

Gemeinde Weitenhagen

1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 - Gewerbegebiet Helmshagen –

Begründung



Beauftragter Planer:
Dipl.-Ing. Stadtplanerin Kristiane Dammann-Doench
Steinstraße 4
17489 Greifswald
FON +49 (3834) 82 99 90
FAX +49 (3834) 82 99 91
dammann-doench@urban-hgw.de
www.urban-hgw.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL I	ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	4
1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.1	Einführung	4
1.2	Planungsziel	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Übergeordnete und örtliche Planungen	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Landschaftsplan	5
3.4	Rechtsgrundlagen/Literatur	5
3.5	Verfahren	5
4	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	6
4.1	Technische Erschließung	6
4.1.1	Stromversorgung	6
4.1.2	Abwasserentsorgung	7
4.1.3	Regenwasser	7
4.1.4	Löschwasser	7
4.1.5	Trinkwasserversorgung/Trinkwasserschutz	7
4.1.6	Wärmeversorgung	7
4.1.7	Telekommunikationsanlagen	7
4.2	Lärmimmissionen	7
5	Städtebauliche Konzeption	8
6	Erläuterung zu den Planfestsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
6.4	Sonstige textliche Festsetzungen	10
6.5	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	10
6.5.1	Bodendenkmalpflege	10
6.5.2	Altlasten und Abfallwirtschaft	10
6.5.3	Kampfmittel	10
6.6	Öffentliche Grünflächen	11
6.6.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
6.6.2	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)	11
6.7	Nutzungsregelungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	12
6.8	Verkehrliche Erschließung	12
6.8.1	Ruhender Verkehr	12
6.8.2	Ver- und Entsorgung	12
7	Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans	12
8	Flächenbilanz	12
TEIL II	UMWELTBERICHT	14
9	Einleitung	14

1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 –Gewerbegebiet Helmshagen - der Gemeinde Weitenhagen; Begründung	3
9.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans	14
9.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	14
9.2.1 Fachgesetze	14
9.2.2 Fachplanungen	14
10 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	15
10.1.1 Schutzgut Mensch	17
10.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
10.1.3 Schutzgut Boden	17
10.1.4 Schutzgut Wasser	18
10.1.5 Schutzgut Klima	18
10.1.6 Schutzgut Landschaftsbild	18
10.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
10.2 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	18
10.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	19
10.3.1 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	19
10.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans	20
10.4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans	20
10.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	20
10.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffes	20
10.5.2 Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes	20
10.5.3 Nicht minderbare Beeinträchtigungen	20
10.5.4 Kompensationsmaßnahmen	20
10.6 Zusammengefasste Umweltauswirkungen der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans	21
10.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
11 Zusätzliche Angaben	22
11.1 Merkmale der verwendeten technische Verfahren bei der Umweltprüfung	22
11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Änderung des Bebauungsplans auf die Umwelt	22
12 Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
13 Anlage: Bestandsflächen rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1	23

Teil I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Einführung

Im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans Nr. 1 – Gewerbegebiet Helmshagen – sind Gewerbebetriebe und gemischt genutzte Objekte entstanden, die neben der gewerblichen Nutzung auch zum Wohnen genutzt werden. Dies entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes. Um eine Übereinstimmung der tatsächlichen Erschließung und Nutzung der Bauflächen auch im verbindlichen Baurecht zu erreichen und auf dieser Basis auch die Entwicklung der noch nicht genutzten Flächen zu regeln, muss der Bebauungsplan geändert und ergänzt werden. Der Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans muss also ergänzt werden.

1.2 Planungsziel

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, für den wirksamen Bereich des Bebauungsplans die Festsetzungen entsprechend der Nutzungsvorstellungen und teilweise schon vorhandenen Nutzungen zu aktualisieren und für den Ergänzungsbereich, Planungsrecht zu schaffen.

Dabei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Städtebauliche Ordnung des Geltungsbereiches
- Aktualisierung des Geltungsbereiches
- Änderung der zulässigen Nutzung
- Umstrukturierung und Richtigstellung der inneren Erschließung

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst wesentliche Teile des wirksamen Bebauungsplanes. Er wird begrenzt im Osten mit der B 96, im Norden durch die Helmshäger Straße. Im Westen durch eine Linie entlang der Garagen in südliche Richtung bis zum Grünland am Feuerlöschteich, westlich schwenkend auf die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 51 der Flur 3, Gemarkung Helmshagen und durch die Waldgrenze im Süden.

Von der Planung sind in der Gemarkung Helmshagen, Flur 3, folgende Flurstücke betroffen:

25/8, 27/1, 46/1, 46/5, 46/6, 46/8, 46/9, 46/10, 46/14, 46/16-22, 47/4, 47/6, 47/9, 47/10-12, 47/14, 47/21, 47/23-24, 47/27-29, 47/31-34, 47/36-38, 48/3, 48/5-8, 49/1, 49/3, 49/5-8, 50/19, 51/1-3, 51/6-7, 51/9, 51/11-12, 51/14, 51/16-18, 51/20-21, 52, 53/1, 53/3, 54, 55, 56, 57, 58, 63/2, 65/1, 66/1-2, 67, 71, 74/1-2, 81, 220.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 27 ha.

3 Übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die raumordnerischen Ziele im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern¹ (RROP) für produzierendes Gewerbe bilden die Grundlage für die Entwicklung der gewerblichen Fläche. Danach sind zur Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbestandorte bereitzustellen. Standorte sind dabei in der Regel zentrale Orte bzw. Ober- und Mittelzentren. Der Standort ist im RROP dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weitenbagen ist seit dem 12.05.2006 wirksam.

Im Geltungsbereich ist ein großes Gewerbegebiet, ein kleineres Mischgebiet und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Bebauungsplan bzw. die 1. Änderung und Ergänzung ist nicht in allen Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Bereiche für Gewerbegebiete sind flächenmäßig kleiner und die für Mischgebiete größer, zudem ist die exakte Abgrenzung zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nicht passend.

Da die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden kann, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Um eine Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung angepasst. Damit ist die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes in der Genehmigungspflicht.

3.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Weitenbagen hat keinen Landschaftsplan.

3.4 Rechtsgrundlagen/Literatur

Für den Bebauungsplan gelten:

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004;
- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990;
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990;
- Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006

3.5 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1 – Gewerbegebiet Helmsbagen - in seiner jetzigen Fassung wurde am 26.11.1996 rechtskräftig.

¹ Regionales Raumordnungsprogramms Vorpommern (RROP VP, 1998)

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 – Gewerbegebiet Helmshagen – aus dem Jahre 1995 wurde abgebrochen und ein weiterer Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2001 nicht weiterverfolgt.

Am 26.04.2007 wurde nun erneut ein Aufstellungsbeschluss gefasst, die Planungsanzeige wurde am 25.04.2007 gestellt. Am 30.04.08 wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von den o.g. Planungen unterrichtet und aufgefordert sich anhand der Unterlagen in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 30.05.2008 zu äußern. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand als Einwohnerversammlung am 05.05.2008 um 18.30 Uhr in der Feuerwehr Weitenhagen statt.

Das Ergebnis der Abwägung zu den Anregungen aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden in den Entwurf eingearbeitet. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden parallel durchgeführt. Das Ergebnis der Abwägung zu den Anregungen aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in die Planfassung eingearbeitet.

4 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

In dem Gebiet hat sich auf der großen Gewerbefläche (GE 2) im Südosten des Gebietes die BVV Bauabfallaufbereitungs- u. Verwertungsgesellschaft Vorpommern mbH angesiedelt, durch einen Wall ist dieses Grundstück von den übrigen Nutzungen abgeschirmt.

Ebenfalls rein gewerblich genutzt werden die Flächen zwischen der Bundesstrasse und der Erschließungsstraße „Zum Vossberg“, hier befinden sich die Verkehrsbetriebe Greifswald- Land mit der Verwaltung, Werkstatt und dem Fuhrpark.

In den angrenzenden Flächen befinden sich zahlreiche Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe sowie Wohnnutzungen. (u.a. : Internetdienstleistungen (freedesign), Kfz-Service und Umrüstungs- GbR - Dirk Weber und Jürgen Herrmann, GUW Gewerbe- und Wohnbau, Zaun- und Toranlagen, Klaus Steffan, Zweigniederlassung Rützenhoff-Immobilien.)

