

Begründung zur Satzung 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbepark Grabow West I. BA“ –Erweiterung



Planungsstand Februar 2006

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Kreisstraße K 39 von Grabow nach Karstädt.

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung bezieht sich auf eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbepark Grabow West I.BA“ und eine angrenzende Erweiterungsfläche

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

im Norden - Radweg Grabow-Karstädt /Kreisstraße K 39

im Osten - Baufläche im „Gewerbepark Grabow West I. BA“

im Süden - Wald

im Westen - Wald.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 8,7 ha, wobei die Fläche der Erweiterung ca. 2,8 ha beinhaltet.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 5. Änderung dient ein Vermessungsplan im M 1:1000.

1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Anlage 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie der IVU – Richtlinie und weitere EG Richtlinien.

- 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)

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2004 (GVOBl. M-V S.250),

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der gültigen Fassung.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes (5. Änderung)

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes besteht aus:

- Teil A Planzeichnung im M 1: 1000 einschließlich Zeichen-erklärung mit Darstellung des Änderungsbereiches sowie ursprünglicher Fassung

- Teil B Text
- Verfahrensübersicht

Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wird beigelegt.

1.5 Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Stadt Grabow verfügt noch nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eingeleitet und liegt derzeit im Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung zur Genehmigung vor (Stand Oktober 2005). Die Planänderung sowie die damit verbundene Erweiterung des Bebauungsplanes ist bereits Bestandteil des Flächennutzungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher im Parallelverfahren.

2. Anlass der 5. Änderung

Im Geltungsbereich der Plan Änderung befinden sich auf den Flurstücken 6/5, 6/7, 6/8, 6/11, 6/12, 65/1, 65/2, 65/9, 65/10, 65/19, 5/1, 5/2, 65/19, 9/12, 9/17, 9/18, der Flur 15, Gemarkung Grabow, die Betriebsstätte der Firma GRABO- MIX Baustoffwerk GmbH, Dünenweg 4, 19300 Grabow sowie öffentliche Grundstücke der Stadt Grabow.

Da auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände eine produktionsbedingte Erweiterung nicht möglich ist, sollen auf den angrenzenden Flurstücken eine Umfahrung sowie ein Silo zur Kiesaufbereitung und Fraktionierung (Flurstück 65/10) und eine weitere Produktionshalle (Flurstück 65/19, Teilflächen) errichtet werden.

Auf der Grundlage betriebsbedingter technologischer Abläufe sollen die Festsetzungen des B- Planes zu den überbaubaren Grundstücksflächen geändert werden.

Weiterhin sollte auf einer bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück 6/12) eine neue Einfahrt zum Firmengelände zum Flurstück 6/12 errichtet werden. Eine weitere Zufahrt soll über eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 9/12) als Zufahrt auf das Flurstück 65/10 errichtet werden.

Da die geplanten Zufahrten aus technischen Gründen nicht mehr dringend erforderlich sind, ist damit ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht mehr notwendig.

Die Planbereiche innerhalb der festgelegten Ursprungsplanung können somit in ihrem Bestand weiter erhalten bleiben.

Für den Bereich der geplanten Ausgleichsfläche und Zufahrten (erweiterter Geltungsbereich) wird somit eine neue Grünfläche (Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt.

Auf Grund von ebenfalls betriebsbedingten Abläufen sollen die Mindestabstände zum Wald Flurstücke 65/19 in südlicher und westlicher Richtung verändert werden.

Dadurch verschieben sich die ursprüngliche Baugrenze und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung.
Positive Stellungnahmen des Landkreises Abteilung Natur- und Immissionsschutz und des Forstamtes Ludwigslust zu dem Anliegen des Verfahrensträgers liegen vor.

3. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen gleitenden Übergang des technologischen Ablaufes der Firma GRABO-MIX Baustoffwerk GmbH geschaffen sowie die Möglichkeit der Errichtung produktionsspezifischer Anlagen garantiert werden.
Die 5. Änderung des B- Planes ist genehmigungspflichtig.

4. Verfahren nach § 3 und § 4 Baugesetzbuch

Die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese werden berührt, weil die Grundaussagen des Bebauungsplanes nicht beibehalten werden. Im Bereich des Flurstückes 65/19 werden die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert und die Waldfläche reduziert bzw. die Mindestabstände zu den Waldflächen gemäß § 20 Waldgesetz unterschritten.
Die Reduzierung der Waldfläche auf den Flurstücken 65/19 und 5/5 wird durch eine Neuaufforstung in der Gemarkung Leussow, Flur 4 Flurstück 7/1 ausgeglichen. Es werden 1,5 ha neu aufgeforstet.
Die Vereinbarung für das Aufforsten von Flächen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen zwischen dem Land M-V, Forstamt Conow und Firma GRABO-MIX Baustoffwerk GmbH liegt mit Datum vom 22. 12. 2004 bzw. 07. 01. 2005 vor.

