

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Wöbbelin**

„Autohof mit Tankstelle + Motel  
an der Bundesstraße 106 (B 106)  
in Dreenkrögen“

**Vorhabenträger:  
Lüneburger- Treib- und Brennstoff-  
Gesellschaft mbH & Co.KG  
Vor dem Bardowicker Tore 25  
21339 Lüneburg**

Architekten & Stadtplaner  
Stutz & Winter

## **B e g r ü n d u n g**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Wöbbelin „Autohof mit Tankstelle und Motel an der B 106 in Dreenkrögen“**

- 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 Bebauungsplanes
- 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 Bebauungsplanes**
- 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 Medienschließung
- 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 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 8.4.2 Sichtschutzanlagen
- 8.4.3 Werbeanlagen
- 8.4.4 Verkehrsflächen
- 8.5 Hinweise
- 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**
- Anlagen: Städtebaulicher Entwurf zum vbz. Bebauungsplan Nr. 6  
Schallimmissionsprognose

## 1.0 Vorbemerkungen

Der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 „Autohof mit Tankstelle und Motel an der B 106 in Dreenkrögen“ überdeckt ein Plangebiet, welches in den Jahren 1998 - 1999 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 „Autohof mit Tankstelle und Motel Dreenkrögen“ durch die Gemeinde Wöbbelin städtebaulich entwickelt wurde.

Die Tankstelle und die Parkplatzanlagen wurden seit 1999 baulich realisiert. Die Tankstelle wird durch die LTG betrieben. Nunmehr soll der Standort zu einem Autohof entwickelt werden. Dazu ist der Standort baulich weiter auszudehnen.

Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Wöbbelin „Autohof mit Tankstelle an der B106 in Dreenkrögen“ 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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wöbbelin hat am 07.07.2011 vom Grundsatz her zugestimmt, dass im Bereich der B106 in Dreenkrögen (Flurstücke 33/7; 33/2 anteilig, der Flur 1, Gemarkung Dreenkrögen) der bestehende Tankstellenstandort zu einem Autohof erweitert werden kann.

**Als Autohöfe werden Tank- und Rastanlagen bezeichnet, die keine eigene Zu - und Abfahrt zu einer Autobahn haben, sondern über eine reguläre Autobahnanschlussstelle erschlossen werden.**

Die Planungsabsicht der Gemeinde ist gem. § 17 Abs.1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Gemeinde 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 vom Juni 2011, Vermessungsbüro Wagner / Weinke  
Grabenstraße 16, 18273 Güstrow

Umweltplanungen zum Bebauungsplan  
Ingenieurbüro für Umweltplanung Kriedemann  
Röntgenstraße 8, 19055 Schwerin

Bebauungskonzeption Architekturbüro Heine  
Kirchroder Straße 4, 30625 Hannover

Städtebaulicher Entwurf, Architekturbüro Stutz & Winter/Büro Heine Hannover,  
Stand Juni 2011,  
Mecklenburgstraße 13, 19053 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.1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S 1509) 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. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), 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 die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 22.07.2011 (BGBl.,I S. 1509).

### 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
- Planbegründung

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

In die Begründung zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten eingearbeitet:

- Landschaftspflegerische Begleituntersuchung inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung;
- Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag;
- Ergebnisse der Schallimmissionsprognose;

### 5.0 Verwendete Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden weiterhin zur Bearbeitung des Bebauungsplanes mit herangezogen:

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

### 6.0 Planungsanlass / -konzept / Planungsanforderungen

Mit Schreiben vom 23.06.2011 an die Gemeinde Wöbbelin und der Vorstellung der Planungsinhalte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde durch den Vorhabensträger, der Lüneburger Treib- und Brennstoff- Gesellschaft mbh & Co.KG, um die nachfolgend beschriebene Bauleitplanung, gebeten.

Am 07.07.2011 beschloss die Gemeindevertretung von Wöbbelin auf ihrer Sitzung das Planverfahren für eine Bauleitplanung für einen „Autohof mit Tankstelle an der B 106 in Dreenkrögen“ durchzuführen.

Das Planungsziel sieht vor, planungsrechtliche Voraussetzungen für den Bau eines Autohofes mit Tankstelle und Motel und den dazugehörigen Nebenanlagen zu erlangen.

Als Investor tritt die Lüneburger Treib- und Brennstoff- Gesellschaft mbH & Co.KG mit Sitz in Lüneburg, auf.

Mit zurzeit rund 90 Tankstellen betreibt die Investorengruppe 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 Gemeinde Wöbbelin ist verwaltungstechnisch im Amt Ludwigslust-Land organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust.

Im Amt Ludwigslust-Land sind zwölf Gemeinden verwaltungstechnisch zusammengeschlossen. Hierzu zählen folgende Gemeinden:

Alt Krenzlin, Bresegard bei Eldena, Göhlen, Groß Laasch, Leussow, Lübesse, Lüblow, Rastow, Sülstorf, Uelitz, Warlow und Wöbbelin.

