

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Grabow

„Tankstelle
zwischen der Bundesstraße 5
(B5) und der
Ludwigsluster Chaussee“

**Vorhabenträger:
Hermann Lothar & Co.
Mineralölhandelsgesellschaft mbH
Carl-Petersen Straße 70-76
20535 Hamburg**

**Architekten & Stadtplaner
Stutz & Winter**

B e g r ü n d u n g
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Grabow
„Tankstelle an der B 5/Ludwigsluster Chaussee“

1.0	Vorbemerkungen
2.0	Planungsgrundlagen
3.0	Rechtsgrundlagen
4.0	Bestandteile des Bebauungsplanes
5.0	Verwendete Unterlagen
6.0	Planungsanlass / -konzept / Planungsanforderungen
6.1	Planungsziel / Maßnahmen des B-Planes
6.2	Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung
6.3	Flächennutzungsplan
6.4	Grundsätze des Immissionsschutzes
7.0	Das Plangebiet
7.1	Die räumliche Lage
7.2	Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
7.3	Bisherige Nutzungen des Plangebietes
7.4	Topografische Verhältnisse
7.5	Vorhandenen Bebauungen und Strukturen
7.6	Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
8.0	Städtebauliche Planung / Inhalt des B-Planes
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen
8.1.1	Zweckbestimmung
8.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung
8.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche
8.1.4	Bauweise
8.1.5	Höhe baulicher Anlagen
8.1.6	Nebenanlagen
8.1.7	Leitungsrechte
8.1.8	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
8.2	Erschließung
8.2.1	Äußere Verkehrserschließung
8.2.2	Innere Verkehrs- und Medienerschließung
8.3	Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen
8.3.1	Vorhandene Grünstrukturen
8.3.2	Landschaftsbild
8.3.3	Naturhaushalt
8.3.4	Grünordnerische Festsetzungen
8.4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen
8.4.1	Werbeanlagen
8.4.2	Schallschutzwand
8.4.3	Sichtschutzanlagen
8.4.4	Einfriedungen
8.4.5	Verkehrsflächen
8.5	Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
8.5.1	Denkmalschutz
9.0	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
10.0	Durchführungsvertrag
11.0	Altlasten
12.0	Flächenbilanz
13.0	Kosten und Finanzierung
14.0	Verfahrensstand
15.0	Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag
Anlage 1	Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
Anlage 2	Artenschutzgutachten

1.0 Vorbemerkungen

Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Grabow „Tankstelle zwischen der B5 und der Ludwigsluster Chaussee“ wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg- Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet. Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht. In Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens wurden im Jahr 2008 zwischen der Stadt Grabow und dem zukünftigen Investor, der Hermann Lothar & Co. Mineralölhandels-gesellschaft mbH eine intensive Planungsvorbereitung geführt. Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat am 04.11.2009 vom Grundsatz her zugestimmt, dass im Bereich der B5/Ludwigsluster Chaussee (Flurstück 29/3; 29/4 anteilig der Flur 16, Gemarkung Grabow) eine Tankstelle errichtet werden kann. Die Planungsabsicht der Stadt ist gem. § 17 Abs.1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Stadt die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtende Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung bekannt gibt.

2.0 Planungsgrundlagen

Flurkarten und topografische Karten im M1:10.000

Vermessung aus dem Jahr 2009,
Vermessungsbüro Diethard Gajek
Paulshöher Weg 3
19061 Schwerin

Landschaftsplanungen zum Bebauungsplan
Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Angela Bauer
Plater Straße 6
19086 Plate / OT Peckatel

Artenschutzrechtliche Fachgutachten gem. § 44 BNatSchG

Bebauungskonzeption Architekturbüro Heine
Kirchroder Straße 4
30625 Hannover

Schalltechnische Untersuchung (SIP)
GEO- Projekt Schwerin
Eckdrift 41
19061 Schwerin

3.0 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan ist das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S 2585) sowie § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S.102), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729), die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4. 1993, BGBl. I S. 466), die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205) sowie der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A –Planzeichnung im M 1 : 500 sowie Teil B-Text – textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken
- Städtebaulicher Entwurf, Architekturbüro Heine/ASSW, Stand November 2009
- Planbegründung

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

In die Begründung zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten eingearbeitet:

- Landschaftspflegerische Begleituntersuchung inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Landschaftsästhetische Bewertung,
- Umweltbericht,
- artenschutzrechtliche Fachbeiträge;
- Antrag Ausnahme von artenschutzr. Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG
- schalltechnische Untersuchung - Schallschuttimmissionsprognose (SIP)

5.0 Verwendete Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden weiterhin zur Bearbeitung des Bebauungsplanes mit herangezogen:

- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg,
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Stand Entwurf 2009
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg.

6.0 Planungsanlass / -konzept / Planungsanforderungen

Mit Schreiben vom 29.07.2009 an die Stadt Grabow und der Vorstellung der Planungsinhalte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde durch den Vorhabensträger, der Hermann Lothar Mineralölhandelsgesellschaft mbH, um die nachfolgend beschriebene Bauleitplanung, gebeten.

Am 04.11.2009 beschloss die Stadtvertretung von Grabow auf ihrer Sitzung das Planverfahren für eine Bauleitplanung für eine „Tankstelle an der B 5/Ludwigs-Luster Chaussee“ durchzuführen.

Das Planungsziel sieht vor, planungsrechtliche Voraussetzungen für den Bau einer Tankstelle mit den dazugehörigen Nebenanlagen zu erlangen. Als Investor tritt die Hermann Lothar Mineralölhandelsgesellschaft mbH, mit Sitz in Hamburg, auf.

Mit zurzeit rund 90 Tankstellen betreibt der Investor eines der größten konzern-unabhängigen Tankstellennetze unter verschiedenen Marken in Norddeutschland. Dabei wird großen Wert auf alternative Kraftstoffe wie Bio-Diesel, Autogas (LPG) und GTL (Gas to liquid) gelegt.

Neben dem Tankstellengeschäft werden Mineralölprodukte von den Standorten in Hamburg, Itzehoe und Lüneburg über die eigene Spedition vertrieben. Zu den Kunden zählen Wiederverkäufer, wie Handelsunternehmen und Freie Tankstellen, aber auch private und gewerbliche Endverbraucher, wie Speditionen und Landwirte.

Die Stadt Grabow ist verwaltungstechnisch im Amt Grabow organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust.

Das **Amt Grabow** wurde am 1. Januar 2005 aus dem ehemaligen Amt Grabow- Land und der vormals amtsfreien Stadt Grabow gebildet. Im Amt Grabow wurden 13 Gemeinden und die Stadt Grabow (Amtssitz) zur Erledigung ihrer Verwaltungsgeschäfte zusammengeschlossen. Das Amt liegt im Südosten des Landkreises Ludwigslust in M-V und grenzt im Osten an das Bundesland Brandenburg.

Zur Stadt Grabow gehören die Ortsteile Fresenbrügge, Heidehof und Wanzlitz.

Die Stadt hat eine flächenmäßige Ausdehnung von 47,68 km². 6.033 Einwohner, Stand 31.12.2007, leben in der Stadt, das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 127 Einwohnern je km².

Die Stadt Grabow leidet, wie viele Regionen in MV, unter einem Einwohnerrückgang. So betrug die Einwohnerzahl 1990 noch ca. 8.100 Einwohner.

Die Stadt Grabow stellt gemäß 2.Entwurf des Regionalen Raumentwicklungskonzeptes Westmecklenburg ein Grundzentrum dar.

Grund- oder Unterzentren dienen den ländlichen Gemeinden als Anlaufpunkte für die Versorgung des allgemeinen Bedarfes an Dienstleistungen sowie Infrastruktureinrichtungen.

Begründet auf diesem raumordnerischen Ziel, dokumentiert im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, beabsichtigt die Stadt Grabow zur weiteren Verbesserung der Versorgung der Bürger der Stadt und der umliegenden Gemeinden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer neuen Tankstelle zu legen.

Somit erfüllt das Bauvorhaben eine Funktion eines Grundzentrums und dient dem Allgemeinwohl der Stadt Grabow und des Landkreises Ludwigslust.

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil der Stadt Grabow, im Bereich zwischen der B 5 und der Ludwigsluster Chaussee. Der Standort ist aufgrund seiner hervorragenden verkehrstechnischen Lage für die Errichtung einer Tankstelle bestens geeignet.

6.1 Planungsziel / Maßnahmen des Bebauungsplanes

Ziel der Stadt und des Investors ist die planungsrechtliche Regelung des geplanten Neubaus einer Tankstelle in Grabow und der hierzu notwendigen Nebenanlagen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möchte der Investor die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten.

Insbesondere gilt es die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf die umgebenden Nutzungen zu untersuchen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln.

Hierzu werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt, wie z.B. die für den Eingriff in den Naturhaushalt durchzuführende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Gutachten bezüglich der geschützten Arten gem. §44 BNatSchG erstellt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Stadt Grabow einen wichtigen Beitrag zur weiteren Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region leisten.

Folgende Maßnahmen sind inhaltlich im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigen: Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Sicherung und den Neubau einer Tankstelle mit den für den Betrieb notwendigen Serviceeinrichtungen bestehend aus folgenden Hauptkomponenten:

- Tankstellengebäude mit Shop, WC-Anlagen, Lager-, Büro- und Technikbereichen;
- Überdachte Tankanlagen für unterschiedliche Kraftstoffe;
- unterirdische und oberirdische Tankanlagen;
- Portalwaschanlage;
- SB-Waschplätze;
- Außenreinigungsplätze mit Staubsaugeranlagen;
- Luft- und Wasserservicestationen;
- PKW- Kurzzeitparkplätze incl. Behindertenparkplatz;
- LKW- Kurzzeitparkplätze;
- Ver- und Entsorgungsanlagen;
- Verkehrsflächen;
- Werbeanlagen, Preispylone
- Schallschutzanlagen

Alle Maßnahmen dienen dem Betrieb der Tankstelle.

6.2 Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung

Die vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm / Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg zu entsprechen. Die Region um Grabow ist lt. Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2. Entwurf 2009) als Tourismusraum gekennzeichnet.

Das Planvorhaben steht diesem Ziel nicht entgegen. Mit der städtebaulichen Regelung des Planbereiches kann die vorhandene Infrastruktur in der Region verbessert und ausgebaut werden.

Gemäß einer ersten Abstimmung am 09.07.2009 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung, Pampower Straße 50 a in 19061 Schwerin, sind keine erkennbaren Ziele der Raumordnung von dem geplanten Bauvorhaben betroffen. Dies wurde mit der Stellungnahme vom 15.02.2010 bestätigt.

6.3 Flächennutzungsplan

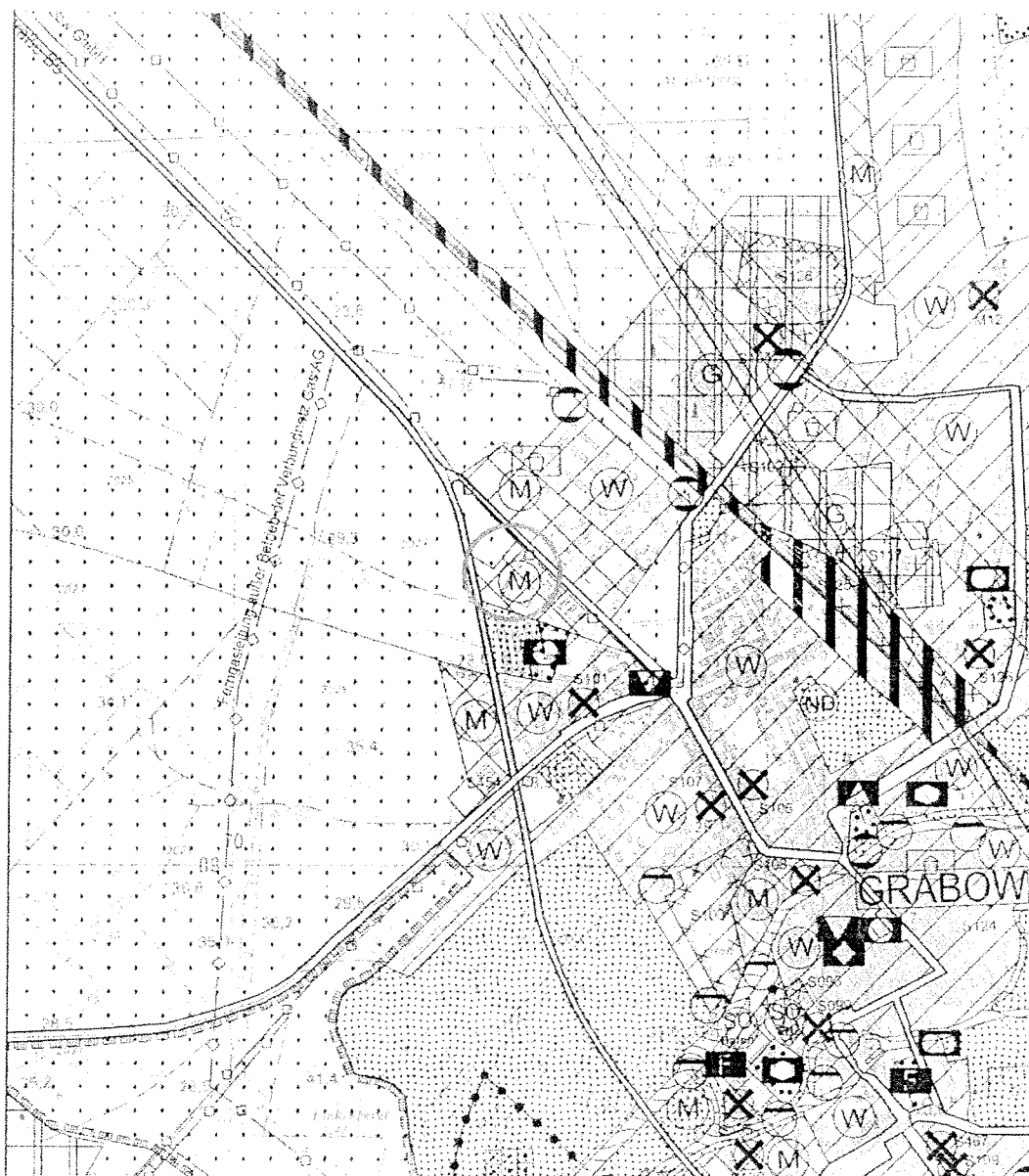
Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Grabow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet entwickelt sich innerhalb einer dort ausgewiesenen gemischten Baufläche.

