

GEMEINDE TODDIN

AMT HAGENOW LAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
Erweiterung des Gewerbegebietes „Schmitz Cargobull“

BEGRÜNDUNG

JULI 2007

Gemeinde Toddin Landkreis Ludwigslust

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Toddin über den Bebauungsplan Nr. 2
für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Schmitz Cargobull“
für das Gebiet der Gemarkung Toddin Flur 2, Flurstücke 49/9, 49/18 teilw., 49/19, 50/4, 50/10,
50/11, 51/1 teilw., 63 teilw. und 64/2

Auftragnehmer:

S & D
Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH

Obotritenring 17
19053 Schwerin

Telefon 0385 – 760 14-0
Telefax 0385 – 73 42 96

stadtunddorf.sn@t-online.de
www.stadt-und-dorf-planung.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1. Allgemeines	4
1.1. Rechtsgrundlagen	4
1.2. Planungsgrundlagen.....	4
2. Geltungsbereich	5
3. Erfordernis der Planaufstellung / Standortwahl	6
4. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
5. Bestand	7
6. Planinhalt	7
6.1. Art der baulichen Nutzung	7
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
6.4. Grünflächen.....	9
6.5. Verkehrserschließung.....	9
6.6. Technische Ver- und Entsorgung	9
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	11
7.1. Bestandsbeschreibung	11
7.2. Eingriffsbewertung.....	12
7.3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	13
7.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation.....	13
8. Immissionsschutz	19
9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	19
10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	19
11. Städtebauliche Daten	20
12. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	20

Anlage: Schalltechnische Untersuchung, April 2007

besonderer Teil: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102),
- e) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746).
- f) das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002, zuletzt geändert durch Art. 23 des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Mai 2006.
- g) das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818).
- h) das Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Mai 2006.

1.2. Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Toddin haben auf ihrer Sitzung am den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2 zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Schmitz Cargobull“ gefasst.

Als Kartengrundlage dient die aktuelle Flurkarte des Katasteramtes des Landkreises Ludwigslust vom 22.01.2007 im Maßstab 1:4.000, die den aktuellen Gebäudebestand und die Grundstücksgrenzen enthält. Die Kartenunterlage wurde im Maßstab 1: 1.000 vergrößert und durch die angrenzenden Nutzungen ergänzt.

Der ursprünglich für einen Teil der Fläche in 2001 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 2 für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Schmitz – Anhängerbau“ wurde nicht mehr weiterverfolgt. Er erlangte keine Rechtskraft nach dem damals geltenden Baugesetzbuch von 1998.

Um jedoch auf die bereits erfolgten Erweiterungen des Gewerbebetriebes aufzubauen, wurden die Nummerierung als auch die Gebietsbezeichnung mit der Namensänderung des jetzigen Betreibers übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 2 für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Schmitz Cargobull“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Geltungsbereich

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

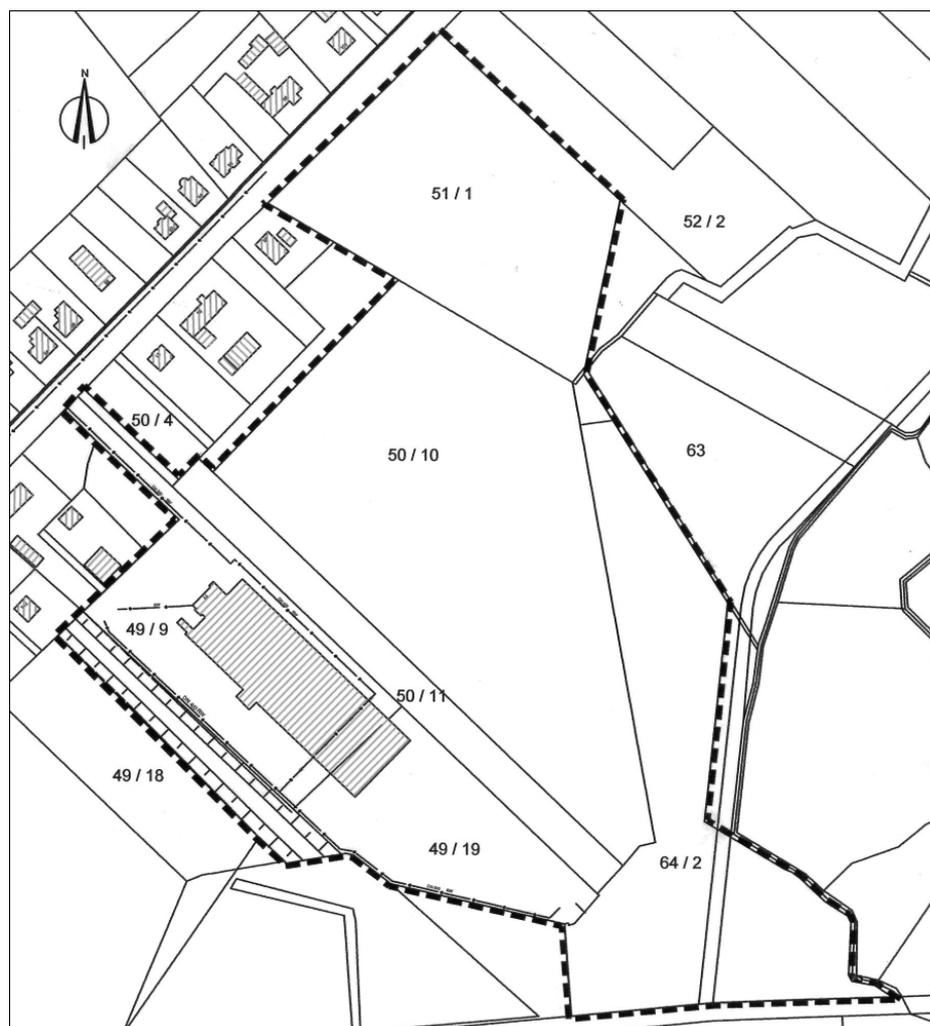
Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Toddin, Flur 2, die Flurstücke 49/9, 49/18 teilw., 49/19, 50/4, 50/10, 50/11, 51/1 teilw., 63 teilw. und 64/2. Die Fläche ist ca. 10,1 ha groß. Die Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum des Unternehmens bzw. von Privatpersonen der Gemeinde Toddin.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) liegt ca. 3 km westlich der Stadt Hagenow und ca. 35 km von der Kreisstadt Ludwigslust entfernt. Es ist unmittelbar von der durch die Ortslage Toddin führenden B 321 erreichbar.

