

1. Ausfertigung

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2
der
Gemeinde Greven
für den Bereich
„Gewerbegebiet Greven, An der B 195, östlich des ‚Schulweges‘“

Begründung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Greven
Planungsbüro Sommer GmbH
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
02. November 2006

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Veranlassung der Planaufstellung	01
2.	Stand des Verfahrens	01
3.	Lage des Plangebietes und Darstellung des Planungsbedarfes	02
4.	Übergeordnete Planungen	02
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	02
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde	03
4.3	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg	03
5.	Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	03
6.	Ver- und Entsorgung	05
6.1	Versorgung	05
6.2	Entsorgung	05
7.	Städtebauliche Daten	05
8.	Kosten der Erschließung	06
9.	Belange der Landwirtschaft	06
10.	Belange der Forstwirtschaft	06
11.	Belange des Denkmalschutzes	06
12.	Belange von Natur und Landschaft	06
12.1	Bilanzierung Eingriff-/Ausgleich	07
12.2	Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit	08
12.3	Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs	08
13.	Zusammenfassende und allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	09
13.1	Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Mensch	09
13.2	Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter Kultur und Sachgüter	10
13.3	Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter Boden/Wasser/Grundwasser	10
13.4	Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter Biotope und Tierwelt	10
13.5	Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Landschaft	11
13.6	Folgerungen für die Planaufstellung	11
13.7	Monitoring	11
14.	Anlagen	

1. Veranlassung der Planaufstellung

Die Gemeinde Greven hat die im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellte gewerbliche Baufläche am Schulweg im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt, um den Standort des dort ansässigen und expandierenden Gewerbebetriebes zu sichern und in der Gemeinde zu erhalten und um weitere Ansiedlungen interessierter Betriebe zu ermöglichen. Die Gemeinde hat hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit dem Ziel der Schaffung und Sicherung gewerblicher Bauflächen beschlossen.

Die Fläche umfasst in der Flur 4 der Gemarkung Greven das Flurstück 73/3 westlich des Schulweges, einen Teilbereich des Schulweges (Flurstück 105/1), Teilflächen bis zu 200 m Tiefe der Flurstücke 104/2, 107, 108, 109, 110, 111, 112 und 113, die östlich des Schulweges liegen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 5,4 ha. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind diese Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Direkt westlich am Schulweg liegen im Wald die beiden Flurstücke 70/3 und 70/2 mit älteren Wohngebäuden. Die Gemeinde beabsichtigt nicht eine Wohnnutzung in diesem Bereich zu verfestigen. Deshalb verbleiben diese beiden Flurstücke im Außenbereich und werden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

2. Stand des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung. Dabei sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß §1a BauGB zu beachten. Nach § 2(3) BauGB sind bereits bei der Aufstellung des Bauleitplanes die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten. Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist der Begründung beigelegt.

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 07. Februar 2006 absehbare Umweltbelange geprüft und die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die in der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ludwigslust vorliegenden aktuellen Daten der Biotopkartierung, faunistische sowie avifaunistische Bestandserfassungen wurden ausgewertet. Eine erste Besprechung der Planungsabsicht der Gemeinde fand im Dezember 2005 in der unteren Naturschutzbehörde statt. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 (1) BauGB möglichst frühzeitig von den Planungsabsichten und Auswirkungen zu unterrichten, dabei ist auch Gelegenheit zur Erörterung hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung zu geben. Dies erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung. Parallel erfolgte gemäß § 4(1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Sie sind damit auch zur Äußerung zu Detaillierungsgrad und Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Zu ergänzen waren faunistische und avifaunistische Bestandserfassungen für die randlich angrenzenden und in ihrer Naturraumausstattung kleinräumig differenzierteren Gebiete. Diese Bestandserhebungen wurden in Anlehnung an die empfohlenen Tierarterfassungen gemäß der Tabellen 6 und 8 der „Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ für einen Erhebungszeitraum (bis Ende Juni 2006) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert.

Die Bewertung der erfassten Tierarten erfolgten gemäß §§ 10 und 11 BNatSchG auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Schutzstatuszuordnungen des Bundesamtes für Naturschutz.

Die Gemeinde Greven hat den ausgearbeiteten und mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 einschließlich des Umweltberichtes vom 15.09.2006 bis 16.10.2006 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt und parallel erneut gemäß § 4(2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Ergebnisse der Stellungnahmen wurden geprüft. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 02.11.2006.