Der aufgestellte und entwickelte Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungspflichtig.

Gemischte Bauflächen (Mischgebiete) dienen gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind Tankstellen zulässig.

Somit besteht Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Grabow

6.4 Grundsätze des Immissionsschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die geplante Tankstelle wird zu einer Verlagerung von Verkehr von der B5 und der Ludwigsluster Chaussee in das Mischgebiet beitragen. Somit ist der Tankstellenbetrieb und hier im speziellen, der Betrieb der Waschanlage, als eine relevante immissionsrechtliche Schallquelle, die auf das Umfeld wirkt, anzunehmen.

Zur Sicherstellung und zum Nachweis gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen wurde im Planverfahren eine Schallimmissionsprognose (SIP) erarbeitet.
Diese liegt seit November 2009 vor.

Folgende zusammenfassenden Aussagen wurden in der SIP getroffen:

Für das Bauvorhaben „Tankstelle zwischen Bundesstraße B 5 und Ludwigsluster Chaussee“ in Grabow wurde eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die untersuchte Situation beschreibt die Prognose der zu erwartenden Geräuschimmissionen an maßgeblichen Immissionsorten der umliegenden Wohnbebauungen durch den Betrieb der geplanten Tankstelle. Vorbelastungen durch Anlagen, für die die TA Lärm anzuwenden ist, sind nicht relevant.

Die Geräuschbeurteilung erfolgte entsprechend der TA Lärm für den bestimmungsgemäßen Betrieb. Im Sinne einer hohen Sicherheit der Berechnungsergebnisse wurden hohe Emissionsansätze bezüglich der betrieblichen Abläufe in der Prognose berücksichtigt.

Die Geräuschbeurteilung hat ergeben, dass bei bestimmungsgemäßigem Betrieb der Tankstelle an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts für das angrenzende Mischgebiet eingehalten werden.

Da mit hohen Emissionsansätzen der „ungünstigste Fall“ für die Beurteilung zugrunde gelegt wurde, ist anzunehmen, dass die tatsächlichen Immissionsbelastungen im überwiegenden Nutzungszeitraum unter den berechneten Werten liegen werden.

Um die Einhaltung Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum zu gewährleisten, ist die Errichtung einer 3 m hohen und ca. 85 m langen Lärmschutzwand entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze erforderlich. Lärminderungsmaßnahmen an anderen Emittenten der Anlage sind nicht zielführend.

Im Zuge kurzzeitiger Geräuschspitzen auftretende Spitzenpegel liegen an den maßgeblichen Immissionsorten unter dem zulässigen Wert von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts für Mischgebiete.

Die Ergebnisse der Prognose gelten insbesondere unter folgenden Bedingungen:

Im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr sind keine Kraftstofflieferungen und Belieferungen des Shops durchzuführen.

Für den Nachtzeitraum ist zudem die Nutzung der Portalwaschanlage, der SB-Waschplätze und der Münzstaubsauger auszuschließen.

Um die Einhaltung Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum zu gewährleisten, ist die Errichtung einer 3 m hohen und ca. 85 m langen Lärmschutzwand entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze erforderlich.

Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen sind Zusammenhang mit dem Betrieb der Tankstelle nicht erforderlich.

Damit lässt sich feststellen, dass bei bestimmungsgemäßigem Betrieb Geräuschimmissionen, die zu Gefährdungen, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft führen, nicht zu erwarten sind.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind Betriebsabläufe durch die zuständige Bauordnungsbehörde als Auflage zu formulieren.

7.0 Das Plangebiet

7.1 Die räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich aus Richtung Ludwigslust gesehen am Ortseingang von Grabow zwischen der B 5 und der Ludwigsluster Chaussee am Techentiner Weg und ist ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt.

Das Plangebiet wird

- nördlich durch eine Waldfläche;
- östlich durch Gewerbeflächen an der Ludwigsluster Chaussee;
- südlich durch eine Wohnstelle (Alte Försterei), Waldfläche und durch den Techentiner Weg;
- westlich durch Waldflächen an der Bundesstrasse 5 (B5)

begrenzt.

7.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Grabow umfasst die folgenden Flurstücke:

Stadt Grabow;

Gemarkung 131049 Grabow;

Flur 16;

Flurstücke: 29/3; 29/4 (anteilig); 10/1 (Wegeflurstück); 27/5 (B 5-Straßenflurstück, anteilig);

Flur 37;

Flurstück: 68/14 (Straßenflurstück Ludwigsluster Chaussee, anteilig)

Die angrenzenden Nutzungen, sind bis auf die Verkehrs- und Wegeachsen forstlich oder gewerblich geprägt bzw. dienen der Wohnnutzung. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind mit 1- bis 1^{1/2} - geschossigen Wohngebäuden bebaut. Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

7.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes

Das Grundstück ist unbebaut und mit Wald bestanden. Es wird zzt. als Forstfläche geführt.

7.4 Topographische Verhältnisse

Das Gelände im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Grabow weist im Mittel eine Höhe von ca. 30m ü. HN auf. Das Geländere Relief ist größtenteils eben.

7.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen

Das Baugrundstück ist nicht bebaut. Es befinden sich Reste ehemaliger kleinteiliger Bebauungen (alte Betonflächen) im Plangebiet. Diese werden vollständig zurückgebaut. Es handelt es sich bei dem durch die geplanten Bebauungen überdeckten Gelände, um forstlich geprägte Flächen (Wald). Der zu beachtende Gehölzbestand ist auf den potentiellen Bauflächen abzuholzen. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der notwendigen Waldumwandlung sind an das Forstamt Ludwigslust, Sitz Kremmin, gestellt.

7.6 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit

Der gewählte Standort liegt, laut Flächennutzungsplan, auf einer als Mischgebiet zu entwickelnden Fläche. Diese Fläche ist derzeit mit Wald bestanden, die in westlicher und nördlicher Richtung Anschluss an weitere Waldflächen hat. Nordöstlich befinden sich Gewerbegebietsflächen (u.a. Autohaus) und südlich Wohnbauten (ehemaliges Forsthaus) und Garagenbauten.

Kennzeichnend ist die Lage des Plangebietes zwischen der B 5 und der Ludwigsluster Chaussee. Dadurch ist der gewählte Standort als bereits stark anthropogen beeinflusst einzustufen und es ist durch die Vorbelastungen des Umfeldes die Möglichkeit einer verträglichen Einfügung des Vorhabens gegeben.

Die geplante Tankstelle erhält durch die Lage an der Bundesstraße ihre wirtschaftliche Rentabilität.

Biotope bzw. Schutzgebiete befinden sich nicht im näheren Raum.

Die zu erwartenden Geräuschbelastungen auf das Umfeld durch den Betrieb der Tankstelle werden gegenüber der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der stark frequentierten Bundesstraße und der Ludwigsluster Chaussee als zulässig und direkt beeinflussbar eingestuft (aktiver Schallschutz). Die vorliegende Schallimmissionsprognose (SIP) trifft hierzu Aussagen. Es ergibt sich die Notwendigkeit einer Schallschutzeinrichtung (Wand) in Richtung der angrenzenden Wohnnutzung.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm, kommen. Geruchsemissionen werden durch die Entwicklung der baulichen Anlagen nicht vordergründig auftreten.

Ein weiterer Betrachtungsfaktor ist dem Landschaftsbild beizumessen. Hier handelt es sich um die Beseitigung von Waldflächen (Rodung). Damit wird die Tankstelle bis an die B 5 optisch sichtbar sein. Eine Weitsicht ergibt sich durch die umgebenden Waldflächen nicht. Eine Durchgrünung des Plangebietes ist aufgrund der Funktionen nicht möglich. Die Schallschutzwand mit Pflanzungen und die private Rasenfläche mit Regenwassermulde bilden Übergangsvegetation zu den angrenzenden Vegetationen (Wald, Gartenland).

Durch den Neubau der Tankstelle mit den entsprechenden Serviceeinheiten sowie durch die notwendigen Verkehrsanlagen kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Hierbei sind folgende Hauptkomponenten der Versiegelung zu benennen:

- die Bebauungen mit der Tankstelle und den Serviceeinrichtungen;
- die Portalwaschanlage mit den notwendigen Nebenanlagen;
- die dazugehörigen Ver- und Entsorgungsanlagen und
- die straßenseitigen Erschließungen einschließlich der Parkplatzflächen.

Die Verkehrsflächen werden in Beton, Betonpflaster oder Asphalt ausgeführt.

Die Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen werden in der beiliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und durch entsprechende Kompensationsflächen ausgeglichen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen wird, hier aber im Besonderen die Einwirkung auf den Boden im Vordergrund steht. Der Eingriff in den Boden lässt sich anhand der nachgewiesenen Kompensationsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes ausgleichen. Der Eingriff in die Vegetationsfläche Wald, der durch Rodung erfolgt, wird durch Ersatzaufforstungen außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Verfahren wird die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach §44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie durchgeführt.

Es wurden folgende Fachgutachten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust sowie des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) zum Planverfahren erstellt:

Gutachten zu Baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen

Das Vorkommen von Wochenstuben von Fledermäusen wurde dabei im Untersuchungsraum geprüft und es erfolgte eine kartografische Darstellung der Vorkommen und eine Fotodokumentation.

Gutachten zu Horstbewohnenden und Höhlenbewohnenden Vögeln

- Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Alle anderen Arten:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“) können gruppenweise zusammengefasst abgearbeitet werden.

Gutachten zur Erfassung von Nicht- Aves- Arten, (Zauneidechse etc.)

- Stichprobenartige Kontrolle geeigneter Habitate auf das Vorkommen von Arten aus der Liste der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützten“ Pflanzen und Tierarten und für Vorkommen von Lurche und Kriechtieren
- Kontrollfänge von Käfern bzw. Laufkäfern.

Die „Gutachterliche Stellungnahme zur Erfassung der Fauna im Plangebiet Grabow (Tankstellen-Neubau)“ liegt seit Ende August 2010 abschließend vor. Der Untersuchungszeitraum erstreckte sich von November 2009 bis Anfang August 2010.

Die Zusammenfassung und Auswertung der Ergebnisse: siehe Umweltbericht Punkt 15.

8.0 Städtebauliche Planung / Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

8.1.1 Zweckbestimmung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Grabow werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen. Um für den ausgewiesenen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, wurde der Planbereich als Fläche für die Errichtung einer Tankstelle mit den dazu notwendigen Nebenanlagen ausgewiesen.

Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Fläche an der Ortsrandlage in Richtung Ludwigslust mit einem Tankstellenkomplex zu bebauen, der sich u. a. in die vorhandene städtebauliche Situation der vorhandenen Mischgebietsstrukturen (quantitative Durchmischung von Gewerbe und Wohnen) an der Ludwigsluster Chaussee einfügt und eine relativ schonende Eingliederung in den Landschaftsraum gewährleistet.

8.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Als zulässig wird die Errichtung einer Tankstelle mit den notwendigen Serviceeinrichtungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Eine Gebietsfestsetzung gem. BauNVO erfolgt nicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Neubau einer Tankstelle mit den notwendigen Nebenanlagen, technischen- und verkehrlichen Erschließungsanlagen sowie Verkehrsflächen zulässig. Dies wird im Speziellen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Grabow und dem Investor geregelt.