Im Norden und Westen grenzt das Gelände an die rückwärtigen Flächen privater Grundstücke. Im Süden und Osten schließen sich Wiesen- und Ackerflächen an. Südwestlich wird das bestehende Betriebsgelände durch einen Wall zu den Nachbargrundstücken abgegrenzt.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplante Nutzung erforderlichen Flurstücke einbezogen wurden, in denen sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

Übersicht: Geltungsbereich unmaßstäblich



3. Erfordernis der Planaufstellung / Standortwahl

Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der Produktion durch die Errichtung von baulichen Anlagen und Lagermöglichkeiten in einem Gewerbegebiet geschaffen werden.

Das Fahrzeugbauunternehmen „Schmitz Cargobull“ existiert am Standort Toddin bereits seit Anfang der 1990er Jahre und hat sich seitdem zu einem wichtigen Arbeitgeber in der Region entwickelt. Heute sind hier ca. 100 Mitarbeiter beschäftigt. Diese stellen im Schichtbetrieb Aufbauten für die Nutzfahrzeugindustrie her.

Im Plangeltungsbereich befinden sich die bestehende Produktionshalle, ein Materiallager sowie dazugehörige Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich der Zuwegung und Stellplätze.

Für künftige Erweiterungen wird das nordöstlich angrenzende Areal von ca. 10,1 ha erworben. Hier sind neben Anbauten an die bestehende Halle, Erweiterungen durch Aufstellflächen für fertige Fahrzeuge, ein Lieferantenpark sowie Flächen für ein Regenrückhaltebecken mit Feuerlöschteich und Ausgleichsbepflanzungen vorgesehen. Um für diese Flächen Baurecht zu erhalten, wird der Bebauungsplan Nr. 2 aufgestellt.

Der Standort befindet sich angrenzend an die bebaute Ortslage von Toddin. Im Gegensatz zur bestehenden Ein- und Ausfahrt sollen künftig zwei Anbindepunkte an die B 321 das Gelände erschließen.

Eine Immissionsprognose wird parallel zum B-Plan-Verfahren erstellt, um gezielte Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung festzulegen.

Mit der Bebauung dieses Standortes wird die bauliche Entwicklung des Gewerbebestandes am Fahrzeugwerk arrondiert. Die Entwicklung der Fläche ist in verschiedenen Etappen und Zeitabschnitten vorgesehen.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Toddin liegt im Westen der Region Westmecklenburg im Landkreis Ludwigslust.

Sie befindet sich ca. 35 km nordwestlich der Kreisstadt Ludwigslust. Die Entfernung zur benachbarten Stadt Hagenow, die als Mittelzentrum mit Teilfunktion eingestuft ist, beträgt ca. 3 km. Damit übernimmt Hagenow die überwiegenden Versorgungsaufgaben für die Gemeinde. Verkehrsmäßig günstig angebunden ist Toddin über die Bundesstraße B 321, die von Schwerin über Hagenow nach Pritzler führt und die auf die B 5 von Ludwigslust nach Boizenburg mündet. Über Hagenow ist eine gute Verbindung zur A 24 und zur Bahnstrecke Berlin – Hamburg möglich.

Zum Gemeindegebiet gehört neben der Gemarkung Toddin auch die Gemarkung Gramnitz. Die Gemeinde hatte per 31. Dezember 2005 541 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 1.103 ha.

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von Mai 2005 (LEP M-V) kommt der Gemeinde Toddin keine überregionale Funktion zu. Durch die Nähe zum Mittelzentrum mit Teilfunktion Hagenow sind alle wichtigen Einrichtungen dort zu nutzen.

Diese Aussagen entsprechen ebenso den Festlegungen des **Regionalen Raumordnungsprogramm** für Westmecklenburg von 1996.

In der Gemeinde Toddin erstreckt sich ein Vorranggebiet zur Trinkwassersicherung. Nördlich und östlich befinden sich Trassen für Hochdruckgasleitungen. Von der Erweiterung des Gewerbegebietes werden diese Anlagen nicht betroffen.

Die Gemeinde verfügt seit dem 05. 09. 2000 über einen rechtskräftigen **Flächennutzungsplan**, dessen 1. Änderung 2001 für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche vorgenommen wurde. Diese 1. Änderung ist seit dem 17.11.2001 gültig.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestand

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 10,1 ha umfasst eine zusammenhängende Acker- und Grünlandfläche östlich und südlich des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Schmitz Cargobull.

