

Begründung

zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 der Gemeinde Bobzin;
Gewerbegebiet "Hundekamp"; nördlich der L 04 / südöstlich der K 26 / südlich der Bahntrasse

Planungsanlaß Das Gewerbegebiet ist erschlossen, die bislang als Nettobaufläche
Planungsziel ausgewiesenen Gewerbeflächen sind durch die Gemeinde an gewerbliche
Nutzer veräußert worden. Die Bebauung ist größtenteils fertiggestellt.

Der Gemeinde liegen Anträge zur Betriebserweiterung vor, denen durch eine Änderung des rechtsgültigen B-Planes kurzfristig entsprochen werden soll. Die Gemeinde hat ein Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 4, Erweiterung des Gewerbegebietes "Hundekamp, Teil 1", eingeleitet. Dieser schließt sich unmittelbar südlich an das vorhandene Gewerbegebiet an. Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist, da eine weitere Anbindung an die Landstraße L 04 nicht zulässig und durch das Straßenbauamt Schwerin nicht genehmigt werden würde, nur durch Verlängerung der vorhandenen Stichstraße möglich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen können nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 geschaffen werden.

Desweiteren ist eine Änderung der festgesetzten Pflanzbindungen innerhalb des Nettobaulandes auf den Flurstücken 187/2 und 187/5 vorgesehen, da die dort angesiedelten Firmen betriebsnotwendige Lagermöglichkeiten sowie Verkehrsflächen benötigen.

Aufgrund der im Zuge der Erschließungsplanung und -realisierung vorgenommenen Vermessung und Teilung von Flurstücken wurde der Plan um die neuen Flurstücksbezeichnungen ergänzt.

Ebenso wurde eine Korrektur der Erschließungsstraße, der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und des Löschwasserteiches aufgrund des tatsächlich vorhandenen Bestandes vorgenommen.

Erschließung Die Erschließung ist fertiggestellt. Gegenüber dem rechtsgültigen B-Plan endet der Wendehammer ca. 15 m vorher, das heißt, die Straße ist etwas verkürzt gebaut worden.
Durch eine Verlängerung der Straße bis zur östlichen Plangebietsgrenze sollen die Voraussetzungen zur weiterführenden Erschließung des östlich anschließenden B-Planes Nr. 4 geschaffen werden. Diese Straßenverlängerung führt über die im rechtsgültigen Plan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche zur Erreichung des Löschwasserteiches. Eine Bordabsenkung des Wendehammers ist in diesem Bereich vorhanden. Weiterhin wird ein ca. 3,75 m breiter Streifen von den Flurstücken 187/1 und 187/2 in Anspruch genommen. Damit kann eine ausreichend breite Verkehrsfläche geschaffen werden, ohne das Biotop (Soll mit Gehölzrandbewuchs) zu beeinträchtigen.

Naturschutz Die vorgesehenen Änderungen bereiten einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, welcher durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden soll.
Die südöstlich des Wendehammers ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilflurstück

187/4 sowie 188/5) wurden um ca. 625 qm zugunsten der Ausweisung von Nettobauland reduziert. Diese Änderung bot sich aufgrund der Straßenverkürzung an. Die im B-Plan ausgewiesene betroffene Schutzfläche weist keinen Bestand an schützenswerten Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen auf, wurde dennoch bei der Ausgleichsbilanzierung als Fläche mit einheimischen und standortgerechten Hecken- und Gebüschpflanzungen gewertet. Schützenswerte Bestände um das Soll werden durch die Maßnahme nicht berührt. Da die betroffene Fläche unmittelbar straßenmäßig erschlossen ist, sowie aufgrund des Gebotes des sparsamen Umganges mit Bauland, ist die Ausweisung als Gewerbefläche geboten und vorgesehen.

