

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 8

„Gewerbegebiet Hof Denissen“ Gemeinde Wöbbelin

Stand: August 2015

Inhalt

1	ANGABEN ZUR GEMEINDE	5
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
3	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	6
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
5.1	Verkehrerschließung	7
5.1.1	Äußere Erschließung	7
5.1.2	Innere Erschließung	7
5.2	Bau- und Nutzungskonzept	7
5.3	Grün- und Freiraumkonzept	8
6	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
6.1.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Immissionsschutz	9
6.2	Grünordnerische Festsetzungen	10
6.2.1	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	10
6.2.2	Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)	11
6.2.3	Bauzeitbeschränkung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	11
6.2.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	11
6.2.5	Erstaufforstung einer Ackerfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	11
6.3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	11
6.3.1	Äußere Gestaltung der Baukörper	11
6.3.2	Einfriedung	11
6.3.3	Werbeanlagen	12

Stand: August 2015

7	VER- UND ENTSORGUNG	12
7.1	Wasserversorgung	12
7.2	Löschwasser	12
7.3	Abwasser	12
7.3.1	Schmutzwasser	12
7.3.2	Niederschlagswasser	13
7.4	Stromversorgung	13
7.5	Gasversorgung	13
7.6	Fernmeldetechnische Versorgung	13
7.7	Abfallentsorgung	13
8	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE	13
8.1	Immissionsschutz	13
8.2	Waldabstand	14
9	BODENORDNUNG	14
10	FLÄCHENBILANZ	14
11	UMWELTBERICHT	15
11.1	Einleitung	15
11.1.1	Methodik	15
11.2	Planungsvorgaben	15
11.2.1	Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2005)	15
11.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)	16
11.2.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan	16
11.2.4	Schutzgebiete	16
11.3	Entwicklungsprognose	17
11.3.1	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	17
11.3.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
11.4	Wirkfaktoren der Planung	18
11.5	Bestand, Bewertung und Prognose der Auswirkungen	19
11.5.1	Kurzcharakteristik von Natur und Landschaft	19
11.5.2	Schutzgut Mensch	19
11.5.3	Schutzgut Boden	20
11.5.4	Schutzgut Flora/Fauna	21
11.5.5	Schutzgut Wasser	25
11.5.6	Schutzgut Klima/Luft	26
11.5.7	Schutzgut Landschaft	26
11.5.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27

Stand: August 2015

11.5.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	27
11.5.10	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	29
11.6	Zusätzliche Angaben	30
11.6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	30
11.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	30
11.6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

ANLAGEN

- Anlage 1** **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Wöbbelin–
Gewerbegebiet Hof Denissen**
- Anlage 2** **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Wöbbelin-
Gewerbegebiet Hof Denissen**
- Anlage 3** **Natura 2000-Vorprüfung DE 2534-402 SPA „Feldmark Wöbbelin-Fahrbinde“
zum B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Wöbbelin - Gewerbegebiet Hof Denissen**
- Anlage 4** **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 8 “Gewerbegebiet Hof
Denissen” der Gemeinde Wöbbelin vom 11.03.2014**

1 ANGABEN ZUR GEMEINDE

Wöbbelin ist eine Gemeinde am Rande des Landschaftsschutzgebietes Lewitz im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern und wird vom Amt Ludwigslust-Land mit Sitz in Ludwigslust verwaltet.

Die Gemeinde Wöbbelin besteht aus drei Ortsteilen, der Ortschaft Dreenkrögen, der Funkamtsiedlung und dem Hauptort Wöbbelin. In der Gemeinde leben heute um die 950 Einwohner.

Der Ort Wöbbelin ist ein langgezogenes, gepflegtes Dorf mit städtischem Charakter und einer guten Infrastruktur (u.a. regionale und überregionale Verkehrsanbindung, Badensee Dreenkögen, ausgebautes Netz von Rad – und Wanderwegen, Sportanlagen, usw.), die den Wohn- und Freizeitwert der Gemeinde beträchtlich erhöht.

Verkehrsmäßig liegt die Gemeinde an der Bundesstraße 106 (B106) zwischen der Stadt Ludwigslust, die ca. 7 km entfernt ist, und der Landeshauptstadt Schwerin, die man in ca. 23 km Entfernung erreicht, sowie befindet sich die unmittelbare Autobahnanbindung an die A 24 und das Autobahndreieck Schwerin (A 24 u. A 14) auf dem Gemeindegebiet.

Die Gemeinde im ländlichen Raum wird durch die Landwirtschaft geprägt und landwirtschaftliche Betriebe sind ansässig. So erlangte Wöbbelin durch den am südlichen Ortsrand betriebenen Spargelanbau bereits überregionale Bekanntheit.

Der größte Arbeitgeber im Ort ist aber die Aus- und Weiterbildungseinrichtung UFAT Bildungswerkes. Weiterhin sind zahlreiche kleine und mittlere Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen in der Gemeinde zu finden.

Die Gemeinde Wöbbelin gehört lt. dem Raumordnungsprogramm Westmecklenburgs zum Nahbereich Ludwigslust, die als Stadt zum Mittelzentrum zählt.

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wöbbelin hat am 25.04.2013 beschlossen, für ein Gebiet von ca. 2,8 ha am südwestlichen Ortsrand einen Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Hof Denissen“ aufzustellen.

Das Plangebiet ist eine Ackerfläche des landwirtschaftlichen Betriebes Hof Denissen und ist von baulichen Anlagen des Betriebes (u.a. Stallanlagen, Gewächshaus) umgeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die ordnungsgemäße Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen/ Betrieben geschaffen werden, die der Verarbeitung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen/Produkten vor bzw. nachgelagert sind. Darüber hinaus bzw. im Zusammenhang mit den geplanten Gewerbebetrieben sollen auf der Fläche auch Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Gebiet der erneuerbaren Energie umgesetzt werden, die allgemein im Gewerbegebiet zulässig sind.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Gewerbegrundstücken für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf, um flexible und differenzierte Angebote für das Agrarzentrum zu schaffen, die zu einer wirtschaftliche Stärkung beitragen und neue Arbeitsplätze schaffen.

Dabei soll:

- der Ortsrand der Gemeinde Wöbbelin eine Abrundung erfahren,
- die Ortseingangssituation neu definiert werden.

Durch die Standortausweisung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird der besonders strukturschwache ländliche Raum, zu dem auch die Gemeinde Wöbbelin gehört, in seiner wirtschaftlichen und infrastrukturellen Entwicklung gefördert. Dies ist erklärtes Ziel im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP Westmecklenburg).

Stand: August 2015

Die Gemeinde nimmt damit auch im ländlichen Raum die Aufgabe zur Schaffung von Voraussetzungen und Angeboten wahr, um in der Region wirtschaftliche Initiativen zu stärken bzw. anzuregen.

3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für das Gemeindegebiet Wöbbelin liegen ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan von 2000 (28.03.2000) und die 1. Änderung zum Flächennutzungsplan von 2004 vor.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans stellt nun das Plangebiet gemäß §11 Abs.2 BauN-VO als Sondergebiet erneuerbare Energie / Agrarzentrum dar.

Mit der Überplanung der Fläche durch den Bebauungsplan soll Baurecht für die Errichtung von gewerblichen Einrichtungen bzw. Betrieben, die der Landwirtschaft vor – bzw. nachgelagert oder direkt zugehörig sind, geschaffen werden. Somit wird auf der Fläche ein gewerbliches Agrarzentrum gemäß § 8 BauNVO entstehen und Anlagen / Vorhaben, die das Ziel des Ausbaus der erneubaren Energien unterstützen.

Der Bebauungsplan Nr.8 „Gewerbegebiet Hof Denissen“ folgt den im Flächennutzungsplan formulierten Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Der Bebauungsplan entspricht jedoch mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einer Teilfläche des Sondergebietes nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan und somit dem geforderten Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs.2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird parallel der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung angepasst.

4 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2,8 ha und befindet sich am südwestlichen Ortsausgang an der Bundesstraße 106 (B 106) in Richtung Ludwigslust. Es gehört zur Gemarkung Wöbbelin, Flur 3 und umfasst eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 3/2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Stallanlagen Hof Denissen
Nord-Westen:	Stallanlagen Hof Denissen
Süd – Westen:	Gewächshaus Hof Denissen
Süden:	Ackerfläche
Süd-Osten:	Gehölzstreifen (Wald) dann B106 (Ludwigsluster Str.)
Nord-Osten:	Hofffläche Denissen

Das Gelände ist eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) ohne Baum- und Biotopstrukturen.

Bei dem Gelände kann man von einer ebenen Fläche ausgehen, deren Höhen zwischen 34,0 m und 34,6 m ü.HN (über Höhennormal) liegt.

Der o.g. angrenzenden Gehölzstreifen ist vollständig als Wald gemäß § 2 des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) eingestuft und so ist das LWaldG M-V umfänglich zu beachten.

Geologische und hydrologische Verhältnisse:

Die Ortslage Wöbbelin liegt in einem ausgedehnten weichselkaltzeitlichen Sandergebiet, das durch mächtige Sandersandablagerungen (>20 m) gekennzeichnet ist. So befindet sich auf der Fläche des Plangebietes nach Abtrag des Oberbodens (Mutterboden – Feinsand humos) Feinsande (schwach mittelsandig) bis in eine Tiefe von ca. 4,0 m, damit ist eine Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser problemlos möglich.

Stand: August 2015

Der mittlere Grundwasserstand liegt nach der Karte der Hydroisohypse bei ca. 2,0 m unter Flur. Durch wasserbautechnische Maßnahmen auf den umliegenden Grün- und Ackerflächen können die Grundwasserstände beeinflusst werden.

Vor Baubeginn hat der Investor/Auftraggeber für das einzelne Vorhaben die örtlichen Baugrund- und die Gründungsverhältnisse durch einen Fachbetrieb/Fachingenieur untersuchen und beurteilen zu lassen als Grundlage für Objektplanung (örtlichen Angleichung).

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Erschließung

Voraussetzung für die Entwicklung gewerblicher Standorte ist eine gute Erreichbarkeit mit unterschiedlichen Verkehrsträgern.

Für das Plangebiet besteht die Anbindung an die Ludwigsluster Str. und damit an die Bundesstraße (B106). Über diese Bundesstraße gelangt man nördlich des Ortes auf die Autobahn A24 -Hamburg –Berlin und das Autobahndreieck A14-Schwerin-Wismar sowie weiter auf die A20 Lübeck- Rostock in Richtung Polen.

Mit diesen verkehrsmäßigen Anbindungen ist das Plangebiet an das örtliche sowie das überregionale Straßennetz optimal angeschlossen und bietet so für die Entwicklung des Standortes die besten Voraussetzungen.

Die Bundesstraße B106 ist leistungsfähig, den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Die Verkehrsbelastung auf der B 106 durch den Ort in nordöstliche Richtung – Schwerin und die Autobahnanbindungen kann z.Z. nicht eingeschätzt werden. In die südliche Richtung – Ludwigslust entsteht aufgrund der Randlage des Gebietes für den Ort keine Belastung.

Zusätzliche Verkehrsbelastungen für die innerörtlichen Straßen der Gemeinde sind nicht zu erwarten.

Eine Anbindung des Plangebietes an das Schienennetz ist nicht vorhanden und derzeit auch nicht geplant.

5.1.2 Innere Erschließung

Über die Anbindung an die Ludwigsluster Str. (B106) führt eine vorhandene Erschließungsstraße ins Plangebiet.

In dem Gebiet sind keine weiteren Differenzierungen zur Verkehrserschließung getroffen worden, um der Planung und Ansiedlung von Gewerbe den erforderlichen Spielraum zu geben.

5.2 Bau- und Nutzungskonzept

Bei dem Entwurf wurde auf große Baufreiheit Wert gelegt, da die Bedürfnisse der künftigen Betriebe zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes noch nicht verbindlich bekannt sind.

Bei der Planung wird der in südöstlicher Richtung angrenzende Gehölzstreifen, der als Wald eingestuft wurde, durch entsprechenden Abstand zur geplanten Bebauung geschützt. Diese Abstandsfläche wird als Grünfläche mit Pflanzgebot für standortgerechte heimische Obstbäume festgesetzt und ist eine Ausgleichsmaßnahme.

Für die baulichen Anlagen einer gewerblichen Nutzung ergibt sich eine großflächige fast rechteckige Grundstücksform. Eine Bebauung kann auf dem Gelände großzügig erwartet werden.

Stand: August 2015

Für die Entwicklung des Gewerbegebietes an diesem Standort spricht auch seine Randlage. Die Wohnbebauung der Ortslage Wöbbelin liegt in nordöstlicher Richtung ca. 100 m bis 150 m entfernt. Westlich des Plangebietes befinden sich die vorhandenen Stallanlagen Hof Denissen. Eine vorliegende schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord vom 11.03.2014 beurteilt die beabsichtigte Nutzung als Gewerbegebiet und der Bebauungsplan berücksichtigt das Ergebnis mit den Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, so dass Störungen der Nachbarschaft dem gesetzlich vertretbaren Maß entsprechen.

5.3 Grün- und Freiraumkonzept

Bei der Erstellung des Grün- und Freiraumkonzeptes spielen Aspekte, die sich aus den Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ergeben, eine entscheidende Rolle.

Um die Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Flora/Fauna und Landschaft, aber auch auf die anderen Schutzgüter zu minimieren bzw. zu kompensieren, soll auf dem 25 bis 30 m von Bebauung freizuhaltenden breiten Streifen eine Streuobstwiese entwickelt werden.

Da im Bau- und Nutzungskonzept des Bebauungsplanes auf größtmögliche Gestaltungsfreiheit Wert gelegt wurde, können keine weiteren verbindlichen Angaben zum Grün- und Freiraumkonzept gemacht werden.

6 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Damit werden Bauflächen für Betriebe und Unternehmen bereitgestellt, die aufgrund ihres Störgrades in anderen Gebieten unzulässig sind. Die Vielgestaltigkeit, durch die Gewerbegebiete gekennzeichnet sind, äußert sich in der typischen Funktion, neben Betrieben des produzierenden Gewerbes, des Dienstleistungsgewerbes, weiteren nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen als Standort zu dienen. Nach dem Leitbild der BauNVO sind Gewerbegebiete den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten, die ein gewisses Störpotential (nicht erheblich belästigen) besitzen.

