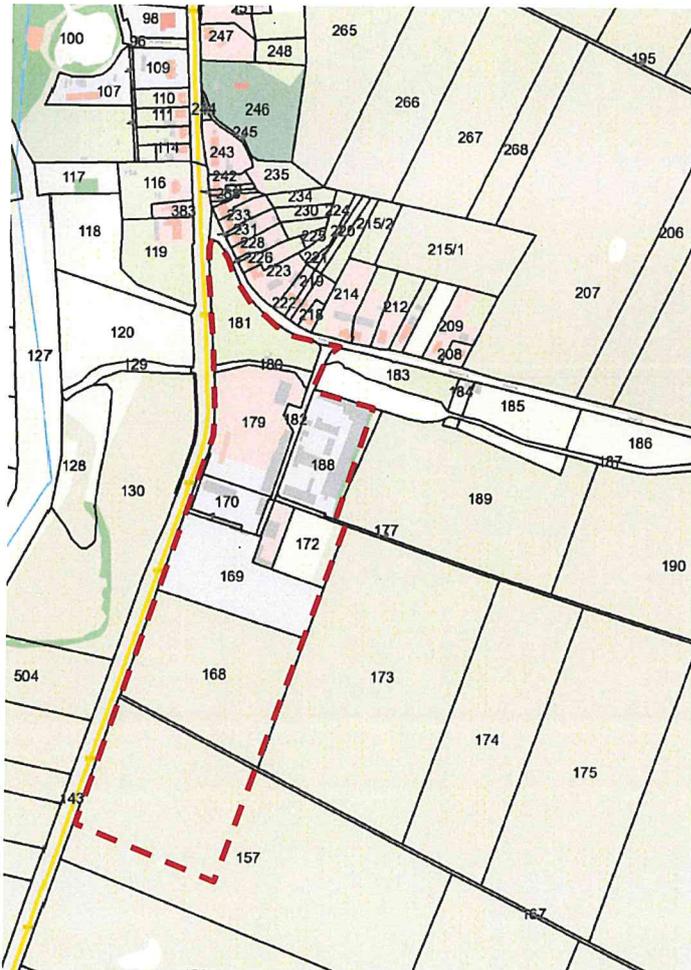


Gemeinde Gresse

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet an der B 195, südlich der Straße nach Badekow“

Begründung

Übersichtsplan (genordet, ohne Maßstab)



Quelle: Auszug aus dem Geoportal Landkreis Ludwigslust-Parchim (<https://geoportal.kreis-swm.de/kvwmap/index.php>), abgerufen 18.05.2015

--- Geltungsbereich des Urplans



1. Rechtskraft/ Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet an der B 195, südlich der Straße nach Badekow“ ist seit dem 19.10.2004 rechtskräftig.

Lage und Geltungsbereich

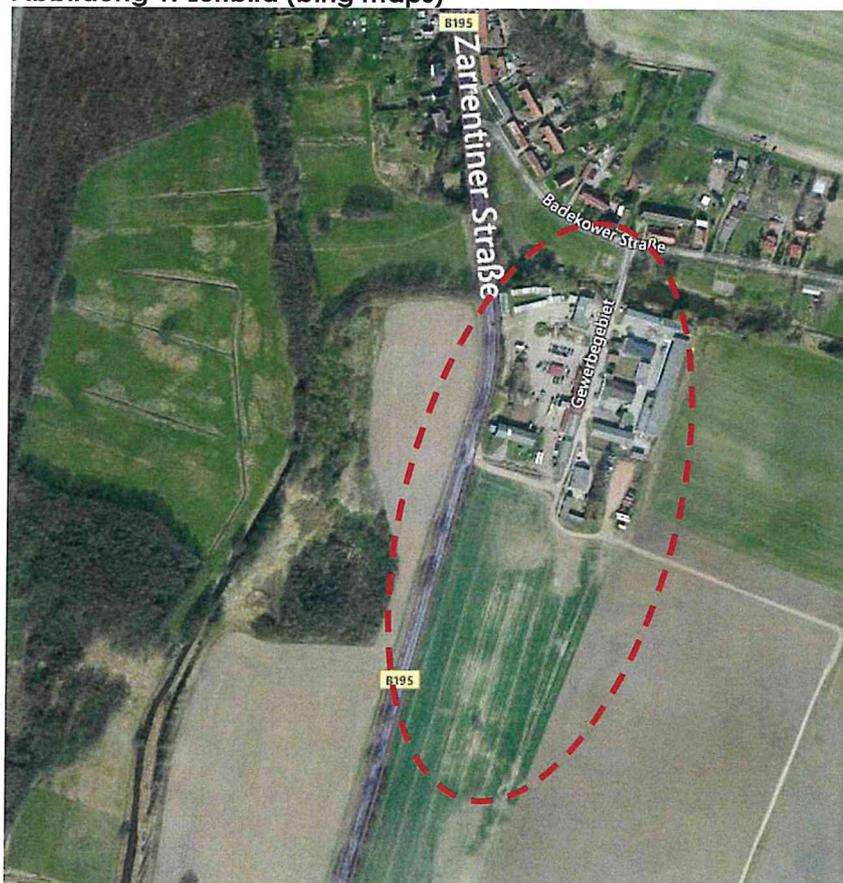
Der Bebauungsplan befindet sich südlich der Ortschaft Gresse, östlich der Bundesstraße von Boizenburg Richtung Bundesautobahn (BAB) A24 und südlich der Straße nach Badekow.