3. Lage des Plangebietes und Darstellung des Planungsbedarfes

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Greven und ist über den Schulweg, der eine direkte Anbindung an die Bundesstraße 195 hat, zu erschließen. Der Schulweg ist nicht ausgebaut, er verläuft hinter dem Einmündungsbereich im Wald. Außerhalb des Waldes führt parallel zum Schulweg ein nicht ausgebauter Weg in das künftige Plangebiet. Dieser wird von dem bestehenden Betrieb derzeit als Zuwegung genutzt. Es besteht hier dringender Handlungsbedarf zur Sicherung der Erschließung für den vorhandenen Gewerbebetrieb, der sich erweitern muss.

Das Plangebiet wird westlich und südlich vom Waldgebiet Pfefferberg begrenzt. Östlich erstreckt sich in offener Flur die landwirtschaftlich genutzte Feldmark und nördlich schließen sich kleine, in Abschnitten gehölzfreie Bereiche und ein kleines Wäldchen vor dem Ortseingang des Ortsteils Greven an.

In der Gemeinde Greven – und dies betrifft alle Ortslagen - ist diese Fläche die einzige gewerbliche Baufläche, die im Flächennutzungsplan vorgehalten wird und die sich für eine Ausweisung als Gewerbegebiet aufgrund der Standortvoraussetzungen durch ehemalige und aktuelle Nutzungen eignet. Die Gemeinde Greven verfügt über keine Alternativfläche.

Die ehemals am Schulweg stehenden Gebäude wurden von der Firma HGL GmbH, ein prosperierender Produktionsbetrieb zur Herstellung von Präzisionsteilen aus Aluminium für Bahn-, Schienen- und Luftverkehr erworben und nach den Anforderungen des Betriebes umgebaut. Die Investition des Betriebes verfestigt den Standort. Der Betrieb plant weitere Vergrößerungen und Erweiterungen. Für die Ansiedlung ergänzender, weiterer Betriebe besteht Bedarf.

Der vorhandene Betrieb liegt am südlichen Rand des Plangebietes. Der Betrieb liegt nach derzeitigen planungsrechtlichen Gegebenheiten im Außenbereich. Der Betrieb bedarf dringend weiterer Flächen zur Vergrößerung der Produktionsanlagen. Der Neubau weiterer Produktionshallen ist in Vorbereitung. In Ergänzung und standortgebunden zum vorhandenen Betrieb, beabsichtigt sich ein Prüflabor niederzulassen, das die am Standort hergestellten Bauteile für den Flugzeug- und Fahrzeugbau prüft.

In der direkten Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet liegt Mineralwasservorkommen. Die bereits ansässige Firma beabsichtigt als weiteren Betriebszweig die Nutzung des Mineralwasservorkommens und den Bau einer Abfüllanlage im künftigen Bebauungsplangebiet. Auch diese gewerblichen Bauvorhaben sind standortgebunden.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Nach den regionalen Entwicklungsgrundsätzen ist „oberstes Ziel für die Region Westmecklenburg, die Wirtschaftskraft unter Beachtung der ökologischen Belange zu stärken, die Arbeitsmarktlage zu verbessern und die Wettbewerbsfähigkeit bundes- und europaweit zu erhöhen....(1)“. Dabei sind die

„Entwicklungspotentiale der Region bei gleichzeitiger Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Sicherung der natürlichen Ressourcen voll zu nutzen. Die Region ist so weiterzuentwickeln, dass alle Teilräume, vor allem auch die schwachstrukturierten Teile der Ländlichen Räume im Süden und Osten.... einen entsprechenden Anteil am Gemeinwohl haben....und einen entsprechenden Beitrag dazu leisten können (2)“.

„Zum Schutz der Freiräume vor einer weiteren Zersiedelung und zur besseren Auslastung der vorhandenen und neu zu schaffenden öffentlichen und privaten Infrastruktur ist die künftige Siedlungsentwicklung auf die Bestandssicherung, Erneuerung und Abrundung vorhandener Siedlungsbereiche zu konzentrieren (7)“. Dies beabsichtigt die Gemeinde Greven für die gewerbliche Nutzung der Plangebietsflächen.