Das Gebiet ist über die Landesstraße 35 über den Abzweig „Helmshäger Weg“ erreichbar, der durch eine Ampelkreuzung geregelt wird. Der Helmshäger Weg dient der Erschließung der nördlichen Grundstücke des Bebauungsplangebietes. Die innere Erschließung wurde so angelegt, dass am Ende der zweimal im rechten Winkel abknickenden Straße „Zum Vossberg“ ein Wendehammer angelegt wurde, zwei kurze Stichstraßen ergänzen das Erschließungsgefüge. Eine dieser Stichstraßen verbindet die Straße mit dem Waldwirtschaftsweg an der südlichen Grenze des Gebietes.

Für die noch nicht bebauten aber schon erschlossenen Grundstücke besteht ein hoher Bedarf zur Nutzung als Gewerbe- und Mischgebiet.

4.1 Technische Erschließung

4.1.1 Stromversorgung

Das Gebiet ist bereits stromtechnisch erschlossen.

4.1.2 Abwasserentsorgung

Das Gebiet ist bereits abwassertechnisch erschlossen.

4.1.3 Regenwasser

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über die im Plan dargestellten Leitungen und das vorhandene und dargestellte Regenrückhaltebecken.

4.1.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt über den im Plan dargestellten Löschwasser-
teich und die Erstbrandbekämpfung auch über vorhandene Hydranten

4.1.5 Trinkwasserversorgung/Trinkwasserschutz

Das Gebiet ist bereits trinkwassertechnisch erschlossen und wird durch das Wasserwerk Lodmannshagen versorgt.

Das Plangebiet ist durch die rechtskräftige Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Hohenmühl (Kreistag Greifswald, Beschluss Nr. 9-14.172 vom 06. Juli 1972) belegt. Im Jahre 2005 hat die Wasserwerke Greifswald GmbH bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern Unterlagen zur Neuberechnung der Wasserschutz-zonen für die Wasserversorgung Hohenmühl eingereicht. Gemäß diesen Unterlagen würde das Plangebiet auch in der neuberechneten Trinkwasserschutzzone III der WF Hohenmühl liegen. Da das Festsetzungsverfahren für diese neuberechneten Schutz-zonen nicht abgeschlossen ist, sind diese Schutz-zonen noch nicht rechtskräftig. Sie werden aber bei der Erstellung von Stellungnahmen ergänzend durch die untere Wasserbehörde herangezogen. Gemäß § 19 WHG* i.V. mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101*, das per Erlass des Umweltministers als für Mecklenburg-Vorpommern verbindlich eingeführt wurde, sind in Wasserschutz-gebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. Im Einzelnen ist dies im o.g. Regelwerk nachzulesen.

4.1.6 Wärmeversorgung

Für die Wärmeversorgung gibt es einen Konzessionsvertrag mit der Firma Primagas, es besteht jedoch keine Verpflichtung für den Anschluss.

4.1.7 Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

4.2 Lärmimmissionen

Die derzeitige Situation im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Das Lärm und Staub emittierende Gewerbe (Recyclinghof) wird gegenüber dem restlichen Gebiet durch einen 4,40 m hohen Erdwall abgeschirmt.

Für den Betrieb wurde im März 1996 eine Genehmigung gemäß § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zur Errichtung und zum Betrieb einer Bauabfallaufbereitungs- und Kompostieranlage erteilt. Dazu gehören folgende Bestandteile: Sortieranlage, Brecheranlage, Zwischenlager für Abbruchmaterial und aufbereitetes Material, Zwischenlager für aussortierte schadstoffhaltige Materialien und wassergefährdende Stoffe, offene Mietenkompostierung für Grünabfälle und Holz, Altholzaufbereitung. In der Genehmigung sind folgende Immissionsrichtwerte festgesetzt: Tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) 65 dB(A) und nachts (22.00 – 06.00Uhr) 50 dB(A), des weiteren ist zum Schutz der Allgemeinheit, der Nachbarschaft und der Waldfläche an den einzelnen staubemittierenden Anlagenbereichen die Bildung von Staub durch

geeignete technische und technologische Maßnahmen weitgehend zu unterbinden. Für die Brecheranlage ist eine wirksame Wasserbedüsungsanlage vorgeschrieben. Der Bereich der Verkehrsbetriebe grenzt offen an die angrenzenden Flächen. In diesem Bereich kommt es zu Motorenlärm- und -staub-/rußemissionen.

Im Bereich der angrenzenden Flächen hat sich bisher kein Gewerbe angesiedelt, von dem störende Lärmquellen anzutreffen sind. Der Autoverkehr beschränkt sich auf den Gewerbe- und Anliegerverkehr, der in der Hauptsache am Tage stattfindet. Durch die Planungen sind keine zusätzlichen Lärmquellen zulässig, die nicht bereits genehmigt oder auch im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig gewesen sind. Durch die Staffelung der zulässigen Immissionswerte wird die Situation sogar verbessert.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente Tag/Nacht und die zusätzliche Festsetzung des Lärmschutzwalles wird die Schutzfunktion für die Wohnnutzung in den Mischgebieten gegenüber der jetzigen Situation ebenfalls verbessert. Ein Lärmschutzwall mit 4,40 m über Gelände ist auf dem Gewerbegebiet GE 5 festgesetzt. Für den bestehenden Gewerbebetrieb entsteht keine Verschlechterung, die bestehende Genehmigung wird berücksichtigt, der Lärmschutzwall ist bereits vorhanden.

5 Städtebauliche Konzeption

Das Bebauungskonzept sieht vor, das Plangebiet für die bereits gewerblich genutzten Bereiche und die daran angrenzenden Bereiche als eingeschränkte Gewerbegebiete zu nutzen. Die Einschränkung beziehen sich zum einen auf Lärmemissionen im Hinblick auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, das Wohnen in den Mischgebieten und zum anderen auf Zulässigkeit von bestimmten Gewerbebetrieben. Das betrifft den Ausschluss bzw. die Begrenzung von Einzelhandel und Windenergieanlagen.

Aufgrund des Bedarfes und der derzeitigen Nutzung werden im Nordosten und Nordwesten Baugebiete als Mischgebiete festgesetzt, der Waldrand und die Abstandsflächen zur Bundesstraße dürfen nicht bebaut werden. In den Mischgebieten sind bereits Wohneinheiten errichtet, dies eingerechnet sind insgesamt sind ca. 10 Wohneinheiten in den Mischgebieten realisierbar. Hier sind Pflanzgebote zur Neuanpflanzung für Hecken und Bäume vorgesehen. Im Bereich des künstlichen Feuerlöschteiches und den angrenzenden Flächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, ebenso im Bereich des Regenrückhaltebeckens.

6 Erläuterung zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zu Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen

Entsprechend der vorgesehenen bzw. bestehenden Nutzung für Gewerbebetriebe werden als Art der baulichen Nutzung eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich vor allem auf Lärmemissionen (festgesetzte Emissionskontingente Tag/Nacht) und zum anderen auf Einzelhandelsbetriebe und Windkraftanlagen.

Gem. Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten angesiedelt werden. Insbesondere sind Innenstädte als Einzelhandelsstandorte zu stärken. Daher wird folgendes geregelt. Einzelhandelsbetriebe sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO als - Gewerbebetriebe

aller Art - allgemein zulässig. Im Plangebiet sind jedoch Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nur in einer bestimmten Art zugelassen, und zwar mit maximal 200 m² Verkaufsfläche und auch nur in Verbindung mit produzierendem und verarbeitendem Handwerk oder Gewerbe.

Ausgeschlossen sind dabei Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, wie: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Strickwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, Film, Uhren, Schmuck, Optik, Parfümeriewaren, Feinkost, Handarbeiten, Stoffe und mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie: Lebensmittel, Drogerie, Apotheken, Reformwaren, Blumen und Getränke-Fachmärkte. Lediglich nicht innenstadtrelevante und überwiegend nicht innenstadtrelevante Sortimente wie Möbel, Bau- und Heimwerksbedarf, Gartenbedarf, Kraftfahrzeuge und Kfz-Teile dürfen gehandelt werden.

Die aufgrund des bestehenden Planungsrechts genehmigten und/oder errichteten Nutzungen haben Bestandsschutz.

Auf der Grundlage dieses Bebauungsplans sollen Einzelhandelbetriebe unterhalb der Großflächigkeit im Baugenehmigungsverfahren gesteuert werden können.

Anderenfalls wäre eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu befürchten.