Neben der gewerblichen Nutzung im Zusammenhang mit den Agrarbetrieben ist der Ausbau erneuerbarer Energien verschiedenster Form (u.a. Nutzung Sonnenenergie, energetische Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen) möglich. Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß § 14 BauNVO könnten untergeordnet ebenfalls im Gewerbegebiet entstehen. Kleinwindkraftanlagen sind davon ausgeschlossen, da der Mindestabstand zum SPA nicht eingehalten werden kann. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Eigenart des Gebietes gewahrt bleibt. Mit Bauantrag wird dies zu prüfen sein.

Die Artverwandtschaft für freie Beruf nach § 13 BauNVO im Plangebiet richtet sich nach den sich ansiedelnden Gewerbe- und Handwerksbetrieben und können u.a. in Verbindung mit dem Agrarzentrum bzw. der Landwirtschaft stehen.

Ausschluss der Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Vergnügungsstätten und da speziell Bordelle und bordellartige Einrichtungen sind ausgeschlossen,

um negative Einflüsse u.a. Konfliktsituationen mit der angrenzenden Wohnnutzung z.B. aufgrund erhöhtem Verkehrsaufkommen in den Abendstunden zu vermeiden.

Stand: August 2015

Damit wird sichergestellt, dass das neu zu schaffende Baugebiet dem Charakter nach ein Gewerbegebiet bleibt und nicht durch andere außergewerbliche Nutzungen zweckentfremdet wird.

Da, wie bereits erwähnt, die festgesetzten Bauflächen für Gewerbenutzung im Zusammenhang mit den ansässigen Agrarbetrieben sowie für Anlagen der erneuerbaren Energie vorgehalten werden sollen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.

Im Plangebiet werden gemäß § 17 BauNVO die Grundflächenzahl mit der zulässigen Obergrenze festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung der Bauflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen. Zusätzlich wird das maximale Höchstmaß an Vollgeschossen festgelegt, um Gebäude mit Büros und Wohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zu begrenzen.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe der Baukörper soll zu einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung beitragen. Die Gebäudehöhenentwicklung wird im Plangebiet mit bis zu 12 m zugelassen, um visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu begrenzen.

Der untere Bezugspunkt der Höhe ist eindeutig bestimmt durch die in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes festgesetzte Geländehöhe mit 34,50 m ü.HN. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile bzw. betriebstechnologisch erforderliche Anlagen kann ausnahmsweise gemäß § 16 Abs.6 BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird mit Baugrenzen großzügig eingefasst, wodurch für die Gebäude der anzusiedelnden Gewerbebetriebe hohe Flexibilität in der Grundstücksausnutzung gegeben ist.

Der Bau von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten macht es erforderlich, eine abweichende Bauweise festzusetzen, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zuzulassen und somit die für Gewerbebetriebe notwendige Variabilität hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten.

6.1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Immissionsschutz

Für das Plangebiet liegt die schalltechnische Untersuchung des TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG vom 11.03.2014 vor.

Schutzbedürftige Nutzungen im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich nördlich, östlich und südlich der geplanten Gewerbefläche.

Unter Einbeziehung der Vorbelastung ergaben die durchgeführten Berechnungen zu gewerblichen Geräuschemissionen, dass grundsätzlich gegen die Ausweisung der Gewerbegebietsflächen im Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 8 keine schalltechnischen Bedenken bestehen, sofern für die in der Untersuchung genannten Teilflächen die ermittelten Schallemissionskontingente LEK eingehalten werden.

Mit dem Bebauungsplan werden im Teil B-Text, unter Pkt.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz für die in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes vorhandene Bebauung getroffen.

So sind innerhalb des Plangebietes Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) wie folgt festgelegt, nicht überschreiten:

Fläche		Emissionskontingente dB(A)/m ²			
		für das Gebiet WA Nord und WA Nordost		für das Gebiet Außenbereich Süd	
Bezeichnung	Größe (m ²)	LEK,tags	LEK,nachts	LEK,tags	LEK,nachts
TF 1	14.337	68	40	81	65
TF 2	5.417	65	37	78	62

Die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionskontingente an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten für die Teilfläche gemäß Darstellung im Teil A-Planzeichnung des Bebauungsplanes ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes, ermittelt nach TA Lärm und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen zum Zeitpunkt der Genehmigung, eingehalten werden.

Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionskontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung der Boden – Meteorologiedämpfung, des Raumwinkelmaßes K_0 und von C_{met} vorzunehmen. Die Berechnungen sind für eine Emissionsorthöhe von 1m und bei freier Schallausbreitung auf dem Ausbreitungsweg durchzuführen.

Eine Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes ist lediglich ausnahmsweise als betriebsbezogene Wohnnutzung zulässig, so dass keine hinsichtlich der Gewerbeimmissionen schützenswerte Nutzungen im Plangebiet entsteht.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

6.2.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Zwischen Baufeld und südöstlicher Planungsgrenze sollen auf Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB insgesamt 36 heimische standortgerechte Obstbäume gepflanzt werden. Als Pflanzqualität sind mind. dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu verwenden. Für eine ausreichende Wurzelversorgung ist eine mindestens 12 m² große Baumscheibe wasserdurchlässig zu gestalten. Vor der Pflanzung sind Bodenverbesserungsmaßnahmen durchzuführen. In der Anwuchszeit sind die Bäume durch einen Vierbock in ihrer Standfestigkeit zu sichern und vor Verbiss- und Fegeschäden mittels Drahtseile zu schützen. Durch Schutz der Bäume ist weidefest auszubilden. Weiterhin sind die Hochstämme vor zu starker Sonneneinstrahlung mit einer Stammschutzfarbe zu schützen. Zur Gewährleistung des Anwuchserfolges sind eine über eine Vegetationsperiode gehende fachgerechte Fertigstellungs- und 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen. Die Schnittmaßnahmen während der Pflanzung und der Pflege sind fachgerecht auszuführen. Es ist auf einen durchgehenden Leittrieb zu achten.

Die Maßnahme ist geeignet, den Eingriff in den Biotopbestand sowie die negativen Auswirkungen auf die Boden-, Wasser- und Klimafunktion auszugleichen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die Durchgrünung/Auflockerung des B-Plangebietes gemindert werden. Die Arten- und Strukturvielfalt des Plangebietes erhöht sich signifikant.

6.2.2 Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

An der südöstlichen Plangebietsgrenze ragen Teilbereiche der nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Baumhecke in das Plangebiet. Diese Bereiche werden zum Erhalt festgesetzt. Sie sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

6.2.3 Bauzeitbeschränkung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung des Tötungsverbots für die Artengruppe der Vögel ist die Baufeldfreimachung mit anschließendem Baubeginn im Zeitraum vom 15.08. bis 28.02. eines Jahres und somit außerhalb der Brutzeit von Vogelarten vorzusehen.

6.2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

In den im B-Plan festgesetzten Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft ist durch Nachsaatverfahren oder durch Ansaat aus einer Saatgutmischung mit einem hohen Wildkräuteranteil aus gebietseigenem Saatgut eine naturnahe, artenreiche Wiesengesellschaft zu entwickeln. Die Wiese ist durch dreimalige Mahd im Juni, August und Oktober bzw. durch Beweidung dauerhaft zu pflegen.

In Verbindung mit der Pflanzmaßnahme – Anpflanzung von Bäumen – ist die Maßnahme geeignet, den Eingriff in den Biotopbestand sowie die negativen Auswirkungen auf die Boden-, Wasser- und Klimafunktion auszugleichen. Weiterhin kann durch die Maßnahme gewährleistet werden, dass geeigneter Lebensraum für die Artengruppen der gefährdeten und ungefährdeten bodenbrütenden Offenlandarten geschaffen wird.

6.2.5 Erstaufforstung einer Ackerfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Flurstücken 28, 29 und 30, Flur 4, Gemarkung Wöbbelin wurde im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme für den Neubau eines Gewächshauses mit Betriebsgebäude eine ca. 1,25 ha große Ackerfläche durch Pflanzung von Erlen aufgeforstet. Aus dieser Maßnahme stehen noch 7.000 m² zur Verfügung. Diese können zur Kompensation der Eingriffe, welche sich durch die Planung ergibt, herangezogen werden.

Die Maßnahme trägt zur Strukturanreicherung und Steigerung der Artenvielfalt des Landschaftsraumes bei. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche werden die Bodengenerese sowie das Rückhaltevermögen des Bodens für anfallendes Oberflächenwasser gesteigert.

Die Maßnahme ist demnach geeignet, neben der Inanspruchnahme und Versiegelung von Biotopen auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszugleichen.

6.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

6.3.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Dachneigung ist nach oben begrenzt zulässig. Jedoch bietet der Spielraum von 0° Grad bis max. 38 °Grad genügend Möglichkeiten für die Bedürfnisse der Betriebe und ihre Nutzungsanforderungen.

6.3.2 Einfriedung

Die Einfriedung entlang der Bundesstraße wurde als Wildschutzzaun festgesetzt, um den Straßenraum gegenüber dem Gewerbegebiet erkennbar abzugrenzen. In den anderen Bereichen

Stand: August 2015

des Plangebietes ist die Herstellung von betriebsbedingten Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,25 m ab Geländeoberkante vorgesehen.

6.3.3 Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen wird das Anbringen von Werbeanlagen auf einen Sammelaufsteller im Bereich der Bundesstraße B 106 bis zu einer Höhe von 25 m ab Geländeoberkante beschränkt.

Besonders auffällige Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Betriebswasser wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des Versorgungsträgers (Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust –ZkWAL) gesichert. Der Anbindepunkt liegt im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet (Bereich Hofladen) vor dem vorhandenen Wasserzähler-schacht der Fa. Hof Denissen.

Die endgültige Variante zur Wasserversorgung des Plangebietes wird mit der Erschließungsplanung bzw. im Zusammenhang mit der Objektplanung der einzelnen baulichen Anlage in Abstimmung mit dem Zweckverband erfolgen.

7.2 Löschwasser

Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung hat entsprechend des Merkblattes des Deutschen Verbandes für Wasser- und Gaswirtschaft (DVWG Arbeitsblatt W405) in Teichen, Zisternen o. ä. auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken zu erfolgen.

Zur Gewährleistung des Grundschutzes im Gewerbegebiet ist eine Löschwasserbereitstellung von 1.600 l/min. über mind. 2 Std. zu sichern.

Eine Möglichkeit der Löschwasserversorgung kann über einen betriebseigenen Hydranten des Hofes Denissen an der westlichen Plangebietsgrenze gesichert werden.

Desweiteren befindet sich auf dem Betriebsgelände des Hof Denissen eine Löschwasserentnahmestelle (Nord-westlich des Plangebietes), die innerhalb des 300 m Bereiches ungehindert erreichbar ist.

Mit der Erschließungsplanung werden die Entnahmemöglichkeiten für die Löschwasserabsicherung nachgewiesen.

7.3 Abwasser

7.3.1 Schmutzwasser

Im Plangebiet werden die anfallenden Schmutzwassermengen über eine vorhandene Kanalisationsanlage aufgenommen und in das bestehende Kanalnetz des Leitungsträgers eingeleitet. Der Anschluss liegt im Bereich der Zufahrt.

Das vorhandene Kanalnetz wird als ausreichend leistungsfähig eingeschätzt. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage.

Stand: August 2015

7.3.2 Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist unter Anwendung der Richtlinie ATVA 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) dezentral ohne Beeinträchtigung Dritter auf diesen zu versickern. Die vorhandenen Bodenverhältnisse sind dafür geeignet (Feinsande bis in eine Tiefe von ca. 4,0 m)

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird in Abstimmung mit der WEMAG AG im Rahmen der Erschließung gesichert.

7.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann gesichert werden. Dieses ist mit e-on Hanse AG für den Bedarfsfall mit der Erschließung abzuklären. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich der Zufahrt und am vorhandenen Gewächshaus (südwestlich des Plangebietes).

7.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist über den Träger des Fernmeldenetzes abzusichern.

7.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle / Müllentsorgung wird gewährleistet über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

8 SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

8.1 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Es liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Wöbbelin und wird im Nordwesten, Norden und Nordosten von den bestehenden Einrichtungen des landwirtschaftlichen Betriebes Hof Denissen begrenzt. Östlich verläuft die B 106. Südwestlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich mit Einzel- und Doppelhäusern in einer Entfernung von ca. 100 m nordöstlich des Plangebietes entlang der Ludwigsluster Straße (B 106). Südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 275 m befindet sich ein einzeln stehendes Gehöft.

Entsprechend dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Bebauung entlang der Ludwigsluster Straße die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes, dem Einzelgehöft die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes zugeordnet.

Die genannten Wohngebäude sind durch die Tätigkeiten auf dem Gelände des landwirtschaftlichen Betriebes Hof Denissen einer gewissen Vorbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen ausgesetzt. Durch die Schaffung eines neuen Gewerbegebietes können sich die gewerblichen Geräuschimmissionen an den Wohnstandorten erhöhen.

Auf der Grundlage der Planzeichnung, Ortsbesichtigung und Schallmessungen wurde ein digitales Rechenmodell erarbeitet. Die Ermittlung und Beurteilung der zulässigen Geräuschimmissionen erfolgt entsprechend der DIN 18 005 in Verbindung mit der DIN 45 691 und der TA Lärm.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb „Hof Denissen“ sowie eines Blumenladens wurden in Optimierungsrechnungen diejenigen Emissionskontingente LEK für die Teilflächen des Plangebietes (sh. Teil A- Planzeichnung) ermittelt, bei deren Inanspruchnahme die Orientierungswerte der DIN 18 005 an allen Immission-

Stand: August 2015

sorten noch eingehalten werden. Die Ausbreitungsrechnungen zur Kontingentierung erfolgen nach DIN ISO 96 13 ohne Berücksichtigung der Bodendämpfung, des Raumwinkelmaßes und der meteorologischen Korrektur. Für das Gebiet Außenbereich Süd wurden Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten vergeben.

