

GEMEINDE BLIEVENSTORF

AMT NEUSTADT-GLEWE

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1

„Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

JUNI 2023

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Blievenstorf
über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf

Gemarkung Blievenstorf
Flur 1

Flurstücke 482/13; 482/17; 482/21; 482/23; 482/26; 485/6 und
teilweise Flurstücke 481/13; 482/24; 485/8; 479/3

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2.	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	4
2.	Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1.	Rechtsgrundlagen	6
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2.1	Raumordnung und Landesplanung	6
2.3.	Kommunale Planungen	8
3.	Plangebiet	10
3.1.	Lage und Geltungsbereich	10
3.2.	Bestandssituation	11
4.	Vorhaben	13
5.	Planinhalt	14
5.1.	Art der baulichen Nutzung	14
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3.	Bauweise	16
5.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	16
5.5.	Erschließung	16
5.6.	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	18
6.	Umweltbelange	19
6.1.	Einleitung	19
6.2.	Schutzgebiete	20
6.3.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	21
6.4.	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	21
6.5.	Baumschutz / Baumersatz nach Baumschutzkompensationserlass	26
6.6.	Maßnahmenbeschreibung	26
7.	Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung	29
7.1.	Auswirkungen	29
7.2.	Einwirkungen	31
8.	Flächenbilanz	32
9.	Hinweise	32

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Das Käsewerk Hoffmann wurde bereits 1947 in Blievenstorf gegründet und ging damals aus einer stillgelegten Landmolkerei hervor. Mit anfänglich 5 Beschäftigten startete man damals mit der Produktion von Harzer und Kochkäse. Der Betrieb wuchs und wurde zu DDR-Zeiten Anfang der siebziger Jahre volkseigener Betrieb. Nach der Wiedervereinigung kam das Unternehmen wieder in Familienbesitz und wird derzeit von Frank-Michael Hoffmann, dem Enkel des Firmengründers geführt. Aktuell produziert das Unternehmen Schmelzkäse in unterschiedlichen Geschmacksrichtungen, Abpackgrößen und Sortierungen und vermarktet seine Erzeugnisse selbst. Um sich für die Zukunft erfolgreich aufzustellen wurde die Betriebsstätte in Blievenstorf in den letzten Jahren um neue Produktionsmaschinen erweitert, mit denen nun auch Bio-Schmelzkäse und veganer Käse hergestellt werden. Mit der Ausweitung der Produktion werden auch bauliche Erweiterungen zwingend erforderlich. Daher soll das bestehende Betriebsgelände in nördliche Richtung erweitert werden, um hier insbesondere neue Lagerhallen zu errichten. Mit 22 Arbeitsplätzen ist das Käsewerk der größte Arbeitgeber in der Gemeinde Blievenstorf, die sich zu dem historisch gewachsenen Unternehmen bekennt und die geplante Erweiterung unterstützt.

Vor diesem Hintergrund hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt und erklärt, die Kosten des Planverfahrens zu tragen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 1 (vB-Plan Nr. 1) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Erweiterungen geschaffen und werden. Dabei soll das bestehende Betriebsgelände in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden, um die bestehenden Nutzungen und bauliche Anlagen über entsprechende Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplan langfristig zu sichern. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die neben wirtschaftlichen unter anderem auch soziale und umweltschützende Belange zu berücksichtigen hat, ist es erforderlich, den historisch gewachsenen Betriebsstandort städtebaulich zu ordnen. Die Bestandsnutzung und die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes sind hinsichtlich etwaiger Konflikte mit berührten öffentlichen und privaten Belangen zu überprüfen und ggf. über das Instrument des Bebauungsplanes so zu steuern, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

Die Gemeinde Blievenstorf hat auf ihrer Sitzung vom 01.06.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf beschlossen.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Gemäß § 12 BauGB können Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von konkreten Vorhaben steuern. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Realisierung eines konkret geplanten Vorhabens, dessen Umsetzung und Ausgestaltung dem Investor vorbehalten bleibt. Genauere Maßgaben zur Realisierung des zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens werden in einem Durchführungsvertrag geregelt, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer festzulegenden Frist und ggf. auch zur Tragung von Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Zentraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan), der das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer städtebaulich relevanten Parameter festlegt. Er wird mit bindendem Normcharakter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in einem formellen bauplanungsrechtlichen Verfahren vollzogen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.06.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §

3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf wurde gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte am 22.06.2021 im Bekanntmachungsblatt „Neustädter Anzeiger“ Nr. 06.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf mit Schreiben vom 14.06.2021 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 01.07.2021 bis zum 06.08.2021 im Amt Neustadt-Glewe, Fachdienst Bau, Umwelt und Liegenschaften, Am Markt 7, 19306 Neustadt-Glewe erfolgt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs erfolgte am 22.06.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neustädter Anzeiger“ Nr. 06 sowie im Internet unter <https://www.neustadt-glewe.de/Bekanntmachungen/>.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.06.2021 frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 22.03.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht wurde vom 28.11.2022 bis zum 05.01.2023 im Amt Neustadt-Glewe, Fachdienst Bau, Umwelt und Liegenschaften, Am Markt 7, 19306 Neustadt-Glewe öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am 15.11.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neustädter Anzeiger“ Nr. 11 sowie im Internet unter <https://www.neustadt-glewe.de/Bekanntmachungen/> mit den Hinweisen,

- Dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können,
- welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.12.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 22.03.2022 / 27.06.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.06.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

Als Kartengrundlage dienen ALKIS-Datensätze als Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

c) die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm. Dies gilt nicht für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat diese direkt zu beachten. LEP M-V und RREP WM sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Blievenstorf liegt im strukturschwachen Ländlichen Raum und gehört zum Nahbereich des Grundzentrums Neustadt-Glewe, das als Standort für die Versorgung der Bevölkerung seines Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden soll. Die Ländlichen Räume sind entsprechend ihrer Potenziale und Erfordernisse zu entwickeln. Sie sollen attraktive und eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume bilden. Dies beinhaltet unter anderem die Sicherung

der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung sowie den Erhalt des kulturellen Erbes und der landschaftlichen Vielfalt.

Gemäß Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM sollen in strukturschwachen Ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet. Nach Programmsatz 3.1.1 (3) RREP WM sollen die für die ländlichen Räume charakteristischen Wirtschaftszweige wie Land- und Forstwirtschaft, Ernährungswirtschaft und Tourismus wettbewerbsfähig erhalten und weiterentwickelt werden.

- ⇒ Beide Programmsätze werden mit der vorliegenden Planung erfüllt, da das Käsewerk Hoffmann durch die geplante Erweiterung wettbewerbsfähig bleibt und somit Arbeitsplätze vor Ort sichert.

Gemäß LEP M-V soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden. Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Als Ziel der Raumordnung wird unter anderem festgelegt, dass in den Gemeinden Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Gemäß Programmsatz 4.1 (2) Z RREP WM ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

- ⇒ Da die Erweiterungsfläche an die vorhandene Bebauung des Unternehmens anschließt und im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, entspricht die Planung dem vorgenannten Programmsatz.

