

Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Wöbbelin gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

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.

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

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.

Immissionsschutz

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 Geräuschimmissionen 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 bestimmungsgemäßen 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 bestimmungsgemäßen 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 bestimmungsgemäßen Betrieb Geräuschimmissionen, 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.

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 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.

Artenschutzrechtliche Untersuchung

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.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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 mineralöhlhaltigen 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.

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 Hochstämme und 3 Heister zu pflanzen.

Strauch/-Heckenpflanzung:

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die Anlage einer Strauchhecke mit Überschirmung entlang der äußeren Plangebietsgrenze festgesetzt. Gepflanzt werden auf einer Fläche von insgesamt 2.400 m² zu einem Anteil von 15 % standortgerechte Baumarten und 85 % standortgerechte Straucharten gemäß Pflanzliste.

Rasenansaat

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 m² Laubwald mit einem Waldrand aus Sträuchern aus standortgerechten Baum- und Straucharten anzulegen.

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.

Beurteilung der Umweltbelange

Die Gemeinde Wöbbelin beabsichtigt die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Autohof mit Tankstelle und Mot el an der B 106 in Dreenkrögen“. Hierfür ist eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig und eine Umweltprüfung in Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes nach § 1 a BauGB durchzuführen.

Das B-Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha in der Gemarkung Dreenkrögen, Flur 1, des Flurstücks 33/7 sowie mit Teilflächen des Flurstückes 33/2. Geplant ist die Erweiterung des ca. 0,9 ha großen Tankstellengeländes um 51 LKW Stellplätze und das Serviceangebot durch ein Motel.

Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen sind auf 10.370 m² vorgesehen. Die beanspruchte Fläche ist überwiegend als Maisacker und daneben als ruderale Staudenflur ausgebildet. Durch die vorgesehene Bebauung und Erschließung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 14.980 Punkten. Innerhalb des Plangebietes werden nach Abschluss der Bautätigkeiten Grünflächen angelegt sowie Gehölzpflanzungen an der äußeren Plangebietsgrenze (A 1.1) und auf einer Grünfläche im Nordwesten (A 1.2). Zudem erfolgt außerhalb des B-Plans durch das Forstamt Jasnitz die Anlage eines Laubwaldes (A 2). Durch diese Maßnahmen können die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

Abwägungsvorgang

Mit dem Bebauungsplan werden erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet. Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und der damit verbundene erhöhte Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind besonders zu nennen.

Auf die damit verbundenen erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert der Bebauungsplan mit Festsetzungen, die von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zu Festsetzung von Minimierungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft im Plangebiet und außerhalb des Eingriffsstandortes reichen.

Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und den sich daraus ergebenden Festsetzungen wurden im Zuge der Abwägung in den Bebauungsplan übernommen bzw. eingearbeitet.

Die Belange des Artenschutzes wurden mit der Erstellung des Umweltberichtes beachtet. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern hat die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung in einem Protokoll geprüft und festgestellt, dass die Realisierung der Planung voraussichtlich nicht zum Eintreten von Verbotstatbeständen führt und daher keine Ausgleichs- oder Begleitmaßnahmen erforderlich sind.

Die im Umweltbericht und in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung genannten Minimierungs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan eingearbeitet. Es wurden somit die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt. Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbewertung sind Bestandteile der Planung (Begründung).

Verfahrensablauf

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Der Öffentlichkeit wurde die Planung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf einer Einwohnerversammlung vorgestellt.

Anregungen zur Planung wurden von Trägern öffentlicher Belange vorgebracht und durch die Gemeinde Wöbbelin geprüft. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden haben keine Einwände vorgebracht.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung, der Schallimmissionsprognose, dem Umweltbericht mit den artenschutzrechtlichen Ausführungen und den umweltbezogenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und den Behörden vorgestellt.

Bürger haben keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Die beteiligten Behörden haben der Planung nicht widersprochen.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Behörden wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Autohof mit Tankstelle und Motel an der B 106 in Dreenkrögen“ gefasst und die beigefügte Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.

Wöbbelin, 12.04.2012
(Ort, Datum)



V. Tonn
(Bürgermeisterin)

Viola Tonn
Bürgermeisterin



(Siegel)