Die Emissionskontingente LEK liegen für den Tagzeitraum ohne die Zusatzkontingente zwischen 68 und 65 dB (A)/m² und entsprechen damit den Anhaltswerten eines uneingeschränkten Gewerbegebietes. Unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente für das Gebiet Außenbereich Süd erhöhen sich die LEK auf Werte von 81 bzw. 78 dB (A)/m².

Für den Nachtzeitraum weisen die Emissionskontingente LEK für das Gebiet WA Nord und WA Nordost aufgrund der Vorbelastung teilweise starke Einschränkungen hinsichtlich der Schallemissionen für gewerbliche Nutzungen auf. Die Emissionskontingente liegen bei LEK = 40 bzw. 37 dB(A)/m². Eine relevante nächtliche Betriebstätigkeit ist hier nicht möglich. Unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente für das Gebiet Außenbereich Süd erhöhen sich die LEK auf Werte von 65 bzw. 62 dB(A) /m² und ermöglichen eine uneingeschränkte gewerblichen Nutzung. Durch geeignete Planungen in der Realisierungsphase können die maßgeblichen Schallquellen so angeordnet bzw. ausgelegt werden, dass die maßgebenden Geräuschemissionen nur in die Richtung Süd und West abgestrahlt werden.

Die schalltechnische Verträglichkeit des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet ist bei der Einhaltung der ermittelten Kontingente gewährleistet.

8.2 Waldabstand

Die südöstlich des Plangebietes mit Waldbäumen und Waldsträuchern bewachsene Fläche zwischen der Bundesstraße (B106) und dem Plangebiet ist Wald nach dem LWaldG M-V. Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist ein Abstand von 30 m zum Wald gemäß § 20 LWaldG M-V einzuhalten. Für die im Bebauungsplan dargestellte Abstandsfläche von 25 - 30 m sind für die baulichen Anlagen grundsätzlich der 30 m Abstand einzuhalten.

Im Waldabstandsbereich können jedoch Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes durch die Forstbehörde gemäß Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) zugelassen werden. Handelt es sich um eine bauliche Anlage die einer Baugenehmigung bedarf, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde (sh. § 20 LWaldG M-V).

Die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes gilt nicht für z.B. unbedeutende bauliche Anlagen deren Rauminhalt 10 m³ nicht übersteigt, Einfriedungen soweit nicht höher als 2 m...

Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nicht überdachten Stellplätzen wird für die in Rede stehenden Bereich (25-30 m von der Waldgrenze - Traufkante) seitens der Forstbehörde die Zustimmung in Aussicht gestellt.

9 BODENORDNUNG

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich. Eigentümer der Plangebietsfläche ist Denissen Landwirtschaftliche GmbH & KG.

10 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	27.311 m ²	2,7 ha	100,0 %
Davon: Überbaubare Grundstücksfläche	20.942 m ²	2,1 ha	
Grünfläche	4.877 m ²	0,5 ha	

11 UMWELTBERICHT

11.1 Einleitung

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Ein Ausgleich wäre nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gewesen wären (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Die Zulässigkeit könnte nach § 30 oder § 34 BauGB gegeben sein, besteht in diesem Fall aber nicht, da bislang kein Bebauungsplan für das Gebiet existiert (§ 30 BauGB).

Folglich ist grundsätzlich die Eingriffsregelung anzuwenden.

Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern und zum Artenschutz basieren auf vorhandenen Unterlagen und auf Einschätzungen aufgrund der Biotopausstattung. Durch eine FFH-Vorprüfung wird während des Verfahrens geprüft, ob es durch die Planung zu negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele angrenzender europäischer Schutzgebiete kommt.

11.1.1 Methodik

Bestand und Bewertung

Die Bestandsaufnahme erfasst die einschlägigen Aspekte sowie die Ausprägung der Schutzgüter im Plangebiet und der Umgebung. Enthalten sind Angaben zum Vorkommen, zur Empfindlichkeit und zu Vorbelastungen.

Die Bewertung erfolgt unter Bezugnahme auf die Umwelt(qualitäts-)ziele des Planungsraums. Zugrunde liegen dieser Bewertung gesetzliche Vorgaben und allgemeine Umweltziele. Gefordert ist eine rein umweltbezogene Betrachtung, die, wie die Ermittlung, unter angemessenem Aufwand durchzuführen ist. Soweit nicht anders angegeben, erfolgt die Beurteilung von Wertigkeit und Eingriffserheblichkeit in verbal-argumentativer Weise.

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Für die betroffenen Biotoptypen erfolgt eine Biotopwertestufung in Anlehnung an Anlage 9 der *Hinweise zur Eingriffsregelung* (LUNG M-V 1999).

Die Bewertung der Arten erfolgt verbal-argumentativ, unter Berücksichtigung der Vorgaben des BNatSchG zum Artenschutz.

11.2 Planungsvorgaben

11.2.1 Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2005)

Zu den Leitlinien der Landesentwicklung und zu den Schwerpunkten einer nachhaltigen Raumentwicklung gehören unter anderem die

Stärkung des Agrarlandes Mecklenburg-Vorpommern und die

Stärkung der Zukunftsfähigkeit der Ländlichen Räume.

Dazu heißt es *„Die Wettbewerbsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe und der Nahrungsmittel herstellenden Unternehmen ist weiter zu stärken. ... Die Standortvoraussetzungen für Veredelungsbetriebe sind weiter zu verbessern, um bestehende Unternehmen zu stärken und weitere Ansiedlungen zu befördern.“* sowie *„Die Bedeutung und Attraktivität der ländlich geprägten Gebiete, die in weiten Teilen des Landes vorherrschend sind, muss gesichert werden. Die*

Stand: August 2015

Entwicklung der ländlich geprägten Gebiete ist entsprechend ihrer jeweiligen Potenziale und Erfordernisse zu unterstützen." (Kap. 2, S.14)

Mit der Erweiterung des Landwirtschaftlichen Betriebes entspricht die Planung den Leitlinien des LEP zur nachhaltigen Raumentwicklung.

11.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Zu den Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung gehört laut RREP WM der Erhalt der Leistungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe. Weiterhin sollen durch den Ausbau der Verarbeitung und Veredelung innerhalb der Region neue Erwerbsmöglichkeiten erschlossen werden (Kap. 2, S. 25).

Durch die Standortausweisung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird der strukturschwache ländliche Raum in seiner wirtschaftlichen und infrastrukturellen Entwicklung gefördert. Dies ist erklärtes Ziel im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM).

11.2.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Für den Geltungsbereich des B-Plangebietes sind keine Ziele/Anforderungen bzw. Maßnahmen aus dem *Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan* bekannt (LUNG, 2013).

Die an das Plangebiet im Süden angrenzenden Bereiche gehören laut *Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan* zum Biotopverbundsystem im weiteren Sinne. Dazu zählen Gebiete der Europäischen Biotopverbundplanung, wie Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiet).

Innerhalb dieser Bereiche des SPA-Gebietes sind besondere Schutzmaßnahmen von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten erforderlich. Die Flächen haben eine besondere Bedeutung zur Sicherung ökologischer Funktionen.

11.2.4 Schutzgebiete

Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete nach nationalen bzw. internationalen Schutzkategorien.

Der südliche Teil des Plangebietes grenzt unmittelbar an das Vogelschutzgebiet DE 2534-402 „Feldmark Wöbbelin-Fahrbinde“. Für das SPA-Gebiet wurde eine Natura 2000-Vorprüfung erarbeitet, um evtl. auftretende Beeinträchtigungen von Schutzzweck und Erhaltungszielen der Schutzgebiete durch das Vorhaben zu ermitteln.

Die Ergebnisse der Vorprüfung können folgendermaßen zusammengefasst werden:

Durch das Vorhaben treten keine anlagebedingte Betroffenheit des Vogelschutzgebietes Feldmark Wöbbelin-Fahrbinde auf.

Bau- und betriebsbedingte Wirkungen erstrecken sich auf ein Areal, das aufgrund der Nähe zur B 106 und des Siedlungsbereichs Wöbbelin für die Zielarten als Lebensraum von untergeordneter Bedeutung ist.

Damit ist das Vorhaben hinsichtlich der NATURA 2000-Belange als genehmigungsfähig einzustufen (Pöyry GmbH, 2013).

Gemäß dem Kartenportal des Landesamtes für Umwelt und Geologie sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope im B-Plangebiet vorhanden (vgl. Abbildung 1). Während der Bearbeitung des Umweltberichtes erfolgte die Kartierung der vorhandenen Biotoptypen. Durch die genauere sowie detailliertere Aufnahme der Biotoptypen vor Ort kann es zu abweichenden Aussagen in Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. kommen.

Stand: August 2015

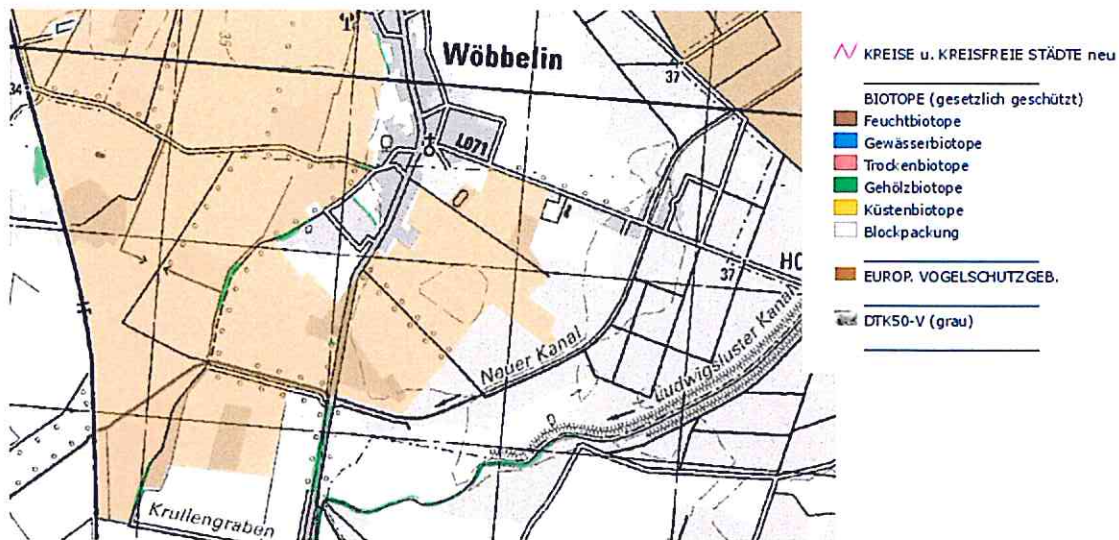


Abbildung 1 Schutzgebiet und geschützte Biotope (LUNG M-V, 2013: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/28.03.2013>)

Schutzgebiete nach anderen Fachgesetzen, wie z.B. Trinkwasserschutzzonen nach Wasserrecht oder Überschwemmungsgebietes sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Kultur- oder Bodendenkmale sind lt. Kartenportal des Landesamtes für Umwelt und Geologie im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.

11.3 Entwicklungsprognose

11.3.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf Umsetzung des Bebauungskonzeptes würde sich die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen fortsetzen. Der Status Quo in Bezug auf die geringe Habitatsignung der Flächen für Tier- und Pflanzenarten bliebe erhalten. Weiterhin bliebe die Gefährdung des Grundwassers durch potentiell eintretende Düngemittel und Pestizide bestehen.

Die Schutzgüter blieben demnach in ihren derzeitigen Funktionen unbeeinflusst.

Mit dem Wegfall dieser Fläche als Standort für Gewerbeflächen bliebe das grundsätzliche Problem des gestiegenen Bedarfs an weiteren Gewerbegrundstücken zur Schaffung von flexiblen und differenzierten Angeboten erhalten. Die Flächennachfrage würde sich auf andere Bereiche und evtl. auch auf sensiblere Flächen des SPA-Gebietes „Feldmark Wöbbelin-Fahrbinde“ verlagern. Eine funktionelle und räumliche Verbindung zu dem bestehenden Gewerbegebiet wäre nicht mehr gegeben, wodurch sich der Flächenverbrauch erhöhen kann.

11.3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können sich gemäß § 1a BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft mit den unten aufgeführten Umweltauswirkungen ergeben. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation werden die Eingriffsauswirkungen verringert bzw. kompensiert.

Die Entwicklung des Plangebietes beansprucht einen durch anthropogene Nutzung (landwirtschaftliche Nutzung) bereits vorbelasteten Bereich, anstatt neue unverbrauchte Flächen zu belasten. Die Planung entspricht den Zielen und Leitlinien übergeordneter Planungen (vgl. Kap. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. und Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.).

Stand: August 2015

11.4 Wirkfaktoren der Planung

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden. Während anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Art und Umfang des Vorhabens verursacht werden und nach Beendigung der Bauarbeiten bestehen bleiben, sind auch die durch den Baubetrieb vorübergehenden Beeinträchtigungen und Konflikte zu berücksichtigen, die nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu beheben sind. Als nutzungsbedingt bezeichnet werden die durch die Nutzung verursachten anhaltenden Wirkungen auf das Umfeld der Maßnahme.

Tabelle 1: Wirkfaktoren der Planung¹

	Wirkfaktoren	Qualitative / quantitative Dimension
Baubedingte Projektwirkungen	Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtung und Lagerplätzen	entspricht in etwa der dauerhaften Versiegelung/ Teilversiegelung (siehe anlagebedingte Wirkungen)
	Bodenverdichtung/Bodenumlagerung Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen	kann zum derzeitigen Planungsstand nicht abgeschätzt werden,
	Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen durch Bauarbeiten, Baustellenverkehr	Geräusche/Staubemissionen durch Baubetrieb - im gewöhnlichen Umfang einer Baustelle, gering erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Straßen.
	Baufeldräumung	nicht notwendig
Anlagenbedingte Projektwirkungen	Flächenversiegelung/Flächeninanspruchnahme durch Neubauten und Zufahrten	ca. 1,7 ha der Fläche werden durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt,
	Habitatveränderung/Arealverkleinerung	innerhalb eines Bereiches von 2,1 ha,
	Einfriedung Flächenentzug / Zerschneidung / Barrierewirkung	Einfriedung durch einen Wildschutzzzaun entlang B 106, an den anderen Seiten sind betriebsbedingte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,25 m zugelassen
Betriebsbedingte Projektwirkungen	Geräusche, stoffliche Emissionen	geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Zulieferverkehr, zur Abschätzung der Wirkungen liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor

¹ Die Darstellung der Wirkfaktoren erfolgt angelehnt an Froelich & Sporbeck, 2002.