Auf die Festsetzung einer GRZ wird aufgrund der angenommenen Vollversiegelung des Tankstellenkomplexes verzichtet.

Die Höhe des Tankstellengebäudes wurde aus Gründen des städtebaulichen Einfügens in die bauliche Umgebung festgesetzt.

8.1.3 überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen für die Hochbauten sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster für die Errichtung des Tankstellenhauptgebäudes mit den überdachten Zapfanlagen und der Waschhalle wird durch den einzuhaltenden 30m Waldabstand (§ 20 LWaldG MV) bestimmt.

Die weiteren, für den Tankstellenbetrieb, notwendigen technischen Anlagen, wie Servicestationen, Außenwaschplätze, Parkplätze, Lärmschutzwände etc. werden innerhalb des 30m Waldabstandes als Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen als zulässig erklärt. Die Grundlage bildet hier die in Aussicht gestellte Zustimmung der Forstbehörde zur Unterschreitung des Waldabstandes gem. § 20 LWaldG MV und § 2 WAabstVO MV. Das grundsätzliche Einverständnis der Forstbehörde zum Bau der Tankstelle liegt seit dem 15.04.2010 vor. Die notwendige Zustimmung, zur im Mai 2010 beantragten Waldumwandlung, wurde am 09.08.2010 in Aussicht gestellt und wird nach Satzungsbeschluss erteilt. Damit wird dem § 20 (3) LWaldG MV entsprochen. (Zustandekommen eines B-Planes unter Beteiligung der zuständigen Forstbehörde)

8.1.4 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung regelt den Bau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit seitlichem Grenzabstand. Die Gebäude dürfen bis 50m lang sein.

8.1.5 Höhe baulicher Anlagen (§9 (1) 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die maximale Bauhöhe der geplanten baulichen Anlagen sollte die höhenmäßige Entwicklung der bereits bestehenden Baukörper im Umfeld nicht wesentlich überschreiten. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind mit ein- bis eineinhalbgeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die gewerblichen Strukturen des Umfeldes sind durch Bauten des Autohandels geprägt (Autohäuser).

Zur Höhenregelung der Baukörper der Tankstelle wurde die max. zul. Firsthöhe und Traufhöhe der Hauptdachflächen sowie die max. zulässige Höhe der Preispylone bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten ausgebauten Verkehrsfläche bestimmt.

Diese Regelung dient dem Schutz und der Wahrung des Siedlungsbildes am Ortrand von Grabow.

8.1.6 Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen der Tankstelle, wie Außenwaschplätze, Servicestationen, Preispylone etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Baulichkeiten für die Tankstelle stehen.

Diese Festsetzung dient der wirtschaftlichen Umsetzung der Investition unter der Berücksichtigung der Waldabstandsverordnung M-V. (siehe auch Pkt. 8.1.3)

Einer separaten Genehmigung der Unterschreitung des Waldabstandes bedarf es formell nicht, da der Bebauungsplan unter der Beteiligung der zuständigen Forstbehörde zustande gekommen ist. (§ 20 (3) LWaldG MV)

Die Zustimmung der Forstbehörde wurde mit Schreiben vom 09.08.2010 in Aussicht gestellt.

8.1.7 Leitungsrechte (§9 (1) 21, (6) BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen bzw. Kabel werden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzer / Eigentümer der Anlagen eingeräumt. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter, wie z.B. der WEMAG und TELEKOM etc.

8.1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§9 (1) 24 BauGB)

Die für die Tankstelle notwendigen Verkehrsflächen werden in Beton, dichtem Betonsteinpflaster oder Asphalt ausgeführt. Diese Regelung dient der Erfüllung der Umweltauflagen beim Bau von Tankstellen (Umgang mit mineralöhlhaltigen Flüssigkeiten etc.). Für Anforderungen gemäß Grundwasserschutz laut WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sind die Flächenbefestigungen hoch belastbar und flüssigkeitsdicht auszubilden. Hierzu sind zukünftig aussagefähige technische Fachplanungen zu erarbeiten.

Das offene Regenwasserversickerungs- bzw. Verdunstungsbecken führt zu einer positiven Wirkung auf das Mikroklima. Unter anderem wird durch den Bebauungsplan die Lichtwerbung der Tankstelle so beeinflusst, dass ein wechselndes Werbelicht als unzulässig erklärt wird, um das Wohnumfeld in den Nachtstunden nicht negativ zu beeinflussen.

Am südöstlichen Plangebietsrand wird in Richtung der bestehenden Wohnnutzung zur Sicherstellung des Schutzes vor Verkehrslärm eine 3 m hohe Schallschutzwand errichtet. Diese Maßnahme wurde im Bebauungsplan festgeschrieben. Aus Gründen der Ästhetik wird diese Schallschutzwand ganzjährig bepflanzt.

Die Unzulässigkeit der Belieferung der Tankstelle zu Nachtzeiten und der Nachtbetrieb (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) der Selbstwaschanlage und der Waschküche sind durch die zuständige Bauordnungsbehörde als Auflage/Bedingung in die Baugenehmigung aufzunehmen.

8.2 Erschließung

8.2.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung der Tankstelle erfolgt direkt über die Bundesstraße B 5 über den Techentiner Weg sowie über die Ludwigsluster Chaussee. Damit ist die Tankstelle verkehrstechnisch über kurze Wege direkt an die beiden wichtigen Verkehrsachsen von Grabow angeschlossen. Der Straßenbelag dieser Verkehrsachsen besteht aus Asphalt (B5) bzw. aus Kopfsteinpflaster (Ludwigsluster Chaussee).

Im Zuge des Baus der Tankstelle werden zur Sicherstellung des Verkehrs an der B5 Abbiegespuren notwendig.

Durch das Straßenbauamt Schwerin kann einer Anbindung an die B5 unter der Voraussetzung der Ausbildung eines Knotens über den Techentiner Weg zugestimmt werden (Abstimmung zwischen SBA und Planer vom 15.07.09). Die hierzu notwendigen Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Schwerin werden frühzeitig durch den Investor aufgenommen.

Die gemäß §31 Straßen- und Wegegesetz MV (StrWG-MV) bzw. §9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einzuhaltenden Anbauverbotszonen zu Landes- bzw. Bundesstraßen kommen in diesem Fall nicht zum Tragen, da die Planung u. a. unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast (§9 Abs.7 FstrG) erstellt wird (Bauleitplanverfahren). Das SBA Schwerin hat hierzu im Planverfahren des Bebauungsplanes Stellung genommen und eine Ausnahmegenehmigung zur Zulässigkeit der Unterschreitung der Abstände in Aussicht gestellt.

8.2.2 Innere Verkehrs- und Medienerschließung

Verkehr

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch betriebsbereigene befestigte Verkehrsflächen gesichert. Von den geplanten befestigten Verkehrsflächen aus werden die zukünftigen neu zu errichtenden baulichen Anlagen verkehrstechnisch erschlossen. Die Radien der Hauptverkehrsführung werden für den LKW-Betrieb ausgelegt.

Die inneren Erschließungsflächen wurden im Bebauungsplan zeichnerisch eingearbeitet. Die Breite der Verkehrswege wurde über die Regelprofilardarstellung erläutert.

Der ruhende Verkehr wird auf Kurzzeitparkplatzanlagen im Tankstellenbereich konzentriert. Die Serviceanlagen und Parkplatzanlagen wurde im Rahmen der Planung in eine schalltechnischen Untersuchung mit einbezogen, um ungewollte und unzulässige Beeinträchtigungen von Wohngrundstücken auszuschließen.

Über die Lageplangestaltung wurde u. a. das Gebot der Rücksichtnahme zur Wohnbebauung berücksichtigt.

Regenwasser/Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Für die Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Fahlenkamp, Wasserturmweg 9 in 19288 Ludwigslust zuständig.

Im Bereich der geplanten Tankstelle befinden sich keine öffentlichen Entwässerungsanlagen des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp. Diese Aussage betrifft sowohl die Regenwasserentsorgung als auch die Schmutzwasserentsorgung.

Regenwasser:

Das Regenwasser kann in keine vorhandene Vorflut eingeleitet werden. Es bestehen im Umfeld keine Anschlussmöglichkeiten an eine Regenwasserkanalisation. Das anfallende Regenwasser der Dach und Verkehrsflächen der Tankstelle ist mittels eigener Lösung zu versickern oder anderweitig zu beseitigen.

Als Lösungsalternative dient die Anlage eines Versickerungsteiches auf dem eigenen Grundstück.

Durch entsprechende Baugrunduntersuchungen ist der Versickerungsbeiwert des anstehenden Baugrundes zu bestimmen und es ist der Nachweis der Versickerbarkeit zu führen. Öl- und Leichtflüssigkeitsabscheider sind, soweit notwendig, vorzusehen.

Es darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Geplante Anlagen zur Vorbehandlung und Ableitung von Niederschlagswasser sind entsprechend der gängigen Normen vorzusehen und zu bemessen. Die ausreichend große Dimensionierung dieser Anlagen ist nachweislich sicherzustellen.

Da die Anlagen der Regenwasserversickerung auf dem Flurstück 29/3 nicht komplett realisierbar sind, ist dafür ein Grundstückszukauf (Flurstück 29/4, Stadt Grabow) notwendig. Dies ist zu vereinbaren und mit der Stadt Grabow, dem Zweckverband und dem Investor abzustimmen.

Schmutzwasser:

In der Ludwigsuster Chaussee befindet sich ein alter Steinzeugkanal, an den nicht mehr angeschlossen werden kann. Im Techentiner Weg befindet sich etwa auf Höhe der neu errichteten Einfamilienhäuser ein Anschlusspunkt für Schmutzwasser.

Hier kann die Tankstelle angebunden werden. Die neu zu bauende Entwässerungsleitung von der Tankstelle bis zum Übergabepunkt im Techentiner Weg wird über den Zweckverband realisiert werden. Hierzu bedarf es Abstimmungen und Verhandlungen zwischen Investor und Zweckverband bezüglich einer Mehrkostenvereinbarung.

Die Leitung ist als Druckleitung (PE 63) auszuführen. Das notwendige Pumpwerk wird durch den Investor auf dem Grundstück der Tankstelle errichtet.

Grundlage für eine Genehmigung der Tankstelle ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadhafte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers durch den Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation zur Kläranlage der Stadt Grabow.

Für Anforderungen gemäß Grundwasserschutz laut WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sind die Flächenbefestigungen hoch belastbar und flüssigkeitsdicht auszubilden.

Der Umfüllplatz der Tankanlage ist nachweislich dauerhaft flüssigkeitsundurchlässig und beständig gegenüber den zu erwartenden mechanischen Belastungen auszubilden und gefällemäßig so von den umgebenden Flächen abzutrennen, dass dort anfallendes Niederschlagswasser getrennt, nach Erforderlichkeit über eine Anlage zur Abscheidung von Leichtflüssigkeiten, abgeleitet werden kann.

Anfallendes Schmutzwasser ist entsprechend der Satzung des AZV „Fahlenkamp“ in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

Wasser-/ Löschwasserversorgung/ Gasversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser und Gas sind die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH, Wasserturmweg 9 in 19288 Ludwigslust, zuständig. Eine Versorgung mit Trinkwasser ist für die bauliche Entwicklung der Tankstelle durch das Versorgungsunternehmen und durch das bestehende Trinkwassernetz abzusichern.

Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Ludwigslust- Grabow vom 24.08.2009 kann dies ohne Sicherstellung des Feuerlöschbedarfes erfolgen.

Im Bereich des Gehweges an der Ludwigsluster Chaussee befindet sich eine Trinkwasserleitung, Rohrdimension DN 80. An diese kann angeschlossen werden.

Das Erschließen und Entnehmen von Grundwasser (evtl. Löschwasserbrunnen) ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust anzuzeigen.

Zur Brandbekämpfung kommt bei der Tankstelle u.a. der Einsatz von Feuerlöschern zur Anwendung, mit deren Hilfe Benzine und mineralöhlhaltige Flüssigkeiten gelöscht werden können. Es wird davon ausgegangen, dass die konkrete Brandschutzplanung für die Tankstelle die notwendigen Feuerlöscheinrichtungen dokumentieren wird.

Hydranten befinden sich an der Hauptversorgungsleitung Ludwigslust- Grabow im Bereich Ludwigsluster Chaussee/Thomas-Mann Straße in einer Entfernung zur nördlichen Grundstücksgrenze von ca. 150 m. Diese Leitung hat einen Querschnitt von DN 300.

Zur Brandbekämpfung besteht für eine Tankstelle ein Löschwasserbedarf von 96m³/h über einen Zeitraum von 2 h (Σ 192 m³). Diese Menge ist sicherzustellen.

