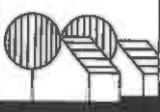
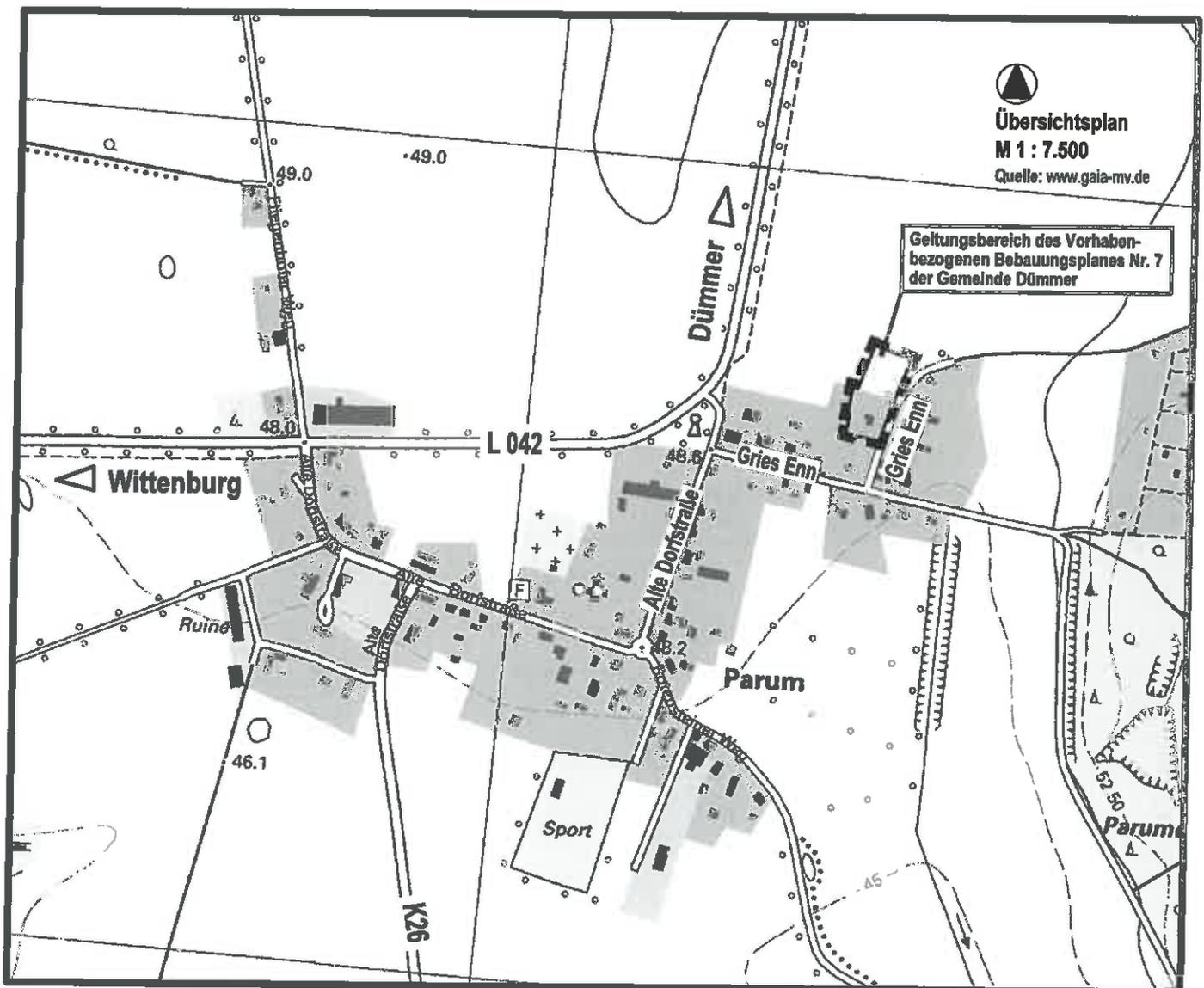


SATZUNG

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE DÜMMER

FÜR DIE ERWEITERUNG DES BETRIEBES METALL- UND FAHRZEUGBAU RALF KAAP IN PARUM



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Bretschek-Strabe 11 Tel. 03981/7105-0
23938 Grevesmühlen Fax 03981/7105-50

Planungsstand:
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Dümmer gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zur Satzung über den Bebauungsplan vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Dümmer für die Erweiterung des Betriebes Metall- und Fahrzeugbau Ralf Kaap in Parum

Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Gemeinde nimmt mit dieser Planung private Belange zum Anlass, um gemeindliche und städtebauliche Zielsetzungen in diesem Bereich zu realisieren. Es ist beabsichtigt, den vorhandenen Betrieb im Ortsteil Parum zu sichern und die geplante Entwicklung des Betriebes zu ermöglichen. Entsprechend dem Betriebskonzept sollen die vorhandenen baulichen Anlagen, die dem Wohnen dienen und der derzeitige KfZ-Betrieb mit in der Planung berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollen der Neubau der Werkstatthalle sowie die zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze realisiert werden. Das Plangebiet wird unter Berücksichtigung der Planungsziele als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Gemeinde sieht die Entwicklung des Standortes als geeignet an, da sich der Standort im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet des Ortsteiles Parum befindet und eine darüber hinaus gehende Flächenverfügbarkeit im Ortsteil Parum nicht gegeben ist.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
(vom 26.09.2017 bis 20.10.2017)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- Landkreis Ludwigslust-Parchim
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale
- WEMAG AG
- Landgesellschaft M-V mbH.