Gemeindliches Planungsziel ist nicht die Schaffung eines neuen Gewerbegebietes im Regionalraum zwischen Zarrentin/Gallin und Boizenburg, sondern die Standortsicherung und die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebes und standortgebundener Neuansiedlungen. Die Gemeinde Greven liegt im Verflechtungsbereich des Unterzentrum Boizenburg und am südlichen Rand der überregionalen Achse Hamburg-Berlin, deren Verlauf durch die Autobahn A 24 gekennzeichnet ist. Über die Bundesstraße 195 ist eine gute Anbindung an die A 24 vorhanden.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Greven

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Greven. Das Plangebiet ist die einzige gewerbliche Baufläche in der Gemeinde Greven und bereits vorgeprägt.

4.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg

Im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg sind keine spezifischen Entwicklungsziele für den Bereich getroffen worden, in dem das Plangebiet liegt. Das westlich und nördlich der Bundesstraße 195 verlaufende Landschaftsschutzgebiet Boizeniederung ist weder direkt noch in den Entwicklungszielen betroffen.

5. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Das Plangebiet liegt ca. 200 m südlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Ortsteils Greven. Es ist über die parallel zum Schulweg vorhandene provisorische Zufahrt derzeit erschlossen. Diese Erschließung ist allerdings nicht gesichert. Das eigentliche Grundstück des Schulweges führt innerhalb des dortigen Waldrandes und ist als auszubauende Erschließungsstraße nicht geeignet, da bei einer erforderlichen Verbreiterung in den Waldbestand eingegriffen werden müsste.

Das städtebauliche Konzept sieht den Ausbau einer Erschließungsstraße unter Nutzung der bereits als provisorische Straße genutzten Fläche vor, die parallel, außerhalb des Waldrandes in das Plangebiet führt. Die Erschließung ist als Sackgasse mit Wendeanlage vorgesehen. Eine Durchlässigkeit des Gebietes ist nur für Fahrzeuge der Forst- und Landwirtschaft vorgehalten. Zwischen Wendeanlage und den in Verlängerung der Verkehrsfläche anbindenden Waldweg ist für diese Nutzer eine Wegeverbindung sicher zu stellen.

Die **Wendeanlage** ist als lang gestrecktes Rechteck gewählt, um einerseits die Nutzung durch LKWs und Sattelzügen sicherzustellen und andererseits öffentliche **Stellplätze** mittig der Fläche zur Verfügung stellen zu können. Zugleich ergeben sich dann zwei „Endflächen“, die für Begrünungsmaßnahmen genutzt werden. Die Dimensionierung der Wendeanlage erfolgt nach den Vorgaben der EAE 85/95.

Für den Straßenraum ist eine **Straßenverkehrsfläche** von 10 m Breite vorgehalten. Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt in 6,00 m Breite mit insgesamt 0,50 m Randstreifen (Begegnungsverkehr LKW bei langsamer Fahrt). Straßenseitenräume werden für Kabeltrassen und weitere Erschließungseinbauten genutzt. Für Fußgänger und Radfahrer ist der Erhalt des 3 m breiten Schulweges vorgesehen. Hierfür wird, getrennt von der Fahrbahn, der heutige Schulweg benutzt.

Die Fläche ist als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer** ausgewiesen. Die vorhandene Baumreihe am Waldrand bleibt erhalten. Der Wurzelraum wird durch Festsetzung als **öffentliche Grünfläche** in einer Breite von 10 m bis 12 m gesichert. Des Weiteren sind auf dieser Waldrandfläche Ausgleichsmaßnahmen gemäß gutachterlicher Empfehlungen aus den Erhebungen der Tierarten im Rahmen der Umweltprüfung fest zu setzen.

Die bebaubaren Flächen werden gemäß **§ 8 BauNVO** als **Gewerbegebiet** mit **Nutzungseinschränkungen (GE e)** ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungen werden aufgrund der Lage des Gewerbegebietes wie folgt eingeschränkt:

1. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen „Gewerbebetriebe aller Art“ wird dahingehend eingeschränkt, dass die Nutzungen „Windenergieanlagen und Einzelhandelsbetriebe“ ausgeschlossen sind.
2. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ sowie
3. die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ werden per textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