11.5 Bestand, Bewertung und Prognose der Auswirkungen

11.5.1 Kurzcharakteristik von Natur und Landschaft

Naturräumliche Einordnung

Naturräumliche gesehen gehört das B-Plangebiet zur Landschaftseinheit „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“.

Die Großlandschaft ist eine Kombination aus einem flachwelligen, sich nach Südwesten hin abdachenden ausgedehnten Sandergebiet und zwei Grundmoränenplatten, die von kuppigen Endmoränenplatten durchragt werden.

Das Relief ist eben bis wellig mit markanten Geländekuppen und deutlich ausgeprägten Senken. Es kommen viele zum Teil stark ausgebauten Fließgewässer sowie zahlreiche kleine Flüsse und Bäche vor. Außer dem Dümmer See und dem Neustädter See sind keine Seen vorhanden. Die Vegetation ist geprägt durch einen relativ hohen Waldanteil mit großflächigen Kiefernbeständen, aber auch Mischwäldern oder kleinteiligen Laubwaldflächen.

Die Nutzungsstruktur setzt sich aus Forstwirtschaft, großflächig intensiven Ackerbau im Grundmoränenbereich und Grünlandnutzung entlang der Fließgewässer sowie Obstanbau, militärische Nutzung, Naherholung und kleinflächig Naturschutz zusammen.

Insgesamt handelt es sich um eine weiträumige Landschaft mit großen, teilweise stark gegliederten Waldflächen und eindrucksvollen Fließgewässern. Heckenstrukturen und Alleen begrenzen die teilweise stark anthropogene Überformung der Landschaft (LUNG, 2008)

Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die hpnV ist eine wichtige Kenngröße bei der Beurteilung der Lebensraumausbildung. Die Darstellung und Beschreibung der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation vermittelt einen Eindruck, wie sich die Landschaft ohne menschliches Zutun entwickeln würde.

Im Plangebiet kommt folgende hpnV-Einheit vor: Buchenwälder mesophiler Standorte.

Es handelt sich dabei um Buchenwälder auf frischen bis trockenen, teilweise lehmhaltigen sandigen Mineralböden mittlerer Nährkraft. Als Hauptbaumart kommt die Rotbuche vor. Standorttypische Nebenbaumarten sind Stiel- und Trauben-Eiche, Hainbuche, seltener Winter-Linde, Gemeine Birke und Vogelbeere. Weiterhin kommen Strauchhasel, Gemeine Esche, Europäische Stechpalme sowie Brom- und Himbeere vor.

11.5.2 Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund der Betrachtung. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete in Betracht.

Die Plangebietsfläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Demnach weist die Fläche keine Erholungs- und Wohnumfeldfunktion für das Schutzgut Mensch auf.

Stand: August 2015

Auswirkungen

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion durch zusätzliche betriebsbedingte Lärmbelastungen möglich. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Hof Denissen“ der Gemeinde Wöbbelin erfolgte deshalb eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG.

Schutzbedürftige Nutzungen im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich nördlich, östlich und südlich der geplanten Gewerbefläche.

Unter Einbeziehung der Vorbelastung ergaben die durchgeführten Berechnungen zu gewerblichen Geräuschemissionen, dass grundsätzlich gegen die Ausweisung der Gewerbegebietsflächen im Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 8 keine schalltechnischen Bedenken bestehen, sofern für die in der Untersuchung genannten Teilflächen die ermittelten Schallemissionskontingente LEK eingehalten werden. Dieses wird in der Realisierungsphase durch geeignete Planungen der maßgeblichen Schallquellen sichergestellt.

Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen

Aufgrund der Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens sind nur Vorhaben zulässig, die die unter Kapitel 6.1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Immissionsschutz angegebenen Emissionskontingente einhalten.

Erheblichkeit

Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch ist bei Umsetzung der Maßnahmen nicht zu rechnen.

11.5.3 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet liegt im Bereich sickerwasserbestimmter Sande. Dominante Bodentypen in diesem Bereich sind Sand-Braunerden. Die Böden zeichnen sich durch eine geringe Nährstoffversorgung, ein geringes Sorptions- und Puffervermögen und eine hohe Durchlässigkeit aus. Das bedeutet, Schadstoffe werden nicht an der Oberfläche des Bodens zurückgehalten, sondern insbesondere durch Niederschläge im Boden verteilt. Stickoxide und Schwefeldioxide bewirken als „saure Niederschläge“ die Entbasung des Bodens.

Bei der Nutzung der Bereiche als Ackerflächen kann es durch die periodisch fehlende Vegetation zur Auswehung des Lockermaterials (Deflation) kommen.

Ein hoher Anteil grober Poren fördert die Nährstoffauswaschung des Bodens. Dies und das geringe Wasserhaltevermögen sind die Ursachen für die geringe Ertragsfähigkeit der Sandböden (AZ ≤ 22-27).

Die Standorte sind guter Baugrund (IWU Stralsund, 1995).

Insgesamt besitzen die Standorte eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit.

Maßnahmen

Während der Bauarbeiten ist

bei Bodenverdichtungen nach Abschluss der Arbeiten in allen vorübergehend beanspruchten Flächen (z. B. Materiallagerflächen) Tiefenlockerung durchzuführen.

Stand: August 2015

Auswirkungen

Trotz der geringen bis mittleren Schutzwürdigkeit stellen die Erschließung des Standortes und die bauliche Nutzung einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut dar. Beeinträchtigungen ergeben sich durch

die Versiegelung bisher offener Bodenbereiche durch Überbauung sowie die verkehrliche Erschließung.

Dadurch gehen Flächen für die weitere Bodengenese und die Grundwasserneubildung verloren. Die Versiegelung beträgt bei Umsetzung des Vorhabens insgesamt ca. 1,7 ha.

Erheblichkeit

Die Umweltauswirkungen sind aufgrund der betroffenen Flächengröße und damit der Intensität der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden als erheblich einzustufen.

11.5.4 Schutzgut Flora/Fauna

Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen

Das B-Plangebiet befindet sich in der Schere zwischen dem öffentlichen Bereich des Hofes Denissen und den zentral gelegenen größeren Stall- und Produktionsanlagen. Umgrenzt wird das Plangebiet im Norden und Westen durch einen versiegelten Wirtschaftsweg (**OVW**). Die knapp außerhalb des Plangebietes liegende Baumreihe aus Ahornbäumen im Nordwesten, welche teilweise durch eine Zierhecke aus Buchsbaum (**PHW**) begleitet wird, bildet eine optische Trennung zwischen Straße und dem Planungsgebiet.



Abbildung 2 Baumreihe aus Ahornbäumen mit begleitender Zierhecke

An der südöstlichen Seite grenzt eine Baumhecke aus heimischen Baumarten aus Birken, Kiefern, Gewöhnlicher Traubenkirsche und Eichen (**BHB**) an das Plangebiet. Teilweise reicht die Baumhecke in das Plangebiet hinein. Die Gehölze bilden eine Abgrenzung des Plangebietes zu der anliegenden B 106.

Stand: August 2015



Abbildung 3 Baumhecke heimischer Baumarten

Südwestlich grenzen Landwirtschaftsflächen mit Ackernutzung an das Plangebiet.

Die Plangebietsfläche ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die zum Zeitpunkt der Kartierung im Juli 2013 durch Intensivgrünland (**GIM**) beansprucht wird.



Abbildung 4 Grünlandflächen im Plangebiet (Zeitpunkt der Aufnahme Juli 2013)

Hervorzuheben ist die Baumreihe aus Eichen mit Stammumfängen (StU) > 100 cm außerhalb des Plangebietes in einem Abstand von ca. 10 m entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze.

Vorbelastet sind die Biotope durch die bisherige ackerbauliche Nutzung, die B 106 sowie die vorhandenen landwirtschaftlichen Produktionsbetriebe.

Stand: August 2015

Geschützte Flächen und Einzelelemente

Im Plangebiet ist folgendes nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop vorhanden:

Baumhecke (BHB) entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze.

Das geschützte Biotop wird nicht durch das Baufeld beansprucht. Nach den §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützte Einzelelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Baumreihen aus Eichen und Ahornbäumen entlang der nordwestlichen sowie nordöstlichen Zufahrtsstraße befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Die geschützte Baumhecke verbreitert sich südlich des Plangebiets zunehmend zu einem Feldgehölz. Dieses hat eine Gesamtgröße von 3,1 ha. Ab einer Fläche von 0,2 ha gelten Gehölzflächen als Wälder gemäß LWaldG. Gemäß Landeswaldgesetz ist ein Waldabstand für die Errichtung baulichen Anlagen von 30 m einzuhalten.

Wertigkeit Biotope

Bei der Bewertung der Biotoptypen wurde sich an dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern mit Bewertung und Status (Anlage 9 der *Hinweise zur Eingriffsregelung*) (LUNG M-V, 1999) orientiert. Die Werteinstufung der Biotoptypen erfolgt anhand der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Der jeweils höhere Wert wird für die Einstufung der vorhandenen Biotope herangezogen (LUNG M-V, 1999). Diese Bewertung wurde, wenn erforderlich, auf die neue Codierung der Biotoptypen angepasst, da noch keine Aktualisierung der *Hinweise zur Eingriffsregelung* für M-V vorliegt.

Durch die geplante Nutzung des B-Plangebietes werden Flächen in Anspruch genommen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Dementsprechend sind von den Eingriffen des Planvorhabens überwiegend Flächen mit geringen bis mittleren Biotopwerten (Wertstufen 0 bis 1) betroffen. Die aus heimischen, standortgerechten Arten zusammengesetzte Baumhecke (BHB) entlang der Plangebietsgrenze weist hingegen höhere Biotopwerte (Wertstufe 3) auf. Diese Flächen werden durch das Baufeld nicht in Anspruch genommen.

Folgende Wertstufen wurden den im B-Plangebiet vorkommenden Biotoptypen zugewiesen:

Tabelle 2 Biotopwerteinstufung der vorkommenden Biotoptypen

Vorkommender Biotyp		Schutzstatus	Wertstufe
BHB	Baumhecke	§ 20	3
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten		1
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt		0
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen		0
PSY	Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume		1

Beschreibung und Bewertung vorkommender Tierarten

(vgl. dazu auch das Gutachten „Erfassung und Bewertung der Brutvögel“ (Pöyry GmbH, 2013) sowie den „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ (Pöyry GmbH, 2013))

Im Rahmen einer faunistischen Erfassung am 12.06. und 18.06.2013 wurden insgesamt 14 Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet kartiert. Die meisten Brutvögel wurden in dem östlich zum Baufeld gelegenen Gehölzstreifen festgestellt (Buchfink, Kohlmeise, Buntspecht usw.). In den Bereichen der angrenzenden Gebäude wurden zudem typische ruderalen Arten nachgewiesen (Haussperling [Rote Liste D + MV: V], Feldsperling [Rote Liste D + MV: V] und Bachstelze).

Im Rahmen der Potenzialanalyse des „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags“ wurde die Lebensraumeignung weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten geprüft:

Das Gebiet weist folgende theoretische Habitatsignung auf:

Jagdraum für die Fledermausarten.

Stand: August 2015

Aufgrund der zeitlichen und auf den Vorbelastungsbereich begrenzten Eingriffe konnten beurteilungsrelevante baubedingte Störungen für alle Artengruppen ausgeschlossen werden. Auch durch den Betrieb der Gewerbeflächen lassen sich keine Störwirkungen ableiten, die über das bisherige Maß der Vorbelastung durch die angrenzende Bundesstraße 106 sowie Landwirtschafts- und Siedlungsbereiche hinausgehen.

Genutzte Fortpflanzungsstätten konnten auf der Fläche nicht nachgewiesen werden, es kann jedoch für die Artengruppe der Vögel im Folgejahr bei einer Nestanlage im Baufeldbereich durch die Baufeldberäumung während der Hauptbrutzeit zu Individuenverlusten kommen.

Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind vorzusehen:

Zur Vermeidung des Tötungsverbots für die Artengruppe der Vögel ist die Baufeldfreimachung mit anschließendem Baubeginn im Zeitraum vom 15.08. bis 28.02. eines Jahres und somit außerhalb der Brutzeit von Vogelarten vorzusehen (Vermeidungsmaßnahme V1).

Sicherung der wertvollen nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Baumhecke

Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme lässt sich lt. *Artenschutzfachbeitrag* der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausschließen.

Eine Betroffenheit des Schädigungs- und Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG der potentiell vorkommenden Fledermausarten ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegeben. Die Flächen innerhalb des Plangebietes dienen den Fledermäusen lediglich als Nahrungsraum. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch bau- und betriebsbedingte Störungen und damit die Betroffenheit des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da als Nahrungsraum geeignete Offenlandbereiche mit Hecken sowie dörfliche Strukturen angrenzend vorhanden sind.

Es verbleiben folgende Auswirkungen:

Inanspruchnahme von Flächen mit Störung/Beeinträchtigung von Biotopen und Lebensräumen,

Versiegelung von max. 80 % der Baufeldfläche,

Erheblichkeit

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes werden Flächen in Anspruch genommen, die in der Vergangenheit bereits anthropogenen Nutzungen (landwirtschaftliche Nutzung) unterlagen sowie durch die angrenzenden Gewerbebetriebe und die B 106 vorbelastet sind.