Die Gemeinde Wöbbelin besteht aus drei Ortsteilen, der Funkamtssiedlung, dem Hauptort Wöbbelin und der Ortschaft Dreenkrögen.

Die Gemeinde hat eine flächenmäßige Ausdehnung von 23,5 km<sup>2</sup>. 930 Einwohner, Stand 31.12.2009, leben in der Gemeinde, das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 40 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

Die Gemeinde Wöbbelin hat gemäß 2. Entwurf des Regionalen Raumentwicklungskonzeptes Westmecklenburg keine überörtliche raumordnerische Funktion. Wöbbelin grenzt an ein Vorbehaltsgebiet des Tourismus. (Lewitzgebiet)

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle der A 24 Hamburg-Berlin an der B 106 beabsichtigt der Investor, zur weiteren Optimierung und Serviceverbesserung der Transportlinien auf der Autobahn und auf der Bundesstraße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Autohofes zu legen.

Somit erfüllt das Bauvorhaben eine überregionale Straßen- und Verkehrsfunktion und dient dem Allgemeinwohl der Gemeinde Wöbbelin, des Landkreises Ludwigslust sowie des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil der Gemeinde Wöbbelin, im Bereich zwischen der Autobahnanschlussstelle zur BAB A 24 und dem Ort Dreenkrögen. Der Standort ist aufgrund seiner hervorragenden verkehrstechnischen Lage für die Errichtung eines Autohofes bestens geeignet.

## **6.1 Planungsziel / Maßnahmen des Bebauungsplanes**

Ziel der Gemeinde und des Investors ist die planungsrechtliche Regelung der geplanten Erweiterung des Tankstellengeländes zu einem Autohof 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 Aussagen bezüglich der geschützten Arten gem. §44 BNatSchG getroffen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Gemeinde Wöbbelin 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 Erweiterung/Neubau eines Autohofes mit Tankstelle und Motel sowie für den Betrieb notwendigen Serviceeinrichtungen, bestehend aus folgenden Hauptkomponenten:

- **Tankstellengebäude mit Shop, Sanitäranlagen, Lager-, Büro- und Technikbereichen;**
- **Motel, Fastfoodeinrichtungen;**
- **Überdachte Tankanlagen für unterschiedliche Kraftstoffe;**
- **unterirdische und oberirdische Tankanlagen;**
- **Außenreinigungsplätze mit Staubsaugeranlagen;**
- **Luft- und Wasserservicestationen;**
- **PKW- Kurzzeitparkplätze incl. Behindertenparkplätzen;**
- **LKW- Kurzzeitparkplätze;**
- **LKW-Langzeitparkplätze (zur Einhaltung der vorgeschriebenen Ruhezeiten)**
- **Ver- und Entsorgungsanlagen;**
- **Verkehrsflächen;**
- **Werbeanlagen, Preispylone**

Alle Maßnahmen dienen dem Betrieb des Autohofes.

## **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 Wöbbelin ist lt. Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg als Randzone eines Tourismusraums 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.

Mit den landesplanerischen Hinweisen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 29.09.2011 wird diese Sichtweise wie folgt bestätigt:

„ Die Umsetzung des Vorhabens entspricht dem raumordnerischen Erfordernis, die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ansässigen Unternehmen auszurichten. Die vorhandene Tankstelle hat sich insbesondere durch die Lagegunst an der Autobahnanschlussstelle etabliert. Durch die Erweiterung zum Autohof und der Errichtung eines Motels können weitere Serviceangebote offeriert und der Betrieb sowie die damit verbundenen Arbeitsplätze gesichert werden.“

## **6.3 Flächennutzungsplan**

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

Die Gemeinde Wöbbelin verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet entwickelt sich innerhalb einer dort ausgewiesenen gewerblichen Baufläche.

Der aufgestellte und aus dem F-Plan entwickelte Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungspflichtig.

Gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiete) dienen gem. §8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Tankstellen zulässig.

Somit besteht Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wöbbelin, Standort Autohof rot gekennzeichnet.

## SATZUNGSBESCHLUSS

gem. § 10(1) BauGB  
Stand: 10. Februar 2012

## 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.

Der geplante Autohof mit Tankstelle wird vermutlich zu keiner relevanten Verlagerung von Verkehr auf die B106 beitragen. Der den Autohof anführende Verkehr generiert sich hauptsächlich aus dem LKW-Verkehr der Autobahn.

Zur Sicherstellung und zum Nachweis gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen wird im Planverfahren eine **Schallimmissionsprognose (SIP)** erarbeitet. Diese liegt seit August 2011 vor.

### **Folgende zusammenfassenden Aussagen wurden in der SIP getroffen:**

Für das Bauvorhaben „Erweiterung Autohof mit Tankstelle Dreenkrögen“ wurde eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die untersuchte Situation beschreibt die Prognose der zu erwartenden Geräuschemissionen an maßgeblichen Immissionsorten der umliegenden Wohnbebauungen durch das Vorhaben.