Acker und Grünland werden intensiv genutzt. In der südlichen Grünlandfläche verläuft der Vorfluter 2. Ordnung LV 22 in den Toddiner Mühlenbach, der in die kleine Sude entwässert.

Das Plangebiet befindet sich ca. 800 m östlich des alten Dorfcentrums von Toddin. Es wird im Norden durch die B 321 und angrenzende Wohnnutzung mit Gartenland begrenzt.

Im Plangebiet existieren die bestehende Produktionshalle der Firma Schmitz Cargobull, ein Materiallager sowie dazugehörige Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich der Zuwegung und Stellplätze.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Sollten jedoch Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen im Zuge der Realisierung des Vorhabens angetroffen werden, ist dies der Immissions- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust anzuzeigen.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6. Planinhalt

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

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 ist ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. Diese unterscheiden sich noch in den einzelnen Baufeldern. Generell werden im Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Sie gehören zu den Anlagen, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Da sich die Erweiterung unmittelbar angrenzend an das jetzige Betriebsgelände anschließt und hierüber auch die verkehrsmäßige Erschließung gesichert wird, ist eine öffentliche Zuwegung nur begrenzt gegeben. Die Einordnung von Geschäftsgebäuden wird aufgrund der Nachbarschaft zur Stadt Hagenow nicht ge-

wollt. Ebenso sind im Gewerbegebiet Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen.

Aus Gründen der Vorhaltung und der Ausnutzung des Gewerbebestandes werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Ausreichende Flächen für diese Anlagen sind bzw. können in der Ortslage Toddin bereitgestellt werden.

Stellplätze, Lagerflächen sowie die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen generell zulässig. Sie sind nicht besonders gekennzeichnet worden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Bebauungsplan Nr. 2 ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen und damit die Realisierung der vorgesehenen Investitionsvorhaben gewährleistet werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Auf die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl wurde aus Zweckmäßigkeitsgründen verzichtet. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Baufeld 1 sowie für die Baufelder 2 und 3 sind für die Gebäude Traufhöhen festgesetzt worden. Als Höhenbezugspunkt hierfür gilt jeweils die Oberkante der Fahrbahn der bestehenden Privatstraße „A“.

Für die Regelung der städtebaulichen Dichte ist die Grundflächenzahl von 0,6 (mit Überschreitungsmöglichkeiten auf max. 0,8) in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen geeigneter, das Maß der baulichen Nutzung zu regeln.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Fläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dazu zählen neben den Gebäuden, Hallen u.a. auch befestigte Wege und Stellplätze mit ihren Einfahrten. Bei einer GRZ von 0,8 können max. 80 % des Baugebietes überbaut werden.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise regelt die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt, die Baukörper bis max. 50 m Länge zulässt. Für die Baufelder 2 und 3 ist die abweichende Bauweise zulässig. Hier können Gebäudelängen unterschiedliche Maße betragen – eingeschränkt jedoch durch die Baugrenzen. Für beide Flächen wird die Baukörperlänge auf max. 180 m begrenzt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Gewerbegebiet durch Baugrenzen definiert. Die nördliche Baugrenze der Baufelder 2 und 3 nimmt dabei Bezug auf das bestehende Betriebsgebäude. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich.

6.4. Grünflächen

Im Plan dargestellte und festgesetzte Grünflächen sind zu erhalten und die Bepflanzung bei Abgängigkeit durch solche derselben Art zu ersetzen. Es sind zur Bepflanzung ausschließlich standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden. Siehe weiter dazu Punkt 7.

6.5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird direkt von der B 321 innerhalb der Ortslage erschlossen. Die ca. 10 m breite vorhandene Privatstraße „A“ soll um 5,00 m verbreitert werden. Diese und die künftige Privatstraße „B“ führen in das Gewerbegebiet. Der Ausbauzustand und die Sichtfreiheit zur B 321 garantieren eine ordnungsgemäße Anbindung. Die Knotenpunktausbildungen sind mit dem Straßenbauamt Schwerin abzustimmen.

Die weitere innerörtliche Erschließung erfolgt auf dem Produktionsgelände. Innerhalb der Baufelder sind die produktionsbedingten Abstellflächen sowie die Stellplätze für das Personal abzudecken. Auf die Festsetzung einer weiterführenden inneren Erschließung wird verzichtet, um eine variable Anordnung der baulichen Anlagen zu ermöglichen.

Für das Baufeld 1 wird eine gesonderte Grundstücksausfahrt festgesetzt. Hier soll in einem Verkaufspavillon die Übergabe der fertigen Produkte erfolgen, die aufgrund ihrer Länge jedoch nicht die Ausfahrt über die Straße „B“ nutzen können.

Über die Straße „B“ ist ebenfalls die Zufahrt für die Feuerwehr vorgesehen. Ziel ist die verkehrliche Anbindung an das Regenrückhaltebecken, das gleichzeitig als Feuerlöschteich dient. Hierzu wird im Zaun des Betriebsgeländes ein Tor eingebaut.

Grundstückseigentümer der südlich angrenzenden Ackerflächen erhalten innerhalb der östlichen Grünfläche ein Wegerecht, um zu ihren rückwärtigen Grundstücken zu gelangen.