Die Tankstelle hat lt. Aussage des Investors keinen Bedarf an einer Gasversorgung.

Elektroenergie

Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist die WEMAG zuständig.

Für die Versorgung der Tankstelle mit Elektroenergie ist zu prüfen, ob ein eigener Trafo zur Versorgung notwendig wird. Hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der WEMAG aufzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass der Komplex komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann.

Am Rand der B5 verläuft ein 20 KV- Kabel der WEMAG durch das Plangebiet. Dieses wurde nachrichtlich in der Planzeichnung vermerkt und mit einem Leitungsrecht gesichert. Die Lage ist unbestimmt.

Telekommunikation

Das gesamte Plangebiet im Umfeld des Bebauungsplanes ist telekommunikationstechnisch voll erschlossen, so dass davon ausgegangen wird, dass die telekommunikative Versorgung der Tankstelle medientechnisch abgesichert sein wird.

An der B5 und an der Ludwigsluster Chaussee verlaufen Telefonkabel. Diese wurden nachrichtlich in der Planzeichnung vermerkt. Die Lage ist unbestimmt.

Müllentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsprechenden Träger.

Beheizung

Die Beheizung der Tankstelle erfolgt individuell nach den Vorstellungen des Investors. Das momentan vorgesehene Medium für die Beheizung (Heizöl) wird durch den Investor beigestellt.

8.3 Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen

8.3.1 Vorhandene Grünstrukturen

Das Vorhaben weist einen Neubaukomplex für eine Tankstelle auf einer mit Wald bestandenen Fläche aus. Der Wald ist für die Baumaßnahme vollständig zu roden.

8.3.2 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Rande der Ortslage Grabow auf einer derzeit mit Wald bestandenen Fläche. Es wird an zwei Seiten von Verkehrsachsen begrenzt. Von diesen Trassen, einerseits die Bundesstraße B5 und andererseits die Ortsstraße Ludwigsluster Chaussee, ist die Fläche als Wald erlebbar. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind mit Wald bzw. mit großen Bäumen bestanden.

Von der B5 aus bilden die Garagenbauten am Tschentiner Weg den Ortsrand. An der Ludwigsluster Chaussee sind die Gewebebauten gegenüber dem Wald die erste Bebauung der Ortslage Grabow. Weitere Waldflächen erstrecken sich von der B5 in Richtung Westen.

Der Ortsrand, erlebbar von der B 5, wird sich bei Realisierung des Vorhabens in Richtung Norden verschieben. Ansonsten existieren bereits weiter nördlich gelegene Gewerbenutzungen an der Ludwigsluster Chaussee.

Der verbleibende Wald im Verkehrsdreieck wird weiterhin für den Kraftfahrer aus Richtung Ludwigslust die Fläche der Tankstelle verdecken und somit keine nachteilige Beeinträchtigung hervorrufen.

Eine Weitsicht auf das Plangebiet ist nicht gegeben, so dass es hier zu keiner Fernwirkung durch das Vorhaben kommt.

Der „Gutachterliche Landschaftsrahmenplan – Westmecklenburg“ bewertet die Schutzwürdigkeit von landschaftlichen Freiräumen anhand repräsentativer Funktionsmerkmale mit gering für den nördlichen Bereich von Grabow. Großräumig wird die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes mit hoch bewertet.

8.3.3 Naturhaushalt

Grabow liegt in der südwestlichen Talsandniederung mit Elde (Landschaftseinheit). Als heutige potentielle Vegetation werden bodensaure Buchenwälder genannt.

Grabow befindet sich aufgrund seiner Lage an der Elde inmitten eines Bereiches mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt wegen seiner Lebensraumvielfältigkeit, die aus Wald-, Wiesen- und Niederungsflächen besteht. Diese erstrecken sich entlang der Elde und haben für die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume Bedeutung, wie auch für die landschaftsgebundene Erholung.

Eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt entsteht vorwiegend aus der sehr hohen Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers und des Bodens im gesamten Bereich von Grabow.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Grabow. Diese Region ist durch Waldflächen gekennzeichnet, die bis Ludwigslust reichen.

Geschützte Biotope sind im näheren Umkreis (500 m) nicht vorhanden.

Folgende Schutzgebiete sind im weiteren Bereich ausgewiesen:

- Nördlich des Plangebietes:

DE 26 35-303 FFH- Gebiet, „Ludwigsluster- Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“, Entfernung 1,6 km.

- Entlang der Elde verbindende Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH- Richtlinie: Landschaftsschutzgebiet L 131, „Unteres Elde- und Meynbachtal“

Entfernung südwestlich 500 m; Entfernung nordöstlich 1,2 km

Die Ludwigsluster- Grabower Heide (Entfernung 1,6 km) ist als Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

8.3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb werden zur Vermeidung und zum Ausgleich gemäß § 1a des Baugesetzbuches Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes im Bebauungsplan festgesetzt.

Außer den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) werden Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen, die den Schutz des Grundwassers und der Fauna und Flora sowie des Landschaftsbildes betreffen, genannt.

Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Baumschutz

Zum Schutz der Eiche am Techentiner Weg verlaufen die Verkehrsflächen in einem Abstand von 2 m vom Stamm der Eiche. Der Baumschutz ist durch Hochborde und eine Leitplanke zu sichern.

Artenschutz:

Die Rodungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes dürfen nur außerhalb der Brutzeiten in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. (§ 39 Abs. 5 BNatSchG vom 29.07.2009)

Die Fällung des Baumbestandes ist durch einen Sachverständigen für Fledermäuse und für Eremiten (Käfer - *Osmoderma eremita*) zu begleiten. Gefundene Bestände sind fachgerecht zu versorgen bzw. umzusetzen.

Auf dem Flurstück 29/4, Flur 16, Gemarkung Grabow ist am Waldrand im Bereich des Regenwasser-Verdunstungsbeckens ein Feldsteinwall von 5 m Länge (1m Höhe, 1,5 m Breite) anzulegen.

Begrünen der Schallschutzwand:

Die Schallschutzwand ist zum Nachbargrundstück (Flurstück 67) mit nachfolgenden Arten, pro 1 m Länge mit je 1 Stck. Kletterpflanze in folgender Aufteilung zu bepflanzen:

70% *Hedera helix* - Efeu,

15% *Parthenocissus tricuspidata* – Dreispitz-Wein,

15% *Polygonum aubertii* – Schlingknöterich

Weitere Maßnahmen:

Das anfallende Niederschlagswasser und Dachflächenwasser ist zu versickern. Dazu ist ein Regenwasserversickerungsbecken ausgewiesen.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Die Belieferung der Tankstelle und der Nachtbetrieb (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) der SB-Waschanlagen, der Portalwaschanlage und der Staubsauganlagen sowie ein nächtliches Langzeitparken von LKW sind unzulässig.

Im Baugebiet dürfen Baustoffe, die die Ozonschicht gefährden oder krebserregend oder Allergie auslösend sind, nicht verwendet werden.

Abfall- und Müllgefäßschränke sind durch Sichtschutzanlagen abzudecken.

Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:

Anlage einer freiwachsenden Hecke (108 m lang, 3 m breit) im Satzungsgebiet mit 2 Reihen Gehölzen (145 Sträucher im Abstand von 1,5 m) der Gehölzartenliste.

Gehölzartenliste:

Qualität: Sträucher, mind. 2 x verpflanzte Ware, > 80-100 cm hoch

Straucharten: Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Coryllus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Die Rasenflächen am Regenwasser-Versickerung-/Verdunstungsbecken sind mit Landschaftsrasen (Trockenlagen RSM 7.229) anzusäen und extensiv zu pflegen.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Naturnaher Gewässerausbau – Hechtsforthgraben, Gewässer 253 (2.BA)

In der Gemeinde Zierzow erfolgt die naturnahe Entwicklung und Gestaltung des Hechtsforthgraben und seiner Uferstreifen auf 3.020 m Länge durch Rückbau von Rohrdurchlässen, durch Böschungsabflachungen, Herstellen von Bachschleifen und gewässerbegleitende Anpflanzungen.

Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grundlage: Karte III des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg – 2008 - mit Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen). Mit diesen Maßnahmen werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch das Vorhaben ausgeglichen.

Durch die Sicherung von Laubwaldflächen mit hohem Alt- und Totholzanteil auf einer Fläche von 1,34 ha in der Gemarkung Grabow kann gewährleistet werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population des Großen Abendseglers nicht verschlechtert.

Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Ersatzaufforstung:

Für die Waldrodung ist auf folgenden Flächen eine Ersatzaufforstung durchzuführen:

- a) 0,32 ha - Eichenaufforstung in der Gemarkung Güritz, Flur 1, Flurstück 24
- b) 1,78 ha - Kiefernaufforstung in der Gemarkung Güritz, Flur 1, Flurstück 45, 46, anteilig 60/1.

Artenschutz:

Auf dem Flurstück 29/4, Flur 16, Gemarkung Grabow sind im Umfeld des Standortes 16 Fledermauskästen (Winterschlafkästen, Sommerkoloniekästen, Flachkästen) anzubringen.

Auf dem Flurstück 29/4, Flur 16, Gemarkung Grabow sind im nördlichen Waldgebiet 4 Spechtnistkästen anzubringen.

Die Artenschutzmaßnahmen (Anbringen von Fledermauskästen und Spechtnistkästen) sind im Frühjahr 2011 zu realisieren. Für die Kästen wird eine jährliche Kontrolle, Reinigung bzw. Ersatz über einen Zeitraum von 10 Jahren festgeschrieben.

Kompensations- und Ersatzmaßnahmen - Zuordnungsfestsetzungen:

Die festgesetzten Maßnahmen:

- a) naturnaher Gewässerausbau in der Gemeinde Zierzow (Gemarkung Kolbow) am Hechtsforthgraben, Gewässer 253 (2.BA)
- b) Ersatzaufforstung auf den Flächen in der Gemarkung Güritz (Flur 1, Flurstücke 24, 45, 46, anteilig 60/1)
- c) Anbringen von Fledermaus- und Spechtnistkästen in der Gemarkung Grabow (Flur 16, Flurstück 29/4)
- d) Sicherung eines 1,34 ha großen Laubwaldbestandes in der Gemarkung Grabow

werden den Eingriffen in Natur und Landschaft in der Gemarkung Grabow auf den Flurstücken 10/1, 27/5 (anteilig), 29/3, 29/4 (anteilig) der Flur 16 und des Flurstücks 68/14 (anteilig) der Flur 37 zugeordnet.

Realisierung /Erhaltungspflege

Die Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind spätestens im Jahr nach Fertigstellung des Planvorhabens (Pflanzungen im Herbst) zu realisieren und der Stadt anzuzeigen.

Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind in Verantwortung durch den Wasser- und Bodenverband „Untere Elde“ zu realisieren.

Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 5 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18915-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege). Bei allen Gehölzpflanzungen ist auf leichten Böden eine Bodenverbesserung mit „Stockosorb“ vorzunehmen, um die Wasserhaltefähigkeit zu erhöhen. Alle Pflanzungen sind 5 Jahre zu pflegen, bei Bedarf zu wässern, bei Abgang artgerecht zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

8.4.1 Werbeanlagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zu Werbeanlagen dienen der geordneten und gestalteten Außenwerbung der Tankstelle unter Bezug auf das vorhandene städtebauliche Umfeld.

Unter anderem wird durch den Bebauungsplan die Lichtwerbung der Tankstelle so beeinflusst, dass ein wechselndes Werbelicht als unzulässig erklärt wird, um das Wohnumfeld in den Nachtstunden nicht negativ zu beeinflussen.

Werbeanlagen wurden in der Größe reglementiert, um die Übersichtlichkeit an den Straßen zu erhalten und um den Autofahrer nicht vom Verkehr abzulenken.

Hinweis:

Bei den Festsetzungen über die Gestaltung von Werbeanlagen bleiben die Bestimmungen des Straßenrechts und des Straßenverkehrsrechts unberührt. Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone bedürfen gem. § 9 Abs. 2 FstrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde und sind jeweils gesondert zu beantragen.

8.4.2 Schallschutzwand

Aus Gründen der Ästhetik und des Umweltschutzes ist die Schallschutzwand zu bepflanzen und ganzjährig pflanzlich zu begrünen.

8.4.3 Sichtschutzanlagen

Abfall- und Müllgefäßschränke, die sich nicht innerhalb von Gebäuden befinden, sind aus Gründen der Ästhetik durch entsprechende Sichtschutzanlagen abzudecken.

8.4.4 Einfriedungen

Zur Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit wird das Tankstellengelände zum Wohngrundstück sowie im Bereich der Regenwasserversickerungsanlage eingezäunt.

Die Zaunhöhe wird mit 1,70 m - 1,95 m vorgeschrieben.