Der Bebauungsplan wird im Norden durch die Hauptstraße (alte Bezeichnung)/ Badekower Straße (neue Bezeichnung), im Westen durch die B 195 und im Süden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 13 ha und betrifft folgende Flurstücke der Gemarkung Gresse, Flur 7 Flurstücke 169 teilweise, 168 und 157 teilweise (aktuelle Flurstücksbezeichnungen).

Derzeitige Nutzung

Abbildung 1: Luftbild (bing maps)



Die Nutzungen im Plangebiet lassen sich in zwei Teilbereich gliedern. Im Norden sind die bereits zur Aufstellung des Bebauungsplans vorhandenen gewerblichen

Nutzungen in teilweise ehemaligen LPG Gebäuden vorhanden. Die Mischgebietsfläche entlang der Badekower Straße wird ebenso wie der südliche Teil landwirtschaftlich genutzt.

Die Gewerbeflächen werden von der Badekower Straße im Norden erschlossen. Im Norden verläuft ein Graben und es schließt sich ein vorhandenes Stillgewässer an, dies ist nicht Bestandteil des Plangebietes.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Sicherung des Bestandes sowie die Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe im nördlichen Plangebiet. Weiterhin sollte die Ansiedlung weiterer nicht störender Gewerbebetriebe im Anschluss an die vorhandene Nutzung ermöglicht werden.

Mit der geplanten Anpflanzung von Laubbäumen entlang der geplanten Erschließungsstraße und der Festsetzung von Gehölzstreifen nach Süden und Osten sollte das Baugebiet großzügig durchgrünt und gegenüber der landwirtschaftlichen Flächen eingegrünt werden.