6.6. Technische Ver- und Entsorgung

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

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Ortslage Toddin wird vom Wasserwerk Setzin mit Trinkwasser versorgt. Das Plangebiet besitzt bereits einen Anschluss, von der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 100 entlang der Bundesstraße. Die Erweiterung ist mit dem Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale in Wittenburg abzustimmen.

Durch die Firma Schmitz Cargobull wird bereits Wasser zu Feuerlöschzwecken in verschiedenen Behältern vorgehalten. Mit der Erweiterung des Produktionsgeländes werden zusätzliche Anlagen notwendig.

Da die Gemeinde die Löschwasserversorgung bis zu einer Größe von 1.600 l / min in B-Plan-Gewerbe-Gebieten absichern muss, ist diese Menge im gekennzeichneten Wasserbecken, das eine Kombination von Oberflächenwasseraufnahme und Löschwasser vereinen soll, vorzuhalten.

Um die Löschwassereinrichtungen auch für weitere Teile des Gemeindegebietes zu nutzen, sind neben der Erreichbarkeit des Feuerlöschteichs rechtliche Regelungen (Sicherung durch Grundbucheintrag) mit dem Unternehmen erforderlich. Zusätzlich sind innerhalb der Baufelder 2 und 3 Nebenanlagen für die Regenrückhaltung und Feuerlöschversorgung einzuordnen.

Elektroenergie

Die Versorgung wird über das Umspannwerk Hagenow über 20-kV-Freileitungen und Niederspannungskabel im Planungsgebiet gesichert. Die Versorgung obliegt dem zuständigen Versorgungsunternehmen, der WEMAG. In der Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich eine Trafostation des Unternehmens.

Regenerative Energien

Innerhalb der Baufelder 1 bis 3 ist der Einsatz von regenerativen Energien zur Eigenversorgung der Gewerbegebiete als Nebenanlagen möglich. Dieses schließt jedoch eine gewerbliche Hauptnutzung aus. Nicht zulässig sind insbesondere Windenergieanlagen, wogegen die Gewinnung von Strom aus Solaranlagen auf Dächern eine gute Alternative zur herkömmlichen Energieerzeugung sein kann.

Fernmeldeversorgung

Die Versorgung der Ortslage obliegt der Deutschen Telekom AG. Das Plangebiet verfügt bereits über entsprechende Anschlüsse.

Der weitere Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist möglich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

Abwasserentsorgung

Die Ortslage Toddin ist an die zentrale Abwasserentsorgung mit Ableitung zur Kläranlage nach Hagenow angeschlossen. Zuständig hierfür ist der Abwasserzweckverband Hagenow und Umlandgemeinden. Es besteht für das Plangebiet Anschlusszwang. Das Grundstück ist durch eine Druckrohrleitung DN 75 schmutzwasserseitig erschlossen.

Niederschlagswasserentsorgung

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über vorhandene Regenwasserleitungen innerhalb des Plangebietes, die in südliche Richtung in die Wiesen und benachbarten Gräben münden. Diese wiederum führen in den Nebengraben des Toddiner Mühlenbaches. Zu den Vorflutern II. Ordnung sind die erforderlichen 7,00 m Schutzabstand in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Welche zusätzlichen Wassermengen hierüber abgeleitet werden können, ist mit dem Wasser- und Bodenverband Boize – Sude – Schaale mit Sitz in Toddin abzustimmen. Als Fachplan ist ein gesonderter Entwässerungsplan mit detaillierten Angaben zum Auffangen und Ableiten des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet zu erstellen. Dabei ist neben den Gräben das Regenrückhaltebecken einzubeziehen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust.

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen gesammelt. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer abzufahren.

Erdarbeiten

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Landkreis Ludwigslust – Untere Abfallbehörde – zu benachrichtigen. Der Grundstückseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

Bohrungen im Zuge von Baugrunderschließungen sind meldepflichtig.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung oder auch auffällige Bodenverfärbungen sind gemäß § 11 DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Bodenaushub ist vorrangig wieder auf der Baustelle einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzudienen.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

7.1. Bestandsbeschreibung

Siehe Bestandsplan im Umweltbericht.

Tiere, Pflanzen, Biotope

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 10,1 ha umfasst eine zusammenhängende Ackerfläche bzw. Grünlandfläche nordöstlich und eine Ackerbrache südlich des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Schmitz Cargobull Mecklenburg GmbH & Co KG, sowie das derzeitige Betriebsgelände selber.

Die Ackerfläche wird bis auf einen schmalen artenarmen Ackersaum zu den bestehenden Siedlungsflächen des Straßendorfes intensiv genutzt.

Die Grünlandfläche (laut Flurkarte Reste der ehemaligen Bolter Wisch) ist zeitweise ackerbauartig genutzt worden. Mittlerweile wurde im Senkebereich (außerhalb des Geltungsbereiches) der Ackerbau wieder aufgegeben und es hat sich eine Grünlandfläche mit geringem Binseanteil etabliert.

Geschützte Flurgehölze sind nur entlang der Gemeindegrenze im Osten deutlich außerhalb des Geltungsbereiches anzutreffen.

Nördlich und südlich befinden sich weitere Ackerflächen (ehemals Grünland) in ähnlicher Ausprägung und Nutzung.

Aufgrund vorliegender Informationen zur faunistischen Funktion wird von einer allgemeiner Bedeutung ausgegangen.