Das Betreten der Fläche hinter der Lärmschutzwand wird durch eine Einfriedung unterbunden.

8.4.5 Verkehrsflächen

Die für die Tankstelle notwendigen Verkehrsflächen werden in Beton, dichtem Betonsteinpflaster oder Asphalt ausgeführt. Diese Regelung dient der Erfüllung der Umweltauflagen beim Bau von Tankstellen (Umgang mit mineralöhlhaltigen Flüssigkeiten etc).

Für Anforderungen gemäß Grundwasserschutz laut WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sind die Flächenbefestigungen hoch belastbar und flüssigkeitsdicht auszubilden. Hierzu sind zukünftig aussagefähige technische Fachplanungen zu erarbeiten.

8.5 Hinweise

8.5.1 Denkmalschutz

Naturdenkmale:

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, des Landkreises

Ludwigslust sowie der Vorort erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass der Planbereich keine Naturdenkmale nach § 25 LNatSchG aufweist.

Bodendenkmale:

Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historische und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V.

Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Baudenkmale:

Im Plangebiet befindet sich kein Baudenkmal.

9.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Das für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendige Flurstück 29/3 befindet sich im Eigentum der Hermann Lothar & Co. Mineralölhandelsgesellschaft mbH Hamburg. Das Grundstück steht grundsätzlich für die geplante bauliche Entwicklung (Tankstelle) zur Verfügung.

Für den Tankstellenstandort ist der Zukauf einer Teilfläche aus dem Flurstück 29/4 (Stadt Grabow) notwendig. Der Zukauf ergibt sich aus der Einhaltung des 30m Waldabstandes (Landeswaldgesetzes M-V) sowie aus der Sicherstellung der Regenwasserentsorgung. (Anlage eines Versickerungsteiches). Es wird ein Flächenzukauf von ca. 2.700 m² notwendig.

10.0 Durchführungsvertrag

Die Durchführung des Vorhabens wird in dem, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden Durchführungsvertrag, näher bestimmt. Darüber hinaus werden die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen, gem. § 1a BauGB zum Ausgleich des durch die Planung verursachten Eingriffs erforderlichen Kompensationsfläche, im Durchführungsvertrag bestimmt und gesichert.

11.0 Altlasten

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, das bei der Bebauungsfläche ein Altlastenverdacht gemäß § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor.

Dem Munitionsbergungsdienst liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor.

Die Hinweise der Stellungnahme vom 14.01.2010 sind zu berücksichtigen.

12.0 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes der Stadt Grabow umfasst eine Fläche von ca. 12.275 m².

Flächenverteilung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes:

- | | |
|--|--------------------------|
| • Baufläche TS: | ca. 5.230 m ² |
| • Regenwasserteich/Grün/Lärmschutzstreifen : | ca. 1.435 m ² |
| • öffentliche Verkehrsflächen/Verkehrsgrün: | ca. 5.610 m ² |

Gesamt:	ca. 12.275 m²
----------------	---------------------------------

13. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung, der Baumaßnahme, der Erschließungsarbeiten und der Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch den Erschließungsträger vollständig getragen. Zur Absicherung aller Erschließungsmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen.

14.0 Verfahrensstand

Am **24.09.2009** wurde der Antrag zur Aufstellung der Bauleitplanung und ein erster Vorentwurf des Bebauungsplanes dem Bauausschuss der Stadt Grabow vorgestellt. Der Bauausschuss gab seine Zustimmung zur weiteren Erarbeitung der Bauleitplanung.

Am **04.11.2009** wurde durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

In der Zeit vom **19.01.2010** bis zum **19.02.2010** wurde im Rahmen einer Offenlage der Planung die frühzeitige Bürgerinformation gem. § 3(1) BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, erfolgte ab der 2. KW 2010. Anregungen zur Planung wurden von Ämtern und Behörden vorgebracht und durch die Stadt Grabow geprüft. Die Einwendungen von Bürgern wurden geprüft und konnten entkräftet werden bzw. wurden in Teilen berücksichtigt.

Am **31.08.2010** wurde die Entwurfsplanung dem Bauausschuss der Stadt Grabow vorgestellt. Der Bauausschuss gab auf dieser Sitzung seine Empfehlung zur Offenlage der Planung. Auf der Stadtvertretersitzung am **15.09.2010** haben die Stadtverordneten den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Offenlage bestimmt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung gem. § 4(2) BauGB, dem Umweltbericht und den umweltbezogenen Informationen zur Offenlage erfolgte ab der 39. KW 2010.

Die öffentliche Auslegung findet in der Zeit vom **12.10.2010** bis **12.11.2010** statt.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Bürger und der TÖB im Rahmen der Offenlage wurden durch die Stadtvertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am **23.02.2011** die Abwägung zu den Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am **23.02.2011** wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und die beigefügte Begründung und der Umweltbericht gebilligt.

Aufstellungsbeschluss :	04. November 2009
Frühzeitige Bürgerbeteiligung :	19.01.10 – 19.02.10
Frühzeitige Behördeninformation :	2.KW 2010
Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss :	15. September 2010
Offenlage:	12.10.2010 – 12.11.2010
Abwägungsbeschluss:	23.02.2011
Satzungsbeschluss :	23.02.2011
aufgestellt:	14. September 2009
fortgeschrieben:	16. November 2009
	01. Dezember 2009
	06. Mai 2010
	23. August 2010
	02. September 2010
	15. Januar 2011
	02. Februar 2011
	24. Februar 2011

15.0 Umweltbericht

(Bearbeitungsstand 02.02.2011; Landschaftsarchitekturbüro A. Bauer)

15.1 Einleitung

15.1.1 Grundlagen

Nach § 2 BauGB ist beim Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung der Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Die Ziele, der Zweck sowie die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans sind zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar. Die Inhalte des Umweltberichts sind im BauGB in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 festgelegt. Der Umweltbericht wird somit auch in das förmliche Beteiligungsverfahren der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingebracht.

Die nach dem geltenden Naturschutzrecht im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu untersuchenden Umweltbelange werden in einer „Eingriffs- und Ausgleichsbewertung“ (Grundlage: „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Meckl.-Vorp. 1999) in Anlage 1 ausführlich ermittelt, beschrieben und bewertet.

15.1.2 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Grabow sieht die bauliche Entwicklung einer „Tankstelle zwischen der Bundesstraße 5 (B5) und der Ludwigsluster Chaussee“ auf einer bisher als Wald genutzten Fläche vor.

Ziel ist die Erlangung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Neubau einer Tankstelle mit den dazugehörigen Nebenanlagen.

Verkehrsmäßig erfolgt die Erschließung von der Bundesstraße 5 über den Techentiner Weg und die Ludwigsluster Chaussee.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1,2 ha.

Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Fläche an der Ortsrandlage in Richtung Ludwigslust mit einem Tankstellenkomplex zu bebauen, der sich in die vorhandenen Mischgebietsstrukturen (quantitative Durchmischung von Gewerbe und Wohnen) an der Ludwigsluster Chaussee einfügt.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:

Als zulässig wird die Errichtung einer Tankstelle mit den notwendigen Serviceeinrichtungen und technischen- und verkehrlichen Erschließungsanlagen sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Gebietsfestsetzung gem. BauNVO erfolgt nicht.

Auf die Festsetzung einer GRZ wird aufgrund der angenommenen Vollversiegelung des Tankstellenkomplexes verzichtet. Die überbaubaren Flächen für die Hochbauten sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Geschossigkeit der Tankstellengebäude wurde mit 1 festgesetzt.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Baulichkeiten für die Tankstelle stehen.

Grünordnerische Festsetzungen (siehe hierzu detailliert Punkt 8.3.4 der Begründung):

Durch grünordnerische Festsetzungen wird der Eingriff in den Naturhaushalt, in die Flora und Fauna sowie das Landschaftsbild geregelt.

Es werden die in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (Anlage 1) ermittelten Minimierungs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie deren Realisierung festgesetzt. Gehölzlisten ergänzen die Festsetzungen.

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die örtlichen und umgebenden Biotop – und Nutzungstypen werden nachfolgend im Umweltbericht untersucht und mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des Naturhaushaltes und der Flora ermittelt.

Bedarf an Grund und Boden

Das Baugrundstück ist nicht bebaut und wird derzeit forstwirtschaftlich genutzt.

Unter dem Grundsatz des „sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden“ (§ 1a BauGB) ist der Eingriff in den Boden durch Kompensationsmaßnahmen (siehe hierzu Anlage 1 – „Eingriffs- und Ausgleichsbewertung“) auszugleichen.

Für die Rodung der Waldfläche ist ein Antrag auf Waldumwandlung laut § 15 des Landes-Wald-Gesetz M-V gestellt. Mit der Genehmigung ist eine Ersatzaufforstung verbunden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Grabow „Tankstelle an der B 5 und Ludwigsluster Chaussee“ weist eine bebaute Fläche von ca. 4.315 m² für den Tankstellenkomplex aus.

Die verkehrliche Erschließung wird durch Anbindungen an die B 5 und an die Ludwigsluster Chaussee (ca. 478 m² Versiegelung) erweitert.

15.1.3 Ziele und Maßnahmen des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ergeben sich zunächst aus den gesetzlich bindenden Grundlagen des Baurechts und des Naturschutzrechts des Bundes und des Landes Mecklenburg - Vorpommern. Dort sind u. a. das Gebot der Vermeidung der Beeinträchtigung von Flora und Fauna, von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgelegt. Darüber hinaus sind das Bundesbodenschutzgesetz sowie die Wasserhaushaltsgesetze des Bundes und des Landes als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.

Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Die Stadt Grabow stellt gemäß 2.Entwurf des Regionalen Raumentwicklungskonzeptes Westmecklenburg ein Grundzentrum dar.

Grundzentren dienen den Gemeinden als Anlaufpunkte für die Versorgung des allgemeinen Bedarfes an Dienstleistungen sowie Infrastruktureinrichtungen.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Region Westmecklenburg (2008)

Die Umweltaussagen werden in der Umweltprüfung unter Punkt 2. bewertet.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Grabow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet entwickelt sich innerhalb eines dort ausgewiesenen Mischgebietes.

Landschaftsplan

Es wurde 1994 für die Stadt Grabow ein Landschaftsplan aufgestellt. (Garten- und Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. G. Schulz; Zierow/Wismar). Die Aussagen des Landschaftsplanes wurden für die Umweltprüfung herangezogen.

Nachfolgend erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

(BauGB § 2 Abs. 4 Satz 1)

Grundlage

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind insbesondere diejenigen Umweltbelange zu erfassen, die voraussichtlich erheblich durch die Planung beeinflusst werden. Es ist der Bestand, die

Entwicklung des Umweltzustandes sowie die Auswirkungen der geplanten Änderung zu untersuchen, zu beschreiben und zu bewerten. Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung sind zu benennen.

Eingeflossen in die Beschreibung und Bewertung sind die

- „Gutachterliche Stellungnahme zur Erfassung der Fauna im Plangebiet Grabow (Tankstellen-Neubau)“ von dem CompuWelt-Büro (Dr. Klaus-Dieter Feige, Lewitzrand 23, 19372 Matzlow-Garwitz) in Zusammenarbeit mit Renè Feige und Udo Binner und die
- Antrag auf Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (KRIEDEMANN - Ing.-Büro für UMWELTPANUNG, Röntgenstraße 8, 19055 Schwerin)
- Stellungnahme des Forstamtes Ludwigslust (Landesforst Mecklenburg-Vorpommern) zu der Ersatzleistung durch Aufforstung.

15.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

15.2.1 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und Landschaft, auf die Arten, Boden, Wasser, Klima/Luft

Biologische Vielfalt und Landschaft / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Grabow. Diese Region ist durch Waldflächen gekennzeichnet, die bis Ludwigslust reichen. Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan (Westmecklenburg) weist diese Gebiete als Waldflächen mit deutlich strukturellen Defiziten aus.

Geschützte Biotope und Schutzgebiete sind im näheren Umkreis (500 m) nicht vorhanden.

Landschaftszone: Vorland der mecklenburgischen Seenplatte

Großlandschaft 51: Südwestliche Niederungen

Landschaftseinheit 510: Südwestliche Talsandniederungen mit Elde

Das Plangebiet ist derzeit mit Wald bestanden, der in westlicher und nördlicher Richtung Anschluss an weitere Waldflächen hat. Nordöstlich befinden sich Gewerbegebietsflächen (u.a. Autohaus) und südlich Wohnbauten (ehemaliges Forsthaus) und Garagenbauten. Kennzeichnend ist weiterhin die Lage des Plangebietes zwischen der B 5 und der Ludwigsluster Chaussee.

Die biologische Vielfalt wird an der vorhandenen Ausstattung im Hinblick auf Pflanzen und Tiere sowie am jeweiligen Potenzial gemessen.