Im gesamten Plangebiet dürfen aus Immissionsschutzgründen und aus stadtgestalterischer Sicht keine Windenergieanlagen errichtet werden. Die Abstände zu den Wohngebieten und der Landestraße sind zu gering und die Gewerbegebiete für diese Nutzung auf Grund ihrer Lage aus städtebaulicher Sicht zu attraktiv.

Zu Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen

Die Zulässigkeit der Nutzungen in den Mischgebieten orientiert sich an denen, die gem. § 4 der BauNVO vorgesehen sind.

Lediglich für den Einzelhandel gilt die gleiche Einschränkung, wie auch für die Gewerbegebiete.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine möglichst effektive Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen, orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten und Mischgebieten an den gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,5 sowie Geschossflächenzahlen von 1,6 und 1,0. Um das Landschaftsbild und das gemeindliche Erscheinungsbild verträglich zu gestalten, werden maximal zwei Geschosse zugelassen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung sind Baufelder geplant, die eine flexible Bebauung ermöglichen. Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich ist daher der seitliche Grenzabstand einzuhalten.

Für die Gewerbegebiete GEe3 und GE 4 wird gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch mit der Besonderheit, dass auch Gebäudelängen über 50 m möglich sind. Damit soll den Anforderungen der Industrie- und Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden..

6.4 Sonstige textliche Festsetzungen

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen regeln die Neuanpflanzung für die Hecken und Bäume. Die Festsetzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz dienen dem Schutz der Wohn- und Wohnumfeldfunktion in den Mischgebieten. Die Geräuschemissionen haben Auswirkungen auf den Menschen. Aufgrund der Begrenzung der Gewerbegebiete mit Emissionskontingenten bewegen sich die Geräuschemissionen im Rahmen der städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, die bei der Bauleitplanung heranzuziehen sind. Auf dem Flurstück 49/5 wird der bereits bestehende Lärmschutzwall mit 4,40 m über Gelände festgesetzt, um die Wohnnutzung in den Mischgebieten zu schützen.

6.5 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

6.5.1 Bodendenkmalpflege

Entsprechend den Forderungen der Bodendenkmalpflege ist hier der Hinweis auf die gesetzlichen Grundlagen und Meldepflichten aufgeführt, wenn im Plangebiet bei Bauarbeiten Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen festgestellt werden sollten.

6.5.2 Altlasten und Abfallwirtschaft

In dem Gebiet sind derzeit keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

Treten während der Baumaßnahme Hinweise auf unbekannte Belastungen des Untergrundes (z.B. vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen und Grundwasser, Ausgasungen u.a.) auf, so sind diese der zuständigen Behörde sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gem. § 1 und der Deponieschonung nach §18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43) sind bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten Abfälle soweit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Nur bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind Abfälle über zugelassene Transporteur genehmigten Abfallentsorgungsanlagen anzudienen.

Für anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach §3 Abs. 8 S.1 und § 41 Abs.1 und 3 Nr. 1 KrW-/AbfG in Verbindung mit der Verordnung zur Bestimmung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen vom 10.09.1996, sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur einzuholen.

6.5.3 Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes zum Flächennutzungsplan wurde von diesem eingeschätzt, dass dieser Bereich als ein nicht kampfmittelbelasteter Bereich zu betrachten ist.

Der folgende Hinweis wird hier aufgeführt:

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der

Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GS Meckl.-Vorp. Gb. Nr. 2011-1-1) ist nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. eine durch ihn beauftragte Stelle der Umgang mit Kampfmitteln gestattet.

Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD.

6.6 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind am südlichen als Waldabstandsgrün und im östlichen Bereich als Straßenabstandsgrün festgesetzt.

Weitere Grünflächen dienen am westlichen und nordwestlichen Rand dem Übergang zur unbebauten Landschaft.

6.6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nördlich und westlich des MI 2 ist als Abgrenzung zum Feuchtbiotop bzw. Wald eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für eine Feldhecke festgesetzt. Im südlichen Geltungsbereich ist der Holzbestand durch Bäume und Sträucher (gem. Pflanzliste) zur Ausbildung eines Waldrandes zu ergänzen.

Die Pappelreihe an der Bundesstraße ist sukzessive durch Bäume und Sträucher zu einer Feldhecke mit Überhängen umzubauen.

Das Regenwasserrückhaltebecken ist unter Einbeziehung der technischen Notwendigkeiten mit einer geschwungenen Uferlinie und unterschiedlichen Wasserbereichen auszubilden. Ein 7m breiter Unterhaltungstreifen ist freizuhalten. Die verbleibende Fläche ist gem. Pflanzliste anzulegen.

Die Bereiche der Sichtdreiecke sind mit einer Wiesenansaat (30 % Kräuter und 70 % Gräser) anzulegen.

Folgende Maßnahmen sind darüber hinaus vorgesehen:

Im Straßenraum sind im Grünstreifen folgende Anzahl Bäume gem. Pflanzliste zu pflanzen: Am Voßberg 55 Bäume; Helmschäger Weg 32 Bäume, an der Stichstraße zum Wald 12 Bäume und am Feldweg zum Regenrückhaltebecken 3 Bäume. Dies entspricht der Festsetzung wie sie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen war.

Die Grundstücksgrenzen sind als Hecken (Schnitt- oder freiwachsende Hecke) gem. Pflanzliste anzulegen.

Der Wall im GE 5 ist mit Sträuchern (15 Sträucher auf 10m²) und der Wallfussbereich mit Bäumen (alle 10 m ein Baum) gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

6.6.2 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Der Wald um den Feuerlöschteich ist zu erhalten. Die Fichtenaufforstung nördlich des Feuerlöschteiches ist nach dem Einschlag durch eine Gehölzanpflanzung feuchter Ausprägung der Gesellschaft der Erlenmischwälder zu ersetzen. Südlich, westlich und östlich des Feuerlöschteichs ist das Wäldchen durch eine waldsaumartige Bepflanzung gem. Pflanzliste zu ergänzen. Das südliche Ufer des Feuerlöschteichs ist abzuflachen.

6.7 Nutzungsregelungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Das vorhandene Feuchtbiotop im nördlich des MI 1 -Gebiets und die Bäume im Westen des Geltungsbereiches werden unter Schutz gestellt.

6.8 Verkehrliche Erschließung

Wie bereits beschrieben ist das Gebiet über die Landestraße 35 über den Abzweig „Helmshäger Weg“ erreichbar, der durch eine Ampelkreuzung geregelt wird. Der Helmshäger Weg dient der Erschließung der nördlichen Grundstücke des Bebauungsplangebietes. Die innere Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt und wurde so angelegt, dass am Ende der zweimal im rechten Winkel abknickenden Straße „Zum Vossberg“ ein Wendehammer angelegt wurde, zwei kurze Stichstraßen ergänzen das Erschließungsgefüge. Eine dieser Stichstraßen verbindet die Straße mit dem Waldwirtschaftsweg auf der südlichen Grenze des Gebietes.

6.8.1 Ruhender Verkehr

Für die notwendigen Stellplätze ist direkt an der Straße „Zum Vossberg“ ausreichend Platz. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren wurden und werden zuzuordnende Stellplätze auf den Bauflächen nachgewiesen und eingeordnet.

6.8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom, Trink- und Abwasser ist grundsätzlich gesichert. In der Erschließungsplanung wurden entsprechend Platz für Kabelverteilerschränke der Stromversorgung und Telekom vorgesehen.

Elektroversorgung

Das Plangebiet ist elektrotechnisch bereits völlig erschlossen.

Die Abwasser- und Trinkwasserver- bzw. -entsorgung ist bereits vorhanden und gesichert. Das Regenwasser wird über das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken und dann weiter in den Vorfluter geleitet.

7 Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans

Durch die Planung der 1. Änderung werden für den wirksamen Bereich des Bebauungsplans die Festsetzungen entsprechend der Nutzungsvorstellungen und teilweise schon vorhandenen Nutzungen auf der Basis der bereits realisierten Erschließung und Infrastruktur aktualisiert und für den Ergänzungsbereich und die wenigen noch nicht bebauten Bereiche im Gebiet, Planungsrecht geschaffen.

