

# **STADT LÜBTHEEN**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 10 “Betriebserweiterung der Firma Dankwardt“ im Ortsteil Jessenitz-Werk**

## **Zusammenfassende Erklärung zur Satzung der Stadt Lübtheen für den B-Plan Nr. 10 “ Betriebserweiterung der Firma Dankwardt“ im Ortsteil Jessenitz-Werk gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Lübtheen befindet sich in der westlichen Ortslage von Jessenitz-Werk. Dieser Ortsteil liegt ca. 5 km südlich der Stadt und ist über die Landesstraße L 06 erreichbar.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt aus nördlicher Richtung über die Gemeindestraße (Bahnstraße) nach Trebs und über die Lagerstraße.

Das Plangebiet grenzt im Norden an Wohngrundstücke des ehemaligen Bahnhofsgeländes. Die rückwärtige Abgrenzung erfolgt teilweise durch einen bewaldeten Hügel. Das Betriebsgelände erstreckt sich weiter südöstlich entlang der Lagerstraße. Von hieraus erfolgen vier Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück, das eingezäunt ist. Die westliche Grenze des bestehenden Betriebsgeländes stellt ein ehemaliger Bahndamm dar. Dieser soll zukünftig die neue Verkehrsanbindung/öffentliche Straße für die Firma Dankwardt, die angrenzende Tischlerei und den Munitionsbergungsdienst bilden. Im Plangebiet befindet sich eine schützenswerte Eiche, die bei baulichen Veränderungen zu berücksichtigen ist. Weiterer Baumbestand existiert entlang eines einzeln stehenden Wohngrundstücks. Dieser Bestand und die an das Grundstück angrenzenden Waldflächen bleiben als Pufferflächen zur Erweiterungsfläche erhalten.

Angrenzende Waldflächen und Schutzgebiete / Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts waren bei der Planung zu beachten.

Das Unternehmen Dankwardt betreibt seit 1991 am Standort die Produktion kosmetischer Produkte, wie z.B. Dusch- und Schaumbäder, Deo- oder Haarsprays auf der Basis von Aerosolen. Derzeitig sind hier ca. 200 Mitarbeiter aus der Region (40 bis 50 km Umkreis) beschäftigt. Das bestehende Betriebsgelände umfasst ca. 3,8 ha und ist durch bereits erarbeitete Gutachten als Gemengelage eingestuft. Die Stadt Lübtheen verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Aufstellungsverfahren hierfür wurde 2010 eingeleitet. Der Plan liegt derzeitig bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zur Prüfung vor. Er weist den Standort in Jessenitz-Werk als gewerbliche Baufläche aus.

Planungsziel für die Betriebserweiterung ist die Errichtung weiterer Produktions- und Lagerhallen westlich angrenzend an den ehemaligen Bahndamm auf einer Fläche von ca. 2,0 ha. Hier ist auch die Unterbringung einer firmeneigenen PKW-Betriebsstellplatzanlage beabsichtigt. Weiterhin werden in diesem Bereich LKW Nacht-Stellplätze eingerichtet. Entscheidend für den Produktionsbetrieb ist die neue verkehrstechnische Erschließung (Ausbau der Bahnstraße mit neuer Anbindung an die Gemeindestraße Jessenitz-Werk / Trebs).

Die künftigen Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die angrenzende Bebauung erreicht werden. Mit dem B-Plan wird den Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

### **Verfahrensablauf**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum B-Plan Nr. 10 der Stadt Lübtheen für den Geltungsbereich im Ortsteil Jessenitz-Werk wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilten im Rahmen von

Stellungnahmen ihre beabsichtigten oder eingeleiteten Planungen und Maßnahmen mit. Es wurden vielfach Hinweise zum weiteren Planverlauf gegeben sowie Anregungen zu den Planungsabsichten geäußert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs (Planungsstand: Februar 2010) in der Zeit vom 07.04.2010 bis zum 27.04.2010.