Keiner der vorhandenen Biotope ist nach NatSchAG M-V geschützt oder als schutzwürdiger Bereich bzw. Landschaftsbestandteil einzustufen.

Das faunistische Potential ist aufgrund der vorhandenen Störungen und der Gleichartigkeit (Waldfläche) als gering zu bewerten. Das Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Tierarten (nach Roter Liste) wurde untersucht, um eine nachhaltige Beeinträchtigung auszuschließen. (siehe Anlage 2)

Keine Fläche ist Teil eines Biotopverbundes.

Insgesamt ist die biologische Vielfalt als gering und gegenüber den zu erwartenden Projektauswirkungen als gering empfindlich zu bewerten.

Ein weiterer Betrachtungsfaktor ist dem Landschaftsbild beizumessen. Hier handelt es sich um die Beseitigung von Waldflächen (Rodung). Damit wird die Tankstelle bis an die B 5 und die Ludwigsluster Chaussee optisch sichtbar sein.

Von der B 5 aus bilden die Garagenbauten am Tessiner Weg den Ortsrand. An der Ludwigsluster Chaussee sind die Gewerbebauten gegenüber dem Wald die erste Bebauung der Ortslage Grabow. Im Zuge des Vorhabens sind Baumfällungen an der Ludwigsluster Chaussee im Bereich des Vorhabens zur Herstellung des Sichtdreiecks notwendig. Weitere Waldflächen erstrecken sich von der B 5 in Richtung Westen.

Der „Gutachterliche Landschaftsrahmenplan – Westmecklenburg“ bewertet die Schützwürdigkeit von landschaftlichen Freiräumen anhand repräsentativer Funktionsmerkmale mit gering für den nördlichen Bereich von Grabow. Großräumig wird die Schützwürdigkeit des Landschaftsbildes mit hoch bewertet.

Arten (Tiere, Pflanzen) und Lebensgemeinschaften

Flora im Plangebiet:

Das Plangebiet ist mit Wald bestanden und wird forstlich als Wald geführt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Waldfläche (Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer 1.13.2 – WMC) umgewandelt. Der Bestand aus vorwiegend Kiefer mit Eiche und Buche weist nur in den Randbereichen, die entlang der angrenzenden Straßen liegen, gemischte Laubbestände unterschiedlichen Alters auf. Einige Reste von versiegelten Flächen weisen auf eine ehemalige anthropogene Nutzung (Gartenhaus u.a.) auf und stellen daher eine vorhandene Beeinträchtigung im Wald dar.

Flora auf den Nachbarflächen:

Die nördlich und südöstlich angrenzenden Flächen werden als Wald (WMC) von der Forstbehörde geführt. Ebenso vorwiegend Kiefer mit Eichen u. a. Laubbaumarten. Westlich grenzt die Bundesstraße 5 (OVB) an das Plangebiet. Weitere angrenzende Flächen werden als Verkehrsfläche (Ludwigsluster Chaussee - OVL) und Mischgebietsfläche (OIG) sowie Wohnbebauung (ehemaliges Forsthaus - OEL) ausgewiesen. Die Wohnbaufläche grenzt an Waldflächen und weist daher einen sehr guten Baumbestand aus, der auch teilweise in das Plangebiet ragt.

Fauna im Untersuchungsraum (Plangebiet und Umgebung):

Im Planungsgebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten vorkommen. Für die Bewertung der Fauna ist daher die Erstellung eines Fachbeitrages über die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs. 1 der FFH- Richtlinie erfolgt. (siehe Anhang 2 – „Gutachterliche Stellungnahme zur Erfassung der Fauna im Plangebiet Grabow (Tankstellen-Neubau)“)

Folgende Untersuchungen wurden vorgenommen:

a) Brutvogelerfassung

- * Erfassung der brütenden Vogelarten sowie Bewertung der Größe der Brutbestände durch Sichtbeobachtungen und Verhören der rufenden, singenden bzw. trommelnden Männchen;
- * Kartierung der Einzelbrutplätze aller planungsbedeutsamer Vogelarten (Horst- und höhlenbewohnende Arten) durch Baumkontrollen nach Laubfall im Winterhalbjahr sowie Kontrolle der ermittelten potentiellen Brutplätze zur Brutzeit;
- * Zusammenfassende Bewertung der Brutbestände der Vögel hinsichtlich der Sensibilität der besonders geschützten Vogelarten auf das Planvorhaben;
- * Fotodokumentation auffälliger Niststätten

b) Erfassung aller Nicht-Aves-Arten

- * Stichprobenartige Kontrolle geeigneter Habitate auf das Vorkommen von Arten aus der Liste der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützten“ Pflanzen und Tierarten (ohne Fledermäuse, 3 Begehungen) durch ganztägige Sichtkontrollen mit zwei

Mitarbeitern; für Vorkommen von Lurchen und Kriechtieren werden zeitweilig Sandstreifen zum Sonnenbaden gelegt

- * Kontrollfänge von Käfern bzw. Laufkäfern (3 Kontrollen) mittels Lebendfängen tagaktiver Individuen und Lebendfängen in Barberfallen
- * gegebenenfalls Unterbreitung von Ausgleichsvorschlägen bei Vorkommen entsprechender Arten (z.B. Zauneidechse)

c) Fledermäuse

- * Das Vorkommen von Wochenstuben von Fledermäusen wird dabei im Untersuchungsraum vorgenommen.
- * kartografische Darstellung der Vorkommen (so solche festgestellt wurden)
- * Fotodokumentation möglicher Vorkommen

Die Ergebnisse werden in einem Gesamtbericht unter Berücksichtigung der Bedeutung für das Planungsvorhaben dargestellt. Dabei werden die jeweiligen Artengruppen differenziert betrachtet und ein Entscheidungsvorschlag erbracht. Im Dezember 2009 wurde ein kurzer Zwischenbericht vorgelegt. Weil das Gebiet durch die angrenzenden Verkehrsflächen (Bundes- und Gemeindestraße) begrenzt wird, liegt eine Beeinträchtigung der Fauna des Gebietes vor.

Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse:

Zeitraum der Erfassung: November 2009 bis Anfang August 2010

a) Brutvogelerfassung

„Im Ergebnis der Untersuchungen konnten keine Vogelarten festgestellt werden, die dem geplanten Eingriff - dem Bau einer Tankstellenanlage - ausschließlich im Wege stehen. Im Gebiet fanden sich diverse alte Höhlen insbesondere des Buntspechts, die Fortpflanzungsraum für weitere Tierarten sein können. Lt. Gutachten ist der Lebensraumverlust durch das Fällen der Bäume auszugleichen.

Ergebnis: 2 frische Spechthöhlen im Plangebiet

b) Erfassung aller Nicht-Aves-Arten

-- „Bei einer Prüfung verschiedener streng geschützter Arten der Liste der in Anhang IV der FFH-Richtlinie konnten insbesondere mehrere Vorkommen der Zauneidechse festgestellt werden. Diese liegen unmittelbar am Rand des UG. Frühere Vorkommen dieser Art im Kontrollgebiet konnten 2010 nicht bestätigt werden, sind aber nicht auszuschließen.“ so laut Gutachten.

Ergebnis: keine Vorkommen im Plangebiet gesichtet

-- „Im Rahmen der für den Heldbock durchgeführten Begehungen wurde auch nach Eremiten gesehen. scheinen mehr Bäume auch in der Ludwigsluster Chaussee als Fortpflanzungsbäume infrage zu kommen. Für diese Art sollte in Absprache mit der UNB bzw. dem LUNG eine eingehende Kontrolle aller zu fällender, potenzieller Laubbäume erfolgen und die Larven sind gegebenenfalls umzusiedeln.“ so laut Gutachten.

Ergebnis: es können Eremiten im Plangebiet vorkommen

c) Fledermäuse

„Bei der Prüfung der Vorkommen wurden 3 Wochenstuben des Großen Abendseglers im Untersuchungsraum nachgewiesen. Darüber hinaus traten zur Fortpflanzungszeit weitere Fledermausarten im UG auf, die auch die durch Spechte gezimmerten Baumhöhlen nutzten. Auch hier ist der Lebensraumverlust auszugleichen.“ so laut Gutachten.

Ergebnis: 2 Wochenstuben des Großen Abendseglers im Plangebiet

Boden

Grabow liegt in der südwestlichen Talsandniederung mit Elde (Landschaftseinheit) und weist im Plangebiet vorwiegend arme Böden (Talsande) mit niedrigem Ertragspotential auf. Diese Böden sind fein- bis mittelkörnig und haben eine hohe Durchlässigkeit. Die Gefährdung der Böden der holozänen und spätglazialen Flug- und Dünenande durch Bodenkontamination ist sehr niedrig (geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern – Böden). Das Gelände im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Grabow weist im Mittel eine Höhe von ca. 30 m ü. HN auf. Das Geländere relief ist größtenteils eben. Die hohe Bedeutung für den Naturhaushalt entsteht vorwiegend aus der sehr hohen Schutzwürdigkeit des Bodens im gesamten Bereich von Grabow.

Wasser

Es liegt eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt im gesamten Bereich von Grabow für das Grund- und Oberflächenwasser vor (sehr hohe Schutzwürdigkeit).

Es werden die Bereiche Oberflächenwasser und Grundwasser unterschieden.

Direkt im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Elde (700 m entfernt) hat eine Fließgewässerstrukturgüte der Klasse 5 = merklich geschädigt

(Müritz-Elde-Wasserstraße). Daher werden auch durch die Grundwassermessstelle (Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan) für die Region Grabow anthropogen beeinflusstes Grundwasser gemeldet, das diffus bzw. organogen belastet ist.

Klima / Luft

Der südliche Teil Westmecklenburgs wird dem Übergangsklima zugeordnet, das sowohl atlantische als auch bereits kontinentale Einflüsse aufweist. Daher wird die Planregion mit Niederschlägen von durchschnittlich 600 – 650 mm als niederschlagsreich eingestuft.

Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei größer 8° C.

Der mittlere Beginn der Schneeglöckchenblüte: 60-65. Kalendertag seit Jahresbeginn

Das Plangebiet wird durch Immissionen von der Bundesstraße/Ludwigsluster Chaussee und angrenzender Bebauung beeinflusst. Es herrschen vorwiegend Winde aus westlichen Richtungen vor. Die größte Häufigkeit erreichen die Südwestwinde.

Die Waldfläche besitzt besondere Bedeutung für die Bindung von Luftschadstoffen und für die Abgabe von Sauerstoff zur Luftgeneration.

15.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Es werden weder Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete nach BNatSchG oder NatSchAG M-V, noch Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für den Naturschutz betroffen bzw. beeinträchtigt.

Siehe hierzu die Karte 1 – Karte der Schutzgebietsflächen und die Karte 2 – Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V. Übernahme der im Verzeichnis des LUNG M-V eingetragenen Biotopflächen, deren Kartierung ca. 1998 vorgenommen wurde und 2003 an die Stadt Grabow übergeben wurde.

Folgende Schutzgebiete sind im weiteren Bereich (> 500 m) ausgewiesen:

- Nördlich des Plangebietes:

DE 26 35-303 FFH- Gebiet, „Ludwigsluster- Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“, Entfernung ca. 1,6 km.

- Entlang der Elde befinden sich verbindende Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH- Richtlinie:

- Landschaftsschutzgebiet L 131, „Unteres Elde- und Meynbachtal“
Entfernung südwestlich 500 m; Entfernung nordöstlich 1,2 km
(Schutzzweck: Erhalt des naturnahen, mit mannigfaltigen Biotopen ausgestatteten mäandrierten Abschnitte der Alten Elde und des Meynbachtals)
- geschützte Biotope (Trockenrasen- und Feuchtgebietsflächen)

Die Ludwigsluster-Grabower Heide (Entfernung 1,6 km) ist als Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

15.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale, Baudenkmale und keine Naturdenkmale. Architektonisch wertvolle Bauten befinden sich nicht im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung. Eine Beeinträchtigung solcher Güter durch das Vorhaben ist nicht gegeben. Altlasten sind in den eingesehenen Unterlagen nicht vermerkt. Die Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen werden bewertet:

Eine Geräuschbelastung auf das Plangebiet ist bereits von der stark frequentierten Bundesstraße und der Ludwigsluster Chaussee vorhanden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm, kommen.

Die Schallimmissionsprognose (SIP) ergab die Notwendigkeit einer Schallschutzwand in südöstlicher Richtung als Immissionsschutz für die angrenzende Wohnbebauung.

15.2.4 Wechselbeziehungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, der Landschaft und der biologischen Vielfalt sowie den Menschen und den Kultur- und Sachgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter an sich ab.