8 Flächenbilanz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben sich die folgenden städtebaulichen Daten:

B-Plan 1 "Gewerbegebiet Helmshagen"

Flächenbilanz Stand August 2008

<i>Nr.</i>	<i>Flächenart</i>	<i>Fläche</i>	<i>Anteil</i>
1.	Gewerbegebiet	13,40 ha	50%
2.	Mischgebiete	2,72 ha	10%
3.	Verkehrsflächen	2,90 ha	11%
4.	Flächen f.Versorgungsanlagen, Abstandsflächen	0,33 ha	1%
5.	Flächen für die Wasserwirtschaft	0,12 ha	0%
6.	Grünflächen	7,57 ha	28%
7.	davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege...	2,48 ha	9%
8.	davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen..	4,13 ha	15%
9.	davon Flächen mit Bindungen f. Bepflanzung u.Erhaltung..	0,97 ha	4%
Summe		27,05 ha	100%

Teil II Umweltbericht

9 Einleitung

Im Umweltbericht werden alle umweltrelevanten Faktoren (E/A-Bilanz, Lärmgutachten, Altlasten etc) zusammengefasst und einer Bewertung bezüglich ihrer Wechsel-/Wirkungen unterzogen.

Im Rahmen des rechtskräftigen B-Plans (wurde am 26.11.1996 rechtskräftig) wurde 1992 sowohl eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als auch ein Grünordnungsplan erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen, welche auch im B-Plan festgesetzt wurden, konnten nur zum Teil umgesetzt werden, da die Flächenaufteilung in Form und Anteilen verändert wurde.

Aus diesem Grunde ist es erforderlich ein Änderungsverfahren für den B-Plan durchzuführen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der Grünordnungsplanung.

Ausgangspunkt für den vorliegenden Umweltbericht sind die Flächenausweisungen des rechtskräftigen B-Plans, sowie der bauliche Bestand, wie er sich heute darstellt.

9.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, für die bereits durchgeführten und noch geplanten Änderungen und Erweiterungen im B-Plan 1 – „Gewerbegebiet Helmshagen“ in der Gemeinde Weitenhagen das notwendige Planungsrecht zu schaffen.

1992 wurde der B-Plan aufgestellt und erlangte 1996 Rechtswirksamkeit.

Im Verlauf des Ausbaus des Gewerbegebietes kam es aufgrund der Anforderungen der hier siedelnden Gewerbebetriebe zu Änderungen in der Ausformung der Grundstücke und der Führung der verkehrlichen Erschließung. Daraus resultierten wiederum Veränderungen im Bereich der Grünflächen. Aus diesen Gründen muss der B-Plan geändert werden.

9.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

9.2.1 Fachgesetze

Für das anstehende Verfahren zur 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 - Gewerbegebiet Helmshagen – ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB beachtlich, auf die im Rahmen des Verfahrens im Zuge der Umweltprüfung mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem „Modell Mecklenburg-Vorpommern“ und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert.

9.2.2 Fachplanungen

Das Territorium der Gemeinde Weitenhagen wird von den großflächigen und zusammenhängenden Waldgebieten des Weitenhägener/Potthägener Waldes und des Helmshägener Forstes geprägt, der sich südlich an das Gebiet anschließt. Sie sind Brutgebiet von störungsempfindlichen Großvogelarten wie Schreiadler und Kranich. Darüber hinaus weist lt. Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern der verbleibende Flächenanteil der Waldgebiete Weitenhägener / Potthägener Wald und Helmshägener Forst eine "besondere Bedeutung für den Naturhaushalt" auf.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (Stand September 1998) sind die Waldbereiche als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Für die Waldbereiche im Gemeindegebiet wird, gemäß den Anforderungen an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, angestrebt den Anteil heimischer Laubgehölze zu erhöhen und naturnahe Waldbereiche zu fördern.

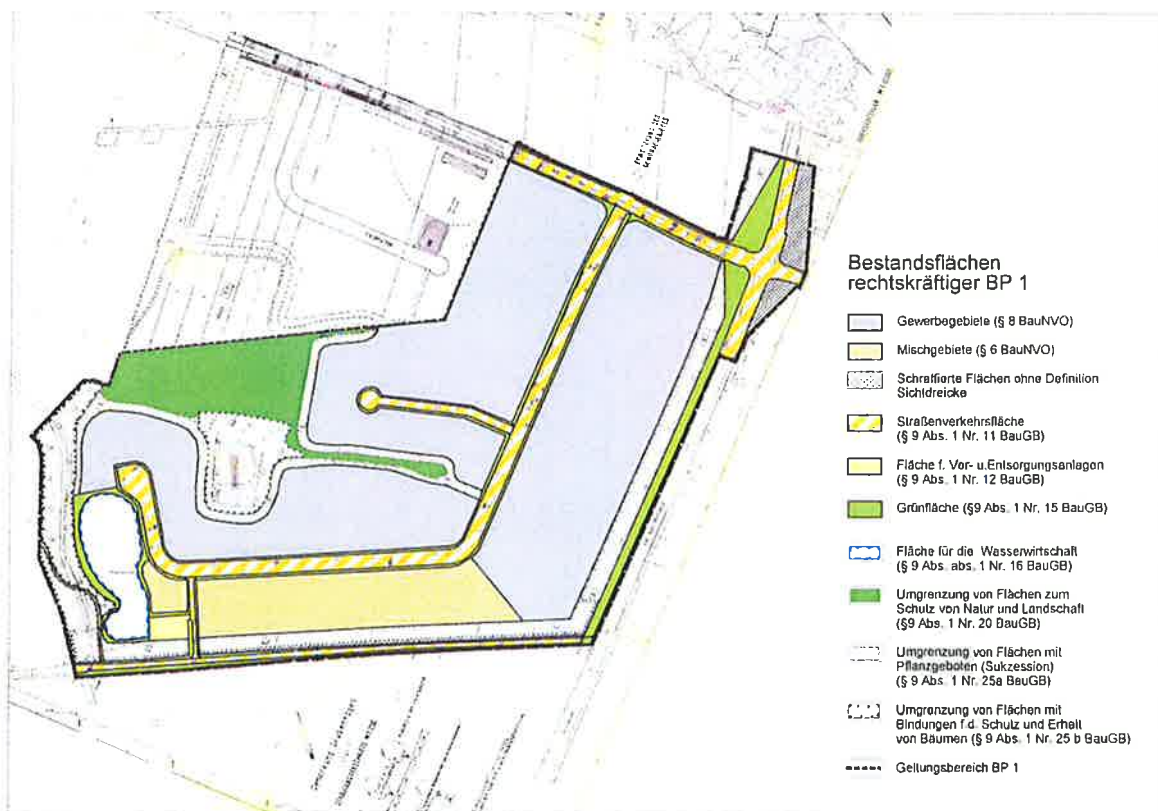
Einen Landschaftsplan für die Gemeinde Weitenhagen gibt es nicht.

Gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan der Planungsregion Vorpommern (1996) ist das angrenzende Waldgebiet als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt ausgewiesen. Weitere Maßgaben ergeben sich nicht aus dem GLRP.

10 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Für den Bestand ist von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auszugehen, die sich wie folgt darstellen:



(siehe auch Anlage)

Daraus ergeben sich folgende Werte:

B-Plan 1 "Gewerbegebiet Helmshagen" Flächenbilanz rechtskräftiger Bebauungsplan			
<i>Nr.</i>	<i>Flächenart</i>	<i>Fläche</i>	<i>Versiegelungs- flächen</i>
1.	Gewerbegebiete GRZ 0,8	12,02 ha	9,61 ha
2.	Mischgebiete GRZ 0,6	1,99 ha	1,19 ha
3.	Verkehrsflächen	2,54 ha	2,54 ha
4.	Flächen f.Versorgungsanlagen, Abstandsflächen	0,42 ha	0,00 ha
5.	Flächen für die Wasserwirtschaft	0,73 ha	0,00 ha
6.	Grünflächen	1,85 ha	0,00 ha
7.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege...	1,59 ha	0,00 ha
8.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen..	2,87 ha	0,00 ha
9.	Flächen mit Bindungen f. Bepflanzung u.Erhaltung..	2,54 ha	0,00 ha
Summe		26,54 ha	13,35 ha

Dem gegenüber ist folgendes geplant:

B-Plan 1 "Gewerbegebiet Helmshagen" Flächenbilanz Stand August 2008			
<i>Nr.</i>	<i>Flächenart</i>	<i>Fläche</i>	<i>Versiegelungs- flächen</i>
1.	Gewerbegebiet GRZ 0,8	8,57 ha	6,85 ha
	Gewerbegebiete GRZ 0,5	4,83 ha	2,42 ha
2.	Mischgebiete GRZ 0,5	2,72 ha	1,36 ha
3.	Verkehrsflächen	2,90 ha	2,32 ha
4.	Flächen f.Versorgungsanlagen, Abstandsflächen	0,33 ha	0,00 ha
5.	Flächen für die Wasserwirtschaft	0,12 ha	0,00 ha
6.	Grünflächen	7,57 ha	0,00 ha
7.	davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege...	2,48 ha	0,00 ha
8.	davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen..	4,13 ha	0,00 ha
9.	davon Flächen mit Bindungen f. Bepflanzung u.Erhaltung..	0,97 ha	0,00 ha
Summe		27,05 ha	12,96 ha