Die einzelnen gewerblich nutzbaren Grundstücke haben eine Tiefe zwischen 110 m und 140 m und erstrecken sich östlich der geplanten Erschließungsstraße. Für den geplanten Hallenneubau des bestehenden Betriebes sind solche Grundstückstiefen erforderlich. Ebenso für die geplante Ansiedlung des Prüflabors.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird mit einer Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,8** und einer Geschossflächenzahl (**GFZ**) von **1,6** festgesetzt. **Offene, geschlossene** oder **abweichende Bauweisen** sowie die **zulässige Anzahl der Vollgeschosse** werden **nicht festgesetzt**. Hier sollen den jeweiligen Bedürfnissen der gewerblichen Nutzungsanforderungen möglichst wenig einschränkende Vorgaben gemacht werden. Für den Standort selbst sind jedoch Höhenfestsetzungen der Gebäude erforderlich. Zum Schutz des Landschaftsbildes, sollen die jeweiligen Firsthöhen der Gebäude die Baumkronen der Umgebung nicht überragen. Es wird daher, bezogen auf die örtliche Höhe der herzustellenden Erschließungsstraße (Planstraße A) für das Gebiet östlich der Planstraße A die **maximale Firsthöhe der Gebäude auf 18 m** begrenzt. Für das Gebiet westlich der Planstraße A wird die **maximale Firsthöhe auf 12 m** begrenzt. Auf der betreffenden Fläche steht heute das eingeschossige Verwaltungsgebäude der HGL GmbH. Die Höhenfestsetzungen gelten auch für Nebenanlagen, untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile.

Zur landschaftlichen Eingrünung des Gebietes und als einen Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird ein zu **bepflanzender Streifen von 15 m Breite** festgesetzt, der das Gebiet östlich zur offenen Landschaft hin abgrenzen wird. Für die neu geschaffenen Bauflächen wird ein **Mindestabstand von 30 m zur Waldkante** gesichert. Die bestehenden Gebäude unterschreiten diesen Mindestabstand.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch das Setzen von Hydranten im Zuge der Herstellung der Erschließung und des Anschlusses an das Trinkwassernetz des Wasserverbandes Sude-Schaale. Das Gebiet wird an die bestehende Versorgungsleitung angeschlossen. Der Löschwasserversorgung für ein Gewerbegebiet von 1600l/Min über die Dauer von 2 Stunden ist dadurch sicher zu stellen. Zusätzlich liegt direkt am Plangebiet auf dem Flurstück 114 ein Löschwasserteich, der als Folienteich zum Zweck der Löschwasservorhaltung angelegt wurde.

Die **Trinkwasserversorgung** ist durch den Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Sude-Schaale (WBV) sicher zu stellen. Die Gemeinde hat die Aufnahme des Bebauungsplangebietes in den Wirtschaftplan 2007 des WBV angemeldet.

Für die **Stromversorgung** ist Fläche um die bereits bestehende Anlage als **Fläche für Versorgungsanlagen** gesichert und festgesetzt. Für die vorhandenen Leitungstrassen werden, sofern sie das Bebauungsplangebiet betreffen und nicht im künftigen öffentlichen Straßenraum verlaufen, hat der Grundstückseigentümer für die Sicherung der Leitungen zu sorgen. Für die Stromversorgung ist die WEMAG zuständig.

6.2 Entsorgung

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt wie überall im Gemeindegebiet dezentral über Kleinkläranlagen. Der Abwasserzweckverband beabsichtigt einen Anschluss an eine zentrale Abwasserentsorgung frühestens ab 2026 bis 2029, sofern die Finanzierung gesichert sein sollte. Solche weiterreichenden Planungen sind für die anstehende Erschließung und Entsorgungssicherung nicht relevant. Sollte das Gebiet zu einem späteren Zeitpunkt an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden, so besteht Anschlusszwang.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch das für das Gemeindegebiet zuständige Entsorgungsunternehmen. Die Straßenquerschnitte sind entsprechend ausgelegt.

Die **Regenwasserentsorgung** ist gemäß den Vorgaben zur Niederschlagswasserversickerung (Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138) „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ herzustellen. Im Rahmen eines Bodengutachtens zur Versickerung des von öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers wurde festgestellt, dass im Gewerbegebiet die Versickerungsfähigkeit nicht gleichmäßig gegeben ist. Zur Sicherung der Versickerung auf den Grundstücken sind Vorkehrungen wie z.B. die Anlage von Teichen, Zisternen oder Rigolen zu treffen. Das Bodengutachten liegt als Anlage der Satzung bei.

7. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße		5,4 ha
Davon		
	• Straßenverkehrsfläche für die Erschließungsstraße Einschließlich des Einmündungsbereiches B 195	0, 80 ha
	• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F+R)	0, 06 ha
	• Öffentliche Grünfläche (Baumreihe am Waldrand)	0, 13 ha
	• Gewerbegebiet (GEe)	3, 95 ha

- Fläche für Versorgungsanlagen 0,007 ha
- Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzungen) 0,41 ha

8. Kosten der Erschließung

Für die Sicherung der Erschließung ist Grunderwerb erforderlich. Ein Bodenordnungsverfahren ist jedoch nicht erforderlich. Die Kosten für den Straßenbau ohne Grunderwerb und Baunebenkosten werden auf 250.000,00 € beziffert. Hinzu kommen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von ca. 30.000,00 € ohne Baunebenkosten.

