete und Objekte	17
8.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	17
9.	Städtebauliche Daten	18

Anlage:

1. Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Norma Lebensmittelmarktes in Lübz, Blücherstraße von GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg), Stand 21.08.2018
2. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 24 "Plauer Chaussee / Blücher Straße" der Stadt Lübz, Kersten Jensen BG S&L Schwerin, 05.09.2018

1. Allgemeines

1.1. Planungsziel/ Standortwahl

Im dem Bereich Ecke Plauer Chaussee / Blücherstraße hat sich ein Norma-Lebensmittelmarkt (ca. 800 m²) mit angeschlossenem Backshop (ca. xxx m²) angesiedelt. Dieser hat sich zu einem wichtigen Versorgungsstandort entwickelt und übernimmt die Nahversorgungsfunktion für das westliche Stadtgebiet. Der Lebensmitteldiscounter plant hier die Erweiterung und Neuordnung der Verkaufsraum- und Lagerflächen um 200 m², um eine zeitgemäße Produktpräsentation zu ermöglichen und die Wettbewerbsfähigkeit im Sinne einer zukunftsfähigen Standortsicherung zu verbessern. Als integrierter Nahversorgungsstandort ist der vorhandene Markt in seiner Funktion zu sichern. Die maßvolle Verkaufsraumflächenerweiterung auf 1.000 m² zuzüglich der Sicherung des Bäckereishops mit 80 m² unterstützt dieses Ziel. Da die geplante Verkaufsraumfläche größer als 800 m² ist, ist dieser Bereich als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel einzustufen.

Auf den nördlich und östlich angrenzenden Flächen des Norma – Marktes ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung für Betreutes Wohnen und soziale Einrichtungen geplant. Hier soll insbesondere die Betreuung und Unterbringung von älteren und pflegebedürftigen Menschen erfolgen, ergänzt durch die dazugehörigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Die städtebauliche Qualität dieses Bereiches liegt in der integrierten Lage im Wohngebiet, so dass der Standort sowohl zu Fuß als auch mit Pkw gut erreichbar ist. Mit der Erweiterung des Verbrauchermarktes und der Ergänzung um ein Sozial- und Dienstleistungsangebot wird die Attraktivität des Wohngebietes erhöht.

Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches macht sich daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2. Territoriale Einordnung

Die Kleinstadt Lübz liegt im südwestlichen Mecklenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim, ca. 43 km südöstlich der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 12 km zur Landesgrenze Brandenburg entfernt. Die Einwohnerzahl der Stadt Lübz beträgt 6.208 (Stand xxx), die Gemeindefläche umfasst 5.762 ha. Zum Stadtgebiet gehören die Ortsteile Bobzin, Broock, Hof Gischow, Riederfelde, Ruthen und Wessentin.

An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinden Werder, Passow und Gallin - Kuppentin, im Osten die Gemeinden Barkhagen, im Süden die Gemeinden Kritzow und Kreien und im Westen die Gemeinde Gischow und Lutheran.

Eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die das Stadtgebiet querende Bundesstraße 191 gegeben. Landes- und Kreisstraße erschließen das Umland. Die mitten durch die Stadt Lübz führende Elde-Müritz-Wasserstraße ermöglicht eine überregionale wassertouristische Nutzung.

1.3. Verfahren, Plangrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Lübz haben auf ihrer Sitzung vom 11.04.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 Sondergebiet „Plauer Chaussee/Blücher Straße“ in Lübz gefasst.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche (Verbrauchermarkt NORMA) und eine ehemals bebaute Fläche (Beräumung 2014), die dem Innenbereich zu zurechnen ist und einer anderen Nutzung zugeführt werden soll.

- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m². Das Plangebiet selbst ist ca. 10.800 m² groß.
SO 1: 5.490 m² x 0,8= 4.392 m²
SO 2: 3.830 m² x 0,6 = 2.298;
gesamt 6.690 m² Grundfläche
- Nach Anlage 1 Nummer 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt sich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine UVP, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht wird (hier nach 18.6.2 ab 1.200 m² Geschossfläche). Das SO1 großflächiger Einzelhandel erreicht durch die Erweiterung um 200 m² Verkaufsfläche eine Geschossfläche von ca. 1.397 m². Die jetzige Geschossfläche beträgt 1.154 m². Die Allgemeine Vorprüfung ist erfolgt, um abzuklären, ob der B-Plan Nr. 24 einer UVP-Pflicht unterliegt. Die allgemeine Vorprüfung hat ergeben, dass mit dem Vorhaben – SO1 großflächiger Einzelhandel - keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden und eine UVP-Pflicht nicht erforderlich ist.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt (siehe Punkt 6. Umweltbelange).