Die folgende Tabelle beinhaltet eine Gegenüberstellung der Flächen, wie sie ursprünglich geplant waren und der Flächen, wie sie sich durch Veränderungen/Erweiterungen aus der daraus resultierenden Überplanung ergeben.

im Plan ausgewiesene Flächen	Rechtswirksamer BP1 (1996)	Planung
Gewerbegebiet, GRZ 0,8	12,02 ha	13,40 ha
Mischgebiet, GRZ 0,5	1,99 ha	2,72 ha
Verkehrsflächen	2,54 ha	2,90 ha
Flächen für Versorgungsanlagen; Abstandsflächen	0,42 ha	0,33 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,73 ha	0,12 ha
Grünflächen	1,85 ha	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,59 ha	2,48 ha
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	2,87 ha	4,13 ha
Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung	2,54 ha	0,97 ha
SUMME	26,54 ha	27,05 ha

Wie aus der Tabelle hervor geht hat sich der flächenmäßige Anteil der gewerblichen Nutzung um 1,38 ha erhöht, der Anteil der Mischgebietsnutzung um 0,73 ha erhöht, der Anteil der Verkehrsflächen um 0,36 ha erhöht und der Anteil der allgemeinen und speziellen Grünflächen um 1,27 ha verringert.

Dabei wurde das Gebiet um 0,51 ha erweitert.

Für das Gewerbegebiet GEe 4 und GE 5 soll weiterhin eine GRZ von 0,8 gelten. Im Bereich der GEe 1, 2 und 3 und in den Mischgebieten hat sich in der gegenwärtigen Ausprägung gezeigt dass, abweichend vom rechtskräftigen B-Plan eine GRZ von 0,5 (vorher 0,6) als ausreichend angesehen werden kann. Insgesamt wird die mögliche Versiegelungsfläche also verringert.

10.1.1 Schutzgut Mensch

Aufgrund der Tatsache, dass sich in den Mischgebietsbereichen auch ein hoher Anteil an Wohnnutzung befindet ist in der weiteren Planung ein besonderes Augenmerk auf das Schutzgut Mensch zu richten.

Das Lärm und Staub emittierende Gewerbe (Recyclinghof) wird gegenüber dem restlichen Gebiet durch einen 4,40 m hohen Erdwall abgeschirmt.

Der Bereich der Verkehrsbetriebe grenzt offen an die Mischgebietsflächen. In diesem Bereich kommt es zu Motorenlärm- und –staub-/rußemissionen.

Im Bereich der Mischgebietsflächen hat sich bisher kein Gewerbe angesiedelt, welches der hier anzutreffenden Wohnnutzung zuwider läuft.

Der Autoverkehr beschränkt sich auf den Gewerbe- und Anliegerverkehr, der in der Hauptsache am Tage stattfindet.

Bewertung

Durch die Planungen werden keine zusätzlichen Lärmquellen zulässig, die nicht auch im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig gewesen sind, durch die Reduzierung von Gewerbegebieten wird die Situation sogar verbessert, bzw. die Zulässigkeit sogar eingeschränkt.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente Tag/Nacht (55/40) für die Gewerbegebiete GEe 1, 2, 3 und 4 und die zusätzliche Festsetzung des Lärmschutzwalles um das GE 5 wird die Schutzfunktion für die Wohnfunktion in den Mischgebieten gegenüber der jetzigen Situation ebenfalls verbessert. Ein Lärmschutzwall mit 4,40 m über Gelände ist auf dem Gewerbegebiet GE 5 festgesetzt. Für den bestehenden Gewerbebetrieb entsteht keine Verschlechterung, da der nunmehr festgesetzte Lärmschutzwall bereits vorhanden ist.

10.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet weist nur am Rande (Süden, Osten, Westen) Grünbereiche unterschiedlicher Ausprägung aus.

Der Grünzug, der bis in die Mitte des Plangebietes geplant war, wurde überbaut. Insgesamt gehen mit der Überplanung 1,27 ha Grünfläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verloren.

Bewertung

Die bestehenden Grünbereiche bleiben erhalten und werden wo möglich aufgewertet. Der Verlust von 1,27 ha Grünfläche ist im Plangebiet durch Aufwertung der verbleibenden auszugleichen.

10.1.3 Schutzgut Boden

Durch die Maßnahme kommt es nur zu geringfügigem Bodenauf- und –abtrag. Dabei ist darauf zu achten, dass der Oberboden ordnungsgemäß gelagert und nach Mög-

lichkeit im Plangebiet wieder eingebaut wird. Überschüssiger Oberboden ist auf Nachweis auf eine geeignete Deponie zu verbringen.

Veränderungen der Bodenstruktur auf nicht zu überbauenden Flächen sind weitestgehend zu vermeiden.

Bewertung

Gemäß B-Plan von 1996 hätten 13,35 ha versiegelt werden können. Mit den Veränderungen, die sich aus der Planung ergeben reduziert sich die versiegelte Fläche um 0,39 ha auf 12,96 ha. Dies wird sich im Rahmen der E/A-Bilanz positiv auswirken.

10.1.4 Schutzgut Wasser

Durch die Reduzierung der Versiegelung um rd. 3.900,00 m² Boden wird die Menge an Oberflächenwasser reduziert, welches zu versickern oder dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden muss.

Bewertung

Dies wird sich im Rahmen der E/A-Bilanz positiv auswirken.

10.1.5 Schutzgut Klima

Durch die Änderung und Erweiterung des B-Plans ist keine messbare Änderung des Kleinklimas zu befürchten. Die Reduzierung der Gewerbegebiete zugunsten von Mischgebieten wirkt sich positiv aus.

Bewertung

Die Luftbelastung durch Feinstäube (Recyclinghof) und Aerosole (Fahrzeugaufkommen (Busverkehr, Betriebsverkehr, Anliegerverkehr) spielt nur eine untergeordnete Rolle und sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig.

10.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der guten Einbindung des B-Plan Gebietes und der geringen Bauhöhen kommt es zu keiner Störung des Landschaftsbildes.

Bewertung

Keine Bewertung erforderlich

10.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In dem Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein bekanntes bzw. ernsthaft anzunehmendes Bodendenkmal. Sollten Erdarbeiten erforderlich sein, können diese zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieser geschützten Bodendenkmale führen.

Bewertung

Da in diesem Bereich derzeit keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen geplant sind kommt es zu keinen baubedingten Auswirkungen. Sollten Erdarbeiten erforderlich sein, können diese zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieser geschützten Bodendenkmale führen.

Aufgrund des bekanntes bzw. ernsthaft anzunehmendes Bodendenkmales bedürfen Erarbeiten gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

10.2 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die

Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und –netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Versiegelung von Boden in der Regel Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Zusammenhänge kann es aber auch bei Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen geben, die neben den erwünschten Wirkungen auf andere Schutzgüter negative Auswirkungen haben können.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht den strukturellen und funktionellen Zusammenhang zwischen den einzelnen, separat betrachteten Schutzgütern und –funktionen im Bearbeitungsgebiet (nicht bezogen auf das weitere Umfeld).

Leserich- tung ⇕	Menschen	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Land- schafts- bild	Kultur- & Sachgüter
Mensch		0	0	0	0	0	0
Tiere / Pflanzen	0		0	0	0	–	0
Boden	0	0		+	0	0	0
Wasser	0	0	0		0	0	0
Klima / Luft	0	0	0	0		0	0
Land- schafts- bild	0	0	0	0	0		0
Kultur- & Sachgüter	0	0	0	0	0	0	

-- stark negative Wirkung / - negative Wirkung / o neutrale Wirkung / + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung

10.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

10.3.1 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Erweiterung des B-Plans beträgt 0,51 und dient lediglich der Arrondierung des Plans an dieser Stelle. Trotz Erweiterung des B-Plans kommt es nicht zu einer Erhöhung der versiegelten Flächen. Im Gegenteil durch die Reduzierung der GRZ von 0,6 auf 0,5 in den Gewerbegebieten 1, 2 und 3 und in den Mischgebieten kommt es faktisch zu einer Reduzierung der versiegelten Flächen um 0,39 ha.

