

## Begründung

### zur Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr 1 „Gewerbepark Grabow West 1. BA“ der Stadt Grabow

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung bezieht sich auf eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbepark Grabow West I.BA“ und wird begrenzt durch

im Norden	-	Birkenweg und Heideweg
im Osten	-	Heideweg
im Süden	-	Heideweg und Dünenweg
im Westen	-	Dünenweg und Regenrückhaltebecken.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst eine Fläche von 4,6831 ha.

##### 1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 4. vereinfachte Änderung dient ein Vermessungsplan im M 1:1000, erstellt durch Dipl.-Ing. Oliver Urban, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.

##### 1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausweisung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBau0 M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S.29), geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der KV M-V 10.06.1998 (GVOBl. M-V S.634) zuletzt geändert durch des Vierte Gesetz zur Änderung der KV M-V vom 09.08.2000 (GVOBl. S. 360)

#### 1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes (4. Änderung)

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes besteht aus:

- Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:1 000 einschl. Zeichenerklärung mit der Darstellung des Änderungsbereiches sowie der ursprünglichen Fassung
- Teil B Text
- Verfahrensübersicht

Die Begründung zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird beigelegt.

#### 2. Anlass der 4. vereinfachten Änderung

Im Geltungsbereich der Planänderung befindet sich auf den Flurstücken 9/13; 9/26 und 65/12 der Flur 15 Gemarkung Grabow die Betriebsstätte der Firma HADECOSPED Warenveredelungs-, verpackungs- und Umschlaggesellschaft mbH. Da auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände eine Erweiterung nicht möglich ist, soll auf den benachbarten Flurstücken eine Lagerhalle mit Silo sowie die notwendigen Wegeflächen errichtet werden. Der Bereich der Flurstücke 8/5 und 9/6 der Flur 15, Gemarkung Grabow ist im Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbepark Grabow West I.BA als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Da es aber aufgrund technologischer Abläufe erforderlich ist, zusammenhängende Betriebsabläufe zu schaffen, sollen die vorhandenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen geändert werden.

Aufgrund der ebenfalls betrieblichen bedingten Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe soll für den Planbereich eine weitere Änderung erfolgen. Diese Änderung zielt auf eine Ausnahme für produktionsbedingte Anlagen bezüglich der Bauhöhe ab.

#### 3. Ziel und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen gleitenden Übergang des technologischen Ablaufes des vorhandenen Betriebes geschaffen werden sowie die Möglichkeit der Errichtung produktionspezifischer Anlagen.

#### 4. Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese werden nicht berührt, weil in der Gebietsausweisung die Grundaussage des B-Planes beibehalten wird. Im Bereich der Flurstücke 8/5 und 9/6 wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert und die Grünfläche reduziert. Im Bereich der Flurstücke 65/2 und 9/26 erfolgt eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche zugunsten des Grünausgleiches.

## 5. Inhalt der Änderungen

### 5.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Wie bereits im Punkt 2 der Begründung erwähnt, soll eine Veränderung der Baugrenzen erfolgen. Im Plangebiet wird die Festsetzung von derzeit zwei Baufenster geändert, dass diese eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche ergeben.

Damit soll sichergestellt werden, dass der bereits vorhandene Betrieb -HADECOSPED Warenveredlungs-, Verpackungs- und Umschlaggesellschaft mbH- sich erweitern kann.

Dies bedeutet, dass Teilbereiche der öffentlichen Grünfläche an andere Stelle ausgeglichen werden müssen.

#### 5.1.1 Grünordnung

Die Änderung der Grünfläche (Flurstücke 8/5 und 9/6 teilweise) zu Gunsten der überbaubaren Grundstücksfläche bedarf eines ökologischen Ausgleiches. Derzeit ist die Fläche als öffentliche Grünfläche ohne bestimmte Bindung an Erhalt und Anpflanzungen ausgewiesen.

Auf dieser Fläche, die eine Größe von 2950 qm hat, befindet sich folgender Bestand.