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 19 wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Kartengrundlage dient ein Katasterauszug untersetzt mit einem Luftbild. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Nutzungen, den Gebäude- und Gehölzbestand, Straßen und Wege nach.

Der Bebauungsplan Nr. 24 besteht aus:

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

2. Allgemeines

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch 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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I

1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (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; 2016 S. 28), geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

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 dar. Das LEP ist bindend sowohl für Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen.

Die Stadt Lübz liegt in einem Ländlichen Raum, der von einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft geprägt wird. Für die Bevölkerung im Ländlichen Raum sind Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge zu sichern. Als Grundzentrum ist Lübz dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Parchim zugeordnet.

Für die Siedlungsentwicklung sollen vorrangig Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt werden.

Zu den Einzelhandelsgroßprojekten sind folgende Vorgaben gemäß Kapitel 4.3.2 zu beachten:

- **Konzentrationsgebot**
Konzentration von Einzelhandelsgroßprojekten und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig.
- **Kongruenzgebot**
Einzelhandelsprojekte sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- **Integrationsgebot**
Einzelhandelsprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Für die geplante Erweiterung des NORMA - Marktes fehlen Bewertungen zum Integrations- und Kongruenzgebot, da dieser Bereich nicht als Versorgungsbereich in einem Einzelhandelskonzept ausgewiesen ist. Eine Ausnahmeregelung außerhalb der ZVB (zentraler Versorgungsbereich) ist möglich, wenn folgende Ausnahmetatbestände erfüllt werden:

1. eine integrierte Lage in den ZVB ist aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar,
2. das Vorhaben trägt zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung bei und
3. die Versorgungsbereiche werden in ihrer Funktion und Entwicklung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass die Ausnahmetatbestände erfüllt werden (siehe Punkt 2.3.1.).

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms** (RREP) Westmecklenburg von August 2011 liegt die Stadt Lüb im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, in einem als Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum ausgewiesenen Bereich. In den Tourismusentwicklungsräumen sind verschiedene Formen der landschaftsgebundenen Erholung und die touristische Infrastruktur weiter zu entwickeln. Bereiche im Norden des Stadtgebietes liegen teilweise im Vorbehaltsgebiet bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Müritz-Elde-Wasserstraße ist als wichtiger Schifffahrtsweg ausgewiesen.

Programmsätze im Punkt 4.1 des RREP WM

- Innen- vor Außenentwicklung (2)
- Konzentration von gewerblichen Siedlungsflächen auf zentrale Orte (4)
- umweltverträgliche Siedlungsentwicklung (5)

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Lüb als Grundzentrum eingestuft. Gewerbliche Bauflächen sind hier bedarfsgerecht auf die zentralen Orten zu konzentrieren. Die Stadt Lüb ist Sitz der Amtsverwaltung Eldenburg Lüb.

2.3. Kommunale Planungen

2.3.1 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Lüb verfügt über kein Einzelhandelskonzept. Im Rahmen einer „Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Norma Lebensmittelmarktes in Lüb, Blücherstraße“ von GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg), erfolgte im August 2018 die Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf den Einzelhandel im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Es wurde festgestellt, dass die Ausnahmetatbestände gemäß LEP M-V erfüllt sind:

1. Konzentrationsgebot
Da Lüb als Grundzentrum ausgewiesen ist, ist die Ansiedlung / Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes grundsätzlich zulässig.
2. Integrationsgebot:
Der NORMA-Lebensmitteldiscounter ist seit 28 Jahren in der Stadt Lüb ansässig; 2015 neu eröffnet am Standort Blücherstraße. Das Vorhaben am Standort Blücherstraße erfüllt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung für ca. 1.750 Einwohner. Der NORMA-Markt ist fußläufig für die umgebenden Wohngebiete zwischen der B 191 und der Benziner Straße (K 126) zu erreichen. Der Standort verfügt über einen angemessenen ÖPNV-Anschluss und durch die zwei Zufahrten auch eine gute Erreichbarkeit mit Pkw. Im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „Hauptzentrum Lüb“ (Altstadtbereich) sind aufgrund der Kleinteiligkeit der Bebauung und der schmalen Straßen keine ausreichenden Flächenangebote für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters gegeben.
3. Kongruenzgebot
Ca. 85 % der Kunden werden aus dem raumordnerischen Nahbereich erwartet. Somit wird der grundzentrale Verflechtungsbereich von Lüb nicht überschritten. Gemäß Untersuchung der Umsatzverteilungswirkungen sind mit keinen betrieblichen Beeinträchtigungen der Märkte Aldi und Netto zu rechnen. Damit sind auch keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten.

Die geplante Verkaufsraumflächenerweiterung innerhalb des B-Planes Nr. 24 ist verträglich und zulässig. Es werden ein bestehender Nahversorgungsbereich und damit die verbrauchernahe Grundversorgung gestärkt.

2.3.2 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüb ist der Bereich des B-Planes Nr. 24 als Wohnbaufläche (W) und Kleingärten dargestellt.

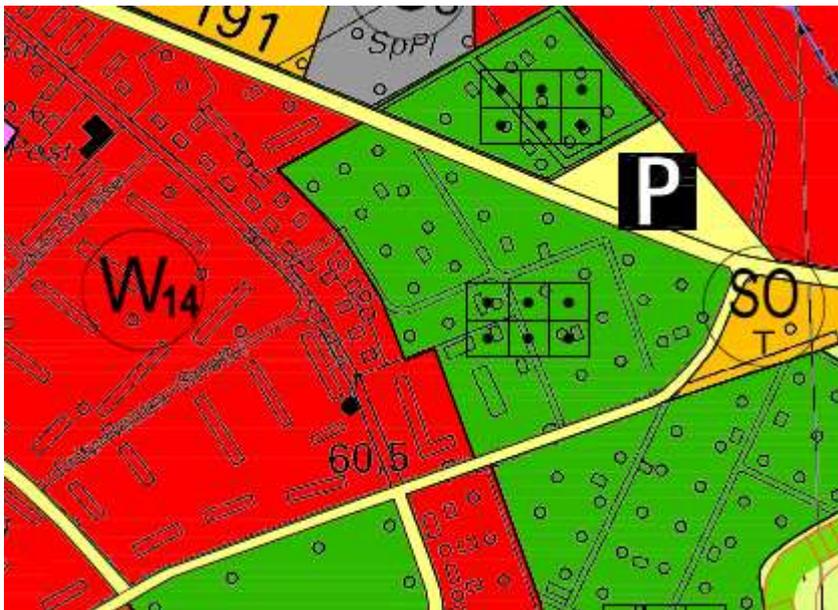


Bild 1 Auszug aus wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 24 im Wege der Berichtigung angepasst. Es erfolgt für den geänderten Teilbereich dann die Darstellung als Sondergebiete nach § 11 BauNVO..

3. Plangebiet

3.1. Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24 umfasst in der Gemarkung Lüb, Flur 18, die privaten Flurstücke 68/4, 68/5 und 259/15 sowie teilweise das städtische Flurstück 256/95. Die Grenze bildet hier der Zaun.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Osten Kleingartenanlagen sowie im Nordwesten ein Wohngrundstück an. Im Süden bildet die Plauer Chaussee (Kreisstraße 127) und im Osten die Blücherstraße die Grenze

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden.

3.2. Bestand

Auf dem Flurstück 68/4 befindet sich seit 2015 der NORMA – Markt mit einer Verkaufsraumfläche von knapp 800 m², integriert eine Bäckerfiliale mit ca. 80 m². Das Gebäude hat eine Klinker-

fassade und eine rote Dacheindeckung. Die Fahrgassen des Parkplatzes sind asphaltiert, die Stellplatzreihen mit roten Pflaster abgehoben. Es bestehen jeweils asphaltierte Zufahrten von der Blücherstraße und der Plauer Chaussee. Zu erhaltender Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Die Anlieferung des NORMA – Marktes erfolgt per Lkw über die Anbindung von der Plauer Chaussee zur der auf der nördlichen Gebäudeseite liegenden abgesenkten Ladezone bis zur baulich geschlossenen Laderampe. Die Anlieferung für den Bäcker erfolgt ebenerdig auf der nordwestlichen Gebäudeseite mit einem Transporter.