Durch die Anpassung des B-Plans kommt es zum Verlust von 1,27 ha Grünfläche. Dies ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Durch die Reduzierung der Gewerbegebiete und dem festgesetzten Lärmschutzwall verbessert sich der Lärmschutz.

10.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Änderung und Erweiterung des B-Plans kommt es zu keinen grundlegenden Änderungen in Bezug auf die baubedingten Auswirkungen auf die Umwelt.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Änderung und Erweiterung des B-Plans kommt es zu keinen grundlegenden Änderungen in Bezug auf die anlagebedingten Auswirkungen auf die Umwelt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Änderung und Erweiterung des B-Plans kommt es zu keinen grundlegenden Änderungen in Bezug auf die betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt.

10.4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Die Nichtdurchführung der Änderung und Erweiterung des B-Plans hätte insgesamt eine negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Durch die Reduzierung der Gewerbegebiet und dem festgesetzten Lärmschutzwall verbessert sich der Lärmschutz, durch die Verringerung der zulässigen Versiegelung von Flächen verbessert sich die Situation für die Schutzgüter Boden und Wasser.

10.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

10.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffes

Die Eingriffe sind nicht vermeidbar, da hier vorher wie nachher ein Gewerbe-/Mischgebiet besteht.

10.5.2 Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes

Die Eingriffe sind nicht minderbar, da hier vorher wie nachher ein Gewerbe-/Mischgebiet besteht.

10.5.3 Nicht minderbare Beeinträchtigungen

Der Verlust von 1,27 ha Grünfläche kann teilweise durch die Reduzierung der versiegelten Flächen um 0,39 ha gemindert werden. Darüber hinaus sind Maßnahmen im Bereich der Grünflächen möglich und erforderlich.

10.5.4 Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen durch vor- und nachteilige Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen

- Berücksichtigung der Wohnfunktion im Mischgebiet bezüglich möglicher Lärm- und Staubemissionen
- Verlust von 1,27 ha Grünfläche
- Verminderung der Versiegelten Flächen um 0,39 ha

Im Folgenden werden alle notwendigen Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter aufgelistet.

Schutzgut Mensch

Durch die unveränderte Festsetzung der Emissionskontingente Tag/Nacht (55/40) und die zusätzliche Festsetzung des Lärmschutzwalles wird die Schutzfunktion für die Wohnfunktion in den Mischgebieten gegenüber der jetzigen Situation ebenfalls

verbessert. Ein Lärmschutzwall mit 4,40 m über Gelände ist auf dem Gewerbegebiet GEe 2 festgesetzt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Verlust von 1,27 ha Grünfläche wird z.T. durch die Verminderung der versiegelten Flächen um 0,39 ha ausgeglichen. Ein flächenmäßiger Ausgleich im Plangebiet ist nicht möglich. Aus diesem Grunde sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich des Verlusts vorgesehen:

- Aufwertung des Walls durch Anpflanzung von Sträuchern auf dem Wall und Anpflanzung von Bäumen im Bereich des Wallfußes.
- Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nordwestlichen Rand des Plangebiets und nördlich des Wäldchens um den Feuerlöschteich
- Die Grundstücksgrenzen sind als Hecken (Schnitt- oder freiwachsende Hecke) gem. Pflanzliste anzulegen.
- Die Bereiche der Sichtdreiecke sind mit einer Wiesenansaat (30 % Kräuter und 70 % Gräser) anzulegen.

Darüber hinaus müssen folgende Maßnahmen noch fertig gestellt werden

- Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Grünstreifen am Südrand (Waldrand) und am Ostrand (Bundesstraße) des Plangebietes.
- Das Regenwasserrückhaltebecken ist unter Einbeziehung der technischen Notwendigkeiten mit einer geschwungenen Uferlinie und unterschiedlichen Wasserbereichen auszubilden. Ein 7 m breiter Unterhaltungstreifen ist freizuhalten. Die verbleibende Fläche ist zusätzlich gem. Pflanzliste anzulegen.

Schutzgut Boden

Durch die Reduzierung der versiegelten Flächen, die quasi einer Entsiegelung gleich kommt, kommt es hier zu einer positiven Wirkung, da weniger Fläche in ihrer Funktion gestört wird

Schutzgut Wasser

Durch die Reduzierung der versiegelten Flächen, die quasi einer Entsiegelung gleich kommt, kommt es hier zu einer positiven Wirkung, da diese Fläche weiterhin der Oberflächenentwässerung zur Verfügung steht.

Schutzgüter Luft und Klima, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Keine Auswirkungen

10.6 Zusammengefasste Umweltauswirkungen der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung / Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	Lärmimmissionen	+	+
Pflanzen und	Verlust von Lebensraum	••	•

Tiere			
Boden	Gewinn von natürlichen Funktionen	+	+
Wasser	Gewinn von Regenwasser-versickerung	+	+
Luft und Klima	Keine		
Landschaft	Keine		
Kultur- und Sachgüter	Keine		
Wechselwirkungen	Ohne Bedeutung		

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

10.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

keine

11 Zusätzliche Angaben

11.1 Merkmale der verwendeten technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem „Modell Mecklenburg-Vorpommern“ erstellt.

11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Änderung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Nach der festgesetzten Entwicklungspflege für die Bepflanzung sollte überprüft werden, ob die erfolgten Maßnahmen tatsächlich zu dem gewünschten Ausgleich geführt haben. Sollten daraufhin erhebliche Defizite bestehen, sind entsprechende Maßnahmen zu entwickeln.

12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

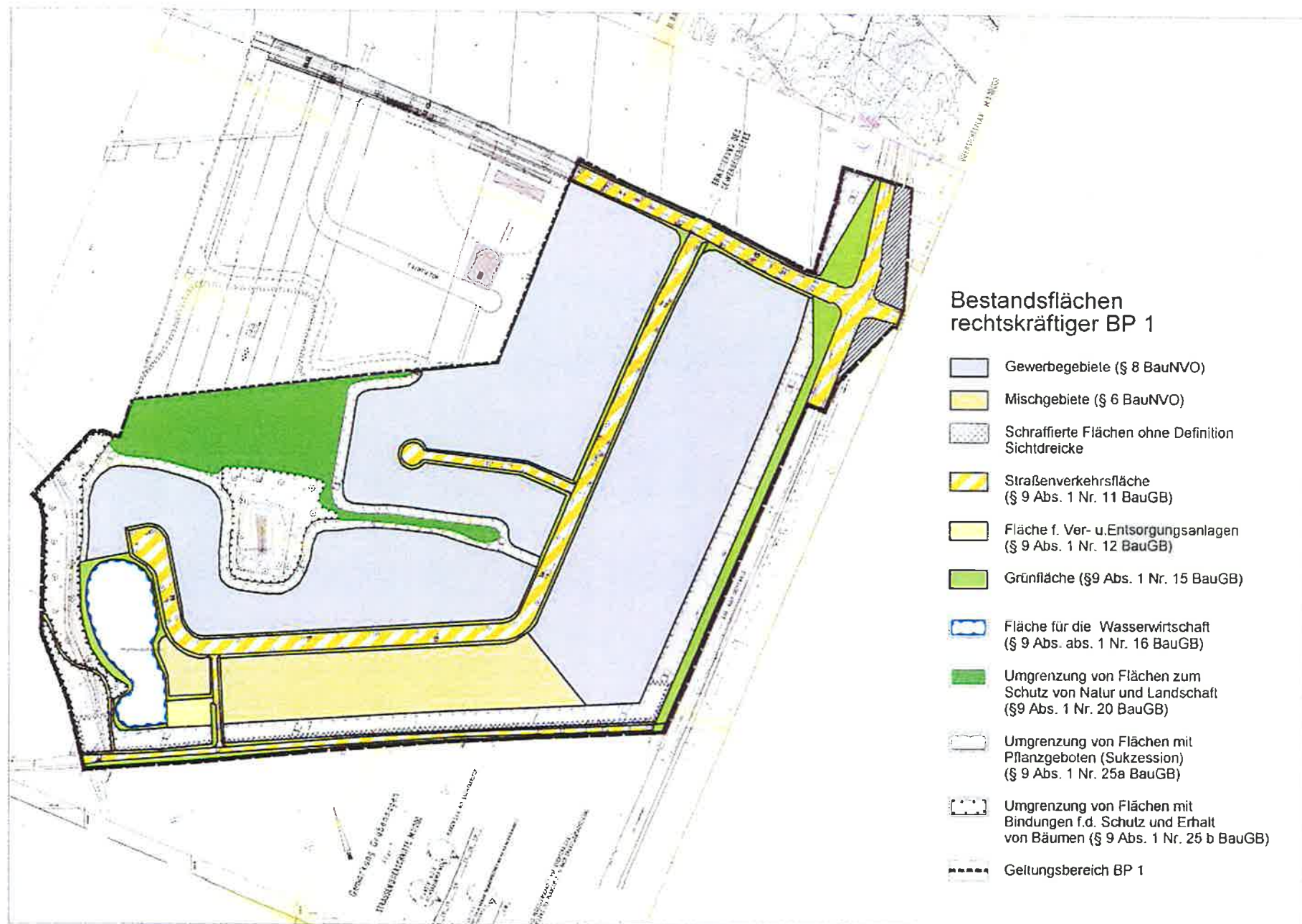
Mit der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 - Gewerbegebiet Helmshagen – wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und eine kleine Ergänzungsfläche überplant. Das Gebiet ist bereits weitgehend mit Gewerbe und Mischnutzungen bebaut. Im Verlauf des Ausbaus des Gewerbegebietes kam es aufgrund der Anforderungen der hier siedelnden Gewerbebetriebe zu Änderungen in der Ausformung der Grundstücke und der Führung der verkehrlichen Erschließung. Daraus resultierten wiederum Veränderungen im Bereich der Grünflächen. Aus diesen Gründen muss der B-Plan geändert werden. Die Flächenaufteilung wird angepasst. Dies führt zu einer geringen Vergrößerung der Gewerbegebiete und der Mischgebiete und insgesamt zu einer Reduzierung der möglichen zu versiegelnden Flächen. Dies hat positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Die flächenmäßige Reduzierung der Grünflächen wird durch Festsetzungen zur qualitativen Aufwertung der verbleibenden Flächen ausgeglichen. Durch die Festset-