Boden und Wasser

Im Bereich des Plangebietes ist noch die saalezeitliche Hochfläche um Wittenburg kurz vor dem Übergang zu den Sanden des Urstromtals der Elbe prägend. Vor Ort stehen Tieflehme der ebenen bis welligen Grundmoräne mit Stauwasser und/oder Grundwassereinfluss an. Der Flurabstand liegt im Plangebiet bei >5-10m.

Die Fahlerden/Parabraunerden weisen Ackerzahlen von 30 – 44 auf und sind vor Boden und Grundwasserkontaminationen mittel geschützt.

Der das Bearbeitungsgebiet östlich begleitende / anschneidende Graben (Gewässer II. Ordn. LV 22) mündet in den LV 20 (Toddiner Mühlenbach und dieser wiederum in die Kleine Sude (Schmaar). Im Geltungsbereich ist der Graben ca. 1 m breit, ca. 1,5 m tief eingeschnitten und mit ca. 0,5m Tiefe wasserführend. Der Graben und die Grabenböschung sind von Röhricht, nitrophilen Gräsern und Binsen bewachsen. Die regelmäßige Unterhaltung ist deutlich an den sich aufwölbenden Ufersäumen zu erkennen.

Landschaftsbild

Nach der landesweiten Potenzialanalyse befindet sich das Gebiet im Landschaftsbildraum „Südwestliches Altmoränen und Sandergebiet“ mit einer insgesamt mittleren Bedeutung des Landschaftsbildes.

Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die Lage des Abfalls in der offenen Niederungslandschaft zwischen Toddin und Hagenow (Gewerbegebiet Steegener Straße) das im Norden durch das Waldgebiet Sieben Eichen und im Süden durch das Waldgebiet vor Pätow /Pätow-Steegen begrenzt wird.

Das flach zur Niederung abfallende Gelände wird überwiegend lackerbaulich genutzt und ist nur gering durch Hecken und Baumreihen gegliedert. Die Standortverhältnisse der Niederungslandschaft wurden durch Entwässerung und landwirtschaftliche Nutzung verändert.

Vorbelastungen im Sinne einer gewerblichen und industriellen Nutzung bestehen durch das Betriebsgeländes der Fa. Schmitz Cargobull (neuerer Gewerbestandort) im Anschluss an die Ortslage Toddin (Bereich Straßendorf).

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzobjekte des Naturschutzes.

Geschütztes Biotop nach § 20 LNatG ist die außerhalb des Plangebietes befindliche strukturreiche Feldhecke entlang der Gemeindegrenze südlich des Grabens. Seine Zerstörung, Beschädigung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung ist verboten.

7.2. Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 18 BNatG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) angewendet.

Das Bebauungsplanvorhaben umfasst auf bisheriger Ackerfläche, einschließlich der Gewerbefläche im Südwestteil, die Festsetzung eines Gewerbegebietes in drei Teilgebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, bei Zulassung einer Überschreitung bis 0,8. Insofern ist von einer großflächigen Überbauung und Versiegelung auszugehen. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die Zerstörung der vorhandenen Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.

Von diesem Eingriff sind die folgenden Biotope durch physische Zerstörung betroffen:

- großflächig der vorhandene Lehmacker / Grünland an der Vorflut
- der artenarme Ackersaum im Übergang zur Siedlungsfläche und
- eine Wallbepflanzung mit Siedlungsgehölzen jüngeren Datums im Norden

Durch die Bauphase und den anschließenden Betrieb auf dem Gelände kommt es bei den geplanten Dimensionen des Gewerbegebietes zu temporären Beeinträchtigungen der Biotope (Randflächen außerhalb der Baugrenze) und ggf. zu Störungen der Tierwelt in den angrenzenden Biotopen (Hecke am Graben), ohne dass letztere direkt physisch betroffen sind.

Für zu errichtende Gebäude (Werkhallen) wird eine maximale Höhe von 15 m über Höhenbezugspunkt (Höhe Fußboden der auf dem Betriebsgelände errichteten Halle) zugelassen. Dabei ist von Gebäudelängen bis 100 m auszugehen. Damit übersteigt die zulässige Gebäudehöhe nur leicht die Höhe der angrenzenden Siedlungsgebäude im Nordosten und Osten. Im Westen schirmt die Baumhecke entlang der Gemeindegrenze das Baugebiet mit den zulässigen großvolumigen Baukörpern weitestgehend ab.

Die Grenzhecke, die Siedlungsflächen sowie die im Umkreis von 1-2 km vorhandenen Waldflächen begrenzen also die optische Fernwirkung. Sichtbeziehungen sind über die Niederung nach Hagenow (ca. 2km Gewerbegebiet Steeger Straße und nach Süden (ca. 3km Pätow) gegeben.

Die vorgenannten Eingriffe in Biotope, Boden und Landschaftsbild sind aufgrund der Größe und Dauerhaftigkeit der Planung erheblich und nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

7.3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

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

Die bauliche Nutzung der geplanten Flächen für die Betriebserweiterung ist aufgrund der direkten Benachbarung zum bestehenden Betriebsgelände, wegen des Mangels geeigneter anderer Flächen am Standort alternativlos.

Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des B-Plans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren. Dabei ist vorliegend zu berücksichtigen, dass aufgrund der zeitlich eng begrenzten Planungshorizonte notwendiger unternehmerischer Entscheidungen derzeit noch kein fertiges Konzept für den Ausbau des Standortes feststeht und deshalb eine größtmögliche Flexibilität der baulichen Nutzung vorgehalten werden soll.