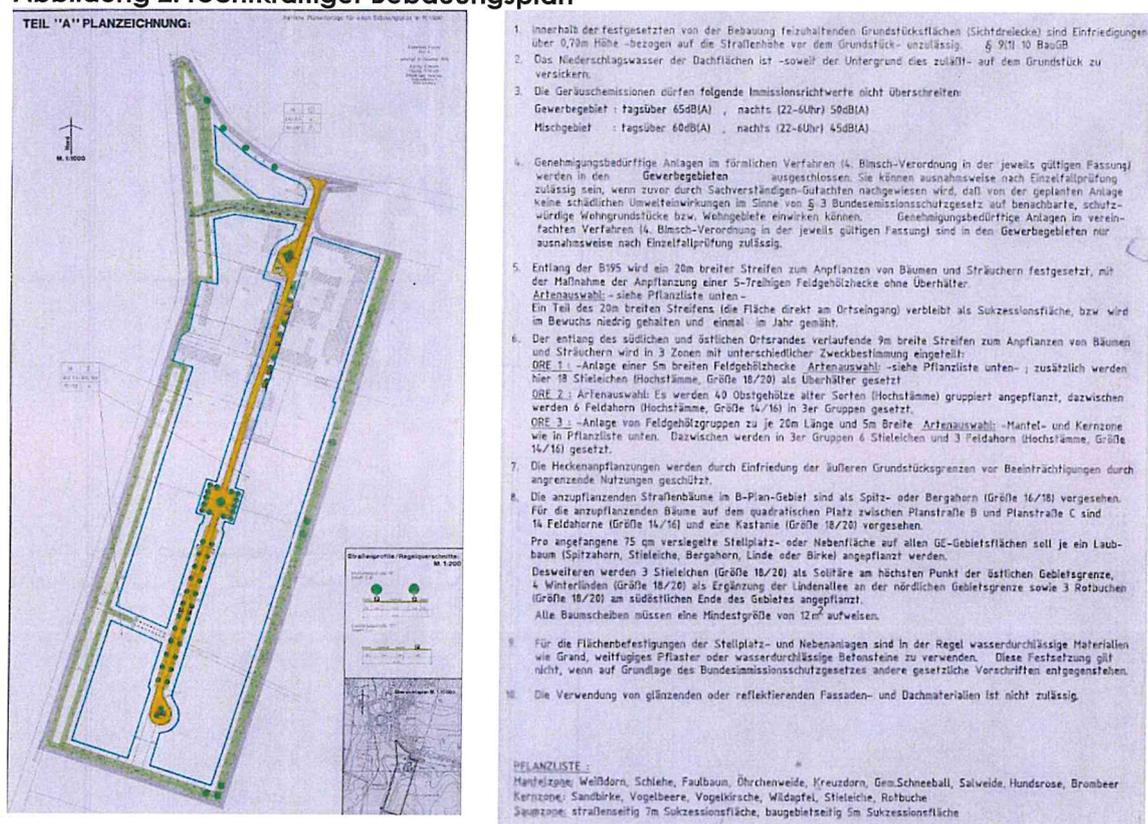
3. Bisherige Festsetzungen

Der Norden (südlich angrenzend an die Badekower Straße) des Plangebietes ist als Mischgebietsfläche bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Sukzessionsfläche). Zulässig sind eingeschossige Einzelhäuser (Satteldach) mit einer maximalen GRZ von 0,4. Diese Festsetzungen bleiben bestehen.

Für die bestehenden baulichen Anlagen und Flächen innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen gilt eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m über Straßenniveau in offener Bauweise mit einer zulässigen GRZ von 0,6. Gleiche Festsetzungen gelten für den geplanten Erweiterungsbereich. Das Plangebiet wird über eine zentrale Straßenachse erschlossen, in der drei Wendeanlagen vorgesehen sind. Zudem sind als Abgrenzung zur freien Landschaft Pflanzstreifen vorgesehen. Hierfür gelten Anpflanzgebote. Es wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der Aussagen zur Bewertung des Eingriffs sowie Maßnahmen zum Ausgleich festsetzt.



Abbildung 2: rechtkräftiger Bebauungsplan



4. Aufhebungsverfahren

Wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb einer Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Eine Aufhebung oder auch Teilaufhebung einer Ortssatzung kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung die Vorschriften des BauGB. Es wurde eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt.

Nach der Teilaufhebung dieses Bebauungsplans regelt sich die Zulässigkeit baulicher Vorhaben nach den Vorgaben des § 35 BauGB.

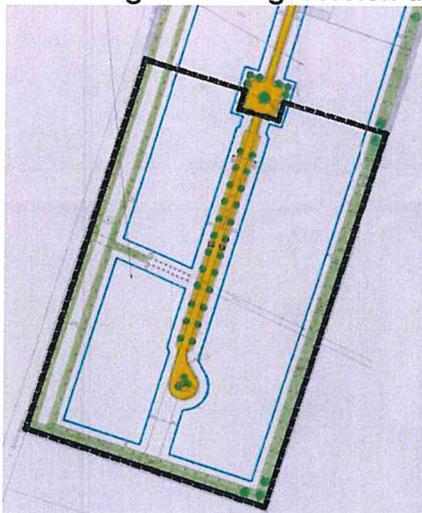
5. Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Die planerischen Ziele der Gemeinde Gresse haben sich etwa 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans verändert. Dem Wunsch nach einer städtebaulich verträglichen und in das Ortsbild passenden Gewerbeansiedlung südlich des Ortes, strategisch günstig an der Verbindungsstraße Richtung A 24 gelegen, konnte nicht mit ausreichendem Interesse von Gewerbebetrieben nachgekommen werden. Daher sieht die Gemeinde Gresse keinen Grund zur Aufrechterhaltung des südlichen, heute noch nicht umgesetzten Teilplans und hat die Teilaufhebung in der Sitzung vom 24. April 2014 beschlossen.