Durch die Konkretisierung der Planung mit den Entwurfsunterlagen (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden die Anregungen und Hinweise überwiegend berücksichtigt.

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
(vom 13.08.2018 - 21.09.2018)

Es gingen inhaltliche Stellungnahmen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein:

- Landkreis Ludwigslust-Parchim
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
- WEMAG AG,
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Belange ergeben, denen mit Klarstellungen und Ergänzungen in der Begründung gefolgt wurde. Die Klarstellungen bezogen sich auf die Bemaßung der Baufenster. Die Ergänzungen bezogen sich auf Darlegungen in der Begründung zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung und der Erschließung, zur Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse, zur Art der baulichen Nutzung und zur Ergänzung der nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigten Anlagen in der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes sowie auf Belange der Versorger. Die Begründung wurde ergänzt und fortgeschrieben.

Beteiligung der Öffentlichkeit

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
(vom 13.09.2017 -17.10.2017)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 2 Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen enthalten Anregungen zu den Themen: Lärm-, Schall- und Schmutzmissionen des Vorhabens auf angrenzende schützenswerte Nutzungen, Flächeninanspruchnahme von Brachflächen, Beeinträchtigungen der vorhandenen Nutzungen durch die geplante Nutzung. Zur Überprüfung möglicher Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Eine verträgliche Nachbarschaft zu angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen wurde nachgewiesen. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt innerhalb der rechtsverbindlichen Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet des Ortsteils Parum.

- **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
(vom 07.08. 2018 - 24.09.2018)

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Satzungsbeschluss und Genehmigung

Die Gemeinde Dümmer verfügt über einen Flächennutzungsplan, in dem der Ortsteil Parum aufgrund der späteren Gemeindegemeinschaft jedoch nicht erfasst wurde. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB der Genehmigung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dümmer am 12.02.2019 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

wurde am 21.06.2019, Az.: BP170053, durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim erteilt. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 25.09.2019 rechtsverbindlich.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kultur- und Sachgüter und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Erweiterung des Betriebes Metall- und Fahrzeugbau Ralf Kaap in Parum befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteiles Parum. Die Fläche stellt eine Arrondierung des Ortsteiles Parum dar und geht nicht über den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet des Ortsteils Parum hinaus. Die Fläche ist dementsprechend bereits planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet. Die Planungsziele werden mit dieser Planung verändert. Eine größere Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche, als mit der Satzung geregelt, erfolgt nicht. Es handelt sich um anthropogen geprägte Flächen. Der bereits bebaute Bereich wird gewerblich und zum Wohnen genutzt. Die unversiegelten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 4.7000 m². Das Planungsziel besteht in der Sicherung des Betriebsstandortes und der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Neubau einer Werkstatthalle des Metall- und Fahrzeugbaubetriebes Ralf Kaap in Parum.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und liegt in der Großlandschaft „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“ zuordnen.

Das Plangebiet liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete und europäischer Schutzgebiete (Natura2000) sowie nationaler Schutzgebiete. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich Flächen, die begleitend zur Straße „Gries Enn“ mit Gehölzen bestanden sind. Hierbei handelt es sich um jüngere Einzelbäume (Eschen) und um einen älteren Einzelbaum (Eiche). Die Eschen stehen sehr dicht und sind teilweise mehrstämmig ausgebildet. Zwei Eschen besitzen Stammumfänge ≥ 100 cm und sind demnach gemäß § 18 NatschAG M-V geschützt. Viele Eschen weisen im Stammansatz Schädigungen (Höhlungen) auf. Die Eschen sind im Plan als zu fällende Gehölze dargestellt. Die Eiche besitzt einen Stammumfang > 100 cm und ist ebenfalls gemäß § 18 NatschAG M-V geschützt.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Die Eingriffe sind bei Durchführung der Planung unvermeidbar und müssen minimiert und ausgeglichen werden.

Die landschafts- und ortsbildprägende Eiche am östlichen Plangebietsrand wird erhalten. Mit den Anpflanzungen von Hecken zur offenen Landschaft wird ein weicher Übergang in die offene Landschaft geschaffen und die Strukturvielfalt des betroffenen Kleinraumes erhöht. Die Anpflanzungen dienen ebenfalls der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten für die Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt 1.989 m². Zum Ausgleich der entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Neubau einer Werkstatthalle werden mehrreihige Hecken im Gemeindegebiet angelegt. Mit der Maßnahme können 2.020 m² KFÄ erbracht werden.