Für das Untersuchungsgebiet ist eine vorhandene anthropogene Beeinflussung (Straßenverkehr, Mischgebiet) aller Schutzgüter und Umweltbelange festzustellen. Die Wertigkeiten der Schutzgüter im Plangebiet und in dessen näherem Bereich, aber auch die jeweiligen Empfindlichkeiten, werden daher mit hoher Wertigkeit eingestuft.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung der unbebauten Fläche führt zu einer Versiegelung von Boden. Damit ist ein Verlust an Boden und seiner Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Speichermedium für Niederschlagswasser u. a. zu verzeichnen. Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen sind für den Verlust und die geplanten Störungen notwendig.

Weiterhin wird eine Schallschutzwand zur Minimierung der Beeinträchtigungen durch Schallentwicklung notwendig.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Am Nordrand der Stadt Grabow soll eine Tankstelle auf bisher forstlich genutzter Fläche gebaut werden. Die zwischen der B 5 und der Ludwigsluster Chaussee liegende Fläche wird auf einer Breite von ca. 45 m befestigt und erhält ein dem Wald vorgelagertes Regenwasserversickerungs-, Verdunstungsbecken auf einer Breite von ca. 25 m.

Die Zu- und Abfahrten von der B5 werden durch Abbiegespuren verbreitert.

Der Verlust an Waldfläche und die Errichtung einer Tankstelle führt zu einer Erweiterung des nördlichen Ortsrandes der Stadt Grabow in den Landschaftsraum.

15.3.1 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und Landschaft, auf die Arten, Boden, Wasser, Klima/Luft

Biologische Vielfalt und Landschaft / Landschaftsbild

Die biologische Vielfalt wird sich aufgrund der Rodung eines Teiles der Waldfläche (ca. 0,67 ha) nicht nachhaltig verändern. Waldflächen kennzeichnen weiterhin den nördlichen Teil der Ortslage. Eine Durchgrünung des Plangebietes für die Verbesserung des Landschaftsbildes ist aufgrund der Funktionen im Gebiet einer Tankstelle nicht möglich. Der verbleibende Wald im Verkehrsdreieck wird weiterhin für den Kraftfahrer aus Richtung Ludwigslust die Fläche der Tankstelle verdecken und somit keine nachteilige Beeinträchtigung hervorrufen. Eine Weitsicht auf das Plangebiet ist nicht gegeben, so dass es hier zu keiner Fernwirkung durch das Vorhaben kommt. Es besteht eine deutlich technisch geprägte Vorbelastung.

Arten (Tiere, Pflanzen) und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist derzeit Teil eines Waldgebietes. Für die Plangebietsfläche ist eine Waldumwandlung beim zuständigen Forstamt beantragt. Die nördlich und südöstlich (am Techentiner Weg) liegenden Waldflächen bleiben erhalten.

Der Antrag auf Waldumwandlung erfolgt für die Waldflächen des Plangebietes, die in der Gemarkung Grabow, Flur 1 liegen.

a) Flurstück 29/3	=	4.050 m ²
b) Teil aus Flurstück 29/4	=	2.700 m ²
		6.750 m ²

Die Flächen befinden sich im Eigentum von:

- a) Hermann Lothar & Co. Mineralölhandelsgesellschaft mbH
Carl-Petersen-Straße 70-76, 20535 Hamburg
- b) Stadt Grabow (Verkauf an a) geplant)

Für die Umwandlung der Waldflächen sind Ersatzaufforstungen von insgesamt 2.1069 ha folgender Art und Größe in der Gemarkung Gütitz, (Flur 1) geplant:

Flurstück 24	=	0,3269 ha Laubwald
		Aufforstung mit Stieleiche bis 31.12.2011
Flurstück 45,46,60/1	=	1,78 ha Nadelwald
		Aufforstung mit Kiefer und Waldrandgestaltung bis 31.12.2011

Alle Flächen sind mit Wildschutzzäunen gegen Rotwild einzuzäunen.

Einige Einzelbäume an der Ludwigsluster Chaussee werden gefällt, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die Bäume haben alle einen Stammumfang unter 0,70 m.

Die artenschutzrechtliche Fachbeiträge, die nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs. 1 der FFH- Richtlinie durchgeführt wurden, ergaben nachfolgendes Ergebnis.

Zusammenfassende Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen:

a) Brutvogelerfassung

Ergebnis: 2 frische **Spechthöhlen** im Plangebiet
Ersatz: 4 Spechtnistkästen im angrenzenden Waldgebiet (nördlich)

b) Erfassung aller Nicht-Aves-Arten

Ergebnis: keine Vorkommen von **Zauneidechsen** im Plangebiet gesichtet
Ersatz: Feldsteinwall am südlichen Waldrand als Schutz- und Rückzugshabitat (5 m lang, 1 m hoch, 1,5 m breit)

- Ergebnis: es können **Eremiten** im Plangebiet vorkommen
Minimierung: Der Baumbestand des Plangebietes ist beim Fällen durch einen Sachverständigen auf Eremitenbestand (Käfer - *Osmoderma eremita*) zu prüfen. Gefundene Bestände sind fachgerecht umzusetzen.

c) Fledermäuse

- Ergebnis: - 2 Wochenstuben des **Großen Abendsegler** im Plangebiet
- 2 Bäume als potenzielle Sommerquartiere bzw. Wochenstuben
- 4 Bäume als potentielle Sommerquartiere
Ersatz: - 16 Ersatzquartiere für Fledermäuse im angrenzenden Waldstück
- Sicherung von Alt- und Totholzbeständen mit einer Größe von 1.34 ha im näheren Umfeld

Weitere Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig, da es laut Gutachten in den angrenzenden Waldflächen (besonders in den weniger gestörten westlichen Flächen) große Vorkommen von Spechthöhlen gibt. (Karte im Gutachten S. 11)

Wegen der geringen Größe der Plangebietsfläche und aufgrund der vorhandenen Störungen durch die Verkehrsstrassen fallen die Beeinträchtigungen gering aus. Für das Auftreten von geschützten Arten mit Lebensraum bzw. Nahrungsstätten – hier der Große Abendsegler – ist ein Antrag auf Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG beim LUNG M-V gestellt.

Boden

Durch den Neubau der Tankstelle mit den entsprechenden Serviceeinheiten sowie durch die notwendigen Verkehrsanlagen kommt es zu Flächenversiegelungen, zum Verlust von Versickerungsfläche und ein erhöhter Oberflächenabfluss wird bewirkt.

Die Versiegelung von Boden erfolgt durch:

- die Bebauungen mit der Tankstelle und den Serviceeinrichtungen;
- die Waschhalle mit den notwendigen Nebenanlagen;
- die Ver- und Entsorgungsanlagen und
- die straßenseitigen Erschließungen einschließlich der Parkplatzflächen.

Die Flächenversiegelungen werden in der beiliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und durch entsprechende Kompensationsflächen und -maßnahmen ausgeglichen.

Wasser

Die für die Tankstelle notwendigen Verkehrsflächen werden in Beton, dichtem Betonsteinpflaster oder Asphalt ausgeführt. Diese Regelung dient der Erfüllung der Umweltauflagen beim Bau von Tankstellen (Umgang mit mineralöhlhaltigen Flüssigkeiten etc).

Für Anforderungen gemäß Grundwasserschutz laut WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sind die Flächenbefestigungen hoch belastbar und flüssigkeitsdicht auszubilden. Hierzu sind zukünftig aussagefähige technische Fachplanungen zu erarbeiten.

Der Bau eines Regenwasser- Versickerungs-/Verdunstungsbeckens ist am Waldrand an der nördlichen Plangebietskante geplant. Auf Grund der anstehenden Böden ist eine Durchlässigkeit anzunehmen. Durch entsprechende Baugrunduntersuchungen ist der Versickerungsbeiwert des anstehenden Baugrundes zu bestimmen. Öl- und Leichtflüssigkeitsabscheider sind vorzusehen.

Klima / Luft

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht festzustellen. Durch das Regenwasser-Verdunstungsbecken kommt es zu einer positiven Beeinflussung der örtlichen klimatischen Bedingungen.

15.3.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Bezüglich der Lage des Plangebietes ist festzustellen, dass aufgrund der Entfernung des Vorhabens zu den genannten Schutzgebieten und den Entwicklungsräumen eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Gebiete nicht zu erwarten ist. Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich.

15.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, Kultur- und Sachgüter

Die geplante Tankstelle wird den Verkehr von der B5 und der Ludwigsluster Chaussee in das Mischgebiet tragen, daher ist der Tankstellenbetrieb als eine relevante immissionsrechtliche Schallquelle, die auf das Umfeld wirkt, zu bezeichnen.

Die Serviceanlagen und Parkplatzanlagen wurden im Rahmen der Planung in eine schalltechnischen Untersuchung (SIP) mit einbezogen, um ungewollte und unzulässige Beeinträchtigungen von Wohngrundstücken auszuschließen. Als Ergebnis der Untersuchung ist eine Lärmschutzwand an der südöstlichen Plangebietsgrenzen zum Schutz der Wohnbebauung zu errichten.

Zur Vermeidung von Immissionen erfolgen die wasserdichte Ausbildung der befestigten Flächen und die Einleitung des Oberflächenwassers in ein Auffangbecken. Öl- und Leichtflüssigkeitsabscheider werden, so weit notwendig, vorgesehen. Für Anforderungen gemäß Grundwasserschutz laut WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sind die Flächenbefestigungen hoch belastbar und flüssigkeitsdicht auszubilden.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern erfolgt entsprechend der gesetzlichen Richtlinien und den möglichen Anschlüssen an vorhandene Systeme.

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsprechenden Träger.

15.3.4 Auswirkungen auf die Wechselbeziehungen

Die Wechselwirkungen werden durch das Vorhaben bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und aufgrund der Lage am Ortsrand von Grabow grundsätzlich nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser im Hinblick auf den Grundwasserschutz durch den Boden sowie die verringerte Neubildungsrate bei Versiegelung des Bodens werden durch Maßnahmen der Kompensation ausgeglichen. Die biologische Vielfalt, die durch Pflanzen und Tiere entsteht, wird durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und außerhalb ausgeglichen. Lärmschutzmaßnahmen, wie die Lärmschutzwand, verhindern eine nachhaltige Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung.

15.4 Prognose ohne Durchführung des Vorhabens

Ohne die Durchführung der Bebauungsplanung wird sich der Umweltzustand des Untersuchungsgebietes nicht relevant verändern.

Die Fläche würde weiterhin als Wald den nördlichen Rand der Stadt Grabow bilden.

15.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Festsetzungen zu den Minimierungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Teil B - Textliche Festsetzungen der Planung angegeben. Der Eingriff in die bisher unversiegelten Flächen wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung berechnet und mit Kompensationsmaßnahmen bewertet. Im Rahmen des Umweltberichts wird auf die grundsätzlichen Regelungen des Naturschutzrechts diesbezüglich eingegangen und die geplanten Maßnahmen (siehe detailliert Punkt 8.3.4 der Begründung) werden zusammen gefasst genannt.

Die Maßnahmen liegen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes.

Minimierungs- und Schutzmaßnahmen:

- Die Zufahrt vom Techentiner Weg auf das Tankstellengrundstück erfolgt in einem Abstand von 2 m vom Stamm der Eiche. Der Baumschutz soll durch Hochborde und eine Leitplanke erfolgen.
- Errichtung einer bepflanzten Schallschutzwand (70% Hedera helix - Efeu, 15% Parthenocissus tricuspidata – Dreispitz-Wein, 15% Polygonum aubertii - Schlingknöterich) an der südöstlichen Plangebietsgrenze
- Der Nachtbetrieb (22.00 – 6.00 Uhr) der Waschanlage ist unzulässig.
- Abfall- und Müllgefäßschränke sind durch Sichtschutzanlagen abzudecken.
- Im Baugebiet dürfen Baustoffe, die die Ozonschicht gefährden oder krebserregend oder allergieauslösend sind, nicht verwendet werden.
- Das anfallende Niederschlagswasser und Dachflächenwasser ist zu versickern. Dazu ist ein Regenwasserversickerungs-/Verdunstungsbecken ausgewiesen.
- Die für die Tankstelle notwendigen Verkehrsflächen werden in Beton, dichtem Betonsteinpflaster oder Asphalt ausgeführt. Diese Regelung dient der Erfüllung der Umweltauflagen beim Bau von Tankstellen (Umgang mit mineralöhlhaltigen Flüssigkeiten etc). Für Anforderungen gemäß Grundwasserschutz laut WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sind die Flächenbefestigungen hoch belastbar und flüssigkeitsdicht auszubilden. Hierzu sind zukünftig aussagefähige technische Fachplanungen zu erarbeiten.

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:

- Anlage einer freiwachsenden Hecke (108 m lang, 3 m breit) im Satzungsgebiet mit 2 Reihen Gehölzen (145 Sträucher im Abstand 1,5 m) der Gehölzartenliste.