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 an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der Anlage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts für Mischgebiete sowie von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.**

**Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage und Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 20 dB(A) in der Nacht an den maßgeblichen Immissionsorten sind bei bestimmungsgemäßigem Betrieb ausgeschlossen.**

**Vorbelastungen durch Anlagen, für die die TA Lärm anzuwenden ist, sind nicht relevant. Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen sind Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage nicht erforderlich.**

**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.**

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

**Es sind keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm erforderlich.**

## **7.0 Das Plangebiet**

### **7.1 Die räumliche Lage**

Das Plangebiet befindet sich aus Richtung Ludwigslust gesehen hinter dem Ortsausgang von Dreenkrögen in nördlicher Richtung und vor der südlich gelegenen Autobahnanschlussstelle der BAB A 24 nach Berlin und Hamburg, westlich der B 106.

Das Plangebiet wird

- nördlich durch eine Ackerfläche (zukünftig durch eine Wiederaufforstungsfläche),
- östlich durch die B 106,
- südlich durch eine Ackerfläche,
- westlich durch eine Ackerfläche

begrenzt.

### **7.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Wöbbelin umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemeinde Wöbbelin;

Gemarkung Dreenkrögen;

Flur 1;

Flurstücke: 33/2 (anteilig); 33/7 (vorhandenes Tankstellengelände);

Die angrenzenden Nutzungen, sind bis auf die Verkehrs- und Wegeachsen landwirtschaftlich geprägt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha.

### **7.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes**

Das Plangebiet schließt eine bestehende und in Nutzung befindliche Tankstelle mit ein. Die Erweiterungsflächen sind unbebaut und werden zzt. als Ackerflächen genutzt.

### **7.4 Topographische Verhältnisse**

Das Gelände im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Wöbbelin weist im Mittel eine Höhe von ca. 38m ü. HN auf. Das Geländere relief ist eben.

### **7.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen**

Ein Teil des Plangebietes ist mit einer Tankstelle und den dazugehörigen Verkehrsflächen bebaut. Die Tankstelle bleibt erhalten und wird Bestandteil des Autohofes.

Die vorhandenen Verkehrsflächen der Tankstelle werden im Rahmen der Entwicklung des Autohofes in das innere Verkehrsflächenkonzept eingebunden bzw. angepasst.

Die für die Erweiterung notwendigen Flächen sind unbebaut. Es handelt sich ausschließlich um zzt. mit Mais bestellte Ackerflächen.

## 7.6 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit

Der gewählte Standort liegt, laut Flächennutzungsplan, auf einer als gewerbliche Baufläche zu entwickelnden Fläche. Diese Fläche ist größtenteils als Ackerfläche zu bezeichnen, die in nördliche, südliche und westlicher Richtung Anschluss an weitere Acker- und Waldflächen hat. Nördlich befindet sich die Bundesautobahn A 24 mit der Anschlussstelle.

Kennzeichnend ist die Lage des Plangebietes an der Autobahn und an der Bundesstraße B 106. 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.

Der geplante Autohof erhält durch die Lage in der unmittelbaren Nähe zur Autobahn und zur Bundesstraße seine wirtschaftliche Rentabilität.

Schutzgebiete befinden sich nicht im näheren Raum.

Im südlichen Entwicklungsbereich an der B 106 befindet sich eine geschützte Feldhecke, die in der planerischen Konzeption als Bestand gesichert wird. Ein Eingriff in die Feldhecke wird nicht erfolgen.

Die zu erwartenden Geräuschbelastungen durch den Betrieb des Autohofes auf das Umfeld werden gegenüber der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der stark frequentierten Bundesstraße und der Autobahn als zulässig eingestuft. Die Schallimmissionsprognose (SIP) trifft hierzu Aussagen.

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 ca. 1,2 ha Ackerfläche.

Der Autohof wird bis an die Autobahn und bis zur Ortschaft Dreenkrögen optisch sichtbar sein. Eine weitere Weitsicht ergibt sich durch die umgebenden Waldflächen nicht. Eine Durchgrünung des Plangebietes ist aufgrund der Funktionen nicht möglich. Die Randzonen des Autohofes, mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie Rasenflächen mit Regenwasserversickerungsmulden bilden die Übergangsv egetation zu den angrenzenden Ackerflächen.

Durch den Neubau des Autohofes mit den entsprechenden Serviceeinheiten sowie durch die notwendigen Verkehrsanlagen kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Die Verkehrsflächen werden in Beton, Betonpflaster oder Asphalt ausgeführt.

Die Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen werden in der 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 innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgleichen.

### Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes werden die Belange des Artenschutzes untersucht und ggf. Maßnahmen zur Verhinderung von Schädigungen der Flora und Fauna festgesetzt.

In diesem Abschnitt werden streng geschützte und besonders geschützte Arten auf ihr Vorkommen und mögliche bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben geprüft.

Anhand von einer Geländebegehungen Anfang August 2011 wurde eine Abschätzung des Arteninventars sowie der Beeinträchtigungen vorgenommen. Eine systematische Kartierung bestimmter Artgruppen wurde nicht durchgeführt.