Das vorhandene Gewerbegebiet mit einer kleinen Erweiterungsmöglichkeit im Süden inkl. der geplanten Wendeanlage als innerer Erschließung soll erhalten bleiben und als gewerbliche Entwicklungsfläche der Gemeinde Gresse dienen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht zielführend, da an der Stelle keine anderweitige Entwicklung möglich sein soll.

Der Geltungsbereich der Aufhebung ist im anliegenden Plan durch eine schwarze unterbrochene Linie kenntlich gemacht. Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung wird das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ aufgehoben. Die textliche Festsetzung Nr. 6 Ortsrandeingrünung „ORE 1“ wird ebenfalls aufgehoben. Beide Aufhebungen sind in der Planzeichnung durch eine rote Linie kenntlich gemacht.

Abbildung 3: Geltungsbereich der Teilaufhebung



6. Übergeordnete Planungen

Neben der regionalen Bedeutung der B 195 werden weiträumige Flächen als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP, 2011) dargestellt. Mit der Aufhebung des südlichen Teilbereiches werden die Flächen weiter als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich genutzt und entsprechen somit der Vorgaben des RREP. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg gibt folgenden Hinweis: Die Teilaufhebung steht im Einklang mit einem sparsamen Umgang der Naturgüter und der Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Im Westen, direkt im Anschluss an die Bundesstraße B 195 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Boize“. Der Flusslauf schlängelt sich im Westen durch die Gemeinde Gresse.

Der Flächennutzungsplan stellt gewerbliche Fläche sowie die Pflanzstreifen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird zusammen mit der Änderung weiterer Flächen vorgenommen und bleibt bis dahin in seiner heutigen Form gültig.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodenordnungsverfahrens Gresse (nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes).

7. Grünordnungsplan/ Eingriffsregelung

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der gleichzeitig als Anlage zur Begründung mit beschlossen wurde. Darin sind die erforderliche Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung sowie die Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen enthalten.

Da nun der südliche Teil des Bebauungsplans aufgehoben wird, worin Teile des Ausgleichs enthalten sind, entfallen auch diese Festsetzungen. Es handelt sich im Einzelnen um:

- Teile des ÖA 3: Festsetzung einer 20 m breiten Zone zum Aufbau eines Gehölzstreifens (östlich der B 195)
- Anpflanzungen entlang der Planstraße (Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn)
- Südliche ORE 1 südliche Plangebietsgrenze sowie Teile der östlichen Plangebietsgrenze der Teilaufhebung: 9 m breiter Streifen zum Anpflanzen einer Feldgehölzhecke mit Überhältern
- ORE 2 Teile der östlichen Plangebietsgrenze der Teilaufhebung: 9 m breite Fläche zum Anpflanzen von Obstgehölzen mit Feldahorn