In den Karten des LEP M-V sowie des RREP WM werden für das Gebiet der Gemeinde Blievenstorf folgende zeichnerischen Festlegungen getroffen:

Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege:

Als *Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege* werden im LEP M-V unter anderem NATURA 2000-Gebiete festgelegt. Im südöstlichen Bereich des Gemeindegebietes befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet *Feldmark Stolpe-Karrenzin-Dambeck-Werle*, welches hier zur Festlegung des Vorbehaltsgebietes führt. Das Schutzgebiet befindet sich in ca. 2 km Entfernung zum Plangebiet.

- ⇒ Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ist von keiner Betroffenheit / Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes auszugehen.

Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung:

Als *Vorbehaltsgebiete Trinkwassersicherung* sind bestehende Wasserfassungen einschließlich ihrer Einzugsgebiete gemäß Grundwasserressourcenkarte des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) sowie Räume mit fachlich nachgewiesenem zukünftigem Bedarf und potenziell nutzbarem Dargebot an Trinkwasser auf der Basis der Grundwasserressourcenkarte des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) festgelegt. Das Vorbehaltsgebiet befindet sich südlich der bebauten Ortslage von Blievenstorf.

- ⇒ Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Vorbehaltsgebietes. Eine Betroffenheit / Beeinträchtigung liegt daher nicht vor.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft:

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei

der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

- ⇒ Landwirtschaftliche Belange werden berührt. Durch die Kompensationsmaßnahme werden etwa 0,3 ha Ackerfläche in Anspruch genommen und in extensives Grünland umgewandelt. Aufgrund der geringen Größe und da die betreffende Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin zugänglich bleibt, werden die Belange der Landwirtschaft nicht relevant beeinträchtigt.

Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung:

Die *Vorbehaltsgebiete Kompensation und Entwicklung* sollen für die Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen einschließlich der nach WRRL (Wasserrahmenrichtlinie) gesichert werden. Das Vorbehaltsgebiet bezeichnet einen Abschnitt des Gewässerlaufs der Bek südwestlich von Blievenstorf.

- ⇒ Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Vorbehaltsgebietes. Eine Betroffenheit / Beeinträchtigung liegt daher nicht vor.

Des Weiteren quert eine Ferngasleitung das Gemeindegebiet westlich von Blievenstorf. In diesem Bereich erstreckt sich auch ein Ausläufer des Bauschutzbereiches des Regionalflughafens Schwerin- Parchim. Das Plangebiet ist hiervon nicht betroffen.

Laut Landesplanerischer Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist die der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 1 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Blievenstorf verfügt über einen rechtswirksamen **Flächennutzungsplan**. Dieser stellt für den östlichen Bereich der Ortslage Blievenstorf an der Neustädter Straße eine gemischte Baufläche dar, die auch den Bereich des Plangebietes umfasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein vorhabenkonkretes Baugebiet fest. Die Art der baulichen Nutzung hierfür leitet sich aus der am Standort historisch gewachsenen gewerblichen Bestandsnutzung ab, die fortgeführt werden soll. Die Charakteristik einer gemischten Baufläche mit dem Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung bleibt erhalten. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bleibt somit gewahrt.

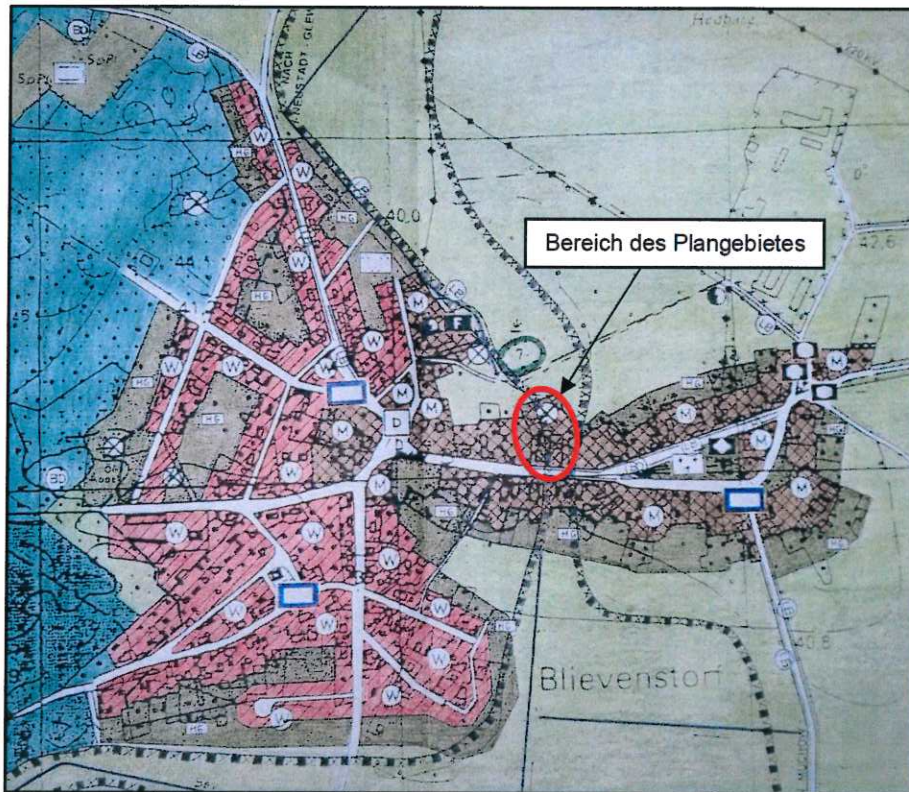


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

2.3.2 Klarstellungssatzung Blievenstorf

Die Gemeinde Blievenstorf hat nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 21.06.2012 die Satzung zur Klarstellung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Blievenstorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erlassen. Der Geltungsbereich der Satzung wird aus nachfolgender Abbildung ersichtlich.