Das angrenzende Flurstück 28/5 sowie die Teilfläche aus dem Flurstück 256/95 sind unbebaute Flächen. Die hier ehemals vorhandenen Gebäude wurden 2014 abgerissen. Es ist kein Gehölzbestand auf den Flächen vorhanden.



Bild 2 Luftbild © GeoBasis-DE/M-V 2018

Das Gelände ist im Bereich des NORMA- Marktes mit Parkplatz auf ein einheitliches Niveau erhöht worden, so dass zum angrenzenden Flurstück 66 und zu den Kleingartenanlagen jeweils ein Höhenversatz besteht. Zu den Kleingärten ist als Abgrenzung ein Zaun vorhanden, mit einem Tor im Nordosten des Zaunes.

In der nordöstlichen Ecke steht ein Betonmast mit einem Aufsatz.

4. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1. 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 sind ein Sondergebiet gemäß §11 Abs. 3 BauNVO „großflächiger Einzelhandel“ sowie ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO „Betreutes Wohnen, Sozial- und Dienstleistungszentrum“ festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete sowie die zulässigen Nutzungen definiert.

Zulässig ist im Sondergebiet 1 „großflächiger Einzelhandel“ ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 m² Verkaufsraumfläche und ein Backladen mit max. 80 m² Fläche.

In dem Sondergebiet SO 2 „Betreutes Wohnen, Sozial- und Dienstleistungszentrum“ sind Wohnungen für das betreute Wohnen geplant. Diese sollen durch Betreuungsfunktionen (Büros für Verwaltung, Gemeinschaftsräume u.a.), Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Physiotherapie) und soziale Einrichtungen (z.B. Sitz soziale Dienste) ergänzt werden.

Zur Erhaltung des Ortsbildes sind in dem Sondergebiet 2 Nebenanlagen, Carports und Garagen zwischen der Plauer Chaussee und der straßenseitigen Baugrenze sowie ebenfalls zwischen der Blücherstraße und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

4.2. 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 Vorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet werden kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Dazu zählen neben den Gebäuden u.a. auch befestigte Wege und Stellplätze mit ihren Einfahrten. Gemäß BauNVO wird für das Sondergebiet 1 „großflächiger Einzelhandel“ unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Gebäudes mit der geplanten Erweiterung eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Entsprechend des bestehenden Marktes wird eine maximale Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) mit 60,55 m HN angesetzt.

Für das Sondergebiet soziale Einrichtungen wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es handelt sich um eine schmale Fläche, auf der die Funktionen unterzubringen sind. In Anlehnung an die umgebende Bebauung in der Blücherstraße wird die Geschossigkeit gestaffelt. Zur Blücherstraße hin wird die Eingeschossigkeit der Eigenheimbebauung aufgenommen. Es schließt sich eine Zweigeschossigkeit bis zur Dreigeschossigkeit im Eckbereich an.

4.3. 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.

Da der Baukörper des NORMA – Marktes bereits jetzt länger als 50,00 m ist, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das geplante Gebäude im Sondergebiet soziale Einrichtungen

soll sich entlang der nördlichen und teilweise östlichen Geltungsbereichsgrenze erstrecken, so dass hier zur Unterbringung der Funktionen ein langgestreckter Baukörper entstehen wird. Daher wird für beide Sondergebiete eine max. Gebäudelänge von 85 m festgesetzt wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Durch die Festsetzung der Baugrenze werden die bestehenden Baufluchten entlang der Blücherstraße und der Plauer Chaussee aufgenommen. Die Baugrenzen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigen die Abstände zu den angrenzenden Flurstücken. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

4.4. Verkehrserschließung, Fahrrechte

Die verkehrliche Anbindung des Sondergebietes 1 „großflächiger Einzelhandel“ für den PKW – Verkehr erfolgt über die bereits bestehende Zufahrten von der Blücherstraße und der Plauer Chaussee. Für die Anlieferung des Marktes wird ausschließlich die Zufahrt von der Plauer Chaussee genutzt. Über diese Zufahrt sollen ebenfalls die Sondergebiete 2.1 und 2.2 „Sozial- und Dienstleistungszentrum“ erschlossen werden.