**Aufgrund der betroffenen Strukturen (ruderaler Staudensaum und Ackerflächen) sind Lebensräume streng und besonders geschützter Arten nicht zu erwarten.**

Auch das Pflanzeninventar und die weitere strukturelle Ausstattung (Lesesteinhaufen usw.) der Flächen deuten darauf hin, dass es durch das geplante Bauvorhaben zu keinen Habitatverlusten und Beeinträchtigungen der nach FFH- Richtlinie und Bundesartenschutzverordnung definierten, geschützten Lebensgemeinschaften und Arten kommen wird.

**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 Nr. 6 der Gemeinde Wöbbelin 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 eines Autohofes mit Tankstelle, Motel und den dazu notwendigen Nebenanlagen ausgewiesen.

Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Fläche in Randlage zur BAB A 24 mit einem Autohof und den dazugehörigen Service und Nebenanlagen so zu entwickeln, dass eine relativ schonende Eingliederung in den Landschaftsraum gewährleistet wird. Um einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken, wird auf einen bestehenden und vorgeprägten Standort abgestellt.

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

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

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

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

### **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 wird durch den baulichen Bestand sowie durch die zukünftig geplanten Baulichkeiten und durch die nördliche bestehende und westlich festgelegte Plangebietsgrenze bestimmt.

Die nördlich geplanten Aufforstungsflächen zur Autobahn haben einen Abstand von mindestens 30 m zum Autohof (Baulichkeiten, die dem Aufenthalt dienen) einzuhalten.

Für den geplanten Werbepylon wurde ein Baufenster innerhalb einer Grünfläche so definiert, das der Werbeträger unter Einhaltung der notwendigen Abstandflächen zu den Nachbargrundstücken positionierbar ist.

### **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)**

Um als Autohof zukünftig auch von der Autobahn aus gesehen zu werden, wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, das ein einzelner Werbeträger eine entsprechend große Höhe erhalten darf.

Die maximale Bauhöhe der geplanten Gebäude wird durch die höhenmäßige Entwicklung des bereits mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1 planungsrechtlich definierten zweigeschossigen Motelgebäudes festgelegt.

Zur Höhenregelung der Baukörper des Autohofes wird die max. zul. Firsthöhe und Traufhöhe der Hauptgebäude sowie die max. zulässige Höhe der Preispylone/Werbeträger bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe/Höhe baulicher Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten ausgebauten Verkehrsfläche bestimmt.

Diese Regelung dient dem Schutz und der Wahrung des Landschaftsbildes.

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

Nebenanlagen des Autohofes, wie Servicestationen, Preispylone etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Baulichkeiten für den Autohof stehen.

Diese Festsetzung dient der wirtschaftlichen Umsetzung der Investition.

### **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 den Autohof notwendigen Verkehrsflächen werden in Beton, Betonsteinpflaster oder Asphalt ausgeführt. Diese Regelung dient der Erfüllung der Umweltauflagen beim Bau von Autohöfen und Tankstellen (Umgang mit mineralölhaltigen Flüssigkeiten etc). Für Anforderungen gemäß Grundwasserschutz laut WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sind die Flächenbefestigungen hoch belastbar und flüssigkeitsdicht auszubilden.

Die offenen Regenwasserversickerungsmulden führen zu einer positiven Wirkung auf das Mikroklima.

Durch den Bebauungsplan wird die Lichtwerbung des Autohofes so beeinflusst, dass ein wechselndes Werbelicht als unzulässig erklärt wird, um das Wohn- und Landschaftsumfeld in den Nachtstunden nicht negativ zu beeinflussen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm sind nicht erforderlich.

Generell entsteht durch die Versiegelung und den Betrieb des Autohofes ein negativer Einfluss auf die Klimaentwicklung. Durch die Erweiterung des Angebotes und die entsprechende Zunahme des Verkehrs kommt es zu vermehrter Emission von Treibhausgasen. Die Kompensationsmaßnahmen für die Flächenversiegelung entsprechen jedoch dem § 5 Abs. 2 c des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden. Dabei tragen die Pflanzung von Hecken, Bäumen und Sträuchern nachweislich zur Kohlendioxidreduktion bei.

## **8.2 Erschließung**

### **8.2.1 Äußere Verkehrserschließung**

Die äußere Verkehrserschließung des Autohofes erfolgt direkt über die Bundesstraße B 106. Damit ist der Autohof verkehrstechnisch über kurze Wege direkt an die wichtige Verkehrsachse A 24 angeschlossen. Der Straßenbelag dieser Verkehrsachsen besteht aus Asphalt (B106) bzw. Beton (A24).

Abbiegespuren von der B 106 in Richtung Autohof sind bereits vorhanden.

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 mit den Stellungnahmen vom 12.10.2011/28.09.2011 im Planverfahren keine Einwände erhoben. Den geplanten Parkplatzanlagen in einem Abstand von kleiner 20m vom festen Fahrbahnrand der B 106 wurde durch das SBA Schwerin zugestimmt.