zung des Lärmschutzwalles und von Lärmkontingenten wird der Lärmschutz für die Wohnnutzung in den Mischgebieten verbessert.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale (auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes) werden an Hand der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem „Modell Mecklenburg-Vorpommern“ ermittelt, bewertet und Festsetzungen im Bebauungsplan als Maßnahmen des Ausgleichs empfohlen und umgesetzt.

13 Anlage: Bestandsflächen rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1





EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG M-V

1. ERGÄNZUNG UND 1. ÄNDERUNG B-PLAN 1 WEITENHAGEN – GEWERBEGEBIET HELMSHAGEN



erstellt durch: Büro für Landschaftsplanung – Gudrun Hilgers

Juli 2008

INHALTSVERZEICHNIS

EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG M-V	1
1. Ergänzung und 1. Änderung B-Plan 1 Weitenhagen – Gewerbegebiet helmshagen	1
EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG M-V	3
Ausgangsdaten	3
1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile:	3
1.1 Abgrenzung von Wirkzonen	3
1.2 Ermittlung des Freiraum - Beeinträchtigungsgrades (wie Abstand der maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile von vorhandenen Störquellen bzw. von vorbelasteten Bereichen)	3
2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs	3
2.1 Ausgangszustand	3
2.2 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	4
2.2.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	4
2.2.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	5
2.2.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)	5
2.3 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen	5
2.3.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4	5
2.3.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad	5
2.4 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen	6
2.4.1 Vorkommen von gefährdeten Arten mit großen Raumansprüchen	6
2.4.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen	6
2.5 Additive Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen	6
2.5.1 Boden	6
2.5.2 Wasser	6
2.5.3 Klima/Luft	6
2.6 Additive Berücksichtigungen von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	6
2.6.1 Qualität des Eingriffsobjektes und lagebedingte Beeinträchtigungen	6
2.7 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs (m²)	6
3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation	7
3.1 Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft	7
3.2 Additive Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in das Landschaftsbild	7
3.3 Additive Kompensationsmaßnahme abiotische Landschaftsfaktoren	7
4 Artenliste – Gehölze	7

EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG M-V

Vorhaben:

1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Gemeinde Weitenhagen, Gewerbegebiet Helmshagen

Anpassung des B-Plans an die tatsächlichen Gegebenheiten und Erweiterung des Gebietes um 0,51 ha.

Ausgangsdaten

1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile:

1992 wurde der B-Plan aufgestellt und erlangte Rechtswirksamkeit.

Im Verlauf des Ausbaus des Gewerbegebietes kam es aufgrund der Anforderungen der hier siedelnden Gewerbebetriebe zu Änderungen in der Ausformung der Grundstücke und der Führung der verkehrlichen Erschließung. Daraus resultierten wiederum Veränderungen im Bereich der Grünflächen. Aus diesen Gründen muss der B-Plan geändert und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angepasst werden.

Das Gebiet wurde um 0,51 ha erweitert.

Für das Gewerbegebiete 4 und 5 soll weiterhin eine GRZ von 0,8 gelten. Im Bereich der Gewerbegebiete 1,2 und 3 sowie in den Mischgebieten hat sich in der gegenwärtigen Ausprägung gezeigt dass, abweichend vom rechtskräftigen B-Plan eine GRZ von 0,5 (vorher 0,6 bzw. 0,8) als ausreichend angesehen werden kann.

Verlust von 1,27 ha Grünfläche.

Verringerung der versiegelten Flächen um 0,39 ha.

1.1 Abgrenzung von Wirkzonen

Alle Änderungen liegen innerhalb, bzw. am unmittelbaren Rand des B-Plan Gebiets und haben keine Auswirkungen auf die nähere und weitere Umgebung.

1.2 Ermittlung des Freiraum - Beeinträchtigungsgrades (wie Abstand der maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile von vorhandenen Störquellen bzw. von vorbelasteten Bereichen)

Alle Veränderungen liegen im, bzw. am Rande des B-Plan Gebietes. Somit beträgt der Abstand zu vorhandenen Störquellen im gesamten Eingriffsraum weniger als 50 m, woraus sich folgender Freiraumbeeinträchtigungsgrad ergibt:

- Abstand zur vorhandenen Störquelle < 50 m (Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1) Korrekturfaktor 0,50

2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

2.1 Ausgangszustand

Die folgenden Tabellen beinhalten zum Einen die Flächen, wie sie ursprünglich geplant waren und zum Anderen die Flächen, wie sie sich durch die Veränderungen/Erweiterungen aus der daraus resultierenden Überplanung ergeben.

B-Plan 1 "Gewerbegebiet Helmshagen"			
Flächenbilanz rechtskräftiger Bebauungsplan			
Nr.	Flächenart	Fläche	Versiegelungs- flächen
1.	Gewerbegebiete GRZ 0,8	12,02 ha	9,61 ha
2.	Mischgebiete GRZ 0,6	1,99 ha	1,19 ha
3.	Verkehrsflächen	2,54 ha	2,54 ha
4.	Flächen f.Versorgungsanlagen, Abstandsflächen	0,42 ha	0,00 ha
5.	Flächen für die Wasserwirtschaft	0,73 ha	0,00 ha
6.	Grünflächen	1,85 ha	0,00 ha
7.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege...	1,59 ha	0,00 ha
8.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen..	2,87 ha	0,00 ha
9.	Flächen mit Bindungen f. Bepflanzung u.Erhaltung..	2,54 ha	0,00 ha
Summe		26,54 ha	13,35 ha

B-Plan 1 "Gewerbegebiet Helmshagen"			
Flächenbilanz Stand August 2008			
Nr.	Flächenart	Fläche	Versiegelungs- flächen
1.	Gewerbegebiet GRZ 0,8	8,57 ha	6,85 ha
	Gewerbegebiete GRZ 0,5	4,83 ha	2,42 ha
2	Mischgebiete GRZ 0,5	2,72 ha	1,36 ha
3.	Verkehrsflächen	2,90 ha	2,32 ha
4.	Flächen f.Versorgungsanlagen, Abstandsflächen	0,33 ha	0,00 ha
5.	Flächen für die Wasserwirtschaft	0,12 ha	0,00 ha
6.	Grünflächen	7,57 ha	0,00 ha
7.	davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege...	2,48 ha	0,00 ha
8.	davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen..	4,13 ha	0,00 ha
9.	davon Flächen mit Bindungen f. Bepflanzung u.Erhaltung..	0,97 ha	0,00 ha
Summe		27,05 ha	12,96 ha

Wie aus den Tabellen hervor geht hat sich der flächenmäßige Anteil der gewerblichen Nutzung um 1,38 ha erhöht, der Anteil der Mischgebietenutzung um 0,73 ha erhöht, der Anteil der versiegelten Flächen wurde um 0,39 ha gesenkt und der Anteil der allgemeinen und speziellen Grünflächen um 1,27 ha verringert.