Bodenversiegelungen und Flächeninanspruchnahme sind als Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG zu werten. Für diese Auswirkungen sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Für die Faunagruppen sind keine erheblichen Auswirkungen durch das Bauvorhaben zu erwarten, da die Baufläche keine besonderen faunistischen Lebensraumfunktionen beinhaltet.

Beeinträchtigungen auf Schutzgebiete des Naturschutzrechts sind laut „Natura 2000-Vorprüfung“ (Pöyry GmbH, 2013) durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** - **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

11.5.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer „Neuer Kanal“ verläuft in einer Entfernung von ca. 700 m südlich des Plangebietes.

Der „Neustädter See“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 3.800 m in östlicher Richtung.

Grundwasser

Bei den vorhandenen Geländehöhen von durchschnittlich 34,5 m HN im Plangebiet ist von einem Grundwasserflurabstand von ≤ 2 m auszugehen. Die mittlere Grundwasserneubildung ist mit 236,9 mm/a von hoher Bedeutung. Das potentiell nutzbare Dargebot des Grundwasserabschnitts beträgt 5.439 m³/d. Allerdings bestehen laut Umweltkartenportal (LUNG, 2013) für das nutzbare Dargebot chemische Einschränkungen. Diese Bereiche sind mit bekannten, meist diffusen Stoffen belastet, die die Nutzung als Trinkwasser einschränken können. Diese Belastungen stammen meist aus landwirtschaftlichen Betrieben (LUNG, 2012)

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen ist im Bereich des Plangebietes aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und des geringen Anteils bindiger Bildungen an der Versickerungszone sehr hoch (LUNG, 2013).

Trinkwasserschutzzonen sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Maßnahmen

Der versiegelungsbedingte Gesamtverlust an Infiltrationsflächen beträgt ca. 1,7 ha. Zur Eingriffsminimierung soll das auf dem Grundstück anfallende, unbelastete Niederschlagswasser dezentral versickern.

Auswirkungen

Das Schutzgut Oberflächenwasser ist von den Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser wird unter Beachtung o.g. Maßnahme ausgeschlossen. Aufgrund der guten Versickerungsleistung des anstehenden Bodens kann das Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes vollständig versickern.

Im Bereich der unversiegelten Flächen wird sich ganzjährig eine geschlossene Vegetationsdecke herausbilden, wodurch sich die Puffer- und Rückhaltefunktion in den obersten Bodenschichten in diesen Bereichen verbessert.

Bei einer Bewirtschaftung und einer Unterhaltung des Gewerbegebietes entsprechend den technischen Standards ist während des Baus und des Betriebs, trotz der geringen Geschützhöhe, nicht mit Schadstoffeinträgen ins Grundwasser zu rechnen.

Positiv ist die Herausnahme des Plangebietes aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu bewerten. Dadurch wird der weitere Schadstoffeintrag durch Pflanzenschutz- und Düngemittel durch die Landwirtschaft im Bereich des B-Plans vermieden.

Erheblichkeit

Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist nicht zu rechnen.

11.5.6 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist klimatisch dem maritim geprägten Binnenplanarklima zuzuordnen, wobei der kontinentale Einfluss bereits spürbar ist. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 600- 625 mm. Im Sommerhalbjahr liegt sie etwas höher als im Winterhalbjahr (um ca. 50 mm). Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8,0°C. Im Mittel setzt der erste Frost um den 25. Oktober ein und das Ende der Frostperiode liegt um den 20. April. Damit liegt die Anzahl der Frosttage bei 85- 90.

Die vorherrschenden Winde kommen aus den westlichen Sektoren mit etwa 50% Häufigkeit, wobei Südwestwinde überwiegen. Der Anteil aus östlichen Richtungen beträgt hingegen nur etwa 25-30% und hat seinen Schwerpunkt besonders in den Monaten März bis Mai und Oktober. Höhere Windgeschwindigkeiten treten vor allem im Frühjahr und Herbst auf.

Die offenen Grünland- und Ackerflächen begünstigen die Kaltluftentstehung in den Nächten. Die Baumhecke bildet kleinräumig frischluftproduzierende Strukturen. Eine erhöhte lufthygienische Belastung ist im Bereich der vielbefahrenen B106 gegeben.

Auswirkungen

Aus klimatischer Sicht kommt es durch die Versiegelungsmaßnahmen auf ca. 1,7 ha zu lokalen Temperaturerhöhungen, die aufgrund der Nähe zu der temperatursgleichenden südlich angrenzenden Offenlandbereichen als nicht erheblich zu bewerten sind. Zudem wird der Effekt der Temperaturerhöhung durch Baumpflanzungen im Plangebiet minimiert.

Die geplanten Gebäude stellen eine Barriere für den Luftaustausch zwischen den südlich angrenzenden Gehölzflächen und den nördlich angrenzenden Siedlungsräumen dar. An der Südostgrenze des Plangebietes bleibt ein ca. 25 bis 30 m breiter Raum frei von Gebäudeanordnungen, so dass hier ein Luftaustausch erfolgen kann. Die Wirkung der Gebäude als Luftaustauschbarriere wird daher als nicht erheblich eingestuft.

Positiv auf das Schutzgut Klima/Luft ist der Einsatz erneuerbarer Energien zu bewerten.

Erheblichkeit

Die Planung wirkt sich auf das lokale Geländeklima und die klimatische Austauschfunktionen nicht nachteilig aus. Insgesamt können erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Einflüsse ausgeschlossen werden.

11.5.7 Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet wird dem Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft zwischen Rastow, Wöbbelin und Ludwigslust“ zugeordnet. Das Gebiet ist durch ein relativ ebenes Relief mit dominierender Ackernutzung geprägt. Eine relevante Geländeerhebung in der unmittelbaren Umgebung ist nicht vorhanden.

Eine geringe Dichte des Alleen- und Heckennetzes bedingt große, weithin überschaubare, aber unmaßstäbliche Flächen. Durch großflächige Produktionsbauten fehlt vielerorts eine stimmige Ortsrandgestaltung.

Insgesamt ist der Raum durch ein naturarmes Landschaftsbild gekennzeichnet. Die Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart ist mit gering zu bewerten.

Bei dem Planungsgebiet und dem erweiterten Planungsraum handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutz- und Gewerbeflächen. Dominiert wird das Landschaftsbild durch die großflächigen Stallanlagen und Gewächshäuser westlich und südlich des Geltungsbereiches. Positiv

Stand: August 2015

hervorzuheben sind die Baumhecke und die Gehölzbestände östlich und südlich sowie die Baumreihe aus Eichen nordöstlich des Plangebietes.

Insgesamt ist die Vielfalt, Naturnähe und Schönheit des Landschaftsbildes durch die angrenzende Nutzung bereits stark beeinträchtigt. Eine hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild haben die Gehölzstrukturen sowie die Baumreihe. Der Erlebniswert der Landschaft ist hinsichtlich Naturnähe, Vielfalt, Schönheit und Eigenart als gering bis mittel zu bewerten.

Maßnahmen

Folgende Maßnahmen tragen zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei:

Durchgrünung des Plangebietes und

Erhalt der nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Baumhecke,

Auswirkungen

Die das Landschafts- und Ortsbild positiv prägenden Baumstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes werden als zu erhaltend festgesetzt und binden das Baugebiet zusammen mit den geplanten Neupflanzungen zukünftig landschaftsgerecht in das Ortsbild ein.

Die Gebäudehöhen von bis zu 12 m werden von Osten her durch die zu erhaltenden Gehölze verdeckt. Im Umfeld des Plangebietes schließen sich vergleichbare Gebäudehöhen an.

Erheblichkeit

Die Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild führen unter Berücksichtigung der geplanten Durchgrünung des Plangebietes somit zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

11.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Dazu können v.a. Bau-, Boden- und Kulturdenkmale gehören. Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Auswirkungen

Da keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt sind, können Auswirkungen auf dieses Schutzgut durch die Planung derzeit ausgeschlossen werden.

Mit Beeinträchtigungen bisher nicht bekannter Bodendenkmale durch Abgrabung bzw. dem Freilegen muss während der Bautätigkeit innerhalb des Plangebietes dennoch gerechnet werden. Bei unerwarteten Funden muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Bei einer Entdeckung von Bodendenkmalen sind daher der Fund und die Fundstelle fünf Werktage lang in unverändertem Zustand zu erhalten, wobei die Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann.

11.5.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Beschreibung

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft. Zur Berücksichtigung der wechselseitigen energetischen und stofflichen Beziehungen zwischen den Ökosystembestandteilen Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft ist die Vernetzung der Umweltkomponen-

Stand: August 2015

ten untereinander zu berücksichtigen und die Auswirkungen auf diese Vernetzungen darzustellen und zu bewerten.

Die Benennung von Wechselwirkungen innerhalb der Aufzählung der Schutzgüter ist somit als Ausdruck eines ökosystemaren Umweltansatzes zu verstehen, die zeigen soll, dass die einzelnen Umweltgüter nicht isoliert nebeneinander bestehen, sondern es vielmehr gegenseitige Abhängigkeiten untereinander gibt.

Für die Zusammensetzung und Ausbildung von Vegetation und Fauna sind die abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) von Bedeutung. Wechselwirkungen ergeben sich besonders zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden, da die Eigenschaften des Grundwassers u.a. auch von den vorliegenden Bodenarten beeinflusst werden. Sowohl Boden und Wasser als auch Klima bilden die Grundlage für die Ausbildung von Pflanzen- und Tiergemeinschaften. In direktem Zusammenhang stehen auch Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholungseignung des Menschen. Für die menschliche Gesundheit ist u.a. Klima- und Gewässerschutz von Bedeutung.

Das Lokalklima wird wiederum durch die Ausbildung der Biotopstrukturen und das Vorhandensein von Wasserflächen beeinflusst. Mit der Beseitigung von Gehölzbeständen geht auch deren lufthygienische Ausgleichsfunktion (Staub- und Schadstofffilterung) verloren. Dies kann wiederum die lufthygienische Situation für den Menschen beeinflussen.

Auswirkungen und Erheblichkeit

Die Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch Erschließungsflächen und die Bebauung wirkt sich nachteilig auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aus. Dadurch gehen Flächen für die weitere Bodenentwicklung verloren. Gleichzeitig kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsflächen, wodurch die Grundwasserneubildung verringert und der Oberflächenabfluss verstärkt wird. Die das Gebiet charakterisierende Biotopausstattung einschließlich der daran gebundenen faunistischen Beziehungen werden vollständig überformt.

Die lufthygienische Situation und die Funktion der angrenzenden Gehölzfläche im klimatischen Austauschprozess sind von dem Vorhaben nur gering betroffen.

11.5.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Nutzung werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die im Naturhaushalt lediglich eine geringe bis mittlere Bedeutung besitzen. Die Umweltauswirkungen konzentrieren sich hauptsächlich auf die Versiegelung bzw. Teilversiegelung bisher unbebauter Bereiche. Dies stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, wodurch Elemente mit faunistischen, vegetativen und klimatischen Funktionen verloren gehen.

Sonstige relevante Auswirkungen ausgehend vom Plangebiet sind für wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

Nachfolgend sind die Umweltwirkungen zusammenfassend dargestellt und hinsichtlich ihrer Eingriffsintensität beurteilt:

Tabelle 3 Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Bewertung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch Lärmemission Schadstoffemission	gering	gering	gering
Boden Versiegelung	gering	erheblich negativ	gering
Wasser Grundwasserneubildung Rückhaltefunktion Schadstoffeinträge	gering	negativ	positiv
Klima Schadstoffemission	gering	negativ	gering
Tiere und Pflanzen Lebensraumverlust Flächeninanspruchnahme	gering	erheblich negativ	gering
Landschaft Baukörper Gehölzpflanzungen	gering	negativ	gering
Kultur- und Sachgüter Potenzielle Beeinträchtigungen	keine	keine	keine



positive Umweltauswirkungen

geringe bzw. keine negative Umweltauswirkungen

negative Umweltauswirkungen

erhebliche negative Umweltauswirkungen

11.6 Zusätzliche Angaben

11.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als landschaftspflegerischer Fachplan zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde begleitend zum Bebauungsplan eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsprechend der landeseigenen „Hinweise zur Eingriffsregelung“ erarbeitet, in der Maßnahmen zur Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft festgelegt wurden.

Eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Lärmimmissionen auf die Nachbarschaft wird im Rahmen des Verfahrens im Jahr 2013 durchgeführt.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte an zwei Terminen (12.06.2013 und 18.06.2013) eine Erfassung der Brutvögel im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung.

Neben weiteren vorhandenen Unterlagen wurden diese Gutachten innerhalb der Umweltprüfung zur Beurteilung des Vorhabens und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Umweltauswirkungen herangezogen. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen wurden innerhalb der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie des Umweltberichtes ermittelt, dargestellt und bewertet.

11.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die bei Umsetzung von Bauleitplanungen entstehen, zu überwachen. Aufgrund der unter Kapitel 11.5 „Bestand, Bewertung und Prognose der Auswirkungen“ aufgeführten potenziellen Auswirkungen des Vorhabens bzw. Auswirkungen auf das Vorhaben ergeben sich folgende Schwerpunkte:

- Verlust von Grünlandbiotopen,

- Verlust von Bodenfunktionen und Verringerung der Niederschlagsinfiltration durch Flächenversiegelungen

Der Anwuchserfolg der festgesetzten Baumpflanzungen und der Erfolg der Entwicklung der Wiesenfläche im Plangebiet ist nach der einjährigen Fertigstellungspflege sowie innerhalb und am Ende der dreijährigen Entwicklungspflege zu überprüfen. Ggf. sind Nachpflanzungen vorzusehen.

Die innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beschriebene Aufforstung wurde bereits umgesetzt. Die Überwachung ist deshalb nicht Bestandteil dieser Maßnahme

Stand: August 2015

11.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes Nr.8 „Gewerbegebiet Hof Denissen“ ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzung für die ordnungsgemäße Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen/ Betrieben, die zur Verarbeitung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen/Produkten vor bzw. nachgelagert sind. Weiterhin sollen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien (ohne Windkraftanlagen) geschaffen werden.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8. Die Höhe der Gebäude im Plangebiet ist mit bis zu 12 m zugelassen. Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Gewerbegebiet, welches an die Ludwigsluster Straße (B 106) angebunden ist.