Als Oberbestand kann festgestellt werden, dass es sich hier um einen Kiefern-Jungbestand handelt. der Unterbestand ist gekennzeichnet durch Drahtschmiele.

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet werden mit der Änderung zu privaten Grünflächen.

Es wird angestrebt, den Ausgleich für diese Fläche innerhalb des Plangebietes auszuweisen.

Dazu wird im Bereich der Flurstücke 9/26 und 65/12, gekennzeichnet im Plan als G 1, die überbaubare Grundstücksfläche reduziert und ein Pflanzgebot festgesetzt. Diese Fläche ist derzeit mit Jungkiefern bewachsen, welche teilweise zu Gunsten der Anpflanzung von Sträuchern entfernt werden müssen.

Innerhalb der Grünfläche G2 soll der Kiefernbestand erhalten bleiben und zusätzlich eine Anpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

In dieser Grünfläche erfolgt vorwiegend eine Randbepflanzung. Liguster und Gewöhnlicher Schneeball werden aber auch mittig in den Bestand eingeordnet.

Innerhalb der Grünflächen G1 und G2 wird festgesetzt, dass eine Bepflanzung mit folgenden Sträuchern erfolgt:

a) Liste und Anteil der zu pflanzenden Sträucher	
Weißdorn (Crataegus monogyna)	20%
Liguster (Ligustrum vulgare)	20%
Gemeine Sandbirke (Betula pendula)	20%
Besenginster (Cytisus scoparius)	5%
Berberitze (Berberis vulgaris)	5%
Gewöhnliche Schneeball (Viburnum opulus)	30%

Auf einer Fläche von 3 qm ist je 1 Strauch anzupflanzen.

b) Qualität der Pflanzen	
Pflanzhöhe	25/50
Pflanzalter	2/0

c) Für die Neuanpflanzung ist eine dreijährige Entwicklungspflege zu gewährleisten, die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Pflanzausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde unter den textlichen Hinweisen in der Planzeichnung aufgenommen, dass die festgesetzte Bepflanzung spätestens in der Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme auszuführen ist.

### **5.2. Ausnahmeregelung zur Bauhöhe**

Im Plangebiet ist im Teil A festgesetzt, dass die max. Gebäudehöhe bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche 12,0 m betragen darf. Weiter ist unter Punkt 2 des Teil B -Text- enthalten, dass im Einzelfall die im Teil A angegebene Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 2,50 m überschritten werden darf.

Für den Planbereich wird diese Festsetzung ergänzt, dass ausnahmsweise für produktionsbedingte Anlagen die max. Gebäudehöhe bis zu 6,0m überschritten werden kann.

## **6. Gewässerschutz und Altlasten**

- Bei dem Einbau von Fremdboden/Recyclingmaterial sind die "Anforderungen an die stoffliche Verwertung vom mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln-(LAGA, Stand 06.11.1997)" zu beachten. Es ist nachweislich nur unbelastetes Material zu verwenden. Dazu sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I Nr. 36, S. 1554) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte-Z-0 der LAGA einzuhalten.
- Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdeten Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Werden bei Arbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen usw.) angetroffen, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und der Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
- Bei Grundwasserabsenkungen ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung zu stellen. Die Antragsunterlagen dafür müssen der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.07.1995 (GVObI. M-V 1995, Nr. 15, S. 376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen. Inhalt und Umfang der Antragsunterlagen könne vorher mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

## **7. Verfahren**

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat am 13.02.2002 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. In den Grabower Nachrichten, dem amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Grabow, Jahrgang 2002. Ausgabe 2, Donnerstag, 28.März 2002 erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung.

Der Entwurf des Planes und der Begründung zur 4. vereinfachten Änderung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 03.04.2002 gebilligt.

## 8. Flächenbilanz

Geltungsbereich	4,6831 ha		
davon	Bestand	Planung	
Gewerbliche Bauflächen	3,2719 ha	3,3835 ha	
Grünflächen	1,4112 ha	1,2996 ha	

Grabow, den 11.01.2006

  
**Schult**  
Bürgermeister