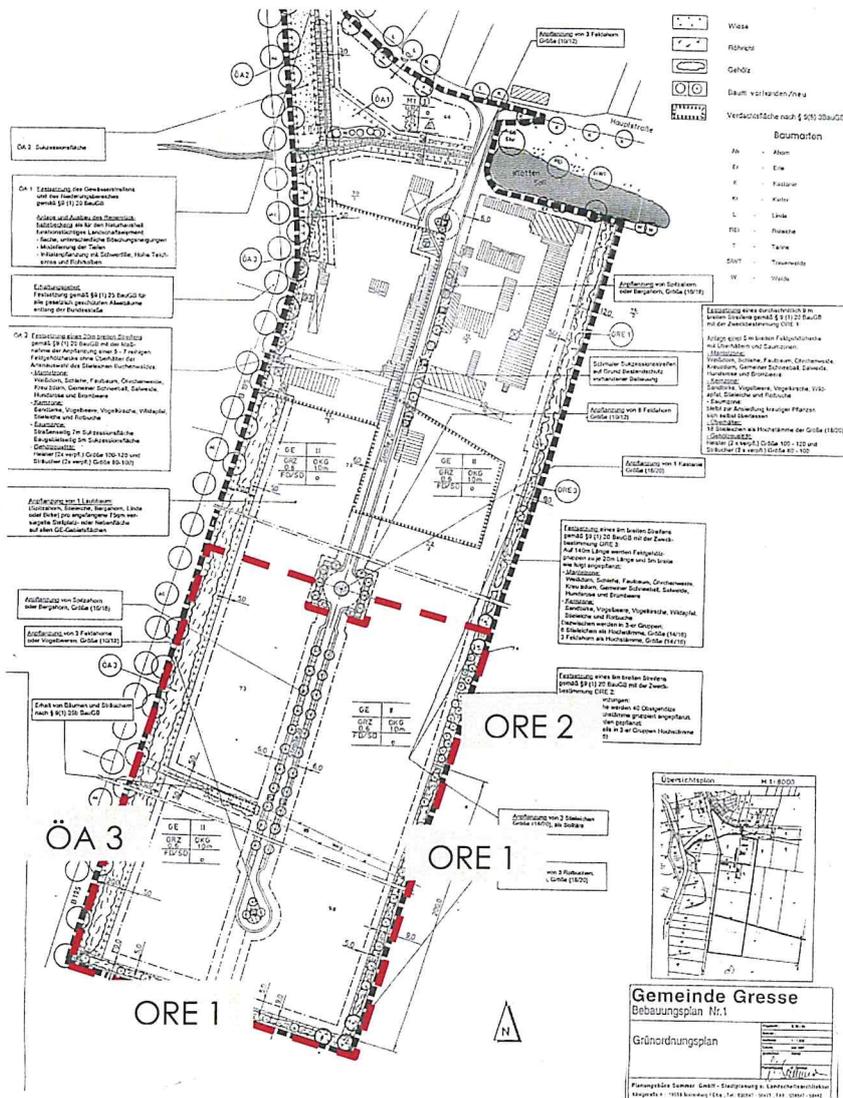
Die im Grünordnungsplan ermittelte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren angepasst. Überschlägig kann davon ausgegangen werden, dass durch eine Verdichtung des verbleibenden Gewerbegebietes die im B-Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausreichen. Eine Umsetzung der Feldgehölzhecken usw. ist bislang nicht erfolgt (der Eingriff war bereits vorhanden).

Für den südlichen Bereich wird der entsprechende Teil der Bilanzierung aufgehoben. Da nahezu der komplette Eingriff (mit Ausnahme der Straßenflächen) innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden sollte, wird der Teil des Grünordnungsplans (GOP) der den Aufhebungsbereich betrifft mit aufgehoben.

Der für den nördlichen Teil des Plangebiets bestimmte Bereich und die darin enthaltenen Festsetzungen gelten nach wie vor.



Abbildung 4: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1
"Gewerbegebiet an der B 195"



8. Auswirkung der Planung

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet an der B 195, südlich der Straße nach Badekow“ sind keine Auswirkungen auf das Gebiet sowie dessen unmittelbare und weitläufige Umgebung zu erwarten. Auswirkungen auf die derzeitige Nutzung des Geländes sind durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen ebenso nicht zu erwarten.

Derzeitige Nutzung: Eine Auswirkung auf die derzeitige gewerbliche Nutzung im Norden ist nicht erkennbar. Die Flächen werden bereits heute landwirtschaftlich genutzt. Die davon ausgehenden Immissionen sind bekannt und werden als nicht



erheblich eingestuft, so dass keine Auswirkungen auf gesunde Arbeitsbedingungen zu erwarten sind.

Ver- und Entsorgung: Für die Erschließung der bereits bestehenden Betriebe bleibt die Wendeanlage Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Erschließung von der Bundesstraße ist außerhalb geschlossener Ortschaften nicht möglich, daher müssen die Betriebe von der Hauptstraße (alte Bezeichnung)/ Badekower Straße (neue Bezeichnung) im Norden erschlossen werden (Bestand).