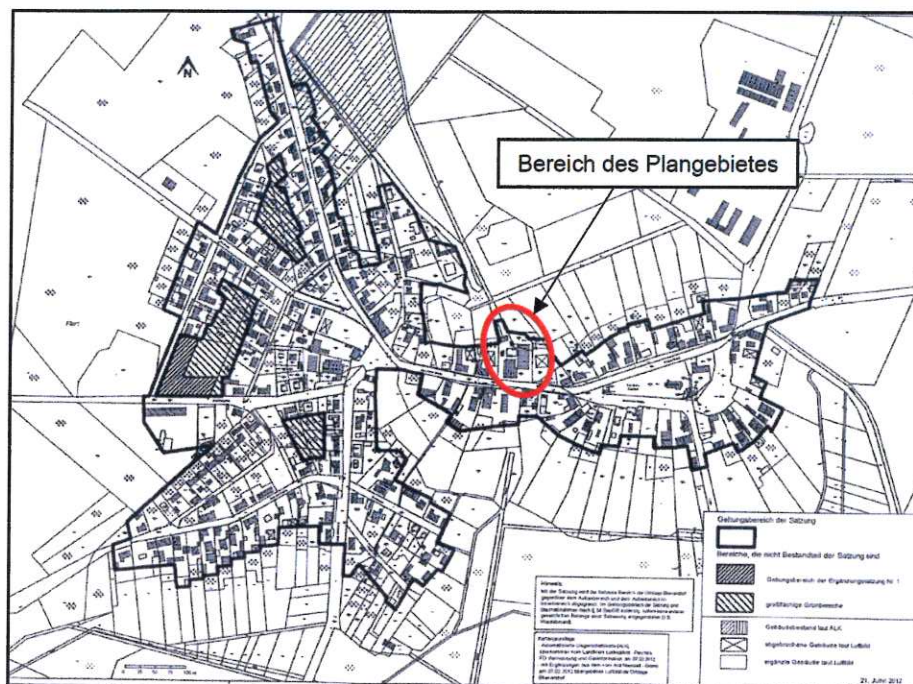


Abb.: Klarstellungssatzung Blievenstorf

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des durch o. g. Klarstellungssatzung festgelegten Innenbereichs. Für diesen Bereich richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes dann nach § 30 BauGB.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Blievenstorf liegt im Süden des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Sie wird vom Amt Neustadt-Glewe mit Sitz im benachbarten Neustadt-Glewe verwaltet. Umliegend grenzen die Gemeinden Spornitz, Stolpe (beide Amt Parchimer Umland), Muchow (Amt Grabow), Brenz sowie die Stadt Neustadt-Glewe (beide Amt Neustadt-Glewe) an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 21,39 km² auf die sich 432 Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2021¹).

Die Gemeinde Blievenstorf liegt am Südrand des Europäischen Vogelschutzgebietes Lewitz, etwa sechs Kilometer südöstlich vom Amtssitz Neustadt-Glewe entfernt. Im Norden des Gemeindegebietes verläuft die Autobahn A24. Über die Landesstraße L081 (L09 in Matzlow bis L131 in Brandenburg) ist Blievenstorf direkt an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Bei Brenz bindet die Landesstraße an die Bundesstraße B191 an. Hierüber ist die Autobahnanschlussstelle Neustadt-Glewe in nur etwa 4 km Entfernung erreichbar.

Das Plangebiet befindet sich an der Neustädter Straße, westlich angrenzend zum ursprünglichen als Rundanger angelegten Dorfkern von Blievenstorf mit der gegen Ende des 19. Jahrhunderts erbauten Backsteinkirche. An diesem historisch gewachsenen Standort innerhalb der Ortslage ging das Käsewerk Hoffmann mit Gründung im Jahr 1947 aus einer stillgelegten Landmolkerei hervor. Der Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 1 umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück (vollständig)	Flurstück (teilweise)
Blievenstorf	1	482/13	
Blievenstorf	1	482/17	
Blievenstorf	1	482/21	
Blievenstorf	1	482/23	
Blievenstorf	1	482/26	
Blievenstorf	1	485/6	
Blievenstorf	1		481/13
Blievenstorf	1		482/24
Blievenstorf	1		485/8
Blievenstorf	1		479/3

Tab.: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die in der vorstehenden Tabelle aufgeführten Flurstücke bzw. Teilflächen davon. Mit Ausnahme der Teilfläche des Flurstücks 479/3 zeigen sich alle Flurstücke bzw. Flächen dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugehörig (im Eigentum des Vorhabenträgers). Die Teilfläche des Flurstücks 479/3 befindet sich außerhalb des VE-Plans und wurde gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 1 einbezogen.

Die Grenzen des VE-Plans ergeben sich mit Ausnahme der nördlichen Grenze aus den entsprechenden Flurstücksgrenzen. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze verläuft in einem Abstand von ca. 24 m parallel zum Grabenflurstück 362.

¹ Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2021

Der Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 1 umfasst den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen Streifen von 7 bis 10 m Breite entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 479/3.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt. Die Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

3.2. Bestandssituation

Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans

Nutzung:

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst ca. 1 ha. Der weit überwiegende Teil hiervon wird durch das bestehende Betriebsgelände des Käsewerks eingenommen. Zum Betriebsgelände zählt auch der nordwestliche Bereich des Plangebietes mit dem dort befindlichen Trafohäuschen. Unmittelbar südlich hiervon wurde in Vorbereitung auf einen geplanten Neubau ein altes Hallengebäude abgerissen. Dieses ist noch auf älteren Luftbildern des LUNG-Kartenportals zu erkennen. Der Ersatzneubau ist entgegen der Darstellung im untenstehenden Luftbild bereits errichtet. Der Teil des VE-Plangebietes, der durch das bestehende Betriebsgelände eingenommen wird befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich (vgl. auch Kapitel 2.3.2 – Klarstellungssatzung Blievenstorf). Der nordwestliche Bereich des VE-Plangebietes stellt sich als Pferdeweide dar. Dieser Bereich ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen. Eine detailliertere Übersicht zur derzeitigen Nutzung des Betriebsgeländes des Käsewerks soll nachfolgende Abbildung in Verbindung mit der Tabelle zu den Nutzungszwecken geben.



Abb.: Luftbild VE-Plangebiet (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2021)

Nummer	Nutzung
1	Zufahrten
2	Fahrradunterstand
3	Stellplatzfläche
4	Bürogebäude
5	Private Verkehrsflächen zur Umfahrung und inneren Erschließung
6	Produktion
7	Kesselhaus
8	Trockenlager
9	Lager / Versand
10	Kühlhaus
11	Lagerhalle
12	Lagerhalle*
13	Trafo
14	Rasenfläche mit Baumbestand

* alte Halle abgerissen, Ersatzneubau nach erteilter Baugenehmigung bereits errichtet

Gewässer 2. Ordnung:

Durch das VE-Plangebiet verläuft das verrohrte Gewässer 2. Ordnung Nummer WL 021265 entsprechend nachfolgender Abbildung.