5. Inhalt der Änderungen

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Wie bereits erwähnt, soll eine Veränderung der Baugrenzen erfolgen. Im Plangebiet wird die Festsetzung von zwei Baublöcken und zwei Baufenstern geändert

1. Baufenster Richtung Süden zum Flurstück 65/19, Vergrößerung der Baufläche, Umwandlung Waldfläche
2. Baufenster Richtung Westen zum Flurstück 5/5, Vergrößerung der Baufläche, Umwandlung Waldfläche

Eine Änderung der im B- Plan festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung für das Flurstück 6/12 soll nicht erfolgen.
Für die unter Punkt 1 und 2 beschriebene Vergrößerung der Baufenster

gelten die bestehenden Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des bestehenden gültigen Bebauungsplanes.

Mit diesen Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass die Firma GRABO-MIX Baustoffwerk GmbH einer Verbesserung ihrer betriebsinternen logistischen Abläufe absichert und eine Erweiterung des vorhandenen Betriebs möglich wird.

5.1.1 Grünordnung

Die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes zur Errichtung einer baulichen Anlage nach § 20 LWaldG Mecklenburg Vorpommern vom 13. 09. 2002 hat die Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 13. 09. 2003 für das Flurstück 65/19 in südlicher und westlicher Richtung wie folgt genehmigt:

1. Die bauliche Anlage darf nicht näher als 13 m bis zum Wald errichtet werden.
2. Innerhalb der angrenzenden Waldflächen sind keine weiteren baulichen Anlagen, auch Aufschüttungen, jeglicher Art, statthaft.
3. Der Eigentümer der angrenzenden Waldfläche ist durch eine Grunddienstbarkeit von Schadens- und Haftansprüchen zu befreien. Auf eine Grunddienstbarkeit kann nur dann verzichtet werden, wenn der Waldeigentümer auch Eigentümer des Flurstückes ist, auf welchem sich die bauliche Anlage befindet oder der Bauherr/Eigentümer sich mit dem Waldbesitzer in schriftlicher Form auf eine einvernehmliche Lösung einigt, wobei als Inhalt eine Schadens- und Haftungsfreistellung zum Ausdruck kommen muss.
4. Der Antragsteller hat der Unteren Forstbehörde die Erfüllung der Bedingungen schriftlich nachweislich anzuzeigen.

Die Auflagen der Unteren Forstbehörde beinhalten, dass aus Waldschutzgründen entlang der Waldkante ein 2,5 m breiter Wundstreifen dauerhaft anzulegen ist. Der Wundstreifen muss ganzjährig vegetationslos gehalten werden.

Die Umwandlung von Wald wurde durch das Forstamt Ludwigslust im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde für das Flurstück 65/19 unter folgenden Bedingungen genehmigt:

1. Für die Rodung der Waldfläche ist zum Zwecke des Ausgleiches für den forstlichen, landeskulturellen und ökologischen Wert des Waldes eine Ersatz Aufforstung als Erstaufforstung im Verhältnis 1:3 insgesamt 1,5 ha vor Rodungsbeginn aufzuforsten.
2. Die Erstaufforstung ist mit einheimischen standortgerechten Baumarten und den in Mecklenburg Vorpommern geltenden Pflanzverbänden durchzuführen, wobei die Randbereiche als Waldsaum auszubilden sind.

Das zu verwendende Pflanzmaterial muss der Forstsaat Herkunftsgebietsverordnung des Landes M-V entsprechen. Die Erstaufforstung schließt die Pflege (Kultursicherung und Zaunbau) mit ein

und ist nach spätestens 5 Jahren als gesichert abzuschließen. Die Beendigung der Erstaufforstungsmaßnahmen ist der Unteren Forstbehörde schriftlich anzuzeigen. Diese Bedingung ist mit der Vereinbarung zwischen dem Land M/V Forstamt Conow und der Firma GRABO-MIX Baustoffwerk GmbH vom 22. 12. 2004 bzw. 07.01.2005 gesichert. Das Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete Mecklenburg Vorpommern hat mit Schreiben vom 29.03.2004 bestätigt, dass durch die Aufforstung keine Beeinträchtigung des Naturraumes entsteht. (Vorprüfung der Verträglichkeit in Bezug auf Natura 2000 Gebiete)

Weiterhin ist mit Schreiben vom 16. 04. 2004 gleicher Behörde eine Genehmigung zur Erstaufforstung nach § 25 LWaldG in Verbindung mit § 36 LWaldG für betreffende Flurstücke erteilt worden.

Die Gemeinde Leussow hat auf der 32. Sitzung der Gemeindevertretung der Erstaufforstung für die Flächen Gemarkung Leussow, Flur 4 FS 7/1 zugestimmt. Eine Änderung des F- Planes zur Umwidmung der bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichneten Fläche in „Waldfläche“ ist bei der Gemeinde Leussow beantragt.

3. Die Umwandlung bedarf der vorherigen Zustimmung aller betroffenen Waldeigentümer.
4. Schäden an den benachbarten Waldbeständen durch Windwurf und Stammtrockenheit als Folge starker Sonneneinstrahlung im Randbereich sind dem/n Waldeigentümern bis zu 5 Jahre nach der Rodung zu erstatten.