Für die Zufahrt (Anlieferung von der Plauer Chaussee) über das Flurstück 68/5 wird ein Fahrrecht zugunsten des NORMA – Marktes festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze für das Sondergebiet 2 „Sozial- und Dienstleistungszentrum“ sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

4.5. Technische Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

Für die Bereitstellung von Trinkwasser besteht bzw. erfolgt ein Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann über die zwei Hydranten in der Plauer Chaussee und den einen Hydranten in der Blücherstraße gesichert werden, die alle drei in einem Umkreis von 300 m liegen.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt über das Netz der WEMAG AG. Für eine elektrotechnische Erschließung ist ein Antrag zu stellen.

Gasversorgung

Die Erdgasversorgung kann über das vorhandene Netz der Stadtwerke Lübz abgesichert werden.

Fernmeldeversorgung

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene Abwassernetz des Eigenbetriebs Abwasser der Stadt Lübz einzuleiten.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Flächen ist für die Bewässerung des Grundstückes aufzufangen und zu verwerten bzw. auf dem Grundstück zu versickern.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

4.6. Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Begründung

Durch die baugestalterischen Vorgaben für Werbeanlagen soll auf das Ortsbild eingegangen werden.

Werbeanlagen

Der Einzelhandel weist durch Werbung auf den Einkaufsmarkt hin. Unter der Berücksichtigung der auf der anderen Straßenseite befindlichen Wohnbebauung soll durch den Ausschluss von Leuchtfarben, Wechselbilder, Laufschriften, Blinklichter und drehbare Werbeanlagen eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Anzahl und Höhe von Pylonen und Fahnen werden begrenzt. Es sind max. ein Pylon und drei Fahnen zulässig. Die Höhe darf 5,00 m nicht überschreiten.

5. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

5.1. Auswirkungen

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die geplanten Nutzungen auf die benachbarten Nutzungen, hier überwiegend Wohn- und Kleingartennutzungen, auswirken können. Insbesondere sind die verkehrlichen Belastungen durch den Lebensmitteldiscounter (Anlieferung und Parkplatzbewegungen) zu betrachten.

Die geplante Bebauung innerhalb des Sondergebietes 2 „Sozial- und Dienstleistungszentrum“ schirmt Anlieferung und Parkplatzverkehr nach Nordwesten zur Eigenheimbebauung an der Blücher Straße sowie nach Norden und Osten zu den Kleingärten ab.

Der NORMA – Markt ist längs zur Plauer Chaussee errichtet worden. 89 Stellplätze befinden sich zwischen Plauer Chaussee und Marktgebäude, 11 Stellplätze sind am Giebel zur Blücherstraße orientiert. Die Anlieferung ist auf der nördlichen Seite angeordnet. Die Öffnungszeiten liegen werktags von 7.00 Uhr bis 20.00 (21.00 Uhr) Uhr, so dass durch den Parkplatzverkehr keine Lärmbelastungen für die Wohnbebauung und die Kleingärten nachts bestehen.

Täglich erfolgen ca. drei Anlieferungen per LKW, davon eine in den Nachtstunden (5.00 bis 6.00 Uhr). Ein LKW liefert mit außenliegendem Kühlaggregat an. Für den Ladebetrieb sind insgesamt ca. 2,50 h anzunehmen.

Die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmauswirkungen zwischen der Anlieferung und dem sich anschließenden Sondergebiete „Betreutes Wohnen, Sozial- und Dienstleistungszentrum“ sind im Rahmen des Bauantrages zur Erweiterung des NORMA – Marktes zu ermitteln, da die konkreten Nutzungen für die Sondergebiete gegenwärtig noch nicht verbindlich bekannt sind.

Nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind für das Wohngebiet in der Blücher Straße die Orientierungswerte tags von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) einzuhalten. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung (Betreutes Wohnen) in dem geplanten Sondergebiet SO 2 nördlich und östlich des NORMA – Marktes sind diese Orientierungswerte ebenfalls anzusetzen. Die Kleingartenanlagen werden allgemein nur tagsüber genutzt. Hier ist das Schutzinteresse in der Regel gewahrt, wenn ein Immissionsrichtwert tags von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

5.2. Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzungen her erwarten ließen, da an das Plangebiet überwiegend Kleingartenflächen angrenzen. Lediglich in der Blücherstraße grenzt ein

Wohngrundstück an, dass von der Nutzung her mit dem sich anschließenden geplanten Betreuten Wohnen vereinbar ist.

6. Umweltbelange

6.1. Einleitung

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Anlage 1 Nr. 18.8, zählt der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ab 1.200 m² Geschossfläche nach Anlage 1 Nr. 18.6 UVP zu den Vorhaben, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist. Die Verkaufsraumflächenerweiterung auf 1.000 m² zuzüglich der Sicherung des Bäckerishops mit 80 m² (zusammen 1.397 m² Geschossfläche) liegt damit über der prüfpflichtigen Geschossfläche.

Es handelt sich um einen vorhandenen Einzelhandelsbetrieb mit einer Erweiterung um 200 m² Verkaufsfläche wodurch eine UVP-Pflichtigkeit (Allgemeine Vorprüfung) aufgrund der Flächengröße über 1.200 m² Geschossfläche erreicht wird.

Die allgemeine Vorprüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes als Anlage zur Begründung. Die allgemeine Vorprüfung ergibt, dass mit dem Vorhaben großflächiger Einzelhandel keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden. (siehe Anlage zur Begründung)

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Bau GB.

Als Maßnahme der Innenentwicklung zielt der Bebauungsplan auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ab.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung und internationale / nationale Schutzgebiete.

Im dem Bereich Ecke Plauer Chaussee / Blücherstraße hat sich ein Norma-Lebensmittelmarkt mit angeschlossenen Backshop angesiedelt. Der Lebensmitteldiscounter plant hier die Erweiterung und Neuordnung der Verkaufsraum- und Lagerflächen auf 1.000 m² zuzüglich der Sicherung des Bäckereishops mit 50 m².

Auf den nördlich und östlich angrenzenden Flächen des Norma – Marktes ist eine ein- bis dreigeschossige Bebauung für soziale Einrichtungen geplant.

Vom Vorhaben sind betroffen:

- Lebensmittelmarkt mit Parkplätzen und Grünflächen (Rasen)
- Ruderalbrache (Restfläche einer beräumten ehemals bebauten Fläche – Staun Lübz) – Fläche für soziale Betreuung

Begrenzt werden die Vorhaben im Süden und Westen von innerstädtischen Straßen und im Norden und Osten von Kleingärten.

6.2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des B-Plans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

- Bei den Bodendarbeiten 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 zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.

- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Befestigte Flächen sind bei bautechnischer Sinnfälligkeit in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
- Oberflächlich verunreinigtes anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwässer dürfen ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung im Außenbereich ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen, auch für Nutzer (Lärmschutz / Optik) der Flächen mit soziale Betreuung
- Schaffung von nutzbaren eigenen Freiflächen für die Nutzer der Flächen mit soziale Betreuung
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes auch Bauzeitenregelungen siehe AFB.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für die Maßnahme werden keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen (Innenbereich).

Planungsalternativen

Es kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen, vor allem unter der Beachtung des Bodenschutzgebotes, nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, auch für Nutzer, ist jedoch bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

Großlandschaft

Der Eingriffsort liegt in der Großlandschaft 41 „Mecklenburger Großseenlandschaft“.

Gehölzschutz

Im Bereich der B-Planfläche befinden sich keine Bäume, auch keine die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

7. Artenschutz

7.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingt sind die dauerhafte Flächeninanspruchnahme und teilweise ein Verlust vorhandener Habitatstrukturen einzustellen. Durch die Anbindung an vorhandene Bebauungsstrukturen ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingt sind die optischen und akustischen Störreize, die Veränderung und der teilweise Verlust der Habitatstrukturen einzustellen. Kurzzeitig ist auf eine höhere Belastung (Lärm, Licht, Stäube) beim Erweiterungsbau des Lebensmittelmarkt und der zwei- bis dreigeschossige Bebauung für soziale Einrichtungen und dessen Freiraumausstattung abzustellen. Diese Bautätigkeit ist aber nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Relevanzprüfung 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 nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriech. Scheiberrich- Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkrout	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche 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 albi-</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
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	Hecke/Gebüsch/Waldränder/Feuchtgebiet
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>	Europ. Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
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/Siedlungsgebiet
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/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhauffledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avel- lanarius</i>	<i>Haselmaus</i>		IV	<i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i>

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. Zu beachten ist die innerörtliche Lage.