Die im südlichen Teil des Gewerbegebietes ausgewiesene Pflanzfläche innerhalb des Nettobaulandes (Teilflurstück 187/5) soll zugunsten der Ausweisung als Gewerbefläche (Lagerplatz) in einer Größe von 2400 qm entfallen. Auf dem Flurstück 187/2 ist die Reduzierung eines 30 m breiten Pflanzgebotsstreifens um 20 m auf 10 m vorgesehen. Die Pflanzgebotsfläche verringert sich um ca. 3200 qm. Durch die Errichtung einer zweiten Halle werden entsprechende Verkehrs- und Lagerflächen (Feuerwehrumfahrt) benötigt. Der Ausgleich für den Eingriff aufgrund der Planänderungen zugunsten der Baugrundstücke innerhalb dieses B-Planes (Reduktion Pflanzgebotsfläche und Entwicklungsfläche = 6.225 qm) erfolgte auf dem gemeindeeigenen Flurstück 141/7 durch eine Aufforstung auf einer Flächengröße von 2380 qm. Hier wurde Laubmischwald angepflanzt. Da der Ausgleich bereits erfolgt ist, erübrigt sich eine nachträgliche gesonderte Zuordnung dieser externen Ersatzmaßnahme.

Ein weiterer Eingriff entsteht durch die Straßenverlängerung bis an die östliche Plangebietsgrenze. Insgesamt umfaßt die zusätzliche Straßenfläche 1225 qm, darunter eine Fläche von 550 qm, welche im B-Plan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt war. Der öffentliche Grünstreifen wird durchschnitten. Dieser Eingriff dient ausschließlich zur Schaffung der Voraussetzungen zur Erschließung des östlich anschließenden B-Planes Nr. 4. Die entsprechend der Eingriffsbewertung vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen sind kostenmäßig auf die zukünftigen Grundstückseigentümer im B-Plan Nr. 4 umzulegen.

Kommentierte
Ausgleichs-
bilanz

Die vorliegende Ausgleichsbilanz wurde auf Grundlage der „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ (§ 6 Abs. 3 des hessischen Naturschutzgesetzes) vorgenommen. Diese bildet eine Wertliste, die den in Frage kommenden Nutzungs- und Biototypen einen bestimmten Grundwert in Punkten je qm zuordnet. Der für die Berechnung maßgebliche „Nachausgleichsbiotop“ ist der aufgrund der Ausgleichsplanung nach drei Vegetationsperioden, bei planmäßiger Pflege, zu erwartende Zustand. In diesem Zusammenhang ergibt sich, daß Eingriff und Ausgleichsmaßnahme in einer unaufhebbaren Beziehung zueinander stehen, d.h. gemeinsam zu planen und zeitgleich durchzuführen sind. Nach der in der Anlage dargestellten Ausgleichsbilanz ergibt sich für den **Voreingriffszustand eine Biotopwertzahl von 189.600 Punkten**. Zusammen mit der Ausgleichsmaßnahme ergibt sich für den **Nachausgleichszustand eine Biotopwertzahl von 199.450 Punkten**. **Zusammengefaßt läßt sich feststellen:**

Der durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 hervorgerufene Eingriff stellt zwar eine nicht zu behebende Veränderung der Nutzungsart sowie des gewohnten Landschaftsbildes dar, jedoch wird die Leistungsfähigkeit des

Naturhaushaltes, durch die Bereitstellung wertvoller Biotoptypen und -strukturen erhalten. Die Ausgleichsbilanz soll dies durch die geforderte Gegenüberstellung von Vor- und Nachausgleichsbiotop verdeutlichen. Daraus ergibt sich eine **positive Biotopwertdifferenz von 9.850 Punkten für den Nachausgleichszustand**. In diesem Zusammenhang wird hervorgehoben, daß der geplante Eingriff durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen wird.