### **8.2.2 Innere Verkehrs- und Mediierschließung**

#### **Verkehr**

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch betreibereigene 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 und Schwerlastverkehr ausgelegt.

Die inneren Erschließungsflächen wurden im städtebaulichen Entwurf zeichnerisch eingearbeitet. Die Breite der Verkehrswege hat den technischen Normen für die Anlage

von Erschließungsanlagen zu entsprechen.

Der ruhende Verkehr wird auf Kurzzeit- und Langzeitparkplatzanlagen auf dem Gelände des Autohofes gegliedert und konzentriert.

Die Serviceanlagen und Parkplatzanlagen wurden im Rahmen der Planung in eine schalltechnischen Untersuchung mit einbezogen, um ungewollte und unzulässige Beeinträchtigungen von Wohngrundstücken auszuschließen.

### **Regenwasser/Schmutzwasser**

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone. Die noch im F-Plan dargestellten Trinkwasserschutzzone sind nicht mehr existent, diese wurden aufgehoben. Für die Abwasserentsorgung ist der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust, Fliederweg 04 in 19288 Ludwigslust zuständig.

Im Bereich des geplanten Autohofes befinden sich keine öffentlichen Entwässerungsanlagen des Zweckverbandes. Diese Aussage betrifft sowohl die Regenwasserentsorgung als auch die Schmutzwasserentsorgung. Im Bereich der bestehenden Tankstelle befinden sich zzt. anlageneigene Schmutzwasserentsorgungs- und Regenwasserversickerungsanlagen. (Biologische Kleinkläranlage mit Versickerungsstrang und umlaufende Regenwasserentwässerungsmulden).

#### 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 wird über Rigolen entwässert. Dies wird zukünftige auch für die weiter geplanten Gebäude zutreffen. Die Verkehrsflächen werden an die seitlich vorhandenen Entwässerungsmulden auf dem eigenen Grundstück entwässert.

Durch vorliegende Baugrunduntersuchungen wurde der Versickerungsbeiwert des anstehenden Baugrundes bestimmt und der Nachweis der Versickerbarkeit geführt. Öl- und Leichtflüssigkeitsabscheider sind, soweit notwendig vorhanden.

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.

Die Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust- Parchim vom 14.10.2011 führt aus:

„Niederschlagswasser der Verkehrsflächen (u. a. Stellflächen für LKW und PKW) darf nicht unbehandelt in das Grundwasser eingeleitet werden. Hinsichtlich der Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers sind die Grundsätze des Arbeitsblattes DWA M -153 anzuwenden. Die Erforderlichkeit und Dimensionierung von Vorreinigungsanlagen (z.B. Sandfang/Abscheider) ist entsprechend abzuleiten und baulich umzusetzen.“

#### Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser kann in keine vorhandene Vorflut eingeleitet werden. Es bestehen im Umfeld keine Anschlussmöglichkeiten an eine Schmutzwasserkanalisation.

Das anfallende Schmutzwasser des Autohofes wird mittels eigener Lösung beseitigt.

Auf dem Gelände der bestehenden Tankstelle befindet sich eine betreibereigene biologische Kleinkläranlage. Es wird davon ausgegangen, dass die Anlage den zu erwartenden Mehranfall an Abwasser aufnehmen kann bzw. wenn nicht, ist diese Anlage entsprechend zu erweitern. Somit ist die Schmutzwasserentsorgung des Autohofes sichergestellt.

Grundlage für eine Genehmigung des Autohofes ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Regenwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. 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 so von den umgebenden Flächen abzutrennen, dass dort anfallendes Niederschlagswasser getrennt, nach Erforderlichkeit über eine Anlage zur Abscheidung von Leichtflüssigkeiten, abgeleitet werden kann.

### **Wasser-/ Löschwasserversorgung**

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser ist der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust, Fliederweg 04 in 19288 Ludwigslust zuständig. Eine Versorgung mit Trinkwasser ist für die bauliche Entwicklung des Autohofes durch das Versorgungsunternehmen und durch das bestehende Trinkwassernetz abzusichern. Im Bereich der B 106 befindet sich eine Trinkwasserleitung, Rohrdimension PE 90/PE 63. An diese ist die bestehende Tankstelle bereits angeschlossen. Das Erschließen und Entnehmen von Grundwasser (z.B. 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 mineralölhaltige Flüssigkeiten gelöscht werden können. Es wird davon ausgegangen, dass die konkrete Brandschutzplanung für den Autohof die notwendigen Feuerlöscheinrichtungen dokumentieren wird. Zur Brandbekämpfung besteht für eine Tankstelle ein Löschwasserbedarf von 96m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 h (  $\Sigma$  192 m<sup>3</sup>). Diese Menge ist sicherzustellen. Für die Absicherung des Löschwasserbedarfes für die bestehende Tankstelle sollen sich bereits Löschwasserbrunnen im Plangebiet befinden.

### **Gasversorgung**

Der Autohof 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 des Autohofes mit Elektroenergie ist zu prüfen, ob zukünftig 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.