Amphibien

Eine gelegentliche Frequentierung des Gebiets ist trotz der vorhandenen Bebauung und der Straßen nicht gänzlich auszuschließen.

Migrationsbewegungen in das Plangebiet sind aber als nicht signifikant einzustellen, da die Strukturvielfalt der vorgelagerten Kleingärten als Puffer zum Plangebiet wirkt. Mit entsprechenden Vorsorgemaßnahmen auf der Fläche für soziale Betreuung ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit zu vermeiden.

Fischotter

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität gemieden werden, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Potentielle Laufwege (außerhalb der Ortslage) werden nicht beeinträchtigt. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

Fledermäuse

Quartiere von Fledermäusen (Gebäudebewohner -Wochenstuben bzw. Winterquartiere) sind im Plangebiet auszuschließen. Aufgrund der fehlenden Gehölze besitzt das Untersuchungsgebiet auch keine potentielle Bedeutung als Lebensraum. Im Zusammenhang mit möglichen und Umbauten/Erweiterungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des §44 des Bundesnaturschutzgesetzes zwingend zu beachten.

Vor einem Abriss / Umbau ist eine Kontrolle durchzuführen und der Nachweis vom Bauherrn rechtzeitig der zuständigen Behörde vorzulegen.

Vorsorgemaßnahmen

Auch wenn es sehr unwahrscheinlich ist, ist das mit dem Umbau beauftragte Unternehmen in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen. Werden Tiere gefunden sind Fledermäuse immer nur mit Handschuhen oder einem sonstigen Schutz gegen Bisse anfassen! (Tollwut) Das Tier ist möglichst schnell in eine Notfallkiste zu setzen, (Schachtel / Karton mit Tuch, Schachtel sehr gut verschließen, z. B. mit Klebe- oder Gummiband). Bei Fledermäuse ohne erkennbare Verletzungen sollte am Abend (außer in Frostnächten oder bei Dauerregen) ein Abflugversuch unternommen werden. Das Tier ist in der Abenddämmerung möglichst hoch an eine raue Wand, Holzverschalung oder ein Fensterfliegengitter zu setzen und zu beobachten, ob es abfliegt! Funde sind zu dokumentieren, die Naturschutzbehörde zu informieren! bzw. zeitnah sind der Behörde verletzte Tiere zu übergeben. Bei Vorkommen sind 2 Fledermausdachsteine oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasselfeldt o. gleichwertig) in der Fassade des Gebäudes anzubringen und auf Dauer zu erhalten, so nicht Hygienevorschriften dem widersprechen. (Schutz der Gesundheit des Menschen ist zu beachten)

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade¹ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung).

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- 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).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für

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

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Das Untersuchungsgebiet besitzt aktuell eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum.

Im Umgebungsbereich sind Gebäude vorhanden, somit ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Amsel, Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Diese Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität.

Da für Höhlenbrüter / für Gehölzbrüter kein Habitatpotential vorhanden ist, Boden-, und Gebäudebrüter nicht vorgefunden wurden ist auf eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abzustellen.

Entsprechend besteht bei Einhaltung des Bauzeitenfensters (Beginn der Baufeldfreimachung vom 1. September bis 15. März) keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Raumrelevante Arten

Für den Weißstorch ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Essentielles Grünland ist im Plangebiet nicht verzeichnet.

Für die raumrelevanten Arten (Kranich), auch Überflieger (Rotmilan) ist ein Raumverlust aufgrund des hohen vorhandenen Störpotentials bzw. aufgrund der innerörtlichen Lage nicht relevant.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de im Umkreis von 500m nicht benannt. Aufgrund der konkreten Lage im Ort und der benachbarten Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen.