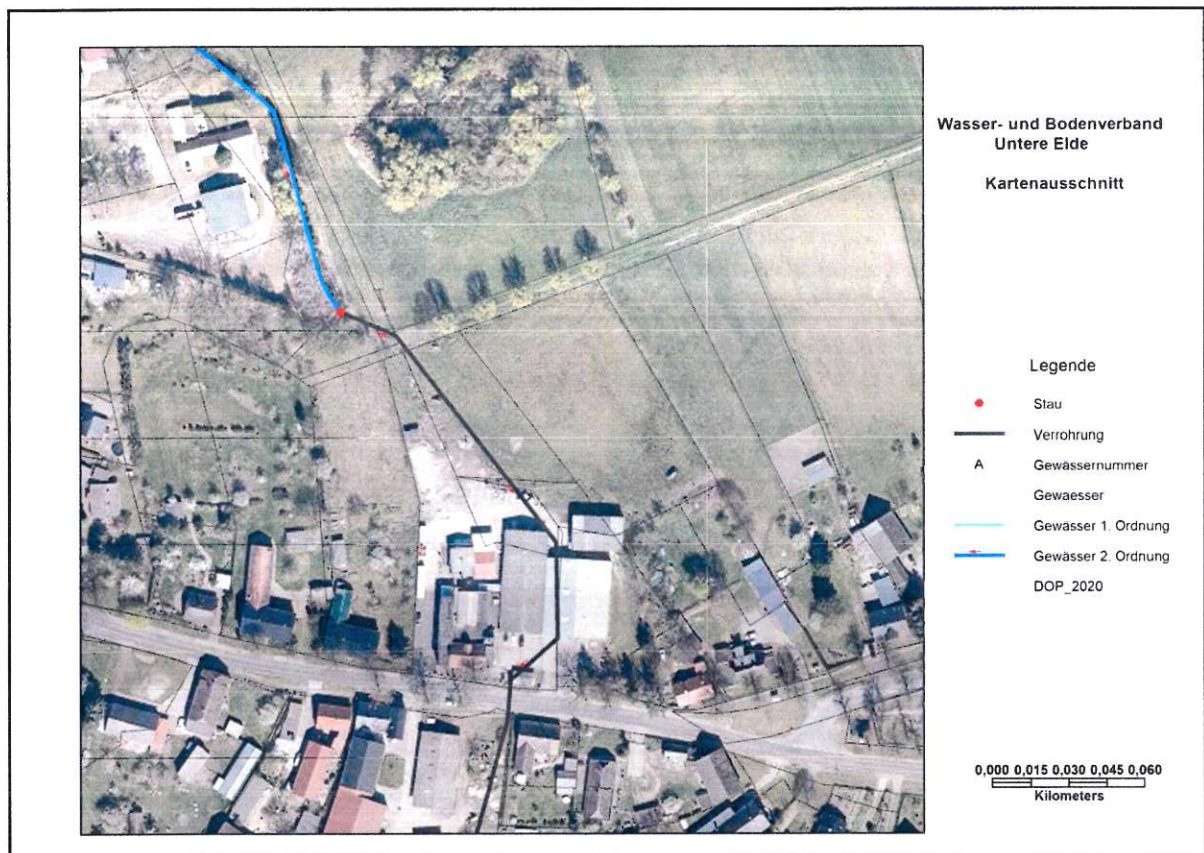


Abb.: Gewässer 2. Ordnung im Bereich des Plangebietes (Quelle: Wasser- und Bodenverband Untere Elde 2021)

Die Verrohrung verläuft von Norden aus kommend in südöstliche Richtung über den noch unbebauten Teil des VE-Plangebietes bis zu einem Kontrollschacht nördlich der Halle Nr. 9/10, für die im Jahr 2013 eine Baugenehmigung erteilt wurde. Als Genehmigungsbedingung war vor Errichtung der Halle der zu überbauende Rohrleitungsabschnitt inklusive Kontrollschächte zu sanieren. Im Rahmen der Sanierung erfolgte eine Reinigung der über 40 Jahre alten Betonrohrleitung DN 600 sowie der Einbau von Schlauchlinern. Vom Kontrollschacht südlich der Halle verläuft die Verrohrung in südwestliche Richtung zur Plangebietsgrenze und von hier die Neustädter Straße querend weiter in südliche Richtung.

Erschließung:

Das Betriebsgelände liegt unmittelbar an der Neustädter Straße an und ist somit verkehrlich erschlossen. Die technische Erschließung mit den notwendigen Medien der Ver- und Entsorgung ist für den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes ebenfalls gegeben.

Eine Gas-Niederdruckleitung der HanseGas GmbH verläuft in der Neustädter Straße (Nordseite). Eine Hausanschlussleitung für das VE-Plangebiet zweigt im Bereich der westlichen Grundstückszufahrt ab.

Zwei 20kV-Erdkabel der WEMAG verlaufen im Nordwesten des Plangebietes zur dortigen Trafostation.

In der Neustädter Straße verlaufen Telekommunikationsleitungen der Telekom. Ein Hausanschluss besteht im Bereich des Bürogebäudes.

Nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogene Fläche

Die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegende und nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche ist Teil eines an das Käsewerk angrenzenden Wohngrundstücks und ist durch einen Zaun vom VE-Plangebiet abgegrenzt. Der südliche Teil befindet sich innerhalb der Klarstellungssatzung, also im planungsrechtlichen Innenbereich, der nördliche Teil ist dem Außenbereich zuzuordnen. Der Streifen ist im Süden als Hof- und Gartenfläche (mit einigen Gehölzen) und im Norden als Grünland einzustufen.

Umgebung

Das Plangebiet befindet sich als historisch gewachsener Gewerbestandort in zentraler Ortslage und ist außer im Norden von Wohngrundstücken umgeben. Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Grünland- bzw. Ackerflächen an. Im Süden grenzt die Neustädter Straße an, welche die Ortsdurchfahrt (als Teil der Landesstraße L081) darstellt.

4. Vorhaben

Die Gründung des Käsewerkes Hoffmann erfolgte im Jahre 1947 in Blievenstorf/Mecklenburg. Mit anfänglich 5 Beschäftigten startete der Betrieb mit der Produktion von Harzer sowie Kochkäse und entwickelte sich zum heutigen Unternehmen mit über 20 Angestellten, welches Käse und vegane Produkte in unterschiedlichen Geschmacksrichtungen, Abpackgrößen und Sortierungen herstellt und auch selbst vermarktet. Partner sind zum Beispiel Handelsketten in Deutschland, das Unternehmen beliefert aber auch Kunden in den USA, Namibia, Holland, Belgien oder Israel. In den letzten Jahren hat das Unternehmen seine Betriebsstätte um neue Produktionsmaschinen erweitert, um die Produktpalette den veränderten Nahrungsmittelwünschen der Kunden anzupassen und damit den Fortbestand des Betriebsstandortes mit über 20 Arbeitsplätzen zu sichern. Gegenwärtig umfasst das Käsewerk die im vorigen Kapitel (in Abbildung und Tabelle) aufgeführten Nutzungen bzw. Anlagen. Für den Standort einer alten Halle im Nordwesten des Betriebsgeländes wurde ein Ersatzneubau (Lagerhalle) durch die Bauaufsichtsbehörde genehmigt und bereits errichtet.

Des Weiteren ist die Errichtung eines Hallenanbaus (ebenfalls zu Lagerzwecken) im Nordosten geplant. Der Neubau ist als eingeschossige Halle mit einer Grundfläche von etwa 25 x 62 m und einem flachgeneigten Satteldach mit 9° Neigung bei einer Firsthöhe von ca. 6,3 m vorgesehen. Die zwischen beiden Hallen befindlichen Flächen sollen als Lager- und Stellflächen dienen. Darüber hinaus werden sie für die innere Erschließung des Vorhabengebietes benötigt, um den Werkverkehr zwischen den einzelnen Anlagen des Betriebs sowie An- und Ablieferungen zu er-

möglichen. Als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan nähere Details zum konkreten Vorhaben wie Lageplan, Grundriss und Ansichten.