### **Telekommunikation**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist telekommunikationstechnisch erschlossen. Der Umgang mit der das Plangebiet tangierenden Kabeltrasse der TELEKOM ist frühzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzuklären.

### **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 beigelegt.

## 8.3 Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen

### 8.3.1 Vorhandene Grünstrukturen

Das Vorhaben weist einen Bestandskomplex mit einer Tankstelle aus, welcher zu einem Autohof erweitert werden soll. Die Erweiterung wird ausschließlich auf zzt. landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen erfolgen. Waldflächen oder andere wesentliche Grünstrukturen werden baulich nicht berührt.

#### geplante Aufforstungsflächen:

Lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Wöbbelin befinden sich in nördlicher Richtung zur Autobahn Aufforstungsflächen.

**Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Forstbehörde bei der geplanten Aufforstung sicherzustellen hat, dass der entsprechende Waldabstand zu den vorhandenen bzw. geplanten Baulichkeiten des Bebauungsplanes eingehalten wird.**

### 8.3.2 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Bebauungsplans ist außerhalb der bebauten Bereiche und der Heckenstrukturen entlang der B 106 durch weiträumige Ackerflächen geprägt. Hinsichtlich der Bewertung der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes befindet sich der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 6 im Bereich geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>).

Das Relief ist als eben zu beschreiben. Da es um eine Erweiterung einer bestehenden Anlage geht, deren Umfeld durch die Autobahn A 24 in einem Abstand von ca. 280 m und der angrenzenden B 106 erheblich vorbelastet ist, kommt es zu keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

### 8.3.3 Naturhaushalt

#### Nutzung und Biotope

Auf dem überwiegenden Teil der Baufläche (13.770 m<sup>2</sup>) wird zur Zeit Mais angebaut, laut Kartieranleitung (LUNG 2010) ist das Plangebiet als Ackerfläche mit sandigen Substraten (Biotopcode: ACS) anzusprechen. Neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird das gepflasterte Tankstellenareal von einem ruderal ausgeprägten Staudensaum umrahmt. Durch das Bauvorhaben wird somit eine ruderale Staudenflur frischer bis trockenwarmer Mineralstandorte (RHU) auf 720 m<sup>2</sup> betroffen. Bestandsbildend sind hier Beifuß, Quecke, Rainfarn und Weiße Lichtnelke. Weiterhin sind im Randbereich der B 106 in nördlicher und südlicher Richtung der Tankstelle nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldgehölze (BF) bzw. Strauchhecken (BH) vorhanden. Die geschützten Biotope sind durch die geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen, und werden durch ein Hochbord abgegrenzt.

#### Schutzgebiete

Im Baugebiet befinden sich weder internationale Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) noch Schutzgebiete nach Landesnaturschutzgesetz, wie Naturschutzgebiete (NSG) oder Landschaftsschutzgebiete (LSG).

In einem Abstand von 700 m östlich der geplanten Anlage schließt das LSG „Lewitz“ an sowie das europäische Vogelschutzgebiet, SPA 2534-402 „Lewitz“. Aufgrund des Abstandes zum Bauvorhaben ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen. Weiterhin liegt im Westen das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) 2534-402 „Feldmark Wöbbelin-Fahrbinde“. Ein Erfordernis für eine FFH- Vorprüfung (FFH-VP) besteht in der Regel im 300 m Umfeld, vorliegend beträgt der Abstand 280 m und relevante Vogelarten werden nicht beeinträchtigt, so dass auf eine FFH- Vorprüfung verzichtet werden kann.

### 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

##### Schutz der Feldhecke

Zum Schutz der Feldhecke an der B 106 verlaufen die geplanten Verkehrsflächen des Autohofes in einem Abstand von ca. 2 m zum Traufbereich der Hecke. Der Heckenschutz ist durch Hochborde zu sichern.

##### Weitere Maßnahmen:

Das anfallende Niederschlagswasser und Dachflächenwasser ist zu versickern. Dazu sind Rigolen oder offene Entwässerungsmulden an den Randzonen des Autohofes anzulegen.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

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

#### Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:

##### Pflanzung von 3 Hochstämmen und 3 Heistern:

Im Plangebiet sind 3 Hochstämmen und 3 Heister zu pflanzen.

Qualität:	Hochstamm, 16 – 18 cm StU., 3 x v., m. B. aus extra weitem Stand und durchgehendem Leittrieb Heister, 150 – 200 cm hoch, 2 x v., o. B.
Baumarten:	Pflanzung von 3 Stk. Hochstamm, davon 1x Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> ) und 2 x Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> ) sowie 3 Stk. Heister: 1 x Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> ) und 2 x Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )
Pflanzabstände:	7 m innerhalb der Reihe
Pflanzung:	Beigabe eines organischen Startdüngers; Abdeckung der Pflanzscheibe mit Rindenmulch, Einbringen von Stockosorb® zur Bindung von Wasser und Nährstoffen im Boden
Standssicherung:	3-Bock mit Bindung, schräg stehender Pfahl

### **Strauch/-Heckenpflanzung:**

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die Anlage einer Strauchhecke mit Überschilderung entlang der äußeren Plangebietsgrenze festgesetzt. Gepflanzt werden auf einer Fläche von insgesamt 2.400 m<sup>2</sup> zu einem Anteil von 15 % standortgerechte Baumarten und 85 % standortgerechte Straucharten gemäß Pflanzliste.