2.2 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biootypen

Es werden nur die Flächen in die Bewertung einbezogen, die von den Änderungen, bzw. der Erweiterung betroffen sind.

2.2.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Der Verlust von Grünflächen gliedert sich in zwei Bereiche:

- Grünfläche die mit einem Pflanzgebot (1 Baum pro 100 m²) belegt ist – 0,65 ha
- Grünstreifen (3,0 m breit) entlang der Erschließungsstraßen – 0,75 ha

Dabei geht etwa jeweils die Hälfte der beiden Flächenarten durch Versiegelung ganz verloren und die andere Hälfte wird Bestandteil der Grundstücke und erleidet einen Funktionsverlust.

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgra d	Flächenäquivalent für Kompensation (m²)
Grünfläche die mit einem Pflanzgebot belegt ist	3.250,00	2	(2,0+0,5) x 0,5	4.062,50
Grünstreifen (3,0 m breit) entlang der Erschließungsstraßen	3.750,00	1	(1,0+0,5) x 0,5	2.812,50
Ackerbrache – Mischgebiet, GRZ 0,5 (0,51 ha)	2.550,00	1	(1,0+0,5) x 0,5	1.912,50
			Gesamt:	8.787,50

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Die mit einem Pflanzgebot belegte Grünfläche liegt in der Wertstufe „2“ und erhält aufgrund ihres geringen Alters die Kompensationswertzahl von „2“, zzgl. einem Zuschlag für Versiegelung von 0,5.

Die Grünstreifen entlang der Verkehrswege sind aufgrund ihrer Lage an Verkehrswegen als minderwertig anzusehen und liegen somit in der Wertstufe „1“. Sie erhalten die Kompensationswertzahl „1“ zzgl. eines Zuschlags für Versiegelung von 0,5.

2.2.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgra d	Flächenäquivalent für Kompensation (m²)
Grünfläche die mit einem Pflanzgebot belegt ist	3.250,00	2	2,0 x 0,5	3.250,00
Grünstreifen (3,0 m breit) entlang der Erschließungsstraßen	3.750,00	1	1,0 x 0,5	1.875,00
Ackerbrache – Mischgebiet GRZ 0,5 (0,51 ha)	2.550,00	1	1,0 x 0,5	1.275,00
			Gesamt:	6.400,00

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Wie bereits zuvor beschrieben erleidet etwa die Hälfte der Grünflächen die verloren gehen eine Funktionsverlust. Wertstufe und Kompensationswertzahl werden wie unter Punkt 2.2.1 – Biotopbeseitigung, Totalverlust angesetzt.

2.2.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Entfällt aufgrund vorhandener Störwirkungen.

2.3 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

2.3.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4

Nicht vorhanden

2.3.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad

Nicht vorhanden

2.4 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

2.4.1 Vorkommen von gefährdeten Arten mit großen Raumannsprüchen

Aufgrund der Tatsache dass es sich hier um ein bestehendes Gewerbe-/Mischgebiet handelt wurden bei der Kartierung keine gefährdeten Arten mit großen Raumannsprüchen angetroffen.

2.4.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Aufgrund der Tatsache dass es sich hier um ein bestehendes Gewerbe-/Mischgebiet handelt wurden bei der Kartierung keine gefährdeten Tierpopulationen angetroffen.

2.5 Additive Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

2.5.1 Boden

Die Versiegelung an sich fand bereits unter Kap. 2.2.1 + 2 seinen rechnerischen Niederschlag.

Positiv ist hier jedoch zu vermerken, dass rd. 3.900,00 m² weniger versiegelt werden.

2.5.2 Wasser

Das anfallende Regenwasser wird dem bestehenden Entwässerungssystem zugeführt. Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten. Positiv ist auch hier zu vermerken, dass rd. 3.900,00 m² weniger versiegelt werden und somit der natürlichen Versickerung wieder zur Verfügung stehen

2.5.3 Klima/Luft

Dieser Faktor kann unberücksichtigt bleiben da hier keine der relevanten Luft-/klimatischen Funktionen zum Tragen kommen, bzw. mögliche Störungen bereits in diesem Gebiet bestehen.

2.6 Additive Berücksichtigungen von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

2.6.1 Qualität des Eingriffsobjektes und lagebedingte Beeinträchtigungen

Die Höhe und die Struktur /Beschaffenheit eines zu beurteilenden Eingriffsobjektes bestimmen wesentlich das Bild dieses Objektes sowie seine Wirkung auf die Umgebung. Es wird davon ausgegangen, dass ein Eingriffsobjekt hinsichtlich seiner Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild umso intensiver wirkt:

- je höher, größer und voluminöser ein in die Landschaft eingebrachter Baukörper ist,
- je stärker sein Bild durch technologische Formen bestimmt ist, je auffälliger er sich durch Formen, Farbgebung und Material von der umgebenden Landschaft abhebt,
- je mehr Lärmbelästigung von dem Eingriffsvorhaben ausgeht.

Im Eingriffsgebiet befinden sich keine Gebäude/-teile von mehr als zwei Geschosshöhen; Lärm- und Staubemissionen des Recyclinghofes werden durch einen Lärmschutzwall gedämpft.

2.7 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs (m²)

4.1	Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	8.787,50
4.2	Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	6.400,00
4.3	Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)	0,00
5.1	Vorkommen landschaftlicher Freiräume – Wertstufe 4	0,00
5.2	Vorkommen landschaftlicher Freiräume – Wertstufe 3	0,00
6.1	Vorkommen von gefährdeten Arten mit großen	0,00
6.2	Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen	0,00
7.1	Boden	0,00
7.2	Wasser	0,00

7.3	Klima/Luft	0,00
8.0	Landschaftsbild	0,00
Summe Kompensationsflächenbedarf:		15.187,50

3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

3.1 Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensationszahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent (m²)
M 5.1 – Anpflanzung einer Feldhecke mit Überhältern – Nördlich und westlich des MI 1 als Abgrenzung zwischen Feuchtbietop bzw. Wald und MI-Gebiet (1 Baum/ 25 Sträucher je 100 m²)	3.900,00	2	3,0 +0,5	0,8	10.920,00
M 5.3 – sukzessiver Umbau der Pappelreihe am östlichen Rand des Plangebietes (Bundesstraße) zu einer Feldhecke mit Überhältern (1 Baum/ 25 Sträucher je 100 m²) Länge: 300 m; Breite 5 m	1.500,00	2	3,0	0,8	3.600,00
M 5.6 – der Wall im GE 5 ist mit Sträuchern (15 Sträucher auf 10 m²) und im Wallfußbereich mit Bäumen (alle 10 m ein Baum) gem. Pflanzliste zu bepflanzen	1.000,00	2	2,0	0,5	1.000,00
Gesamtumfang der Kompensation					15.520,00

*1 – Zuschlag von 0,5 für die Entsiegelung von befestigten Flächen.

Alle weiteren im B-Plan festgelegten Maßnahmen entsprechen den Anforderungen die sich aus der E/A-Bilanz von 1992 ergaben und erst z.T. durchgeführt wurden.

3.2 Additive Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in das Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind auf Grund der bestehenden und geplanten baulichen Struktur nicht zu erwarten.

3.3 Additive Kompensationsmaßnahme abiotische Landschaftsfaktoren

Beeinträchtigungen abiotischer Landschaftsfaktoren sind auf Grund der bestehenden und geplanten baulichen Struktur nicht zu erwarten.

4 Artenliste – Gehölze

Grundsätzlich gilt für die Pflanzqualitäten:

Bäume	3xv, m./o.B. StU 14-16
Sträucher	2xv, o.B. mind. 3 Triebe H 80-100

Entwicklungspflege incl. bedarfsweiser Bewässerung: 3 Jahre

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rubus fruticosus	Brombeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix aurita	Ohrweide
Salix cineria	Grau-Weide

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-/Holzapfel
Pyrus pyraster	Wild-/Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Salix fragilis	Bruch-/Knack-Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