5. Planinhalt

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf (vB-Plan Nr. 1) der Gemeinde Blievenstorf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes geschaffen werden. Dabei wird das bestehende Betriebsgelände Bestandteil des B-Plans, um die bestehenden Nutzungen und bauliche Anlagen langfristig zu sichern. Für öffentliche Zwecke wird eine Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 einbezogen, um eine Trasse für die mittel- bis langfristig geplante Umverlegung eines Gewässers 2. Ordnung zu sichern. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der vB-Plan Nr. 1 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird in entsprechender Anwendung des § 12 Abs. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung vorhabenkonkret festgesetzt. Sie wird somit nicht nach der Baunutzungsverordnung, sondern entsprechend der Nutzungsabsichten des Vorhabenträgers durch ein sonstiges Baugebiet „Käsewerk“ in Verbindung mit dem durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 beschriebenen Nutzungskatalog definiert. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 12 Abs. 3 Satz 2, wonach die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (BauNVO) gebunden ist. Die Gemeinde macht mit vorliegender Planung von dieser Möglichkeit Gebrauch, um zielgenau auf die langfristige Sicherung des etablierten Betriebsstandortes und die Entwicklungsfähigkeit des ansässigen Käsewerkes abzielen. Eine Entwicklung als allgemeiner, für Neuansiedlungen offener Gewerbestandort, wird nicht beabsichtigt und ist aufgrund der innerörtlichen Lage und benachbarter Wohnnutzung mit erhöhtem Schutzbedürfnis möglichst zu vermeiden.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 sind im Baugebiet „Käsewerk“ zulässig:

- Gewerbebetrieb für die Lebensmittelproduktion mit dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen für Produktion, Lagerung und Verpackung/Versand
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Wohnungen für Aufsichts-/ Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber/ -leiter
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen
- Stellplätze und Garagen

Innerhalb des durch obenstehende Festsetzung definierten Zulässigkeitsrahmens wird dem Vorhabenträger ein beschränkter Ausgestaltungs- und Entwicklungsspielraum belassen. Somit können zukünftige Entwicklungen ggf. ohne Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugelassen werden, sofern diese durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig.

Die textlichen Festsetzungen 1.2 bis 1.4 treffen nähere Bestimmungen bezüglich der im Baugebiet zulässigen Anlagen und Einrichtungen bzw. definieren bauliche Anforderungen, die im Bereich des verrohrten Gewässers 2. Ordnung zu gewährleisten sind. Die Verrohrung wurde in den 70er Jahren durch das Käsewerksgelände gelegt und wurde später durch Hallengebäude überbaut. Um die Wettbewerbsfähigkeit des Käsewerkes und den historisch gewachsenen Standort in Blievenstorf langfristig zu sichern, werden nun weitere bauliche Entwicklungen erforderlich, die mit wasserrechtlichen Belangen in Übereinstimmung zu bringen sind. Das betroffene Gewässer 2. Ordnung übernimmt eine Entwässerungsfunktion für die nördlich des Plangebietes befindlichen

Flächen. Aufgrund des Alters des Betonrohrs soll die Verrohrung daher vor einer weiteren Überbauung fachgerecht saniert werden, um Durchfluss und Standsicherheit zu wahren. Sollte eine Reparatur der Rohrleitung erforderlich werden, ist diese auch in den durch Gebäude überbauten Abschnitten zu gewährleisten. Dazu sind Zufahrten bzw. Tore der überbauenden Gebäude in einer Mindestbreite von 3,5 m und einer Mindesthöhe von 4,0 m herzustellen, um eine maschinelle Durchfahrung sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus beidseitig des verrohrten Gewässers 2. Ordnung im gesamten Plangebiet (auch innerhalb überbauender Gebäude) eine Arbeitsbreite von jeweils 3 m ab Rohraußenkante von jeglichen festen Einbauten, Tiefgründungen u. ä. freizuhalten.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen in erster Linie auf die planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestandes ab. Die Höchstmaße orientieren sich am baulichen Bestand und geben damit auch Grenzwerte für zukünftige Bebauung im Baugebiet vor.

Vollgeschosse

Um eine grundsätzliche Einpassung des Vorhabens ins Ortsbild zu gewährleisten, wird unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 festgesetzt. Diesbezüglich werden teilflächenspezifische Regelungen getroffen. So wird für den Bereich des bestehenden Geschäfts-, Büro- und Wohngebäudes eine 2-Geschossigkeit als Höchstwert vorgegeben. Für die verbleibende Teilfläche mit den gewerbetypischen Hallen- und Zweckbauten wird die Geschossigkeit auf 1 begrenzt.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit zulässig.

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird über die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

§ 17 BauNVO gibt für Gewerbegebiete eine Obergrenze von 0,8 vor, die aber bezüglich des vorhabenkonkreten (nicht nach BauNVO festgesetzten) Baugebietes „Käsewerk“ nicht bindend ist. Die vorhabenkonkrete Nutzung im Plangebiet ist jedoch grundsätzlich als gewerbetypisch anzusehen, weshalb in Anlehnung an die genannte Obergrenze für das Baugebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (nach § 19 BauNVO) festgesetzt wird. Das Baugebiet ist durch das bestehende Betriebsgelände bereits zu einem erheblichen Anteil überbaut und versiegelt. Auch im Bereich der nördlichen Erweiterungsfläche werden die Räume zwischen den Lagerhallen nutzungsbedingt befestigt werden müssen, so dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gerechtfertigt und dazu geeignet ist, die Überbauung und Versiegelung auf ein erforderliches Maß zu begrenzen, ohne die gewerbliche Nutzung zu beeinträchtigen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO stellt die GRZ 0,8 damit auch die „Kappungsgrenze“ dar, die auch durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht überschritten werden darf.

5.3 Bauweise

Durch Festsetzung der Bauweise kann unter anderem die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken in Hinblick auf den seitlichen Grenzabstand und die zulässige Gebäudelänge gesteuert werden.

Für das Baugebiet „Käsewerk“ wird eine von der offenen Bebauung abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die durch eine entsprechende textliche Festsetzung präzisiert wird. Demnach sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig. Dies begründet sich insbesondere durch die geplanten baulichen Erweiterungen bzw. Anbauten an bestehende Gebäude, wodurch Gebäudelängen von über 50 m erreicht werden. Somit wird eine funktionelle bauliche Gestaltung entsprechend betrieblicher Erfordernisse ermöglicht. Mit den durch den Vorhabenträger geplanten Neu- bzw. Anbauten werden Gebäudelängen von etwa 90 m erreicht. Diese Längenentwicklung wird durch den Zuschnitt des Baugebietes bedingt in nördliche Richtung erfolgen. Relevante Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten, da sich die bauliche Entwicklung auf die nördlichen Bereiche des Plangebietes konzentriert und somit nicht an die benachbarte Bebauung heranrückt. Durch den baulichen Bestand ist die Breite des Baugebietes (bezogen auf die Neustädter Straße) bereits weitgehend ausgenutzt, so dass hier (bezogen auf die zulässige Gebäudelänge) keine signifikante Veränderung des Straßenbildes zu erwarten ist.