Es sind Anregungen zu den Schwerpunkten Immissionsschutz (Verkehrssituation, Zu- und Abfahrten LKW und PKW, flächenbezogene Schalleistungspegel), Umweltbelange (Landschaftsschutzgebiet, Eingriff/Ausgleich), Bauordnung, Kalischacht (Nutzungsbeschränkung), Kampfmittelbelastung (ehemalige militärische Nutzung), Bahndamm (Entwidmung, Freistellung von Bahnbetriebszwecken) sowie zu den angrenzenden Waldflächen (Waldumwandlung, Unterschreitung Waldabstand) eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des B-Plan Nr. 10 der Stadt Lübtheen mit Begründung und Umweltbericht (Planungsstand Juli 2010) den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.08.2010 bis zum 10.09.2010 vorgestellt.

Aus dieser Beteiligung ergaben sich zusätzliche Hinweise zu den Schwerpunkten Abwasser und Niederschlagswasserentwässerung.

Der Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 10 erfolgte am 30.09.2010 durch die Stadtvertretung der Stadt Lübtheen. Dieser Beschluss wurde am 21.06.2012 aufgehoben. Gründe hierfür bildeten die Überarbeitung des Verkehrskonzeptes und das neue Schalltechnische Gutachten des Gutachterbüros TAUBERT und RUHE GmbH vom Mai 2012. Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 04.07.2012 bis zum 08.08.2012 vorgenommen.

Aus dieser Beteiligung ergaben sich ergänzende Hinweise zur Art der baulichen Nutzung, zu den Ausgleichsmaßnahmen, zum Artenschutz und zur Außenanlage des Schachtbereiches.

Infolge eines Formfehlers bei der Bekanntmachung (Hauptsatzung) musste im Februar / März 2013 die erneute Auslegung der Planungsunterlagen wiederholt werden. Hierbei gab es von den Trägern Öffentlicher Belange überwiegend nur Hinweise auf die bereits abgegebenen Stellungnahmen.

Infolge der nicht rechtskonformen Bekanntmachung (aktuelles Gerichtsurteil) wurde im März/April 2014 die erneute Auslegung der Planungsunterlagen nochmals wiederholt. Hierbei gab es von den Trägern Öffentlicher Belange überwiegend nur Hinweise auf die bereits abgegebenen Stellungnahmen. Das Forstamt Kaliß teilte jedoch mit, dass die festgesetzten Ersatzaufforstungsflächen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Planung wurde nach Abstimmung mit der Forstbehörde korrigiert und erneut öffentlich im Zeitraum Juni/Juli 2014 ausgelegt.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange hat die Stadt Lübtheen eine Umweltprüfung für das Plangebiet im Ortsteil Jessenitz-Werk durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht enthalten sind. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.

NATURA-2000-Gebiete werden nicht überplant oder in ihren Schutzziele wesentlich beeinträchtigt.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere eine Überprüfung der Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Weitere Gutachten wurden für den Artenschutz, den Schutz des Waldes sowie zur Sicherung der Schutzansprüche des Menschen erstellt.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen auf Biotope, Tiere / Pflanzen und auf Böden als erheblicher einzustufen sind.

Zum gewählten Standort bestehen aufgrund der Nachbarschaft zum Betriebsgelände und der betriebsinternen Logistik keine Alternativen.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Erhaltung der Alt-Eiche sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch die Anrechnung der Ersatzaufforstung im Rahmen des Waldumwandlungsantrages im Großraum und eine Heckenpflanzung ausgeglichen werden.

Zur Überwachung erheblicher, nicht voraussehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, sowie mögliche Umweltkonflikte durch die industrielle Nutzung zu kontrollieren.

### **Abwägungsvorgang**

Während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs und der Entwürfe zum B-Plan Nr. 10 wurden auch Anregungen/Hinweise zu den Planungszielen von benachbarten Bürgern und Unternehmen vorgebracht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden frühzeitig um ihre Stellungnahme zu den Planungszielen des B-Plans Nr. 10 gebeten.