Unter Beachtung dieser Voraussetzungen dienen der Vermeidung und Minderung von Auswirkungen folgende Vorkehrungen und Maßnahmen:

- Festsetzung der GRZ mit 0,6, zuzüglich zulässiger Überschreitung bis 0,8.
- Lärmschutz entlang der rückwärtigen Flächen der anliegenden Grundstücke.
- Erschließung des geplanten Baugebietes ausgehend vom vorhandenen Werksgelände, und einer weiteren Zufahrt mit mind. 40 m Abstand von vorhandenen Wohngebäuden.
- Versickerung bzw. Rückhaltung des auf Lager- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Das Erfordernis einer Reinigung (Ölabscheidung o.a.) ist im Genehmigungsverfahren zu klären.

7.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002)

wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Die Ermittlung (ohne LV 22 / Grünfläche Nr.5 / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung (Tab).

Code ¹	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m ²]		BWE ²	Baul. Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
		G ⁸	Ü ⁹							
OBS	Brachfläche der Siedlungsgebiete	503		1	Straßenrandstreifen, unversiegelt	0,0	1,0	0,75	1,0	377
OVP	Parkfläche hier teilversiegelt	2.100		<1	Baufläche, TG 3, versiegelt	0,5	0,5	0,75	0,5	788
ACL	Lehmacker	4.112		1	Baufläche, TG 1, versiegelt,	0,5	1,5	0,75	1,0	4.626
ACL	Lehmacker	1.028		1	Baufläche, TG 1, unversiegelt	0,0	1,0	0,75	1,0	771
PHX	Siedlungshecke jung auf Wall	700		2	Baufläche, TG 3, versiegelt	0,5	2,5	0,75	1,0	1.313
GFD	sonstiges Feuchtgrünland	2.960		2	Baufläche, TG 3, versiegelt,	0,5	2,5	1,00	1,0	7.400
GFD	sonstiges Feuchtgrünland	740		2	Baufläche, TG 3, unversiegelt	0,0	2,0	1,00	1,0	1.480
ACL	Lehmacker	8.950		1	Baufläche, TG 3, versiegelt,	0,5	1,5	0,75	1,0	10.068
ACL	Lehmacker	2.237		1	Baufläche, TG 3, unversiegelt	0,0	1,0	0,75	1,0	1.677
ACL	Lehmacker	14.720		1	Baufläche, TG 3, versiegelt,	0,5	1,5	1,00	1,0	22.080
ACL	Lehmacker	3.680		1	Baufläche, TG 3, unversiegelt	0,0	1,0	1,00	1,0	3.680
RHU	Ruderalflur artenarmer Acker- rand	200		1	Baufläche, TG 3, versiegelt,	0,5	1,5	0,75	1,0	150
RHU	Ruderalflur artenarmer Acker- rand	50		1	Baufläche, TG 3, unversiegelt	0,0	1,0	0,75	1,0	38
ACL	Lehmacker	968		1	Privatstraße „B“	0,5	1,5	0,75	1,0	1.109
RHU	Ruderalflur artenarmer Acker- rand	493		1	Grünfläche 1	0,0	1,0	0,75	1,0	370
ACL	Lehmacker	1.468		1	Grünfläche 1	0,0	1,0	0,75	1,0	1.101
ACL	Lehmacker	2.742		1	Grünfläche 2 - Wall	0,0	1,0	0,75	1,0	2.056
ACL	Lehmacker	521		1	Grünfläche vor Wall	0,0	1,0	0,75	1,0	390
ACL	Lehmacker	1.042		1	Grünfläche 3	0,0	1,0	0,75	1,0	781
ACL	Lehmacker	1.792		1	Grünfläche 4	0,0	1,0	0,75	1,0	1.344
ACL	Lehmacker	1.811		1	Grünfläche 7	0,0	1,0	0,75	1,0	1.358

Code ¹	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m ²]		BWE ²	Baul. Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
		G ⁸	Ü ⁹							
ACL	Lehmacker	2.989		1	Grünfläche 7 - Feuerlöschteich	0,5	1,5	0,75	1,0	3.362
ACL	Lehmacker	646		1	Grünfläche 8	0,0	1,0	0,75	1,0	484
OIG	Gewerbegebiet	3.300		<1	Bestandsdurchlauf, TG 3	0,0	0,0	0,75	0,0	0
OIG /SYL	Gewerbegebiet incl. Feuerlöschteich	19.767		<1	Bestandsdurchlauf, TG 2	0,0	0,0	0,75	0,0	0
OVD	Pfad - Wall	175		1	Bestandsdurchlauf, Wall, Grünfläche 6	0,0	0,0	0,75	0,0	0
OVL	Straße	1.155		<1	Privatstraße „A“ Bestandsdurchlauf	0,0	0,0	0,75	0,0	0
PER/ PHX	artenarmer Zierrasen mit Siedlungsgebüsch - Wall	2.965		2	Bestandsdurchlauf, Wall, Grünfläche 6	0,0	0,0	0,75	0,0	0
	Summe:	83.814								66.803

¹ Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

² BWE = Biotopwertestufung (Erläuterung im Text)

³ ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LUNG 1999)

⁴ KE = Kompensationserfordernis (u. V. v. LUNG 1999)

⁵ KF = Korrekturfaktor (u. V. v. LUNG 1999)

⁶ WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

⁷ KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

⁸ G = Grundfläche

⁹ Ü = überschränkte Fläche

kursiv Änderungen Stand 07.11.06

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Bei den Ruderalfluren frischer Standorte wurde die Bewertung mit 1 berücksichtigt, da die ruderale Staudenflur als artenarm einzustufen ist. Beim Siedlungsgebüsch / hecke erfolgt die Biotopwertestufung mit 2, da die Neupflanzungen auf den Wällen nicht die Voraussetzungen für den gesetzlichen Schutz erfüllen.