Zu den seitlichen Grenzabständen werden keine abweichenden Regelungen getroffen. Die entsprechenden Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind zu beachten.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Baugebiet durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO definiert, die von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen. Die Baufelder wurden auf Grundlage des konkreten Vorhabens festgesetzt und umfassen den zu erhaltenden Gebäudebestand sowie den nördlichen Teil des Baugebietes, auf dem die baulichen Erweiterungen geplant sind.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, die nach LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO auch außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Im vorliegenden B-Plan werden hierzu keine anderweitigen Festsetzungen getroffen.

5.5 Erschließung

5.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist über Neustädter Straße gesichert. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt auf den vorhandenen befestigten Flächen, die entsprechend der geplanten baulichen Erweiterung ggf. ausgebaut werden können. Einer gesonderten Festsetzung von Verkehrsflächen im Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 1 bedarf es daher nicht.

Grundstückszufahrten bestehen an der Westgrenze des Plangebietes sowie im Bereich der Stellplatzfläche. Diese sollen so beibehalten werden. Die geplanten Hallenbauten im nördlichen Bereich des Baugebietes werden über die westliche Zufahrt erschlossen.

Zur Sicherstellung der Brandbekämpfung sind die Zufahrten zu den bestehenden Gebäuden für Feuerwehrfahrzeuge ständig freizuhalten. Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen.

Stellplätze sind auf dem bestehenden Betriebsgelände bereits vorhanden. Sollte sich aus der weiteren Entwicklung des Käsewerks weiterer Bedarf ergeben, ist die Errichtung weiterer Stellplätze hinsichtlich ihrer Zulässigkeit im Baugebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1) sowie in Hinblick auf die dafür zur Verfügung stehende Fläche im Baugebiet möglich.

5.5.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung mit den notwendigen Medien der Ver- und Entsorgung ist entsprechend der Bestandsbeschreibung gegeben. Vom bestehenden Betriebsgelände aus kann die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgen

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust. Die Versorgung mit Trinkwasser kann über den vorhandenen Hausanschluss gesichert werden.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung obliegt dem Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust. Anfallendes Schmutzwasser ist in das zentrale Ortsnetz einzuleiten.

Gasversorgung:

Die Grundversorgung mit Gas erfolgt über das Netz der HanseGas GmbH. Die Versorgung mit Erdgas ist über den vorhandenen Hausanschluss abgesichert.

Elektroenergieversorgung:

Die Grundversorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH. Die Versorgung mit Elektroenergie ist über eine 20kV-Leitung mit entsprechendem Trafogebäude abgesichert.

Telekommunikationsversorgung:

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt über das Netz der Telekom und den bestehenden Hausanschluss.

Niederschlagsentwässerung:

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in der jeweils aktuellen Fassung zu bemessen und herzustellen.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim als Eigenbetrieb des Landkreises.

Löschwasserversorgung:

Für das Plangebiet ist als Gewerbestandort eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden nachzuweisen. Die erforderliche Löschwassermenge wird durch die Gemeinde über 2 neu zu errichtende Entnahmestellen sichergestellt. Ein Löschwasserbrunnen ist auf der Verkehrsinsel an der Kreuzung Neustädter Straße / Sandbergweg, etwa 200 m westlich des Plangebietes, ein anderer etwa 200 m östlich an der Stolper Straße auf Höhe der Hausnummer 5 geplant.

Beide befinden sich somit an öffentlichen Verkehrsflächen und sind hierüber unmittelbar durch die Feuerwehr anfahrbar. Die Brunnen sind mit jeweils einer Fördermenge von 48 m³/h geplant, so dass in Kombination beider die erforderlichen 96 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden können. Die Errichtung beider Brunnen ist im Juni 2023 vorgesehen. Beide geplanten Entnahmestellen sind mit jeweiliger Förderleistung in einem Übersichtplan auf der Planzeichnung dargestellt.

5.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen festgesetzt werden. Die entsprechenden Rechte werden dadurch aber noch nicht begründet, so dass es nachfolgend noch einer grundbuchlichen Eintragung bedarf. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird jedoch verhindert, dass betroffene Flächen bebaut oder anderweitig so genutzt werden, dass Geh-, Fahr- und Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

In der vorliegenden Planung werden nach der zuvor genannten Rechtsgrundlage die Flächen L1 und L2 als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Flächenfestsetzungen korrespondieren mit den textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2. Danach sind die Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau- und die Unterhaltung des Gewässers 2. Ordnung (Nr. WL 021265) zuständigen Trägerschaft zu belasten. Für die Fläche L1 umfasst das Leitungsrecht die Befugnis, einen offenen oder verrohrten Graben zu wasserwirtschaftlichen Zwecken herzustellen und zu unterhalten, für die Fläche L2 ist die Befugnis auf einen verrohrten Graben beschränkt.

Hintergrund der Festsetzung der Leitungsrechte ist die Sicherung einer Trasse zur mittel- bis langfristig geplanten Umverlegung des Gewässers 2. Ordnung (Nr. WL 021265). Das Gewässer ist im Bereich des Plangebietes verrohrt und wurde in den 70er Jahren durch das Käsewerksgelände gelegt. Im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung wurde sie teilweise überbaut. Eine weitere Überbauung wird nun durch einen geplanten Hallenanbau erforderlich, für den der vB-Plan Nr. 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen soll. In diesem Zusammenhang wurden entsprechende Festsetzungen mit Bezug auf den verrohrten Graben getroffen (siehe Kapitel 5.1), um die wasserrechtlichen Belange und die des Vorhabenträgers zu einem gerechten Ausgleich zu bringen. Grundsätzlich wird aber davon ausgegangen, dass der historisch gewachsene Standort in Zukunft weitere bauliche Verdichtungen erfahren wird, um die Produktions- bzw. Lagerkapazitäten zu erweitern und somit die Wettbewerbsfähigkeit des Käsewerks zu sichern. Mittel- bis langfristig wird daher eine Umverlegung des Gewässerabschnittes angestrebt, um beide Nutzungen zu entflechten und damit auf Seiten der Trägerschaft des Gewässers 2. Ordnung (Wasser- und Bodenverband Untere Elde) dauerhaft eine möglichst uneingeschränkte Unterhaltung zu ermöglichen. Auf Seiten des ansässigen Käsewerks würde eine Umverlegung des Gewässers die derzeit diesbezüglich bestehenden Nutzungseinschränkungen/-erschwerisse obsolet machen. Zudem würden insbesondere für den Fall notwendig werdender Reparaturen an überbauten Rohrleitungsabschnitten unmittelbare Auswirkungen auf die Betriebsprozesse und Eingriffe in die Bausubstanz vermieden werden.