7.2. Artenschutzrechtliche Hinweise

Als Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen für Artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

1. Beginn der Baufeldfreimachung vom 1. September bis 15. März.
2. Bei Umbauten oder Erweiterungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des §44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.
3. Das mit der Erweiterung beauftragte Unternehmen ist in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorge-

¹ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

gefundenen Fledermäusen. Werden Tiere gefunden sind Fledermäuse immer nur mit Handschuhen oder einem sonstigen Schutz gegen Bisse anfassen! (Tollwut) Das Tier ist möglichst schnell in eine Notfallkiste zu setzen, (Schachtel / Karton mit Tuch, Schachtel sehr gut verschließen, z. B. mit Klebe- oder Gummiband). Bei Fledermäuse ohne erkennbare Verletzungen sollte am Abend (außer in Frostnächten oder bei Dauerregen) ein Abflugversuch unternommen werden. Das Tier ist in der Abenddämmerung möglichst hoch an eine raue Wand, Holzverschalung oder ein Fensterfliegengitter zu setzen und zu beobachten, ob es abfliege! Funde sind zu dokumentieren, die Naturschutzbehörde zu informieren! bzw. zeitnah sind der Behörde verletzte Tiere zu übergeben. Bei Vorkommen sind 2 Fledermausdachsteine oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasselfeldt o. gleichwertig) in der Fassade an zu sanierenden / neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen und auf Dauer zu erhalten, so nicht Hygienevorschriften dem widersprechen. (Schutz der Gesundheit des Menschen ist zu beachten)

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

7.3. Schutzgebiete und Objekte

Rastgebiete außerhalb eines 500m Radius sind vorhanden:

Da es sich um eine Anpassung eines innerstädtischen B-Planes handelt, sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Schutzgebiete innerhalb eines 3000m Radius sind vorhanden:

FFH

- im Norden- Alte Elde bei Kuppentin, Fahrenhorst und Bobziner Zuschlag DE 2538-302 in 1400m Entfernung

SPA

- keine

NSG

- im Norden Alte Elde bei Kuppentin Nr.:228 in 1400m Entfernung

LSG

- im Osten Neuer Teich Nr.: L 21 in 500m Entfernung

GLB

- im Norden Kastanienallee am Bobziner Weg Nr.: glb pch 6 in 600m Entfernung
- im Osten Moor bei Riederfelde Nr.: GLB PCH 32 in 1200m Entfernung

Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Schutzobjekte innerhalb eines 200m Radius sind vorhanden:

- PCH13217 Feuchtwiese in Kleingartenanlage Lüz Gesetzbegriff: Seggen- und bin-senreiche Naßwiesen _Lage hinter Kleingärten; innerstädtischer Straße und Bebauung / Versiegelung (Parkplatz) des vorhandenen Marktes.

Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke 68/4, 68/5, 259/15 und 67 befinden sich in Privateigentum, das Flurstück 256/59 ist städtisches Eigentum. Die in Anspruch zu nehmende Teilfläche aus dem Flurstück 256/59 soll für die Umsetzung des Sozial- und Dienstleistungszentrum durch den Investor erworben werden. Das Flurstück 67 soll ebenfalls durch den Investor erworben werden. Es erfolgt hier dann der Gebäudeabriss für die Umsetzung des geplanten Sozial- und Dienstleistungszentrums. Die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung ist für die Flurstücke 67 und 68/4 über die Blücherstraße gesichert, wobei das Flurstück 67 in die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes 2 von der Plauer Chaussee über das Flurstück 68/5 eingebunden wird. Die Anlieferung des NORMA – Marktes erfolgt von der Plauer Chaussee über das Flurstück 68/5. Dies ist durch eine Baulast zu sichern. Zur Sicherung der Umsetzung des Vorhabens wird ein

städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Lübz und den Grundstückseigentümern abgeschlossen.

9. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	1,08 ha
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	ca.	5.490 m ²
Sondergebiet Sozial- und Dienstleistungszentrum	ca.	3.830 m ²
private Grünflächen	ca.	870 m ²
private Verkehrsfläche	ca.	580 m ²
Flurstück 68/4		5.625 m ²
Flurstück 68/5		3.747 m ²
Flurstück 259/15		79 m ²
Flurstück 67		850 m ²
Teilfläche aus Flurstück 256/95	ca.	470 m ²

Lübz,

.....
Die Bürgermeisterin