Zum B-Plan im Ortsteil Jessenitz-Werk wurden in Bezug auf die Betriebserweiterung folgende Fachgutachten erstellt:

1. Faunistische Bestandserfassung / Potentialanalyse  
Gutachterbüro M. Bauer, Grevesmühlen, Dezember 2009
2. Risikopotentialabschätzung für schutzbedürftige Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung durch Gefahrstoffe der Rudolf Dankwardt GmbH am Standort Jessenitz-Werk  
TÜV Nord Rostock, Dezember 2009
3. Schalltechnisches Gutachten  
Beratungsbüro für Akustik und thermische Bauphysik, Beratende Ingenieure VBI, TAUBERT und RUHE GmbH, Mai 2012
4. Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls für das Vorhaben Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart  
Landschaftsarchitekt K. Jensen, Schwerin, Juli 2010

Zu den umweltrelevanten Belangen gehörten weiterhin die Änderung des LSG „Mecklenburgisches Elbetal“ für die Ortslage Jessenitz-Werk, die seit dem 17.08.2010 rechtskräftig ist.

Ebenso wurden gesondert die bergbaulichen Stellungnahmen vom 10.02.2010 und vom 27.04.2010 der Fachbehörde zum „Jessenitz-Marinearsenal“ in der Planung berücksichtigt.

Für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart und die Unterschreitung des Waldabstandes wurden entsprechende Anträge beim Forstamt Conow (jetzt Kaliß) gestellt. Betroffen sind ca. 2,6 ha Mischwald (ca. 60-jähriger Bestand im B-Plangebiet) sowie 0,6 ha Hügel (Jungbestand), d.h. gesamt 3,2 ha.

Gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung wurde die Inaus-sichtstellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplan-vorhaben beantragt, für die damit im Baugenehmigungsverfahren für die Einzelvorhaben kein gesonderter Antrag zu stellen ist.

Nach den Hinweisen des FA Kaliß in der Wiederholungsauslegung 2014 standen die Aus-gleichsflächen nicht mehr zur Verfügung. Anstelle einer großen zusammenhängenden Auf-forstungsfläche des Forstamtes Radelübbe in der Gemarkung Herren Steinfeld mit über 6 ha, erfolgt der Ausgleich nunmehr in kleinen differenzierten Flächen und sowohl als Erstauf-forstung, als auch als Waldumwandlung in einem wesentlich weniger beanspruchten Natur-raum. Entsprechend der 2. Änderung zum Bescheid vom 11.03.2011 (Aktenzeichen 7444.21 - 01111) sind diese Ersatzmaßnahmen als Bestandteil des B-Planes festgesetzt worden.

Die von den Behörden/Trägern öffentlicher Belange und Bürgern vorgebrachten Anregungen zum B-Plan 10 im Rahmen der öffentlichen Auslegungen beinhalteten Hinweise zur Berücksichtigung von Aussagen zur Niederschlagswasserableitung, zur Verkehrssituation, zur Si-cherheit, zu planungsrechtlichen Festsetzungen und zu Immissionen. Aufgrund dieser Hin-weise wurden die Aussagen in der Planzeichnung, dem Textteil B, der Legende und in der Begründung entsprechend ergänzt. Dazu gehörte auch die nachrichtliche Übernahme des neuen Verlaufs des LSG „Mecklenburgisches Elbetal“.

Die Genehmigung zur Waldumwandlung durch das Forstamt Conow erfolgte mit Auflagen, die vom Unternehmen Firma Dankwardt gesondert gegengezeichnet wurden.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung und der Wiederholungsauslegungen 2013 und 2014 wurden von den Behörden/Trägern öffentlicher Belange weitere Hinweise und Anre-gungen übermittelt, die die Stadtvertreter berücksichtigten.

Von zwei benachbarten Anliegern gab es Stellungnahmen zur Überplanung des Geländes an sich, zum Immissionsschutz, zur Verkehrserschließung und zur Sicherheit, die die Stadt-vertreter nicht berücksichtigen konnten.

Alle Anregungen wurden gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägungen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-lange wurden die überwiegenden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst. Das Abwägungsergebnis wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern mit dem Schreiben zur Benachrichtigung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Plans Nr. 10 bzw. nach Genehmigung des Planes mitgeteilt.

## **Überwachung**

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der Anforderungen zur Minderung der Umweltauswirkungen bei der nachfol-genden Planung und Realisierung von Bauvorhaben zu überprüfen.

Lübtheen,.....

Die Bürgermeisterin