9. Belange der Landwirtschaft

Durch das Amt für Landwirtschaft Wittenburg und durch die Flurneuordnungsbehörde sind für das betreffende Gebiet keine Planungen oder Maßnahmen eingeleitet. Die Belange der Landwirtschaft sind insofern berührt, als dass für das neue Gewerbegebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Der die Flächen derzeit bewirtschaftende Betrieb hat Ausweichmöglichkeiten.

10. Belange der Forstwirtschaft

Belange der Forstwirtschaft sind durch die Herstellung der Erschließungsstraße im Einmündungsbereich der B 195 berührt. Die Gemeinde hat gemäß § 15 Landeswaldgesetz M-V einen Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Diesem wurde stattgegeben. Weitere Belange der Forstwirtschaft sind nicht berührt. Der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand zum Waldrand für neue Gebäude ist gesichert. In die Waldflächen wird nicht eingegriffen, sie liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Forstbewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.

11. Belange des Denkmalschutzes

Bodendenkmale und Kunst- und Baudenkmale sind nicht betroffen. Es gilt der Hinweis auf die gültige Gesetzeslage. Danach sind im Zuge von Bau- und Erschließungsarbeiten zufällig entdeckte archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen gemäß § 11 DSchG M-V der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Belange von Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die auszugleichen sind. Im Vorfeld der Planung wurde die relevanten Umweltbelange ausführlich in der Gemeinde Greven erörtert. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt. Der Umweltbericht liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei. Eingriffserheblich sind die innerhalb des Plangebietes für bauliche Maßnahmen in Anspruch zu nehmenden Flächen. Diese umfassen die Flächen der künftigen Erschließung und die künftigen Bauflächen. Direkt vom geplanten Eingriff betroffen sind ausschließlich Flächen von allgemeiner Funktion für Natur und Landschaft. Das Bebauungsplangebiet wird westlich und südlich von dem Waldgebiet Pfefferberg begrenzt und nördlich schließen sich auf den angrenzenden Grundstücken kleinstrukturierte Flächen aus einem Mosaik aus Gehölzanflug,

Trockenrasenanteilen, ruderale Staudenfluren und nicht mehr genutzten Schuppen an. Diese umliegenden Flächen sind aufgrund ihrer Naturlausstattung als Bereich von besonderer Funktion für den Naturhaushalt zu bewerten. Aus diesem Grund wurden im Zuge der Umweltprüfung die Tierarten der Waldränder und Ruderal-, resp. Trockenrasenstrukturen erfasst. Die seitens der Gutachter empfohlenen Schutzmaßnahmen für Flora und Fauna der angrenzenden Flächen sind inhaltlich in den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die Höhe des Kompensationserfordernisses wird auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“ für die direkt von der Planung betroffenen Flächen ermittelt.

Im **Bebauungsplangebiet** sind folgende **Biotoptypen** vorhanden:

Die größte Fläche des Plangebietes ist eine derzeit stillgelegte Ackerfläche (Ansprache als ABO – Stilllegungsfläche ohne Magerkeitsanzeiger), die vormals ackerbaulich genutzt wurde. Die ehemaligen Ackerflächen umfassen die Flurstücke 113, 112,111,110,109 108 und 107 auf einer zum Plangebiet gehörenden Fläche von ca. 2,8 ha. Randlich der Ackerfläche sind Bracheanzeiger wie Rainfarn zu erkennen.

Die Flurstücke 104/2 und 73/3 sind bebaut. Die nicht bebauten Anteile dieser Flurstücke werden als Stellplätze, Wege- und Rasenflächen genutzt. Der durch Gebäude mit Nebenflächen genutzte Teil des Gebiets umfasst ca. 1,5 ha. Die Stellplätze und Wegeflächen sind nicht befestigt (Ansprache als OVD). Die Rasenflächen sind als Zierrasen (PER) anzusprechen.