Natur und Landschaft: Mit dem Verzicht der Umsetzung des südlichen Teils des Bebauungsplans bleiben diese Bereiche als Lebensräume bestehen. Die heute mögliche Versiegelung wird nicht realisiert und die Fläche bleibt dem Naturhaushalt erhalten. Der Bereich wird nach BauGB dem Außenbereich zugeordnet. Bauliche Anlagen sind hier lediglich dann zulässig, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb etc. dienen (§ 35 Abs. 1 BauGB).

Westlich der B 195 schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Boize“ an.

Wasser: Mit der Teilaufhebung stehen unversiegelte Flächen und damit die Versickerung von Oberflächenwasser und Zuführung zum Grundwasser weiter zur Verfügung.

9. Umweltbericht

Als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan wurden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Grünordnungsplan dargelegt. Darin enthalten sind die Darstellung des Eingriffs und die dazugehörigen Vorschläge zur Kompensation (Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung).

Durch die Teilaufhebung wird keine Beeinträchtigung durch Flächenversiegelung mehr erfolgen. Somit verbleibt es bei der heutigen Umweltsituation.

Der nicht mehr überplante Bereich umfasst neben einer möglichen gewerblichen Nutzung, Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft. Die damit verbundenen Folgen durch Nichtumsetzung des Bebauungsplanes wurden untersucht und im Umweltbericht dargestellt.

9.1 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Ziele des Umweltschutzes werden insbesondere in den §§ 1 (5 und 6) sowie 1a des BauGB abgeleitet.

Weitere zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes werden aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie dem Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) abgeleitet.



Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird auf das Bundesnaturschutzgesetz verwiesen. Seit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAGBau) wurden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Umweltprüfung einbezogen. Sie erfahren durch das BNatSchG ihre Konkretisierung: Eingriffsregelung, biologische Vielfalt/NATURA 2000, Besonderer Artenschutz.

9.2 Beschreibung und Bewertung der UmweltbelangeAbgrenzung des Plangebietes, vorhandene Nutzung

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf Kapitel 1 der Begründung verwiesen.

Boizenburg liegt im Südwestmecklenburgischen Sandergebiet am Südrand der Großlandschaft „Südwestvorland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Es handelt sich um eine flachwellige bis ebene Geest.¹ Das Gebiet fällt von teilw. 27,5 m bis auf 18 m zur Boize hin ab.



Quelle: Geoportal MV (<https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>). Abgerufen am 15.6.2015

Klima/Luft

Generell gelten vegetationsbedeckte Flächen als Kaltluftentstehungsgebiete. Die nachts gebildete Kaltluft fließt in tiefer gelegene Bereiche ab. Im Plangebiet fällt das Gelände zur Boize hin und damit zur Bundesstraße hin ab.

Mit der Nichtumsetzung der Planung eines zum großen Teil versiegelten Gewerbegebietes kann die Kaltluft ungehindert abfließen. Eine Versiegelung und damit Verhinderung der Kaltluftentstehung findet nicht statt.

Boden

Als Bodenform ist für den Bereich um Gresse Tieflehm/ Lehm-Parabraunerde-Pseudogley/ Pseudogley/ Gley angegeben. Es handelt sich um Grundmoränen mit mäßigem bis starkem Stauwasser und Grundwassereinfluss.²

Da keine Versiegelung im Plangebiet der Teilaufhebung stattfindet, kann der Boden seine Funktionen weiter erfüllen. Es findet keine Beeinträchtigung der biotischen Ertragsfunktion und Biotopentwicklungsfunktion statt.

¹ Gemeinde Gresse: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1. (1997); S. 4

² Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0) <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>

Gemeinde Gresse

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet an der B 195, südlich der Straße nach Badekow“

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg gibt folgenden Hinweis: Werden Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes festgestellt, sind diese der Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet der Teilaufhebung befindet sich kein Oberflächengewässer. Im Norden des Plangebietes (Urplan) befindet sich ein Grabenlauf.

Westlich der B 195 schließt sich die Niederung der Boize an.

Mit der Planung die gewerbliche Nutzung zugunsten einer landwirtschaftlichen Nutzung aufzugeben, führt zu einer Freihaltung und Nichtversiegelung der Flächen. Für das Grundwasser bleibt die Deckschicht erhalten und somit ist hier auch keinerlei Beeinträchtigung zu erwarten. Oberflächenwasser kann versickern und wird so dem Grundwasser wieder zugeführt.