Zusammenfassend sind folgende potenziellen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, zu erwarten:

Verlust von Biotop- und Nutzungstypen einschließlich ihrer faunistischen Funktionsbeziehungen,

Verlust von Bodenfunktionen, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Erhöhung des Oberflächenabflusses und Beeinflussung des Lokalklimas durch Versiegelungen

Beeinträchtigung des Ortsrandbildes durch die entstehenden Großbauten

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V1 (Baufeldfreimachung mit anschließenden Baubeginn vom 15.08. bis 28.02. eines Jahres) lässt sich lt. Artenschutzfachbeitrag der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausschließen.

Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet DE 2534-402 „Feldmark Wöbbelin-Fahrbinde“ sind laut „Natura 2000-Vorprüfung“ (Pöyry GmbH, 2013) durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Dazu gehören die folgenden grünordnerischen Festsetzungen:

Erhaltungsmaßnahmen

Eingrünung des Plangebietes/ Pflanzmaßnahmen

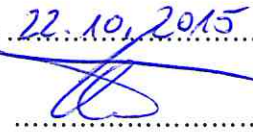
Anlage von 0,7 ha standortgerechter Waldfläche in der Gemarkung Wöbbelin,

Hinsichtlich der Lärmimmissionen wird derzeit ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse und sich daraus ergebende Maßnahmen werden nach Fertigstellung des Gutachtens in den Umweltbericht eingearbeitet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung zu erwarten sind. Auswirkungen auf die Schutzgüter bewegen sich aus stadt- und umweltschutzplanerischer Sicht in einem tolerierbaren Rahmen. Die in den übergeordneten Fachplanungen genannten Umweltqualitätsziele werden durch das Vorhaben nicht verletzt.

Aufgestellt: **August 2015**

Billigung durch Beschluss der Gemeindevertreter am: 22.10.2015


Bürgermeisterin



the first of these is the fact that the
 system is not a closed system. It is
 open to the environment and to the
 other systems. This means that the
 system can exchange matter and energy
 with the environment. This is a
 very important feature of the system.
 The second feature is that the system
 is not a simple system. It is a
 complex system. This means that the
 system has many parts and these parts
 are interconnected. This is a very
 important feature of the system.

The third feature is that the system
 is not a static system. It is a
 dynamic system. This means that the
 system is always changing. This is a
 very important feature of the system.
 The fourth feature is that the system
 is not a linear system. It is a
 non-linear system. This means that the
 system does not follow a straight line.
 This is a very important feature of the
 system.

The fifth feature is that the system
 is not a deterministic system. It is a
 stochastic system. This means that the
 system is always changing in a
 random way. This is a very important
 feature of the system. The sixth
 feature is that the system is not a
 simple system. It is a complex system.
 This means that the system has many
 parts and these parts are interconnected.
 This is a very important feature of the
 system.

The seventh feature is that the system
 is not a static system. It is a
 dynamic system. This means that the
 system is always changing. This is a
 very important feature of the system.
 The eighth feature is that the system
 is not a linear system. It is a
 non-linear system. This means that the
 system does not follow a straight line.
 This is a very important feature of the
 system.

The ninth feature is that the system
 is not a deterministic system. It is a
 stochastic system. This means that the
 system is always changing in a
 random way. This is a very important
 feature of the system. The tenth
 feature is that the system is not a
 simple system. It is a complex system.
 This means that the system has many
 parts and these parts are interconnected.
 This is a very important feature of the
 system.

ANLAGE 1

ERLÄUTERUNGSBERICHT

33X172517
21. Juli 2015



GEMEINDE WÖBBELIN

B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Wöbbelin -
Gewerbegebiet Hof Denissen

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

aktualisiert 21.07.2015

Copyright © Pöyry Deutschland GmbH

Alle Rechte vorbehalten. Weder Teile des Berichts noch der Bericht im Ganzen dürfen ohne die ausdrückliche schriftliche Genehmigung von Pöyry Deutschland GmbH in irgendeiner Form vervielfältigt werden.

Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Hof Denissen“ der Gemeinde Wöbbelin**Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung****Auftraggeber:**

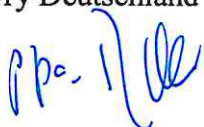
Gemeinde Wöbbelin über
Amt Ludwigslust-Land
Wöbbeliner Straße 5
19288 Ludwigslust

Verfasser:

Claudia Oberländer
Mareike Herrmann
Ellerried 7
19061 Schwerin
Tel. 0385 6382-0
Fax 0385 6382-101
claudia.oberlaender@poyry.com
www.poyry.de

Schwerin, den 21.07.2015

Pöyry Deutschland GmbH

 i. A. 

Inhalt

1	EINLEITUNG	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	5
1.2	Lage des Plangebietes	5
2	VORHABENSBESCHREIBUNG	6
3	ANALYSE UND BEWERTUNG DER LANDSCHAFTSPOTENZIALE	6
4	ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG	7
4.1	Zu erwartende Auswirkungen durch die Bebauung auf Natur und Landschaft.....	7
4.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	7
4.3	Beschreibung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme	8
4.3.1	Anpflanzung von 36 Einzelbäumen als Streuobstwiese (E1)	9
4.3.2	Anlage einer naturnahen Wiesenfläche auf ehemaligen Acker und Wirtschaftsgrünland (E2).....	9
4.3.3	Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen	9
4.4	Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes.....	11
4.4.1	Anlage von Waldflächen mit standortheimischen Gehölzen (Maßnahme E3).....	11
4.4.2	Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Ermittlung des Kompensationserfordernisses mit Hilfe der Biotopwertansprache	8
Tabelle 2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	8
Tabelle 3	Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet	11
Tabelle 4	Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	13

Anhang

ANHANG 1: GRÜNORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	14
ANHANG 2: KOSTENSCHÄTZUNG.....	15

Karten

Anlage 1: Übersichtskarte	1 : 10.000
Anlage 2: Bestand, Biotop- und Nutzungstypen	1 : 1.000
Anlage 3: Bewertung, Konflikt- und Maßnahmenkarte	1 : 1.000

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wöbbelin hat am 25.04.2013 beschlossen, für ein Gebiet von ca. 2,8 ha am südwestlichen Ortsrand einen Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Hof Denissen“ aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die ordnungsgemäße Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen/ Betrieben, die zur Verarbeitung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen/Produkten vor- bzw. nachgelagert sind und Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Gebiet der erneuerbaren Energie geschaffen werden. Dies beinhaltet keine Errichtung von Windkraftanlagen mit der Gefahr von Vogel- und Fledermausschlag.

Im Zuge der Planung soll:

der Ortsrand der Gemeinde Wöbbelin eine Abrundung erfahren und die Ortseingangssituation neu definiert werden.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsausgang an der Bundesstraße 106 (B 106) in Richtung Ludwigslust. Es gehört zur Gemarkung Wöbbelin, Flur 3 und umfasst eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 3/2.

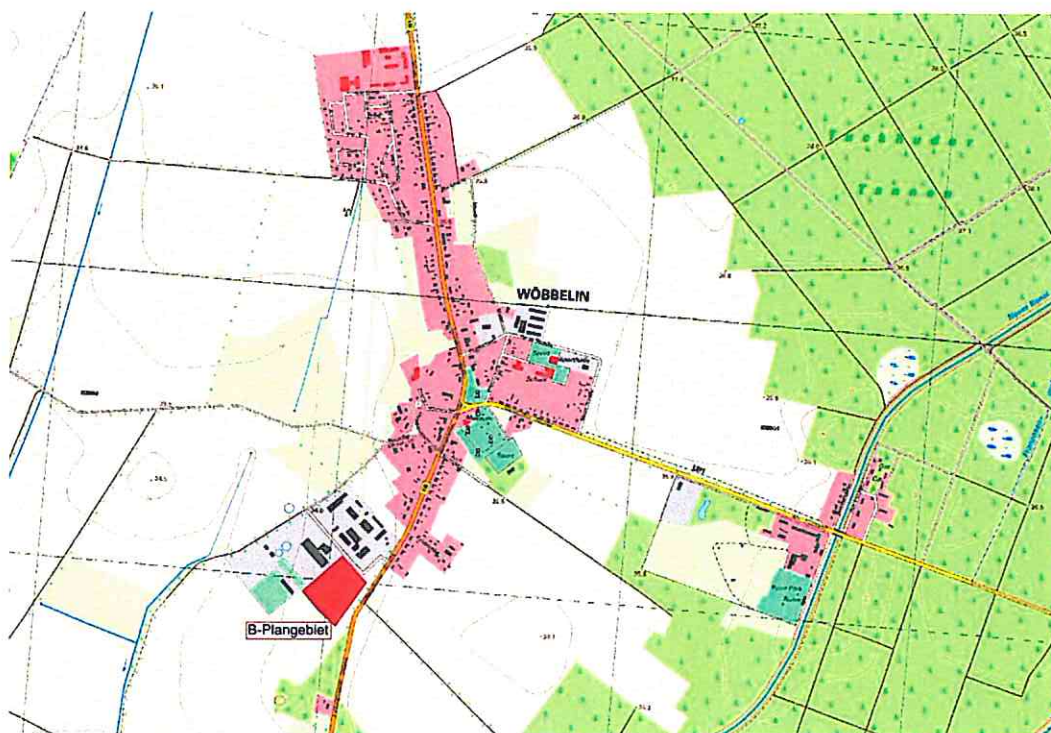


Abbildung 1 Lage des B-Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Stallanlagen Hof Denissen
Nord-Westen:	Stallanlagen Hof Denissen
Süd – Westen:	Gewächshaus Hof Denissen
Süden:	Ackerfläche
Süd-Osten:	Gehölzstreifen (Wald) dann B106 (Ludwigsluster Str.)
Nord-Osten:	Hofffläche Denissen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt, welche an die B 106 anbindet. Über diese Bundesstraße gelangt man nördlich des Ortes auf die Autobahn A 24.

2 VORHABENSDESCREIBUNG

(Vgl. dazu Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Hof Denissen“)

Das Gebiet soll auf einer Fläche von 2,2 ha als Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Neben der gewerblichen Nutzung im Zusammenhang mit den Agrarbetrieben ist der Ausbau erneuerbarer Energien verschiedenster Form (u.a. Nutzung Sonnenenergie, energetische Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen) möglich. Windkraftanlagen mit der Gefahr von Vogel- und Fledermausschlag bleiben davon ausgeschlossen.

Gemäß § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird im Plangebiet bis zu einer Höhe von 12 m mit einer ausnahmsweisen Überschreitung zugelassen. Der Bau von Betriebshallen macht es erforderlich, auch Baukörper von über 50 m Länge zuzulassen.

Zwischen Baufeld und südöstlicher Planungsgrenze ist ein 25 bis 30 m breiter Streifen freizuhalten. Dieser Bereich ist für Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

3 ANALYSE UND BEWERTUNG DER LANDSCHAFTSPOTENZIALE

Im *Umweltbericht (Kapitel 11 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Hof Denissen“)* sind alle Schutzgüter beschrieben und in ihrer Erheblichkeit gegenüber dem Vorhaben bewertet. Dementsprechend sind die für Natur und Landschaft wichtigen Funktionen der Schutzgüter bzw. Landschaftspotenziale landschaftlicher Freiraum, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild nur von allgemeiner Bedeutung.

Bei der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden deshalb ausschließlich die Biotoptypen für eine multifunktionale Kompensationsermittlung zu Grunde gelegt. Die Beeinträchtigungen von faunistischen Sonderfunktionen wurden im *Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wöbbelin* (Pöyry Deutschland GmbH, 2013) behandelt und entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Im Sommer 2013 erfolgte die Erfassung der Biotoptypen im Plangebiet nach der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (LUNG, 2013). Die vorhandenen Biotoptypen und Einzelbäume sind in

Karte 1 – Biotop- und Nutzungstypen – dargestellt und in *Kapitel 11 der Begründung (Umweltbericht)* beschrieben und bewertet.

Eine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Baumhecke ragt in das Plangebiet hinein. Diese wird nicht durch das Baufeld beansprucht. Weitere nach den §§ 18 bis 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope und Einzelbäume kommen nicht vor.

4 ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

4.1 Zu erwartende Auswirkungen durch die Bebauung auf Natur und Landschaft

Im *Umweltbericht (Kapitel 11 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Hof Denissen“)* wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter ermittelt. Folgende erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten:

- Inanspruchnahme von Flächen mit Störung/Beeinträchtigung von Biotopen und Lebensräumen,
- die Versiegelung bisher offener Bodenbereiche durch Überbauung sowie die verkehrliche Erschließung

4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit dem Bebauungsplan werden Überbauungen, Flächenbefestigungen und Biotopbeseitigungen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 12 NatSchAG M-V i.V. mit § 14 BNatSchG planungsrechtlich vorbereitet. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 BNatSchG bei der Planung darzustellen und innerhalb einer zu bestimmten Frist durch den Verursacher auszugleichen.

Grundlage für die erforderliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die betroffenen Biotoptypen sind die *Hinweise zur Eingriffsregelung* (LUNG M-V, 1999). Voraussetzung für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes bildet die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen.

Das Modell in den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* zur Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsflächenbedarfes** geht davon aus, dass der Biotoptyp mit seiner Vegetation die Ausprägung von Boden, Wasser, Klima usw. widerspiegelt. Das heißt, die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes auf der Grundlage der betroffenen Biotoptypen beschränkt sich nicht nur auf Art und Bedeutung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, sondern schließt die anderen Schutzgüter ein.

Die Bestimmung des Kompensationserfordernisses erfolgt daher für den Bebauungsplan auf der Grundlage der betroffenen Biotope. Für die betroffenen Biotoptypen erfolgt eine Biotopwerteinstufung (vgl. *Umweltbericht, Kapitel 11 der Begründung*) in Anlehnung der Anlage 9 der *Hinweise zur Eingriffsregelung* (LUNG M-V, 1999). Das Kompensationserfordernis wird unter Berücksichtigung dieser Biotopwerteinstufung entsprechend folgender Zuordnung bestimmt:

Tabelle 1 Ermittlung des Kompensationserfordernisses mit Hilfe der Biotopwertansprache

Wertstufe	Kompensationserfordernis	Bemerkungen
0	0 – 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 – 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln. Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2)
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Da nur Funktionen allgemeiner Bedeutung betroffen sind, ist gemäß den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* bei der Bemessung des Kompensationserfordernisses der untere Wert der Bemessungsspanne zugrunde zu legen.