Qualität: Strauch: 80-100 cm 2 x v., o. B., Heister: 150-200 cm hoch, 2 x v., o. B.

Straucharten und Anzahl:

- 1.130 Stück Sträucher, 2 x v., 80 - 100 cm, o. B., davon:
  - 200 Stk. Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
  - 100 Stk. Hasel (*Corylus avellana*)
  - 150 Stk. Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
  - 100 Stk. Schlehe (*Prunus spinosa*)
  - 160 Stk. Hunds-Rose (*Rosa canina*)
  - 160 Stk. Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cartharticus*)
  - 100 Stk. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
  - 160 Stk. Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- 200 Stück Heister, 150 – 200 cm hoch, 2 x v., o. B., davon:
  - 20 Stk. Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
  - 80 Stk. Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
  - 40 Stk. Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
  - 10 Stk. Sand-Birke (*Betula pendula*)
  - 50 Stk. Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Pflanzabstände: Sträucher: Abstand 1 m innerhalb der Reihen, Reihenabstand 1,50 m  
Heister im Abstand von 10 m

Pflanzung: Beigabe eines organischen Startdüngers; Abdeckung der Pflanzscheibe mit Rindenmulch, Einbringen von Stockosorb® zur Bindung von Wasser und Nährstoffen im Boden

Standssicherung: Heister mit schrägem Pfahl.

Greifvogelsitz: 3 Stk. Greifvogelsitzstangen sind in der Hecke zu verteilen.

Verbisschutz: 1,60 m hoher Wildschutzzaun gegen Verbiss an äußerer Plangebietsgrenze

### **Rasensaat**

Die Rasenflächen im Plangebiet sind mit Landschaftsrasen (Trockenlagen RSM 7.229) anzusäen und extensiv zu pflegen.

### **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Als Ausgleich für die Entwicklung des Autohofes ist in der Gemeinde Lüblow, Gemarkung Lüblow, Flur 2, auf Teilflächen der Flurstücke 19/1 und 21/1, 7.810 m<sup>2</sup> Laubwald mit einem Waldrand aus Sträuchern aus standortgerechten Baum- und Straucharten anzulegen.

Baumarten: Der Fläche wird in südwestlicher Richtung ein Waldrand u. a. aus Silberweide (*Salix alba*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) vorgelagert.  
Die Hauptfläche wird mit Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) bepflanzt.

Zum südöstlich verlaufenden Graben (Gewässer 2. Ordnung) wird ein Abstand von 5 m ab Böschungsoberkante zur Bepflanzung freigelassen, um die Gewässerunterhaltung zu gewährleisten. Es wird ein Wildschutzzaun gegen Verbiss vorgesehen.

#### **Zuordnungsfestsetzungen:**

Die festgesetzte Maßnahme:

Anlage von Laubwald mit standortgerechten Baum- und Straucharten in der Gemeinde Lüblow, Gemarkung Lüblow, Flur 2, auf Teilflächen der Flurstücke 19/1 und 21/1 wird den Eingriffen in Natur und Landschaft in der Gemeinde Wöbbelin, Gemarkung Dreenkrögen, Flur 1, Flurstücke 33/2 (anteilig) und 33/7 zugeordnet.

### **Realisierung /Erhaltungspflege**

#### **Innerhalb des Plangebietes:**

Die Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind spätestens im Jahr nach Fertigstellung des Planvorhabens (Pflanzungen im Herbst) zu realisieren und der Gemeinde anzuzeigen. Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 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, z.B. mit „Stockosorb“ vorzunehmen, um die Wasserhaltefähigkeit zu erhöhen. Alle Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen, bei Bedarf zu wässern, bei Abgang artgerecht zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Die einzusetzende Pflanzware hat den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu genügen.

#### **Außerhalb des Plangebietes:**

Die Bepflanzung ist Teil einer umfangreichen Maßnahme, die durch das Forstamt Jasnitz realisiert wird. Zwischen dem Forstamt Jasnitz und dem Vorhabensträger wird eine vertragliche Vereinbarung über die Realisierung geschlossen. Gegen Wildverbiss ist die Fläche einzuzäunen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist über insgesamt drei Jahre zu gewährleisten, das schließt den Ersatz nicht angewachsener Gehölze mit ein. Die einzusetzende Pflanzware hat den Gütebestimmungen laut Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu genügen und die Pflanzware hat ihren genetischen Ursprung im Nordostdeutschen Tiefland.

## **8.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

### **8.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **Fassadengestaltung**

Für die Gebäudegestaltung des Motels wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Gebäudefassaden getroffen. In der Fassadengestaltung sollen überwiegend die im näheren Siedlungsbereich verwendeten Baumaterialien aufgenommen werden. Hier sind Klinkermauerwerk, Putz, Holz und Glasbaustoffe, zu nennen.