Flora und Fauna, biologische Vielfalt

Es sind keine europäischen Schutzgebiete (FFH – Gebiet) betroffen.

Westlich der B 195 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Boize“. Mit der Teilaufhebung wird weder eine Versiegelung des Plangebietes noch eine zusätzliche Verkehrsbelastung bzw. sonstige Immissionsbelastung auf das LSG einwirken. Die im Plangebiet vorhandene Flora und Fauna wird erhalten.

Landschaftsbild/ Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich östlich der Bundesstraße von Boizenburg im Süden nach Gallin (Anschlussstelle BAB A 24) im Norden. Die Bundesstraße wird von großen Alleebäumen gesäumt. Für das Landschaftsbild entscheidend ist die Einstufung der Landschaft hinsichtlich ihrer Eigenart und Vielfalt, zum einen für Erholungssuchende und zum anderen für das Ortsbild, den speziellen Charakter der Gemeinde Gresse. Da die Gemeinde bereits von der Bundesstraße durchzogen wird, die damit einen nicht unerheblichen Einfluss auf das Ortsbild nimmt, ist eine gewisse Vorbelastung gegeben. Andererseits befindet sich westlich der Bundesstraße der Niederungsbereich der Boize, der wiederum einen landschaftlichen Reiz besitzt. Historisch gesehen weist die Gemeinde einige Baudenkmale und insbesondere das Gutshaus mit der Parkanlage auf. Woraus eine gewisse Attraktivität zu schließen ist. Jedoch befinden sich diese Elemente eher im Dorfkern und wirken nicht auf die Fläche ein. Daher wäre eine bauliche Nutzung als neuer Ortsrand einzustufen, der aufgrund des welligen Geländes weithin sichtbar wäre. Eine entsprechende Eingrünung war sowohl zur Straße als auch zur freien Landschaft geplant. Mit der Planung der Gemeinde die bauliche Nutzung nicht weiter zu verfolgen, wird kein Einfluss auf das Landschaftsbild gegenüber dem heutigen Zustand genommen.

9.3 Auswirkungen der Umweltbelange auf die Planung

Die Planung die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche nicht baulich sondern weiter als landwirtschaftliche Fläche zu nutzen, hat positive Auswirkungen auf die Umweltbelange aller oben genannten Schutzgüter zur Folge.



Es ist keine Beeinträchtigung von baulichen Anlagen auf dem hügeligen Gelände auf das Landschaftsbild mehr möglich. Der Betrieb des Gewerbegebietes hätte weitere Störungen durch Verkehrs- und andere Immissionsbelastungen mit sich gebracht, die möglicherweise auch eine Beeinträchtigung des anschließenden LSG mit sich gebracht hätten. Diese Beeinträchtigung entfällt ebenfalls.

Boden und Klima bleiben dem Naturhaushalt erhalten und können ihre Funktionen wahrnehmen. Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen *Wechselwirkungen* insbesondere über den Schlüsselfaktor Boden. Bleiben die Funktionen des Bodens erhalten, wirkt sich dies auch positiv auf die anderen Schutzgüter aus.

9.4 Auswirkungen der Planung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung könnte im gesamten Plangebiet eine bauliche Entwicklung vollzogen werden, die eine Versiegelung bis zu 80% der Fläche nach sich gezogen hätte. Gebäude und Anlagen hätten weitreichende Auswirkungen auf das Landschaftsbild gebracht, die durch die Anlage großzügiger Grünstrukturen am Rand des Plangebietes minimiert werden müssten.

9.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 15 BNatSchG

Da keine nachteiligen Auswirkungen der Teilaufhebung erwartet werden, entfallen die Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes.

9.6 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung erfolgte in zwei Schritten. Zunächst muss davon ausgegangen werden, dass die Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs des kompletten Bebauungsplans ausgeschöpft wurden. Damit wird für die Bilanzierung von einem zu 80% versiegelten Gewerbegebiet ausgegangen.

Der Ausgleich des kompletten Gewerbegebietes hätte bis auf den Ausgleich zur Anlage einer Planstraße (externe Kompensation), innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Da nun nur der nördliche Bereich als gewerbliche Fläche bzw. Mischgebiet erhalten bleibt, wurde hierfür eine überschlägige Bilanzierung vorgenommen, die zu einem Defizit führt.