Entsprechend der Eingriffsintensität wird unterschieden in Beeinträchtigungen durch

- Totalverlust und durch
- Funktionsverlust.

Beeinträchtigungen, die einen Totalverlust der Biotopfunktionen nach sich ziehen, sind Flächenversiegelungen aller Art. Bei Vollversiegelungen erhöht sich dadurch das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5. Im Bereich des Gewerbegebietes muss bei einer GRZ von 0,8 von einem Funktions- und Totalverlust von 80 % der Biotopfläche ausgegangen werden.

Das Kompensationserfordernis wird aufgrund der Nähe (< 50 m) zu bestehenden Vorbelastungen (B 106, vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb) mit 0,75 korrigiert.

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt die Ermittlung des Flächenäquivalents für den erforderlichen Kompensationsbedarf.

Tabelle 2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Konflikt	betroffener Biotop	Flächengröße in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Freiraumbeeinträchtigungsgrad	FÄQ in m ²
Baufeld	GIM	20.942	1	$1,0 \times 0,75 = 0,75$	15.707
GRZ 0,8		16.754			12.565
Zuschlag für Vollversiegelung		16.754		$0,5 \times 0,75 = 0,38$	6.283
Kompensationserfordernis :					18.848

Entsprechend der Tabelle 2 beträgt das Kompensationserfordernis für den Biotopverlust insgesamt **18.848 FÄQ [m²]**, welches durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

4.3

Beschreibung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme

Das Kompensationserfordernis von **18.848 FÄQ [m²]** soll durch die Anlage einer Streuobstwiese ausgeglichen werden.

Streuobstwiesen sind besonders strukturreiche und artenreiche Lebensräume. Sie bieten zahlreichen Tier- und Pflanzenarten einen wichtigen Lebensraum in unserer Kulturlandschaft. Mit bis zu 5000 Tier- und Pflanzenarten (Vögel, Fluginsekten, Laufkäfer und Spinnentiere) zählen Streuobstwiesen zu den artenreichsten Lebensräumen und sind wichtig für die biologische Vielfalt in Mitteleuropa.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Anpflanzung von 36 Einzelbäumen als Streuobstwiese (E1) sowie

Anlage einer naturnahen Wiesenfläche auf ehemaligen Acker und Wirtschaftsgrünland (E2).

4.3.1 **Anpflanzung von 36 Einzelbäumen als Streuobstwiese (E1)**

Zwischen Baufeld und südöstlicher Planungsgrenze sollen insgesamt 36 heimische standortgerechte Obstbäume gepflanzt werden. Als Pflanzqualität sind mind. dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu verwenden. Für eine ausreichende Wurzelversorgung ist eine mindestens 12 m² große Baumscheibe wasserdurchlässig zu gestalten. Vor der Pflanzung sind Bodenverbesserungsmaßnahmen durchzuführen. In der Anwuchszeit sind die Bäume durch einen Vierbock in ihrer Standfestigkeit zu sichern und vor Verbiss- und Fegeschäden mittels Drahtseile zu schützen. Der Schutz der Bäume ist weidefest auszubilden. Weiterhin sind die Hochstämme vor zu starker Sonneneinstrahlung mit einer Stammschutzfarbe zu schützen. Zur Gewährleistung des Anwuchserfolges sind eine über eine Vegetationsperiode gehende fachgerechte Fertigstellungs- und 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen. Die Schnittmaßnahmen während der Pflanzung und der Pflege sind fachgerecht auszuführen. Es ist auf einen durchgehenden Leittrieb zu achten.

4.3.2 **Anlage einer naturnahen Wiesenfläche auf ehemaligen Acker und Wirtschaftsgrünland (E2)**

In den im B-Plan festgesetzten Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft soll sich durch Ansaat oder durch Nachsaatverfahren aus einer Saatgutmischung mit einem hohen Wildkräuteranteil aus gebietseigenem Saatgut eine naturnahe, artenreiche Wiesengesellschaft entwickeln. Die Fläche soll zur Beweidung geeignet sein. Die Wiese ist dreimal im Jahr zu mähen (im Juni, August und Oktober). Dies fördert eine artenreiche Wiesengesellschaft.

In Verbindung mit der Maßnahme E1 ist die Anlage naturnaher Wiesenflächen geeignet, den Eingriff in den Biotopbestand sowie die negativen Auswirkungen auf die Boden-, Wasser- und Klimafunktion auszugleichen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die Durchgrünung/Auflockerung des B-Plangebietes gemindert werden. Die Arten- und Strukturvielfalt des Plangebietes erhöht sich signifikant.

4.3.3 **Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen**

Die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen werden in der nachfolgenden Tabelle entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung* bilanziert. Der Kompensationswert (FÄQ in m²) errechnet sich aus der Flächengröße multipliziert mit der Kompensationswertzahl und dem Leistungsfaktor. Die Kompensationswertzahl ergibt sich aus der Wer-

teinstufung, welcher ein Biotop bei planmäßiger Entwicklung innerhalb eines Zeitraumes von 25 Jahren erreichen kann.

Laut den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* kann die Kompensationswertzahl einem mittleren Bereich innerhalb der Spannweite nach Tabelle 2 (e.d.) zugeordnet werden, wenn z. B. die Flächen an Bereiche mit Biotoptypen mit einer Wertigkeit von ≥ 3 grenzen oder wenn sich die Flächen in einem Areal eines fachplanerisch oder fachgutachterlich nachgewiesenen vorhandenen oder zu entwickelnden Biotopverbundkomplexes befinden. Beide Punkte sind für die Maßnahmenfläche zutreffend:

Die an das B-Plangebiet und an die Maßnahmenfläche grenzende Baumhecke steht unter dem gesetzlichen Biotopschutz des § 20 NatSchAG M-V (vgl. *Begründung zum B-Plan „Gewerbegebiet Hof Denissen“, Kapitel 11.4.3*),

Die an das B-Plangebiet angrenzenden südwestlichen Flächen sind im GLRP WM (LUNG MV, 2008) als Gebiete der Europäischen Biotopverbundplanung ausgewiesen.

Laut den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* ergibt sich der Leistungsfaktor aus der Subtraktion des Wirkungsfaktors von der Zahl 1. Bei dem Wirkungsfaktor „handelt es sich um projektbezogene negative Randeinflüsse“ (LUNG M-V, 1999, S.98), die auf die Kompensationsfläche einwirken können. Diese negativen Einflüsse werden im Folgenden dargestellt.

Laut *Umweltbericht* in der Begründung zum B-Plan Nr. 8 „Gewerbegebiet Hof Denissen“ der Gemeinde Wöbbelin beschränken sich bau- und anlagebedingte Wirkfaktoren, wie Bodenverdichtung, Bodenumlagerung und Bodenversiegelung u.s.w. auf das unmittelbare Baufeld bzw. auf die Dauer der Bauzeit. Lediglich die visuellen Wirkungen haben einen negativen Einfluss außerhalb des Baufeldes. Aber wie bereits dargelegt, ist die visuelle Wirkung des Baufeldes aufgrund der Vorbelastung durch Ortsrandlage und Nähe der Bundesstraße als nicht erheblich einzustufen (vgl. *Umweltbericht, Kapitel 11* in der *Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Hof Denissen"*).

Die Prüfung der betriebsbedingten Projektwirkungen, wie Geräusche, erfolgt im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung. Diese liegt momentan noch nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass evtl. auftretende Auswirkungen durch geeignete Maßnahmen gemindert bzw. vermieden werden können. Dadurch sind diese in ihrer Wirkung gering oder zu vernachlässigen bzw. reduzieren sie sich auf das Baufeld und haben keinen Einfluss auf geplante Kompensationsmaßnahmen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die geplante Kompensationsmaßnahme in nur geringem Umfang durch die Wirkungen des Bauvorhabens betroffen ist. Der Leistungsfaktor wird in Anlehnung an Tabelle 6 der Anlage 10 der *Hinweise zur Eingriffsregelung* mit 0,7 bewertet.

Die Obstbaumpflanzungen sowie die Anlage der naturnahen Wiesenfläche erfolgt gemeinsam auf derselben Fläche. Zur Bilanzierung wird deshalb die anzurechnende Flächengröße für Baumpflanzungen (25 m²) von der Gesamtfläche der Wiesenfläche abgezogen.

Durch o.g. Ausführungen ergibt sich für die Kompensationsmaßnahmen folgender Kompensationswert:

Tabelle 3 Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

	Bezeichnung der Maßnahme	Flächengröße in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	FÄQ in m ²
E1	36 Baumpflanzungen im B-Plangebiet (25 m ² /Baum)	900	2	3	0,7	1.890
E2	Anlage von naturnahen Wiesen	4.204	2	3	0,7	8.828
Kompensationswert in FÄQ in m²						10.718
Kompensationserfordernis aus Tabelle 2						18.848
verbleibender Kompensationsbedarf in FÄQ in m²						8.129

Mit dem ermittelten Flächenäquivalent der Kompensation in Höhe von 10.718 FÄQ [m²] kann der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft mit einem ermittelten Kompensationserfordernis in Höhe von 18.848 FÄQ [m²] nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf für den Biotopverlust von **8.129 FÄQ [m²]**, welcher an anderer Stelle ausgeglichen werden muss.

4.4 Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des B-Plangebietes ist folgende Maßnahmen zur Kompensation vorgesehen:

4.4.1 Anlage von Waldflächen mit standortheimischen Gehölzen (Maßnahme E3)

Auf den Flurstücken des Investors (Flurstücke 28, 29 und 30, Flur 4, Gemarkung Wöbelin) wurde auf einer ca. 1,25 ha großen Ackerfläche durch Pflanzung von Erlen aufgeforstet. Die Fläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,6 km in südwestlicher Richtung vom B-Plangebiet.



Abbildung 2 Lage der Maßnahmenfläche E3

5.500 m² der Fläche dienen der Kompensation für den Neubau eines Gewächshauses mit anschließendem Betriebsgebäude. Es verbleiben 7.000 m². Diese stehen zur Kompensation weiterer Eingriffe zur Verfügung.

Die Maßnahme trägt zur Strukturanreicherung und Steigerung der Artenvielfalt des Landschaftsraumes bei. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche werden die Bodengenese und das Rückhaltevermögen des Bodens für anfallendes Oberflächenwasser gesteigert sowie der Deflation des Bodens entgegengewirkt.

Die Maßnahme ist geeignet, neben der Inanspruchnahme und Versiegelung von Biotopen auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszugleichen. Demnach kann die Anlage von Waldflächen auch zur Kompensation der Eingriffe, die sich durch den B-Plan Nr. 8 „Gewerbegebiet Hof Denissen“ ergeben, herangezogen werden.

4.4.2 Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ kann für die Aufforstung von Ackerfläche die Wertstufe 2 angesetzt werden. Es ist möglich, die Kompensationswertzahl dem mittleren Bereich zuzuordnen, falls die geplante Kompensationsmaßnahme „räumlich konkreten Zielen der örtlichen und überörtlichen gutachterlichen Landschaftsplanung“ entspricht. Gemäß dem „Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg“ (GRLP WM, 2008) befindet sich die Ackerfläche in einem Bereich, in welchem die „Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft“ als Maßnahme zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen formuliert ist. Weiterhin haben die Flächen laut

GRLP WM eine besondere Bedeutung für die Entwicklung ökologischer Funktionen. Aus diesen Gründen wird eine Kompensationswertzahl von 3 angesetzt.

In einem Abstand von ca. 100 m von der Kompensationsfläche verläuft die Bahnstrecke Schwerin-Ludwigslust. Diese mittelbare Betroffenheit führt laut den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* zu einer Verminderung des anzurechnenden Flächenäquivalents. Da sich die Vorbelastungen durch die Bahnstrecke in einem tolerierbaren Rahmen halten, wird der Leistungsfaktor auf 0,7 gesetzt.

Tabelle 4 Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

	Bezeichnung der Maßnahme	Flächengröße in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	FÄQ in m ²
E3	Aufforstung einer Ackerfläche	7.000	2	3	0,7	14.700
Kompensationswert in FÄQ in m ²						14.700
Kompensationserfordernis aus Tabelle 3						8.129
verbleibender Kompensationsbedarf in FÄQ in m ²						-6.571

Durch o.g. Maßnahme kann der verbleibende vorhabensbedingte Eingriff ausgeglichen werden. Es entsteht ein Kompensationsüberschuss von 6.571 FÄQ in m². Dieser kann zur Kompensation weiterer Maßnahmen herangezogen werden.

Aufgestellt: Schwerin, 21.07.2015

gez. M. Herrmann

B.Sc. Landschaftsnutzung und Naturschutz Mareike Herrmann

ANHANG 1: GRÜNORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- 1.1** An den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten sind standortgerechte heimische Obstbäume in einer mind. 12 m² großen, insgesamt wasserdurchlässigen Fläche zu pflanzen, gegen Befahren zu sichern, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in Qualität der Erstpflanzung zu ersetzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt

Mindeststammumfang: 10/12 cm gem. in 1,0 m Höhe

Kronenansatz: mind. 2,00 m

Vor der Pflanzung sind Bodenverbesserungsmaßnahmen durchzuführen. In der Anwuchszeit sind die Bäume durch einen Vierbock in ihrer Standfestigkeit zu sichern. Weiterhin sind die Hochstämme vor zu starker Sonneneinstrahlung mit einer Stammschutzfarbe zu schützen. Zur Gewährleistung des Anwuchserfolges sind eine über eine Vegetationsperiode gehende fachgerechte Fertigstellungs- und 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen. Die Schnittmaßnahmen während der Pflanzung und der Pflege sind fachgerecht auszuführen. Es ist auf einen durchgehenden Leittrieb zu achten.

2. Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

- 2.1** Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1** Baufeldräumung und Baubeginn haben von 15.08 bis 28.02 eines Jahres zu erfolgen.

- 3.2** In den im B-Plan festgesetzten Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft ist durch Nachsaatverfahren oder durch Ansaat aus einer Saatgutmischung mit einem hohen Wildkräuteranteil aus gebietseigenem Saatgut eine naturnahe, artenreiche Wiesengesellschaft zu entwickeln. Die Wiese ist dauerhaft zu pflegen, dreimal im Jahr zu mähen (im Juni, August und Oktober) bzw. zu beweiden.

4. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs.1a BauGB)

Nachstehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den vorhabenbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplans zugeordnet.

- 4.1** Auf den Flurstücken 28, 29 und 30, Flur 4, Gemarkung Wöbbelin wurde eine ca. 1,25 ha große Ackerfläche aufgeforstet und ist dauerhaft zu pflegen.

ANHANG 2: KOSTENSCHÄTZUNG

Die Kosten für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen verstehen sich inkl. Lieferung, Pflanzung und eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

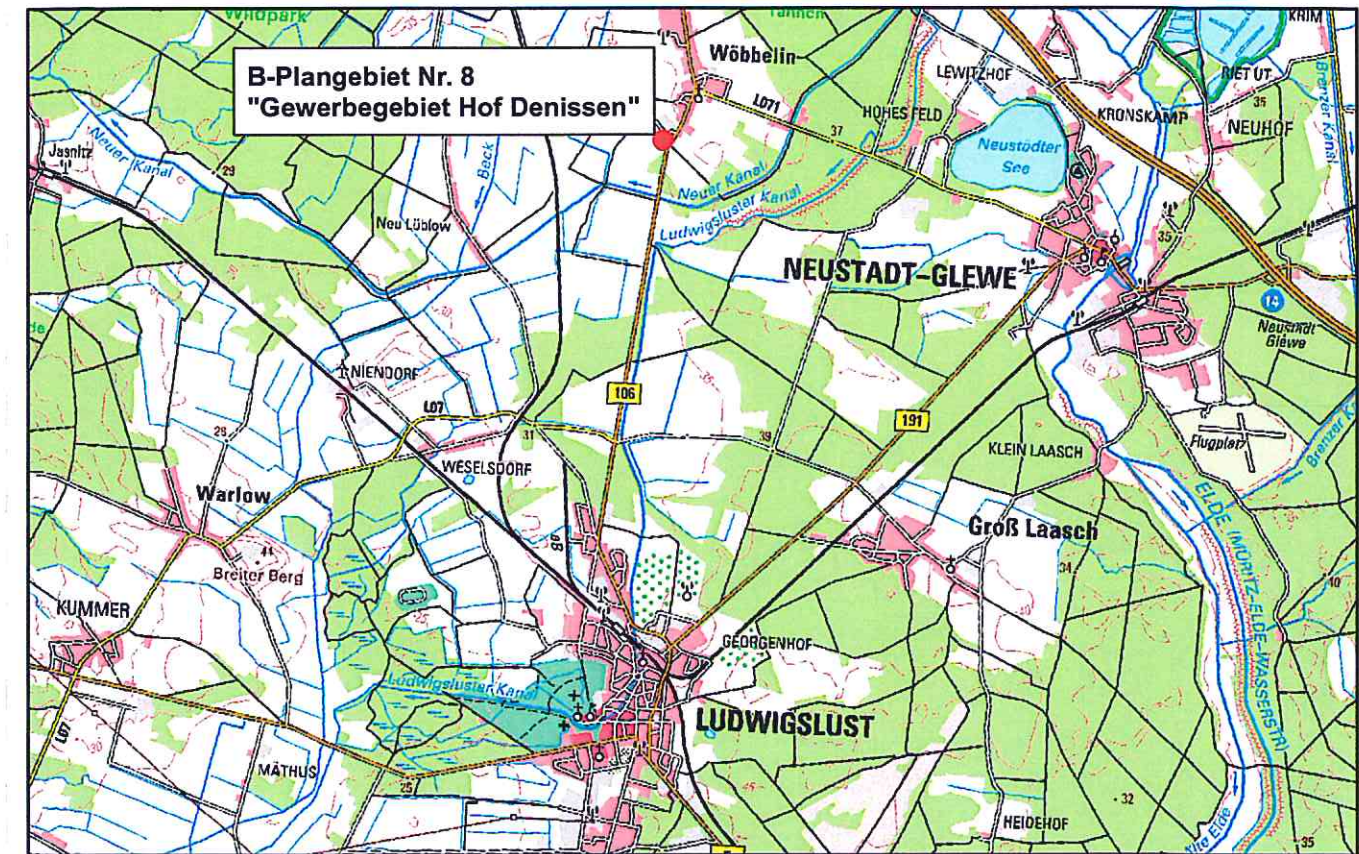
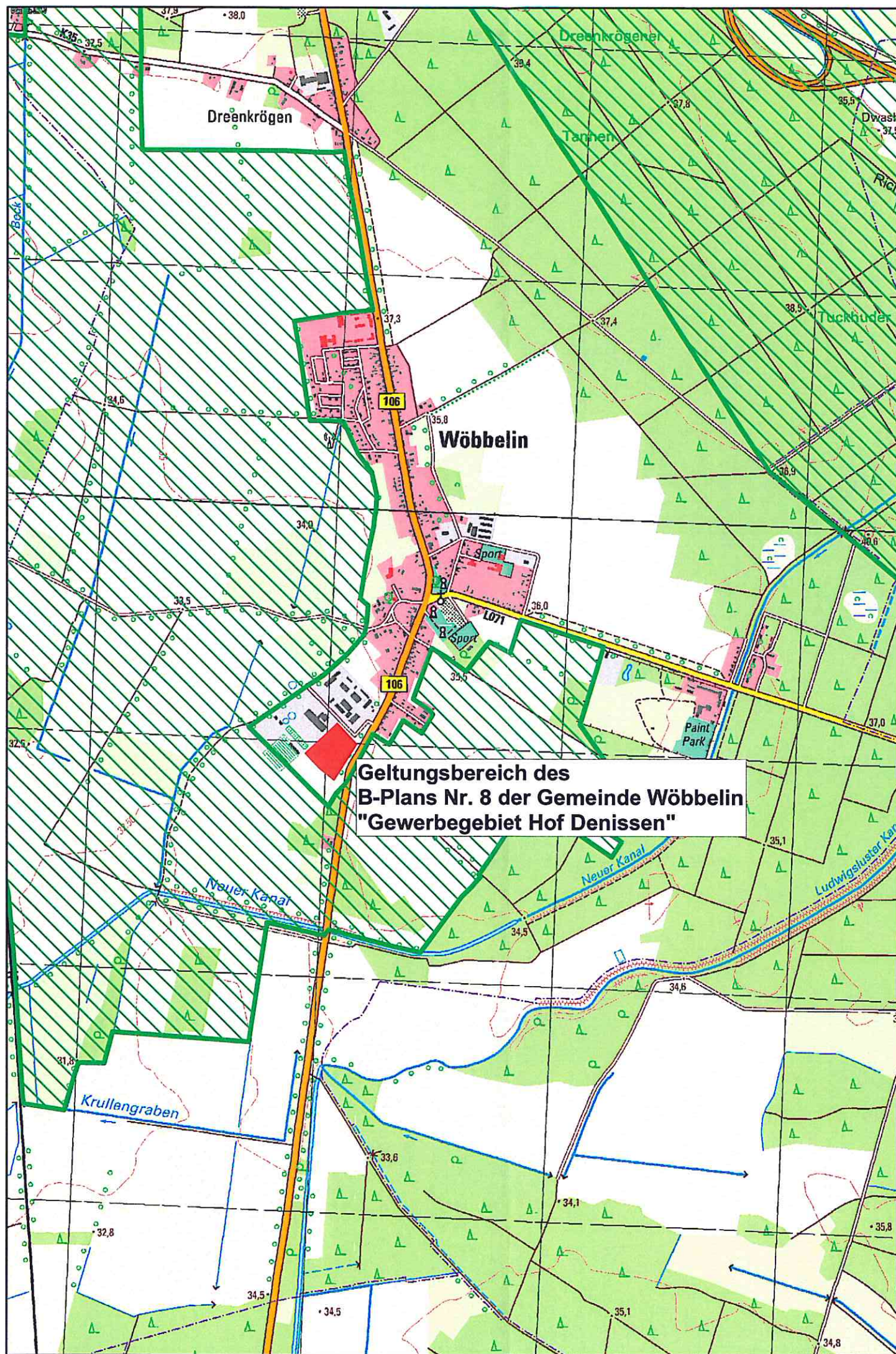
Menge	Leistung	Einzelpreis	Gesamtpreis
<u>Maßnahmen im Plangebiet</u>			
E1	Obstbaumpflanzung im Planungsgebiet		
36	St Flächenvorbereitung	5,00 €	180,00 €
36	St Pflanzenlieferung Hochstämme, 3 x v., 16-18 cm StU	80,00 €	2.880,00 €
36	St Pflanzung incl. Vierbock, Mulchen, Stammschutz, Bodenverbesserung, Wässerung	80,00 €	2.880,00 €
36	St Pflegemaßnahmen (4 Jahre)	160,00 €	5.760,00 €
36	St Unterhaltungspflege (10 Jahre)	400,00 €	14.400,00 €
			26.100,00 €
E2	Anlage von naturnahen Wiesenflächen		
5.104	m ² Grünlanderneuerung und Artanreicherung durch Nachsaatverfahren mit Saatgut aus gesicherten gebietsheimischen Herkünften	0,45 €	2.296,80 €
5.104	m ² Mahd mit Abtransport des Mähgutes bzw. Beweidung über einen Zeitraum von 25 Jahren	0,10 €	510,40 €
			12.760,00 €
			15.056,80 €
Summe netto im Plangebiet:			41.156,80 €

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

E3 Aufforstung von Ackerflächen

Maßnahme wurde bereits umgesetzt

Gesamtsumme netto:	41.156,80 €
zzgl. 19% Mwst:	7.819,79 €
Gesamtsumme brutto:	48.976,59 €



Europäisches Vogelschutzgebiet
„Feldmark Wöbbelin-Fahrbinde“



Umweltplanungen zum B-Plan der Gemeinde Wöbbelin "Gewerbegebiet Hof Denissen"

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Übersichtskarte

Der Bauherr

Gemeinde Wöbbelin
über Amt Ludwigslust-Land
Wöbbeliner Straße 5
19288 Ludwigslust

	Datum	Name
bearbeitet	11/13	Oberländer
gezeichnet	11/13	Student
geprüft	11/13	Herrmann
gesehen	-----	-----

Der Planverfasser

Pöyry Deutschland GmbH
Ellerried 7, 19061 Schwerin
Telefon: +49 385 6382-0 Fax: +49 385 6382-101
E-Mail: contact.schwerin@poyry.com

Schwerin, den 20.11.2013

Zeichnungs-Nr.
33X172517.00.02.2.96.001

Anlage
1

Maßstab
1:20.000/1:100.000

Plangröße
420 x 297



Bestand

Einzelbäume

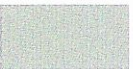
-  Ei Eiche
-  Ah Ahorn

Biotop

Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen

-  OVW Wirtschaftsweg, versiegelt

Feldgehölze, Alleen und Baumreihen

-  BHB  Baumhecke (nach § 20 NatSchAG M-V geschützt)

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

-  PHW Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten
-  PSJ Sonstige Grünanlage ohne Altbäume

Grünland und Grünlandbrachen

-  GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten

Sonstiges



Geltungsbereich

01020406080

Meter



Umweltplanungen zum B-Plan der Gemeinde Wöbbelin
"Gewerbegebiet Hof Denissen"
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bestand, Biotop- und Nutzungstypen

Der Bauherr
Gemeinde Wöbbelin
über Amt Ludwigslust-Land
Wöbbeliner Straße 5
19288 Ludwigslust

	Datum	Name	Der Planverfasser	
bearbeitet	11/13	Oberländer	Pöyry Deutschland GmbH Ellerried 7, 19061 Schwerin Telefon: +49 385 6382-0 Fax: +49 385 6382-101 E-Mail: contact.schwerin@poyry.com	Zeichnungs-Nr. 33X172517.00.02.2.96.001
gezeichnet	11/13	Student		Anlage 2
geprüft	11/13	Herrmann		Maßstab 1:1.000
gesehen	-----	-----	Schwerin, den 20.11.2013 	Plangröße 540 x 297



Bestand

Einzelbäume

- Ei Eiche
- Ah Ahorn

Sonstiges



Biotop

- OVW Kürzel (siehe Anlage 2 - Bestand)

Werteinstufung (Werteinstufungen 2 und 4 sind nicht vergeben)

- 0 kein/geringer Biotopwert
- 1 mittlerer Biotopwert
- 3 höherer Biotopwert
- ! nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop

Konflikt

- Baufeld

Maßnahmen

- Anpflanzung von 36 Obstbaumhochstämmen (Maßnahme E1)
- Anlage einer naturnahen Wiesenfläche (Maßnahme E2)



Umweltplanungen zum B-Plan der Gemeinde Wöbbelin
"Gewerbegebiet Hof Denissen"
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bewertung, Konflikt, Maßnahmen

Auftraggeber
Gemeinde Wöbbelin
über Amt Ludwigslust-Land
Wöbbeliner Straße 5
19288 Ludwigslust

	Datum	Name	Der Planverfasser	Zeichnungs-Nr.
bearbeitet	11/13	Oberländer	Pöyry Deutschland GmbH Ellerried 7, 19061 Schwerin Telefon: +49 385 6382-0 Fax: +49 385 6382-101 E-Mail: contact.schwerin@poyry.com	33X172517.00.02.2.96.001
gezeichnet	11/13	Oberländer		Anlage 3
geprüft	11/13	Hegemann		Maßstab 1:1.000
gesehen			Schwerin, den 20.11.2013	Plangröße 540 x 297