Das Flurstück 105/1 ist der bestehende Schulweg. Der Schulweg verläuft als nicht befestigter Waldweg direkt im Waldrand. Er wird als OVD (nicht befestigter Pfad) angesprochen. Zwischen dem Schulweg und dem heutigen Wirtschaftsweg (provisorische Zufahrt) grenzt eine Baumreihe mit krautigem Unterbewuchs den Waldrand ab.

Der heutige Wirtschaftsweg (provisorische Zufahrt, Ansprache als OVU) verläuft ohne eigenes Flurstück parallel zum Schulweg außerhalb des Waldrandes. Die provisorische Zufahrt ist ca. 6 m breit und wird durch den Auftrag von Splitt-Sand-Gemisch befahrbar gehalten.

Die bereits bebauten und gewerblich genutzten Flächenanteile der Flurstücke 104/2 und 73/3 werden als Gewerbeflächen (OIG) in die Bilanzierung mit aufgenommen.

12.1 Bilanzierung Eingriff-/Ausgleich

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V. Dabei wurden die Wertstufen differenziert nach den innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen und den angrenzenden Flächen in Ansatz gebracht. Auf der Grundlage des grünordnerischen Fachbeitrages (Anlage 2 der Begründung) sind folgende Werteinheiten ermittelt worden:

Ausgleichende Werteinheiten	29.563,00 WE
Davon werden innerhalb des Plangebietes	
<u>Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen</u>	<u>24.093,15 WE erreicht.</u>
Verbleibender extern umzusetzenden Ausgleichsbedarf	5. 559,85 WE

Dieser Ausgleichsbedarf wird auf dem Flurstück 115/2, das weiter nördlich an das Plangebiet anschließt erbracht. Auf der dortigen Fläche wird ein Teilstück als Trockenrasen entwickelt. Die Fläche wird von standortfremden Gehölzen bereinigt. Einen Teil der Fläche wird der natürlichen Sukzession überlassen. Das Flurstück umfasst 5 040 qm. Mit den Maßnahmen wird eine Aufwertung erreicht, die den ermittelten externen Ausgleichsbedarf deckt. Das Flurstück ist im Eigentum der Gemeinde Greven und daher gesichert.

12.2 Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit

Die Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind im Umweltbericht und im Grünordnungsplan ausführlich hergeleitet und werden hier zusammenfassend nochmals aufgelistet. Die Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich vor allen Dingen auf die grundsätzlich Orientierung der geplanten baulichen Vorhaben auf die jeweils vorgeprägte Situation. Dies betrifft:

- Die künftige Straßenführung durch Inanspruchnahme bereits stark beeinträchtigter und entsprechend genutzter Flächen.
- Die künftigen überbaubaren Flächen durch Einbeziehung bereits bebauter Bereiche und Ergänzung durch ebene, gehölzfreie Ackerflächen. Hierdurch werden unnötige Bodenbewegungen vermieden. Die Plangebietsfläche ist gehölzfrei.
- Die bereits vorhandene Wohnbebauung verbleibt im Außenbereich. Die Wohngrundstücke werden nicht in das Plangebiet einbezogen. Damit sichert die Gemeinde, dass keine Festigung der Funktion Wohnen in diesem Bereich möglich wird.
- Versickerung des vor Ort anfallenden, nicht verschmutzten Regenwassers.
- Direkte Möglichkeit für Ausgleichsmaßnahmen, die den Eingriff in das Landschaftsbild betreffen. Durch Eingrünung des Gebietes lässt sich die Sichtbarkeit der Gebäude in der Landschaft mindern. Mit der Festsetzung von Höhenbegrenzungen im Bebauungsplan wird dies unterstützt.
- Für die Waldabstandsflächen wird festgesetzt, dass dort die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports nicht zugelassen ist. Damit wird ein Waldrandstreifen frei gehalten und gesichert.

12.3 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes ausgerichtet auf die sinnvolle Eingrünung des künftigen Gewerbegebietes und Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen der Tierlebensräume. Aus diesem Grund wird ein 15 m breiter Pflanzstreifen das Gebiet zur offenen Feldmark hin abgrenzen. Auf der Höhe des bereits bebauten Flurstückes ist dieser Streifen auf 5 m vermindert und bereits vorhanden. Dies entspricht der bestehenden Bebauung und der bestehenden Eingrünung.

Nördlich wird das Plangebiet durch einen 10 m breiten Pflanzstreifen begrenzt. Die Pflanzstreifen sind so angelegt, dass immer ein mindestens 5 m breiter Ruderalsaum entstehen kann. Die Pflanzenauswahl richtet sich nach den Empfehlungen der Gutachter zur Erfassung von Tierlebensräumen.