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Baumbestand sind insgesamt 17 Ausgleichspflanzungen umzusetzen. 16 Anpflanzungen werden auf dem gemeindeeigenen Straßenflurstück 3/4, der Flur 1 in der Gemarkung Parum und 1 Anpflanzung wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 26/11, der Flur 1 in der Gemarkung Parum erfolgen.

Die Sicherung der 17 Ausgleichspflanzungen erfolgt über den Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Nach Durchführung der erforderlichen externen Kompensationsmaßnahme und der Anpflanzung von 17 Einzelbäumen innerhalb des Gemeindegebietes kann davon ausgegangen werden, dass der Eingriff vollständig ausgeglichen ist

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Ein- und Ausfahrten sowie der Umfahrt im Wurzelschutzbereich von Bäumen wird eine ökologische Bauleitung empfohlen.

Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) konnten für alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 des BNatSchG ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Ortslage Parum betroffen.

Für die Umsetzung des Vorhabens sollen bereits bebaute Siedlungsflächen genutzt werden sowie die Flächen die sich im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet des Ortsteils Parum befinden. Die Fläche ist dementsprechend bereits planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet, eine darüber hinaus gehende Flächeninanspruchnahme erfolgt nicht. Das entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung sind in jedem Fall erheblich. Als Bodenschutzmaßnahme wurde für private Grundstücksflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Zufahrtsflächen mit Wendemöglichkeiten und PKW-Stellplätze sowie sonstige Funktionsflächen und Lagerflächen die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen festgesetzt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist mit der Realisierung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht erkennbar. Durch die Versickerung des anfallenden

Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes wird flächenhaft die Grundwasserneubildung unterstützt. Die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers ist über ein Rigolen-System vorgesehen.

Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines landschaftlichen Freiraums. Etwa 250 m nordöstlich befindet sich ein landschaftlicher Freiraum mit hoher Bedeutung (Stufe 3). Etwa 400 m nordwestlich befindet sich ein landschaftlicher Freiraum mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 4). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 liegt aufgrund der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur außerhalb der landschaftlichen Freiräume. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im direkten Anschluss an die Siedlungslage und innerhalb der rechtsverbindlichen Abrundungssatzung wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Solche Arrondierungen beugen grundsätzlich der Zersiedelung der Landschaft vor.

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Bebauung in Bezug auf Lärm auf die Umgebung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Eine verträgliche Nachbarschaft zu angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen wurde nachgewiesen. Die Festsetzung der Schalldämm-Maße für die Bauteile der neu zu errichtenden Werkstatthalle soll gewährleisten, dass die gutachterlichen Annahmen eingehalten werden und so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung gewährleistet werden können. Bei Auswahl von Bauteilen mit höherer Schalldämmung verringert sich die Schallabstrahlung nach außen. Ebenso lassen sich Minderungen der Arbeitsgeräusche durch schallabsorbierende Maßnahmen erreichen (z.B. durch Anbringung von Akustikplatten an der Unterseite des Daches). Dies ist Gegenstand des Gutachtens Nr. 17-02-11 des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln (Stand 24.02.2017). Die Lärmimmissionsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Betriebes Metall- und Fahrzeugbau Ralf Kaap ist Anlage zum Durchführungsvertrag. Die Nachweise sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu führen. Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.

Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist gegeben und wird weiterhin genutzt wie bisher. Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „Gries Enn“ erschlossen. Das Verkehrsaufkommen in „Gries Enn“, dass

durch den Betrieb Metall- und Fahrzeugbau Ralf Kaap verursacht wird, erhöht sich nur minimal. Die Anlieferung von Material erfolgt einmal 14-tägig mit einem LKW, der so bemessen ist, dass er auf dem Betriebsgrundstück im Bereich des Hochregallagers und innerhalb der Werkstatthalle entladen wird.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterschiedlich. Die zusätzliche gewerbliche Nutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser und das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, denn bisher vorhandene Freiräume gehen verloren. Die Auswirkungen besitzen aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der Vorbelastungen des Gebietes kaum Relevanz. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige Zustand der landwirtschaftlichen Nutzung bis zu einer Bebauung entsprechend der rechtsverbindlichen Satzung bestehen bleibt. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der vorhandene Betrieb keine Entwicklungsmöglichkeiten am Standort und im Ortsteil Parum besitzt. Alternative Standorte entfallen, da diese Fläche für die Betriebserweiterung durch den Vorhabenträger nach Prüfung anderer Standorte im Ortsteil Parum erworben wurde.

Dümmer, den 30.09.2019



Anke Gräber
Bürgermeisterin
der Gemeinde Dümmer



Aufgestellt am 23.09.2019

Dipl.-Ing. Ronald Mahnel
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 - 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 - 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de