6. Gewässerschutz, Altlasten und Bodenschutz

1. Beim Einbau vom Fremdboden/Recyclingmaterial sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von 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. nicht enthaltende Schadstoffe die Zuordnungswerte –Z-O der LAGA einzuhalten.
2. Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit Wasser gefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

3. 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 weitere Verfahrensschritte ein zuleiten.
4. Bei Grundwasserabsenkungen ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung zu stellen. Die Antragsunterlagen müssen der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28. 07. 1995 (GVOBL. MV 1995, Nr. 15, S. 376) entsprechen und sind rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Inhalt und Umfang der Antragsunterlagen können vorher mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.
5. Die anfallenden Abwässer werden über das öffentliche Netz des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp entsorgt. Das anfallende Niederschlagswasser versickert auf dem Grundstück.
6. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Boden Veränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch Schadstoffe langfristig keine Gefahren oder erhebliche, nachhaltige Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür gesorgt sein, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit Wieder hergestellt wird.

7. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG. die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkultur oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei

den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuelle Funde gemäß § 11 DSchG. unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden. (vergl. § 11 Absatz 3 DSchG)

8. Brand- und Katastrophenschutz

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und in unmittelbarer Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

9. Lärmschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionswerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

Gewerbegebiete:

tags: 65 dB (A)

nachts 55 dB (A) bzw. 50 dB (A)

Der niedrige Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermeiden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten. Anlagen mit mögliche Emissionen sind auf den Flächen (GE, GI) so anzusiedeln, dass die Immissionswerte zu den hier als Ausnahme zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber abnehmen.

10. Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und von den fertig gestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises LWL erfolgen kann. Der Abfallbesitzer ist nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG von Bodenaushub zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind zu verwerten.
Nach Prüfung der Agenda 21 Relevanz wird festgestellt, dass von dem Vorhaben keine nachhaltigen negativen Veränderungen der derzeitigen Umweltsituation ausgehen und eine Nutzung der im Territorium vorhanden natürlichen Umweltressourcen (Sand und Kies) zu erwarten sein wird.

11. Geologie und Baugrund

Baugrund:

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nicht bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Hydrologie:

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der hydrologischen Karte M 1: 50 000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringendem Schadstoffen nicht geschützt.

Der Flurbestand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach HK50 > 2 m. Nach Unterlagen des Geologischen Dienstes befindet sich der Planungsraum in keiner Trinkwasserschutzzone.

12. Versorgungsträger

Vorhanden Versorgungsanlagen sind nicht mit Hochbauten zu überbauen bzw. in ihrem Bestand zu gefährden.

Es wird festgestellt, dass sich in der Straße Am Wald Entwässerungsleitungen des AZV befinden. Der vordere Leitungsverlauf schließt an das vorhandene Netz an. Im hinteren Bereich befinden sich derzeit Entwässerungsanlagen, welche für die Weiterführung des Gewerbeparks 2. BA geplant waren.

Diese Leitungen sind nicht mehr funktionstüchtig.

Aus technologischen Gründen des Betriebes GRABO MIX Baustoffwerk GmbH ist die angedachte Weiterführung der Straße Am Wald nicht mehr vorgesehen. Eine Bebaubarkeit mit Hochbauten ist für diesen Bereich ausgeschlossen.

13. Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat am 11. 12. 2002 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. In den Grabower Nachrichten, dem amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Grabow, Jahrgang 2003, Ausgabe Nr. 1 vom 07. 02. 2003 erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung.

Da das Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird das Verfahren gemäß

§ 244 Abs. 2 BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt.

Gemäß Bundesgesetzblatt Jahrgang 2005 Teil I Nr. 37 vom 28. 06. 2005 fällt die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbepark Grabow West“ nicht in den Geltungsbereich der in Anlage 1 unter Punkt 1 bis 19 aufgeführten genehmigungspflichtigen Vorhaben dieses Gesetzes. Der Geltungsbereich des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU Richtlinie und weiterer EG Richtlinien zum Umweltschutz im Lande Mecklenburg Vorpommern trifft für die Anlage 1 Nr. 26 und 27 nicht zu, da es sich bei der geplanten Erstaufforstungsfläche um eine Fläche von 8 ha handelt (genehmigungspflichtige Fläche 20 – 50 ha) und bei zu rodenden Fläche um eine Fläche von ca. 0,6 ha handelt, (genehmigungspflichtig 1 ha).

Es wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Das Forstamt Conow hat eine Vorprüfung der Erstaufforstungsfläche hinsichtlich der Verträglichkeit in Bezug auf die Natura 200 Gebiete erfolgreich beim Landesamt für Forsten und Grossschutzgebiete (AZ 10a/744.47-31EAaN38/04) durchgeführt.

Durch die Fa. GRABO-MIX Baustoffwerk GmbH ist ein Antrag an die Gemeinde Leussow zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Ausweisung der zur Aufforstung genutzten Fläche von „Fläche für Landwirtschaft“ in Waldfläche“ der Gemeinde gestellt worden. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Gemeinde beschlossen werden.

Die Begründung der 5. Änderung wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung am15.02.2006.... gebilligt.

Grabow, den 19. 04. 2006


Schult
Bürgermeister