#### **Dachgestaltung**

Als Dachform sind Dachformen zu wählen, die ein zu starkes Überschreiten der ortstypischen Höhenentwicklung des Siedlungsraumes verhindern. Es sind Sattel- und Walmdachkonstruktionen, aber auch Flach- oder Pultdachkonstruktionen zur Beschränkung der Höhenentwicklung des Baukörpers zulässig. Durch diese Regelung wird eine gestalterische Ruhe und Gleichmäßigkeit innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Die Regelungen zur Gestaltung der Dachlandschaften dienen einem ausgewogenen architektonischen Erscheinungsbild des Motels.

### **8.4.2 Sichtschutzanlagen**

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

### **8.4.3 Werbeanlagen**

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zu Werbeanlagen dienen der geordneten und gestalteten Außenwerbung des Autohofes unter Bezug auf das vorhandene bauliche- bzw. landschaftliche Umfeld.

Unter anderem wird durch den Bebauungsplan die Lichtwerbung des Autohofes so beeinflusst, dass ein wechselndes Werbelicht als unzulässig erklärt wird, um das Landschafts- und Siedlungsumfeld 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.

### **8.4.4 Verkehrsflächen**

Die für den Autohof notwendigen Verkehrsflächen werden in Beton, Betonsteinpflaster oder Asphalt ausgeführt. Diese Regelung dient u. a. auch 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 bei Bedarf 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 NatSchAG M-V aufweist.

#### Bodendenkmale:

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal bekannt. 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

Die für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendigen Flurstücke 33/7 und 33/2 (anteilig) befinden sich im Eigentum bzw. Zugriff der Lüneburger Treib- und Brennstoffgesellschaft mbH & Co. KG, Vor dem Bardowicker Tore 25, in 21339 Lüneburg.

Das Grundstück steht grundsätzlich für die geplante bauliche Entwicklung (Autohof) zur Verfügung. Für den Ausbau des Standortes ist der Zukauf einer Teilfläche aus dem Flurstück 33/2 notwendig. Der Zukauf ergibt sich aus der Flächeninanspruchnahme für die Ausweisung einer Vielzahl von LKW-Langzeitparkplätzen. Es wird ein Flächezukauf von ca. 15.000 m<sup>2</sup> 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 Kompensationsflächen, 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.

## 12.0 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes der Gemeinde Wöbbelin umfasst eine Fläche von ca. 23.950 m<sup>2</sup>.

### Flächenverteilung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes (ohne Motel):

• vorhandenes Tankstellengebäude:	ca.	1.000 m <sup>2</sup>
• LKW-Stellplätze :	ca.	5.400 m <sup>2</sup>
• PKW-Stellplätze:	ca.	800 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen:	ca.	9.900 m <sup>2</sup>
• Randbegrünung/Entwässerungsmulden:	ca.	1.950 m <sup>2</sup>
• Grünflächen:	ca.	4.250 m <sup>2</sup>
• geschützte Feldhecke:	ca.	650 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>ca.</b>	<b>23.950 m<sup>2</sup></b>

## 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 **23.06.2011** wurde der Antrag zur Aufstellung der Bauleitplanung und ein erster Vorentwurf des Bebauungsplanes der Gemeinde Wöbbelin übergeben.

Am **11.08.2011** wurde durch die Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 gefasst.

Am **15.09.2011** wurde im Rahmen einer Einwohnerversammlung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB durchgeführt. Hinweise, Anregungen oder Einsprüche wurden nicht vorgebracht.

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 **36. KW 2011**.

Wesentliche Anregungen zur Planung wurden von folgenden Ämtern und Behörden berücksichtigt:

Landkreis Ludwigslust- Parchim;  
Forstamt Jasnitz;  
Straßenbauamt Schwerin;  
Zweckverband ZKWAL;

Auf der Gemeindevertretersitzung am **15.12.2011** haben die Gemeindevertreter 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 **51. KW 2011**.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **02.01.2012** bis **02.02.2012** statt.

Stellungnahmen von Bürgern wurden während der Offenlage nicht abgegeben.

Die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der TÖB im Rahmen der Offenlage wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am **01.03.2012** die Abwägung zu den Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am **01.03.2012** wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und die beigefügte Begründung und der Umweltbericht gebilligt.

Aufstellungsbeschluss :	11.08.2011
Frühzeitige Bürgerbeteiligung :	15.09.2011
Frühzeitige Behördeninformation :	ab 35. KW
Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss :	15.12.2011
Offenlage:	02.01.2012 – 02.02.2012
Abwägungsbeschluss:	01.03.2012
Satzungsbeschluss :	01.03.2012
aufgestellt:	25. Juli 2011
fortgeschrieben:	10. August 2011
	24. August 2011
	01. September 2011
	14. November 2011
	19. Dezember 2011
	10. Februar 2012

Gemeinde Wöbbelin

  
V. Tonn  
Bürgermeisterin



Siegel