Allee Zum Ausgleich des Eingriffs zum B-Plan Nr. 4 wurde als Ersatzmaßnahme in Absprache mit dem Straßenbauamt Schwerin, der Unteren Naturschutzbehörde Ludwigslust und der Gemeinde das Anlegen einer Allee an der südlichen Landesstraße L 04 abgestimmt. Da die Straßenverlängerung zur Erschließung des B-Planes Nr. 4 dient, werden zusätzlich als Ersatzmaßnahme für den B-Plan Nr. 1, 1. Änderung weitere 45 m (entspricht je 5 Bäumen beidseitig mit 9 m Pflanzabstand) beidseitig angelegt und im B-Plan Nr. 4 als Ersatzmaßnahme festgesetzt. Die Pflanzfläche beginnt aus Richtung Hagenow kommend ca. 270 m hinter dem Abzweig der K26 nach Bobzin. Der etwa 270 m lange von der Festsetzung ausgesparte Teil ist teilweise als Sichtfreihaltezone offen zu halten bzw. hat Baumbestand (siehe Darstellung in der Anlage 2). Das Pflanzmaterial muß den Anforderungen der BdB-Markenbaumschulen entsprechen. Es wird bei Anlieferung durch das Straßenbauamt Schwerin (Herrn Pawlak) abgenommen. Die Umsetzung hat durch einen anerkannten Ga-La betrieb zu erfolgen, Auffahrten und Straßenabzweigungen sind frei zu halten (gemäß RAS). Bedingt durch die geplanten Ausbauabsichten der Landesstraße (Rekonstruktion der Fahrbahn und Bau eines Radweges) wird der unterschiedliche Abstand der Bepflanzung von der Fahrbahn (in Richtung Wittenburg 5,20 m und in Richtung Hagenow 4,50 m) notwendig. Der Flächenansatz ergibt sich aus 45 m Länge x zwei Seiten x 5,0 m Breite.

Die Begründung zur 1. Änderung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung am 7.5.98 gebilligt.

Anlage 1: Ausgleichsbilanz

Anlage 2: Auszug aus der Festsetzung der Ersatzmaßnahme im B-Plan Nr. 4

Bobzin, den 08.01.01


Der Bürgermeister

Ausgleichsbilanz - B-Plan Nr. 1 1. Änderung der Gemeinde Bobzin

Anlage 1

Nutzungs- / Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m2	Flächenanteil vor Maßnahme	(m2) nach Maßnahme	Biotopwert vorher Sp. 2 x Sp. 3	Biotopwert nachher Sp. 2 x Sp. 4	Bemerkungen
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7
02.400 Hecken-/Gebüschpfl. einheimisch, standortgerecht	27	6.900	-	186.300	-	Reduzierung Pflanzgebotfläche und Schutzfläche
10.530 nicht versiegelter Weg	6	550	-	3.300	-	Wegfall Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
10.510 + 10.710 sehr stark oder völlig versiegelte Fläche	3	-	1.850	-	5.550	zusätzliche Baufläche, Straßenverlängerung
10.530 Schotter-, Kies- und Sandflächen	6	-	5.600	-	33.600	zusätzliche Lagerflächen, Flurstücke 187/2, 187/5
01.147 Laubmischwald - Neuanlage	36	-	2.380	-	85.680	Ersatzmaßnahme Aufforstung Flurstück 141/7 (realisiert)
04.310 Allee, einheimisch, standortgerecht, Straßenränder	31	-	450	-	13.950	zusätzliche Ersatzmaßnahme im B-Plan Nr. 4
Anrechnung Biotopwertüberschuß aus B-Plan Nr. 4					60.670	
Summe		78.900	78.900	189.600	199.450	
Biotopwertdiff. Gesamt Summe Sp. 5 - Sp. 6				Biotopwertdifferenz	- 9.850	

**Auszug aus den textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr.4
(nach Einarbeitung der Ersatzmaßnahme für B-Plan Nr. 1 1. Änderung)**

III.3 Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB außerhalb des Plangeltungsbereiches (grünordnerische Ersatzmaßnahme)

III.3.1 Alleebaumpflanzung

- Entlang der Landesstraße L 04 sind 130 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen (Spitzahorn, Hochstamm, o.B., Stammumfang 14 - 16 cm).
- Die Baumscheibe ist 8 cm dick mit Rindenmulch anzudecken, es sind Baumanbindungsrichtungen zu verwenden.
- Der Abstand der Baumreihen muß in Richtung Wittenburg mindestens 5,20 m und in Richtung Hagenow mindestens 4,50 m von der vorhandenen Fahrbahnkante betragen.
- Der Pflanzabstand innerhalb der Baumreihen beträgt 9,0 m.

III.3.2 Anlagefrist

Mit der Alleebaumpflanzung ist unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode, zu beginnen.

III.3.3 Pflegemaßnahmen

Nach Fertigstellung der Maßnahmen wird eine Entwicklungspflege von mindestens zwei Jahren festgesetzt.