Im zweiten Schritt wurde eine Bilanzierung für die Teilaufhebung entwickelt, die wie unten abzulesen ist, zu einem positiven Wertpunktekonto kommt.

In Summe kann festgehalten werden, dass - geht man von der Umsetzung des Bebauungsplans als Gewerbegebiet aus und nimmt nun die Teilaufhebung hinzu - ein nahezu vollständiger Ausgleich erfolgen kann.

Da die Zuordnung der Ausgleichsflächen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgte, entfällt mit der Teilaufhebung ein Teil der erforderlichen Kompensation.

Für die Kompensation der Erschließungsstraße, die nur teilweise umgesetzt ist, steht eine externe Fläche weiterhin zur Verfügung.



Gemeinde Gresse

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet an der B 195, südlich der Straße nach Badekow“

Eine Kompensation für das Schutzgut Landschaftsbild ist nach Empfehlung des Landkreises (Fachdienst Natur- und Umweltschutz) unabhängig von der Bilanzierung erforderlich. Die Anlage eines 9 m breiten Pflanzstreifens hätte eine Änderung des verbleibenden Bebauungsplans zur Folge, die aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht für erforderlich gehalten wird. Die Gemeinde hält aufgrund der Topographie und der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld und der Abschirmung durch vorhandene Alleebäume eine zusätzliche Kompensation nicht für notwendig. Das Plangebiet ist von Süden kommend durch die Festsetzung von Bepflanzungen gut eingegrünt. Von Norden kommend ist bereits gewerbliche Nutzung vorhanden (frühere LPG Gebäude). Auch dort sind unbebaute Grünbereiche vorhanden, die eine gewisse Abschirmung vornehmen. Die Gemeinde sieht die ökologischen Belange sowie die Belange des Landschafts- und Ortsbildes als ausreichend gewahrt an und folgt daher unter Berufung auf die eigene Planungshoheit nicht der Empfehlung des Landkreises.

Eingriff-Ausgleichs-Bilanz

Bestand (B-Plan Nr.1)

	Fläche	Biotoptyp*	Wert	Flächenwert
Eingrünung (A, ORE 1, ORE 2)	10.448	BHB/ BHF	3	31.344
Hecke (Erhaltungsgebot)	395	BHF	3	1.185
Planstraße	3.390	OVL	0	0
Gewerbefläche	45.056			
Überschreitung GRZ = 0,8 unversiegelt		36.045 OIG 9.011 PEU	0 1	0 9.011
Geltungsbereich	59.289			41.540

Planung

	Fläche	Biotoptyp*	Wert	Flächenwert
Acker	59.289	ACL	1	59.289
Geltungsbereich	59.289			59.289

Gegenüberstellung (s.o.)

Bestand	41.540
Planung	59.289
	17.749

*Biotoperklärung

BHB = Baumhecke

BHF = Strauchhecke

BHS = Strauchhecke mit Überschirmung

OVL = Straße



Gemeinde Gresse

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet an der B 195, südlich der Straße nach Badekow“

OIG = Gewerbegebiet

PEU = nicht oder teilversiegelte Freifläche teilw. mit Spontanvegetation

ACL = Lehm- bzw. Tonacker

9.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich einer anderweitigen Nutzung des Plangebietes stehen keine Alternativen zur Verfügung. Da sich die gewerbliche Entwicklung am Standort Gresse bislang nicht ausreichend vollzogen hat, ist auch mit einer anderen Nutzung nicht zu rechnen. Der Bedarf beispielweise an Wohnraum steht eher im Dorfkern zur Verfügung und soll nicht in die Landschaft herein ragen, zumal hier aufgrund des unmittelbaren Anschlusses der Bundesstraße eine Immissionsbelastung im Wege stehen würde. Insofern bleibt keine Planungsalternative, als die Fläche planerisch der landwirtschaftlichen Nutzung zu überführen.

9.8 Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde Gresse ist nach dem BauGB verpflichtet, unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung dieser Planung verbunden sind, zu überwachen. Jedoch wird nicht davon ausgegangen, dass bei Beibehaltung der Bestandsnutzung erhebliche Umweltauswirkungen eintreten werden.

Gresse, den 20.06.2016



.....
Bürgermeister