Auf der westlich an den Schulweg und den dortigen Waldrand angrenzenden Seite des Plangebietes wird der krautige Waldrandstreifen zwischen Schulweg und neuer Zufahrt durch Unterpflanzung von Schlehdorn, Brombeeren und Heckenrosen als Nahrungsquelle für waldbewohnende Käfer entwickelt.

Flächenbezogene Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem Flurstück 115/2 außerhalb des Plangebietes, jedoch in unmittelbarem räumlich-funktionalen Zusammenhang vorgesehen. Das Flurstück 115/2 gehört

der Gemeinde Greven. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über Eintrag in das Baulastenverzeichnis des Kreises oder Grundbucheintrag. Durch Ausmagerung von Ackerflächen, die an das Plangebiet anschließen können auf den anstehenden sandigen Böden Trockenrasenbiotope als Maßnahmen flächenbezogenen Ausgleichs geschaffen und gesichert werden.

13. Zusammenfassende und allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 1 bei.

Die Umweltprüfung und der Umweltbericht beinhalten

1. eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes,
2. eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
3. eine Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen und
4. eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Die vorgeschriebenen Mindestinhalte sind in Anlage zu § 2 Abs.4 Punkt 2 BauGB aufgelistet und werden hier nicht wiederholt.

Zur Prüfung und Abschätzung möglicher Auswirkungen der Planung auf die Lebensräume und im Gebiet vorkommenden Tierarten wurden neben den Biotopen die folgenden Tierarten erfasst:

Vögel, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Nachtfalter, Heuschrecken, Fledermäuse und holzbewohnende Käfer (wegen der angrenzenden Waldrandsituation).

Für alle erfassten Tierarten sind die außerhalb des Plangebietes liegenden und angrenzenden Flächen die Hauptlebensräume. Mit der Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen zum Schutz dieser Tierarten wird ihre Beeinträchtigung vermieden.

Die Ergebnisse der Tierartenerfassungen sind ausgewertet. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit und zum Ausgleich der geplanten Eingriffe können zielgerichtet Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden, die eine Beeinträchtigung der erfassten und zum Teil geschützten Tierarten ausschließt.

Besonders geschützte und wertvolle Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mögliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen wurden untersucht. Gutachterlich empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind umgesetzt worden.

13.1 Auswirkungen des Planungsvorhabens auf des Schutzgut Mensch

Die Gemeinde Greven beabsichtigt mit dem Planungsvorhaben die Sicherung, den Erhalt und die Erweiterung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde. Das Planungsvorhaben hat keine Auswirkungen auf

die sozialen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde (wie. z.B. Mehrbedarf an Kindergarten, Sportplatz, Schule). Der Gemeinde entstehen hierdurch keine Folgewirkungen mit erhöhtem Investitionsbedarf.

Die Abwasserentsorgung in der Gemeinde Greven ist dezentral über Kleinkläranlagen geregelt. Dies wird auch in absehbarer Zukunft so erfolgen. Folgewirkungen, die die Kapazität zentraler Abwasserentsorgung betreffen entfallen. Im Gebiet sind entsprechend dem technischen Fortschritt Kleinkläranlagen seitens der künftigen Bauherren zu errichten.

Der als Gewerbegebiet auszuweisende Teil des Plangebietes liegt ca. 600 m südlich der Ortslage Greven. Das Gewerbegebiet wird über die Bundesstraße 195 direkt erschlossen. Bis auf die Bundesstraße 195 – als Ortsdurchfahrt – sind keine weiteren Straßen der Ortslage von Gewerbegebietsverkehr betroffen. Die Bundesstraße 195 ist aufgrund ihrer Funktion als Querverbindung von der Autobahn A 24 zur B 5 und weiter südlich der Räume Niedersachsen und Hamburg eine stark frequentierte LKW-Strecke. Mehrbelastungen der Ortsdurchfahrt durch das geplante Gewerbegebiet sind nicht messbar.

Das Planungsvorhaben liegt nicht in und nicht in der Nähe eines Naherholungsgebietes.

13.2 Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter Kultur und Sachgüter

Kulturgüter im Sinne von Boden- und Kulturdenkmalen sind nicht betroffen. Sachgüter im Sinne vorhandener Bausubstanz und bereits getätigten hohen Investitionen sind dann betroffen, wenn das Planungsvorhaben nicht durchgeführt wird. Dann wird sich die bereits ansässige Firma aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten und extrem schadhafter Zuwegung einen anderen Standort suchen müssen.