Als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen wurden Teilflächen des westlich an das Käsewerksgelände angrenzenden Flurstücks 479/3, also außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, in den Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 1 einbezogen. Das Flurstück ist in Privateigentum, unterliegt aber keiner aktiven Nutzung. So steht auch das an der Neustädter Straße bestehende Wohnhaus seit mehr als 10 Jahren leer. Derzeit wird daher davon ausgegangen, dass sich hier keine Wohnnutzung mehr etablieren wird. Dies entspräche auch den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde, um die bestehende Gemengelage an dieser Stelle zu entschärfen. Vor diesem Hintergrund soll mit der Festsetzung des Leitungsrechts auf dem Flurstück 479/3 eine Trassensicherung für eine künftige Umverlegung des Gewässers 2. Ordnung erfolgen, die bei einer künftigen Neuordnung der Grundstücksnutzung zu berücksichtigen ist.

Um die Einschränkungen für das private Grundstück zu minimieren, wurde das Leitungsrecht auf einen Streifen entlang der östlichen Flurstücksgrenze zum Käsewerk festgelegt, um im Übrigen eine größere zusammenhängende Grundstücksfläche zu wahren. Im nördlichen Teil des Flurstücks soll das Leitungsrecht auf einer Breite von 12 m eingeräumt werden (Fläche L1). Die Breite leitet sich aus dem Flächenbedarf bei Bau eines offenen Grabens (3 m Böschungsbereich – 1 m Grabensohle – 3 m Böschungsbereich) und den zur Unterhaltung erforderlichen Gewässerrandstreifen von 5 m ab. Nach Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband kann hier unter Berücksichtigung der örtlichen Situation auf einen beidseitigen Gewässerrandstreifen verzichtet werden. Für den südlichen Teil des Flurstücks 479/3, der innerhalb der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Blievenstorf liegt, wird das Leitungsrecht auf einen 7 m breiten Streifen begrenzt. Die Breite orientiert sich an den Vorgaben der unteren Wasserbehörde für das Freihalten einer Arbeitsbreite von jeweils 3 m beidseitig des auf dem Käsewerksgelände bestehenden verrohrten Grabens plus 1 m Verlegezone für die Verrohrung selbst. Aufgrund der Innenbereichslage, in der das Grundstück grundsätzlich nach § 34 BauGB bebaubar/nutzbar ist, ist das Leitungsrecht in diesem Bereich auf das Verlegen einer entsprechenden Rohrleitung ausgelegt, die einen geringeren Flächenbedarf erfordert und weniger Einschränkungen für die Bebauung/Nutzung des Grundstücks nach sich zieht.

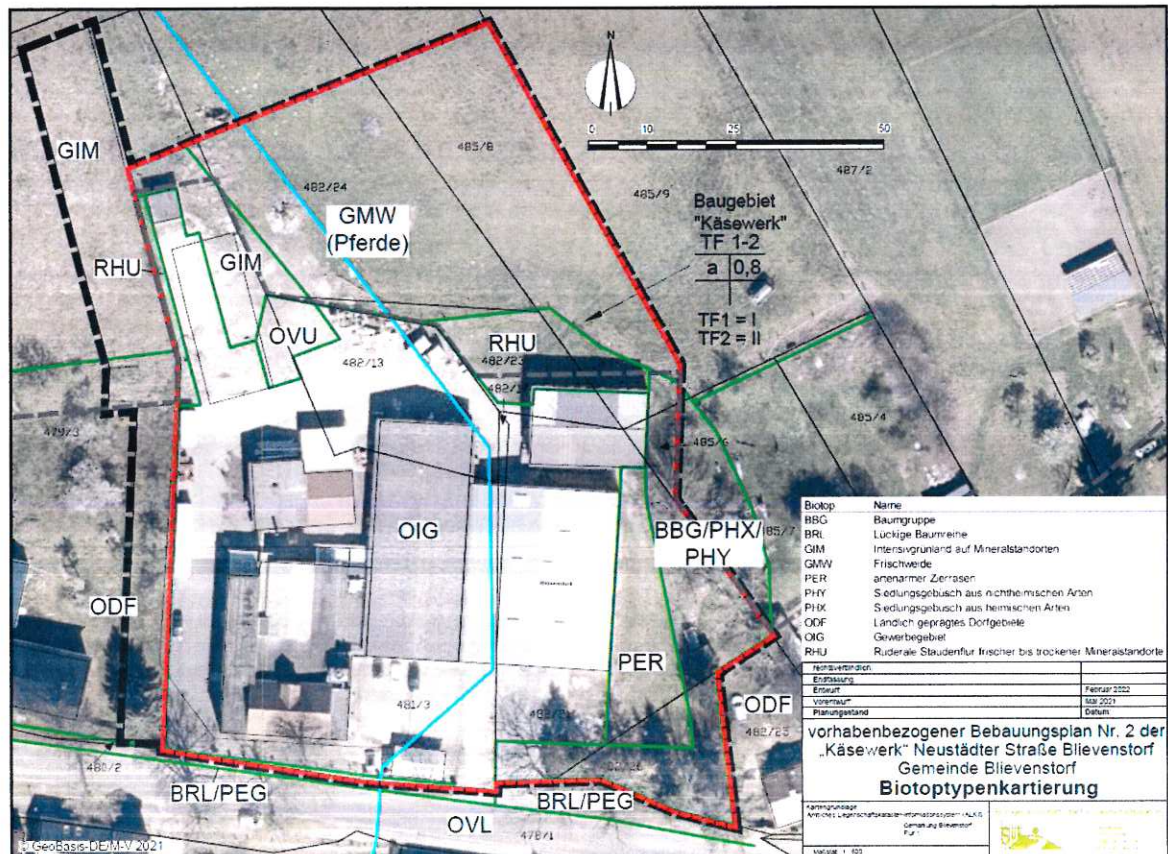
Auf dem Käsewerksgelände (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans) ist ein Leitungsrecht zwischen der südlichen Plangebietsgrenze und dem Bürogebäude festgelegt. Dies soll die Anbindung an die bestehende Verrohrung ermöglichen und ist daher von weiteren Überbauungen freizuhalten.

6. Umweltbelange

6.1 Einleitung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte der Ortslage Blievenstorf, an der Landesstraße 081 zur Landesgrenze nach Brandenburg. Der südliche Bereich (Käsewerk) ist überwiegend versiegelt bzw. die Fläche neben den Gebäuden ist kurzrasig intensiv genutzt. Der nördliche Bereich ist als Grünland bzw. Pferdeweide einzustufen. Die außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 1 einbezogene Fläche mit festgesetztem Leitungsrecht westlich des Betriebsgeländes ist im Süden als Hof- und Gartenfläche und im Norden als Grünland einzustufen.