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der geringen bis durchschnittlichen Ausprägung wurden KE-Werte im unteren bis mittleren Bereich der Spanne eingestellt.

Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Größe wurde das zu beplanende Gebiet in Abstandszonen von 0 bis 200 m (Bundesstraße) bzw. bis/ab 50 m von Siedlungsflächen und benachbarter Betriebsfläche eingeteilt. Die siedlungs- und straßennahen Bereiche sind durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75), die Grünfläche 4 wurde aber komplett in dieser Spanne belassen. Der Bereich ab 50 m (bis 200 m) von der Siedlungs- Betriebsfläche ist mäßig beeinflusst (KF = 1,0).

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“. Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandsdurchlauf beträgt er 0.

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$KFÄ = \text{Biotopfläche} * KE * KF * WF$$

Aus der Tabelle ergibt sich insgesamt ein Kompensationsflächenäquivalent von **66.803**.

Anrechnung grünordnerischer Maßnahmen im Geltungsbereich

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (Kap. 3.4.4) können grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich als Beitrag zum Ausgleich angerechnet werden, wenn sie "langfristig und faktisch einen Beitrag zur Verbesserung beeinträchtigter Funktionen" leisten. Es muss also durch die Maßnahme eine Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand erfolgen.

In Baugebieten, wie dem geplanten Gebiet, ist damit zu rechnen, dass es auf den Grundstücken auch außerhalb der Baugrenzen zu Beeinträchtigungen während der Bauphase kommt, weil dort Maschinen fahren können, Boden abgelagert wird usw.. Die festgesetzte Anlage der Grünflächen im Randbereich führt anschließend wieder zu einer Aufwertung der Randflächen gegenüber der Bauphase, da z.B. im Norden eine geschlossene Abgrenzung entsteht und diese so gepflegt wird, dass sich u.a. pflanzenartenreiche Grünland/ Saumbestände einstellen werden. Die baubedingte temporär beeinträchtigten Funktionen werden also wieder hergestellt.

Da es sich aber um zunächst beeinträchtigte und dann aufgewertete Flächen handelt, kann nicht von einer typischen Kompensationsmaßnahme ausgegangen werden. Die Anrechnung derartiger Maßnahmen ist deshalb nach dem Wortlaut des Mecklenburger Modells (Stand 01.2002) nicht oder nur eingeschränkt vorgesehen.

Entsprechend der Fortentwicklung des Mecklenburger Modell im behördlichen Beratungsprozess kann die Aufwertung zunächst beeinträchtigter Flächen durch spätere Nutzung oder Pflege kompensationsmindernd angerechnet werden. Voraussetzung ist, dass zunächst eine saubere Eingriffsermittlung erfolgt und anschließend der Minderungsbetrag auf der Grundlage von Festsetzungen eindeutig ausgewiesen wird.

Die als Grünflächen (1,3,4,7 – ohne Feuerlöschteich- und 8) im Randbereich der geplanten Bauflächen festgesetzten Flächen werden somit aufgrund der geplanten Umwandlung von Acker /artenarmen Saumbiotopen in Grünflächen als Kompensationsmaßnahme (grünordnerische Maßnahme) auf das Kompensationsflächenäquivalent angerechnet. Dabei wird ein durchschnittlicher Flächenwert von 0,2 zugrundegelegt. Nicht berücksichtigt wurde die Anlage des Feuerlöschteiches in der Grünfläche 7, die Grünfläche 2 (Wall), die Grünfläche 5 (die als Ausgleichsfläche Sukzession flächenmäßig nicht als Eingriff in der Bilanzierung des B- Plan enthalten ist) und die Grünfläche 6 (vorhandener Wall - Bestandsdurchlauf).

Somit ergibt sich folgendes Kompensationserfordernis (Basiseinheit m²):

			66.803
abzügl.	6.759 x 0,2	=	- 1.352
			65.451

Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 19), dass erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittel-

barer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen im oben genannten Sinne müsste im vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum der Restitution folgender Funktionen dienen. Dabei könnten die Funktionen bei fachlicher Eignung der Fläche auch auf ein und derselben Fläche wiederhergestellt werden:

- Entsiegelung von Flächen mit nachfolgender Anlage von Dauergrünland im Umfang der geplanten Versiegelung (ca. 4 ha) oder Umwandlung von Acker oder Intensivgrünland in extensiv genutztes Grünland in höherem Umfang, verbunden mit der Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen oder Hecken,
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen oder Hecken an Flurgrenzen, oder Waldentwicklung.

Zumindest die im ersten Anstrich genannte Hauptanforderung an den Ausgleich ist durch die Gemeinde Toddin oder den Investor nicht erfüllbar, weil geeignete Flächen im erforderlichen Umfang in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen.