13.3 Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter Boden/Wasser/Grundwasser

Hier bestehen die Auswirkungen auf der mit der Überplanung eingeleiteten Versiegelung von Flächen, die entsprechend auszugleichen sein wird. Der Grad der Versiegelung betrifft das gesamte Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die geplante Erschließungsstraße. Betroffen sind Böden, die in der Region dominant sind. Eine grundsätzliche Grundwassergefährdung ist nicht gegeben. Anfallendes, nicht verschmutztes Oberflächenwasser kann problemlos vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Die sandigen Bodenverhältnisse eignen sich gut für die Versickerung vor Ort.

13.4 Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter Biotop und Fauna (Tierwelt)

Die gesetzlich geschützten Biotop liegen außerhalb des Plangebietes. Über eine direkte Flächeninanspruchnahme sind daher keine Beeinträchtigungen dieser Biotopflächen zu erwarten. Die Trockenrasenflächen werden durch die beabsichtigte benachbarte Bebauung nicht beschattet und es ist kein vom künftigen Baugebiet ausgehender Nährstoffeintrag auf diese Flächen zu befürchten.

Für die Vegetationsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes bringen die Planungen nachhaltige Auswirkungen mit sich. Mit den zu erwartenden Flächenversiegelungen gehen diese Vegetationsflächen verloren. Belebter, humoser Oberboden muss abgetragen werden, auch hier geht biotisches faunistisches und floristisches Potential dauerhaft verloren. Diese Auswirkungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes auszugleichen. Durch die Ermittlung gezielter Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen wie Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen ist der mit der Umsetzung der Planung einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

13.5 Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Landschaft

Das geplante Gewerbegebiet ist westlich und südlich vom bestehenden Waldgebiet umschlossen. In Richtung Osten und Norden ist es zur offenen, freien Landschaft orientiert und von dort aus werden die Gebäude gut sichtbar sein. Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen durch die geplante Bebauung vor der Waldkante und die Gebäude werden aus der sich östlich erstreckender Feldmark sichtbar sein. Als Vermeidungsmaßnahmen sind Höhenbegrenzungen für die Gebäude festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Eingrünung des Geländes in östlicher Richtung festgesetzt. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind durch die festgesetzten Maßnahmen auszugleichen.

13.6 Folgerungen für die Planaufstellung

- Bei Nichtrealisierung des Planungsvorhabens entsteht der Gemeinde Greven erheblicher Schaden, da keine Ausweichstandorte zur Ansiedlung des bestehenden Betriebes und zur Ansiedlung weiterer Betriebe gegeben sind.
- Der Gemeinde entstehen Kosten für die Erschließung des Gewerbegebietes. Für den Bau der Erschließungsstraße wird ergänzend Grunderwerb erforderlich sein, da nicht das Flurstück des heutigen Schulweges genutzt werden kann (der Schulweg verläuft heute innerhalb des Waldes als Waldweg). Zwischen Schulweg und heutigem Erschließungsweg steht noch eine Baumreihe, die zu schützen und zu erhalten sein wird.
- Die Art und das Maß der baulichen Nutzung im geplanten Gewerbegebiet werden der Lage anzupassen sein. Hierzu sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhe der künftigen Gebäude erforderlich (Anhaltspunkt ist die Höhe des bestehenden Waldrandes). Von den nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten sollte die Nutzung Nr. 3 „Tankstellen“ per Festsetzung ausgenommen werden.
- Mit der Planung einhergehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind vor Ort ausgleichbar.

13.7 Monitoring

Der Gemeinde wird zwei Jahre nach Inanspruchnahme des Plangebietes durch gewerbliche Nutzung, die Tierarternerfassung in der nördlich angrenzenden Fläche (Flurstück 114) und dem für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Flurstück 115/2 sowie am Waldrand wiederholen.

Sollte sich herausstellen, dass sich ein Artenrückgang eingestellt hat, der auf Einflüsse des Baugebietes zurückzuführen ist, so werden weitere Trockenrasenflächen in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes hergestellt oder aus Untersuchungen vorgegebene Maßnahmen umgesetzt.

14. Anlagen

- 14.1 Umweltbericht
- 14.2 Grünordnerischer Fachbeitrag zur Eingriffs-/Ausgleichsermittlung
- 14.3 Baugrundgutachten

Gemeinde Greven, 02. November 2006


.....
Die Bürgermeisterin