Gehölzartenliste:

Qualität: Sträucher, mind. 2 x verpflanzte Ware, > 80-100 cm hoch
Straucharten: Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Haselnuß,
Eingrifflicher Weißdorn, Hundsrose, Wolliger Schneeball

- Die Rasenflächen am Regenwasser-Versickerung-/Verdunstungsbecken sind mit Landschaftsrasen (Trockenlagen RSM 7.229) anzusäen und extensiv zu pflegen.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- Die Stadt Grabow kann derzeit keine Flächen für Kompensation zur Verfügung stellen, die in nächster Zeit realisiert werden könnten. Daher wurde in Absprache mit dem Wasser- und Bodenverband „Untere Elde“ (Sitz Ludwigslust) eine Maßnahme zur **Renaturierung eines naturfernen Fließgewässers** (ausgewiesen im „Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan – Westmecklenburg“ September 2008) herangezogen. Durch den Wasser- und Bodenverband soll die Maßnahme geplant, abgestimmt und durchgeführt werden. Dabei sollen die finanziellen Mittel aus der vorliegenden Kompensationsmaßnahme der Kofinanzierung des Projektes dienen. Die Berechnung der Höhe der finanziellen Geldleistung erfolgt in der Anlage 1 – Eingriffs- und Ausgleichsbewertung.

Die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes beziehen sich auf die Renaturierung des Hechtsforthgrabens (2. BA) in der Gemeinde Zierzow. Hier ist der naturnahe Gewässerausbau geplant, der im „Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan – Westmecklenburg) mit der Regeneration von gestörten Naturhaushaltsfunktionen an naturfernen Fließgewässern angegeben wird. Dazu kommt, dass das Gewässer in einem Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur und sehr hoher Funktionsbewertung liegt. Des Weiteren ist der Hechtsforthgraben ein wichtiges Element, das als Zufluß zur Elde in das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Elde- und Meybachtal“ eine hohe Bedeutung erhält.

Aus der Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“:

Der Hechtsforthgraben ist ein bedeutendes Fließgewässer mit einem Einzugsgebiet >10 km². Es weist derzeit eine vom natürlichen Referenzzustand stark abweichende Strukturgüte auf. Das Fließgewässernetz ist Bestandteil eines regionalen Biotopverbundes und hat seinen Ursprung in einem ausgewiesenen Brut- und Rastplatzgebiet mit europäischer Bedeutung.

Textliche Festsetzung der Kompensation:

- Naturnaher Gewässerausbau – Hechtsforthgraben, Gewässer 253 (2.BA) -

In der Gemeinde Zierzow erfolgt die naturnahe Entwicklung und Gestaltung des Hechtsforthgrabens und seiner Uferstreifen auf 3.020 m Länge durch Rückbau von Rohrdurchlässen, durch Böschungsabflachungen, Herstellen von Bachschleifen und gewässerbegleitende Anpflanzungen.

Artenschutzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Textliche Festsetzungen:

- Die Rodungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes dürfen nur außerhalb der Brutzeiten in der Zeit von 1.Oktober bis 28. Februar erfolgen! (§ 39 Abs. 5 BNatSchG vom 29.07.2009)

- Die Fällung des Baumbestandes ist durch einen Sachverständigen für Fledermäuse und für Eremiten (Käfer - *Osmoderma eremita*) zu begleiten. Gefundene Bestände sind fachgerecht zu versorgen bzw. umzusetzen.

- Auf dem Flurstück 29/4, Flur 16, Gemarkung Grabow ist am Waldrand im Bereich des Regenwasser-Verdunstungsbeckens ein Feldsteinwall von 5 m Länge (1m Höhe, 1,5 m Breite) anzulegen.

- Auf dem Flurstück 29/4, Flur 16, Gemarkung Grabow sind im Umfeld des Standortes 16 Fledermauskästen (Winterschlafkästen, Sommerkoloniekästen, Flachkästen) anzubringen.

- Auf dem Flurstück 29/4, Flur 16, Gemarkung Grabow sind im nördlichen Waldgebiet 4 Spechtnistkästen anzubringen.

- In der Gemarkung Grabow (Flur 15) ist ein 1.34 ha großer Laubwaldbestand als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für geschützte Fledermausarten dauerhaft als Naturwaldzelleutzungsfrei zu erhalten.

- Die Artenschutzmaßnahmen (Anbringen von Fledermauskästen und Spechtnistkästen) sind im Frühjahr 2011 zu realisieren. Für die Kästen wird eine jährliche Kontrolle, Reinigung bzw. Ersatz über einen Zeitraum von 10 Jahren festgeschrieben.

Ersatzaufforstungen

Für die Umwandlung der Waldflächen sind **Ersatzaufforstungen von insgesamt 2,1 ha** in der Gemarkung Gütitz, (Flur 1) festgesetzt.

15.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten - Alternativen

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ist die Untersuchung von Alternativen durchzuführen. Dabei geht es vorwiegend um Standortalternativen, die zu keiner Rodung von Waldbeständen führen.

Grundvoraussetzung für den Betrieb einer Tankstelle ist die Lage an einer stark frequentierten Straße (z.B. Bundesstraße), da nur hier die für den Betrieb einer Tankstelle notwendigen betriebswirtschaftlichen Voraussetzungen bestehen.

Daher werden die Flächen entlang der Bundesstraße 5 für einen Alternativstandort untersucht.

Die Untersuchung ergab folgendes Ergebnis:

- Die Flächen im Stadtbereich werden durch Wohnungsbau, Mischgebiete (ausgelastet) und großflächige Kleingartenanlagen im Bereich der Müritz-Elde-Wasserstraße genutzt.
- An der südlichen Stadtgrenze gegenüber der vorhandenen Shell-Tankstelle stellen sich Flächen als landwirtschaftliche Flächen (Grünland, Acker) dar.

Sie sind augenscheinlich als Alternativstandort geeignet.

Nachteilig wirkt sich hier im südlichen Stadtraum die Nähe (ca. 200 m) zu einigen laut § 20 des Landesnaturschutzgesetzes geschützten Flächenbiotopen (Trocken- und Magerasenflächen) aus, die zu einem Biotopverbund durch verbindende Landschaftselemente ausgebildet werden sollen. (siehe Punkt 15.2.2)

Folgende Biotope befinden sich südlich der Stadt Grabow:

Biotop-Nr. 13667	Sandmagerrasen mit einer Größe von 150.782 m ²
Biotop-Nr. 13675	Magerrasen mit einer Größe von 28.999 m ²
Biotop-Nr. 13678	Sandmagerrasen mit einer Größe von 35.306 m ²

- Grabow liegt außerdem aufgrund seiner Lage an der Elde inmitten eines Bereiches mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt wegen seiner Lebensraumvielfältigkeit, die aus Wald-, Wiesen- und Niederungsflächen besteht. Diese erstrecken sich besonders südlich der Stadt entlang der Elde und haben für die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume Bedeutung, wie auch für die landschaftsgebundene Erholung.

- Flächen innerhalb der Stadt und auch an der Ludwigsluster Chaussee, die für einen Alternativstandort geeignet erscheinen, haben nicht die Frequentierung die an der Bundesstraße gegeben ist. Außerdem weisen diese Standorte ein erhöhtes Potential an Wohnbebauung auf, so dass hier massiv Lärmimmissionen entstehen würden.

Im Hinblick auf die enge Bindung des Vorhabens an die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche und die bereits von der Stadt Grabow geplante Mischgebietserweiterung (Flächennutzungsplan) kommt keine andere Lösung in Betracht. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens sind insgesamt ausgleichbar. An anderer Stelle ist nicht mit weniger Auswirkungen auf die Umweltbelange zu rechnen, so dass ein alternativer Standort aus Umweltsicht keine günstigere Situation darstellen würde, weder im engeren Planungsraum noch großräumig betrachtet.

15.7 Zusätzliche Angaben

15.7.1 Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Die Bestandserfassung und die Bewertung der zu untersuchenden Umweltbelange sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden in dem hiermit vorliegenden Umweltbericht auf der Grundlage nachfolgend Unterlager erstellt:

- Landesnaturschutz-, Landeswassergesetz M./V.
- „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan – Westmecklenburg 2008
- FFH- Gebietsausweisung (Fauna-Flora-Habitat)
- IBA – Gebietsausweisung (Important-Bird-Areas)
- Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände (Mecklenburg-Vorpommern), LUNG 1998
- Landschaftsplan der Stadt Grabow, 16.5.1994 (Dipl.-Ing G. Schulz)
- Geologische Karten von M-V (Böden, Oberfläche)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Erfassung der Fauna im Plangebiet Grabow

15.7.2 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Der Prozess der Umweltprüfung ist nicht mit der Aufstellung des Planes durch die Stadt abgeschlossen. Die Stadt ist für die Überwachung der Auswirkungen, die durch die Durchführung der Planung auf die Umwelt entstehen, zuständig. (§ 4 c BauGB)

Folgende Maßnahmen zur Überwachung bzw. zum Monitoring der Umweltauswirkungen sind notwendig:

Überprüfung	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Kontrolle der Herstellung der festgesetzten Maßnahmen	Im Herbst nach Baubeginn;	Stadt Grabow	Ortsbegehung und Ergebnisdokumentation
Kontrolle der ordnungsgemäßen Entwicklung der Maßnahmen	nach 3, 5 und 10 Jahren	Stadt Grabow	Ortsbegehung und Ergebnisdokumentation

Die Kompensationsmaßnahme "Naturnaher Gewässerausbau" außerhalb des Plangebietes ist in Verantwortung durch den Wasser- und Bodenverband "Untere Elde" zu realisieren.

15.8 Zusammenfassung

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle an der B 5 / Ludwigsluster Chaussee“ plant die Stadt Grabow die Umwandlung einer Waldfläche. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan Bestandteil eines Mischgebietes.

Die Erschließung erfolgt über den Techentiner Weg (B 5) und über die Ludwigsluster Chaussee. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Nach den geltenden Vorschriften des EU-Rechts und des Baurechts ist für diese Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, um darzustellen, ob und welche Auswirkungen die Planung auf die Umwelt hat. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht dargelegt.

Es wurden die Umweltgüter im Planungsraum beschrieben und bewertet. Die Bestandsbeschreibung und Bewertung beruht auf vorhandenen Unterlagen. Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Anlage 1) wurde ein Fachbeitrag erarbeitet. Durch die Aussagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages „Gutachterliche Stellungnahme zur Erfassung der Fauna im Plangebiet Grabow (Tankstellen- Neubau)“ (siehe hierzu Anlage 2) wurde das Vorkommen aller wildlebenden Vogelarten und der Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie überprüft.

Das Plangebiet ist derzeit Teil einer Waldfläche und schließt an vorhandene Wohn- und Mischbebauung an. Die Bundesstraße 5 und die Ludwigsluster Chaussee begrenzen an zwei Seiten das Gebiet. Dadurch ist der gewählte Standort als bereits stark anthropogen beeinflusst einzustufen und es ist durch die Vorbelastungen des Umfeldes die Möglichkeit einer verträglichen Einfügung des Vorhabens gegeben.

Auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb werden zur Minimierung, zum Ersatz und zum Ausgleich gemäß § 1a des Baugesetzbuches Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese Maßnahmen beziehen sich innerhalb des Plangebietes auf die Minimierung (Hecke, bepflanzte Schallschutzwand) der Emissionen die durch das Vorhaben entstehen und die Verbesserung des Kleinklimas (Verdunstungsbecken). Die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes bestehen in dem naturnahen Ausbau des Hechtsforthgraben 2. BA (Gewässer 253) in der Gemeinde Zierzow als Entwicklungsmaßnahme für Natur und Landschaft. Mit diesen Maßnahmen sind die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft durch das Vorhaben ausgeglichen.

Für den Artenschutz sind Minimierungsmaßnahmen (Eingriffsvermutung: Eremit, Zauneidechse) und Ersatzmaßnahmen (4 x Spechthöhlen, 16 x Fledermauskästen) vorgesehen. Als Ersatz wird ein 1.34 ha großer Laubholzbestand als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für geschützte Fledermausarten dauerhaft und nutzungsfrei erhalten.

Für den Eingriff in Wochenstuben des Großen Abendsegler (Fledermaus) ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Behörde (LUNG M-V) gestellt.

Die Rodungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes dürfen nur außerhalb der Brutzeiten in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Für die Waldrodung ist eine Ersatzaufforstung in der Gemarkung Güritz auf ca. 2,1 ha mit Laub- und Nadelgehölzen durchzuführen.

Die Umweltprüfung kommt schließlich zu dem Ergebnis, dass die Suche nach einem alternativen Standort an der Bundesstraße 5 für das geplante Vorhaben keine günstigere Situation aus Umweltsicht herbeiführen wird.

Grabow, 21.03.2011
(Ort, Datum)


U. Schult
(Bürgermeister)