Insofern kommen auch Ersatzmaßnahmen in Betracht. Dabei gilt die Anforderung eines Ersatzes der vom Eingriff betroffenen Funktionen in gleichwertiger oder ähnlicher Weise, und der Suchraum vergrößert sich auf die vom Eingriff betroffene Großlandschaft. Das ist im vorliegenden Fall die Großlandschaft 50 „Südwestliches Altmoränen und Sandergebiet“, welche die Flächen im Altmoränengebiet von Wittenburg / Hagenow umfasst.

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

1. Maßnahmen im Geltungsbereich

Baumpflanzungen

in den Grünflächen Nr. 1 und 3 zusätzlich zur gebotenen Rasenansaat.

Fläche ¹	Biotop-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	LF ⁵	FÄ ⁶
Gemarkung Toddin Flur 2 Fst. 51/1 tlw.	Ackersaum / Acker	Standortheimische Laubbäume GF1, Doppelreihe 14 x 25 = 350 m ²		2	2,5	0,75	656
Gemarkung Toddin Flur 2 Fst. 51/1 tlw.	Ackersaum / Acker	Standortheimische Laubbäume GF3 13 x 25 = 325 m ²		2	3,0	0,75	731
							1.387

Sukzession im Bereich LV 22 / GF5 / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
im Randbereich der Feldhecke entlang der Gemeindegrenze.

Fläche ¹	Biotop-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	LF ⁵	FÄ ⁶
Gemarkung Toddin Flur 2 Fst. 64/2 tlw.	Acker/Grünland	Sukzessionsfläche ohne Gehölzauf- wuchs, Grünfläche 5 (Waldabstand 30m / Gewässerschutz- streifen 7m)	10.561	2	2,0	0,5	10.561
Gemarkung Toddin Flur 2; Fst. 64/2tlw.	Acker/Grünland	Sukzessionsfläche mit Entwicklungsziel Wald	5.803	2	2,0	0,75	8.704
Gemarkung Toddin	Graben incl. Böschun- gen	Bestandserhalt	641	0	3,0	0	0

Somit ergibt sich folgendes Kompensationserfordernis:

		44.518
abzügl.	(1.575; 42.644)	- 44.219
		+ 299

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 65.451 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 65.750 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der mit dem B-Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann. Damit wird der Rückbau von Ausgleichsmaßnahmen des bestehenden Gewerbes berücksichtigt.

8. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinflüsse auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermeiden werden.

Nördlich an das Gewerbegebiet grenzt Wohnbebauung, die dem Schutz unterliegt. Hierzu wurde bereits der vorhandene westliche Wall errichtet. Zusätzlich wird im Bereich des Baufeldes 2 eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand eingeordnet. Eine weitere Verwallung ist im Baufeld 3 mit einer Höhe von 3,00 m vorgesehen.

Durch den Ausschluss von verkehrsintensiven Nutzungen (Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe) und die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln soll der Schutz der Wohnbebauung unterstützt werden. Diese Pegelwerte wurden gutachtlich ermittelt. Das Gutachten zum Stand April 2007 wird als Anlage ausgewählten Behörden zur Verfügung gestellt.

9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung ist im Vorfeld geprüft worden, wie sich die Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen auswirken können. Die Auswirkungen hinsichtlich Lärm auf die nächstliegende Wohnbebauung wurden gutachterlich bewertet – siehe Punkt 8.

Einwirkungen

Das Bebauungsplangebiet ist in keiner Weise durch die angrenzenden Nutzungen unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt. In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke 49/9, 49/18 teilw., 49/19, 50/4, 50/10, 50/11, 51/1 teilw., 63 teilw. und 64/2 sind Firmeneigentum bzw. gehören Privatpersonen in Toddin. Es ist beabsichtigt, diese ebenfalls als

Firmeneigentum zu erwerben und somit für die Erweiterung des Unternehmens als Gewerbegebiet zu nutzen.

Die Erschließung der Erweiterungsfläche wird mit einer zweiten privaten Anbindung an die B 321 innerhalb der Ortslage gesichert

Die Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sowie außerhalb werden durch den Investor realisiert, zu dessen Lasten die Kosten gehen. Dabei wird die zeitliche Umsetzung des Ausgleichs in Abhängigkeit von den neuen Baumaßnahmen vorgenommen. Da für jedes Vorhaben im B-Plangebiet ein Bauantrag erforderlich wird, werden die Behörden entsprechend informiert.

Zur Sicherung der baulichen und zeitlichen Umsetzung wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Toddin und dem Unternehmen abgeschlossen.

11. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 10,10 ha
Gewerbegebiet	6,54 ha
Grün-, Gehölz- und Wasserflächen	1,54 ha
Ausgleichsflächen	1,70 ha
Verkehrsflächen	0,32 ha

12. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

- Begründung -

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zum Umgebungsbereich hergestellt werden. Regelungen für bauliche Anlagen werden nicht getroffen, da die Hallen des Unternehmens funktionsbedingt errichtet werden und damit in ihrer Fassadengestaltung variabel sein müssen.

Die Dachform wird wie bisher als flach bzw. flachgeneigt mit max. 20 Grad festgeschrieben.

Die Grundstückseinfriedungen übernehmen hier vor allem die Funktionen für die Sicherheit des Betriebsgeländes. Hiermit begründet sich der 2,50 m hohe Zaun, in dem selbstverständlich Tore eingeordnet werden können.

Toddin,

.....

Die Bürgermeisterin