Das Plangebiet grenzt:

- nordöstlich und nordwestlich an Grünland/Pferdeweide
- südwestlich und südöstlich an Wohnbebauung (Bebauung und rückwärtige Hofflächen)
- südlich hinter der Landesstraße an Wohnbebauung
- nördlich an Grünland

6.2 Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

Keine in 1800m Umkreis

Nationale Schutzgebiete

Keine in 500m Umkreis

LSG L 131 „Unteres Elde- und Meynbachtal“ südwestlich

§20-Biotope

im / am Geltungsbereich:

keine

50m Wirkzone:

keine

200m Wirkzone:

LWL11177 temporäres Kleingewässer; Typha-Röhricht; Weide; verbuscht, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation.

6.3 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Im Umweltbericht werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

6.4 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Für die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegende und nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche mit Leitungsrecht westlich des Betriebsgeländes erfolgt keine Eingriffsbilanzierung. Die Fläche wird lediglich als Vorhaltenstrasse gesichert, um ggf. erst langfristig die überbaute verrohrte Vorflut des Gewässers zweiter Ordnung WL 021265 verlegen zu können und das Gewässer zumindest teilweise wieder öffnen zu können. Da keine Projektdaten vorliegen und für eine geplante Umverlegung eine gesonderte Fachplanung mit dazugehöriger Umweltbetrachtung sowie Eingriffsbilanzierung erforderlich ist wird für diese Fläche, außerhalb des eigentlichen Vorhabens, keine Eingriffsbilanzierung erarbeitet.

Die nachfolgende Nummerierung der Textabschnitte entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV. Die nachfolgende Tabellenummerierung bezieht sich auf den Abschnitt.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (HzE - Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Für die befestigten Hof- und Gebäudeflächen erfolgt eine Einstufung als Gewerbe (OIG). Die nördliche Weidefläche wird aufgrund der Nutzung als Pferdeweide (GMW) nur der Wertstufe 2 zugeordnet, das weitere Grünland ist als Intensivgrünland auf Mineralstandort einzustufen. Die unbefestigten Flächen werden als (unversiegelter) Wirtschaftsweg eingeordnet. Die Zierrasenflächen auf dem Betriebsgelände sind artenarm, die Flächen unter den Alleebäumen außerhalb des Betriebsgeländes artenreicher. Einige rückwertige Flächen auf dem Betriebsgelände sind als Ruderalflur einzustufen. Die Gehölzfläche im Osten, mit unterschiedlichsten Arten, wird als Siedlungsgehölz eingeordnet. Für die ergänzende Fläche mit Leitungsrecht westlich des Betriebsgeländes erfolgt keine Einstufung / Eingriffsbilanzierung. Hier wird auf die notwendige gesonderte Fachplanung mit dazugehöriger Umweltbetrachtung sowie Eingriffsbilanzierung bei Umsetzung verwiesen.

Tabelle 1.1 Biotopwert

Biotop	Wertstufe	Biotopwert
(BRL)PEG	1	1,50
(BBG) PHX/PHY	1 bzw. 0	1,50
GIM	1	1,50
GMW	(2-3) 2	3,00
PER	0	1,00
RHU	2	3,00
OVU	0	1,00
OIG	0	0,00

Tabelle 1.2. Flächenübersicht

Biotop	Fläche	m ²
BRL/PEG	Alleebäume bis Zaun	22,00
BBG/PHX/PHY	Gehölze	808,00
GIM	Wiese	336,00
GMW	Weide	2.435,00
PER	Zierrasen	440,00
RHU	Staudenflur	418,00
OVU	unversiegelt, ohne Vegetation	129,00
OIG	Gewerbe	5.382,00
Summe		9.970,00

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plan-Gebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 3

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
(BRL)PEG	22,00	1,5	0,75	24,75
(BBG)PHX/PHY	808,00	1,5	0,75	909,00
GIM	336,00	1,5	0,75	378,00
GMW	2.435,00	3,0	0,75	5.478,75
PER	440,00	1,0	0,75	330,00
RHU	418,00	3,0	0,75	940,50
OVU	129,00	1,0	0,75	96,75
OIG	5.382,00	0,0	0,75	0,00
	9.970		1,5	8.157,75

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Da Bäume nach dem Baumschutzkompensationserlass bewertet werden, wird für Altbäume kein Wirkfaktor eingestellt.

Tabelle 4

Lage	Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]
		0			

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt. Es ist für 2.594 m² entsprechend der GRZ 0,6 (mit Überschreitung 0,8) eine zusätzliche Versiegelung möglich.

Tabelle 5

Lage	überbaute Fläche in m ² hier GR	Zuschlag für Teil-/Voll-versiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
neu zu versiegelnde Flächen	2.594,00	0,5	1.297,00

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
8.157,75	0,00	1.297,00	9.454,75

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben wurden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt. Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen sind der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt.

Tabelle 7

Fläche der kompensations-mindernden Maßnahme	Wert der kompensations-mindernden Maßnahme	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² FÄ]
0,00	0,00	0,00	0,00

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
9.454,75	0,00	9.454,75

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Beschreibung Maßnahme 2.31 entsprechend HzE 2018:

Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese.

Anforderungen für Anerkennung:

Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt

Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten

dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat

Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September

dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM

Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)

Mindestbreite 10 m

Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes sollen mit der uNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes
- je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre, Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

Mindestflächengröße: 2.000 m²

Bezugsfläche für Aufwertung: Maßnahmenfläche Kompensationswert: 3,0

Begründung

Stand: Endfassung/Juni 2023

Mögliche Zuschläge: + 1,0, wenn nicht vor dem 1. September gemäht wird

Tabelle 9

Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m² KFÄ]
2.31 Acker in-Mähwiese	Fst. 130/7	3.152,00	3,00	1	9.456,00

Tabelle 10

Fläche der Maßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung +Zusatzbewertung +Entsiegelung +Lagezuschlag	Kompensationsflächenäquivalent [m² KFÄ]
--------------------------	---	---

Es sind Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

5. Gesamtbilanzierung

EFÄ	KFÄ	Bilanz
9.454,75	9.456,00	1,25

Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

6.5 Baumschutz / Baumersatz nach Baumschutzkompensationserlass

Innerhalb der östlichen Grenze des Geltungsbereiches bzw. am südlichen Geltungsbereich sind Baumgruppen/Gehölze bzw. Alleebäume vorhanden. Durch die Erhaltung der abstandschaffenden Zierrasenfläche und einer nicht geplanten Erweiterung der befestigten Flächen im Bereich der Alleebäume sind Beeinträchtigungen nicht einzustellen.

Für nach §§ 18/19 NatSchAG M-V geschützte Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Baumaßnahmen im Nahbereich mindestens ein Stammschutz und ein Schutz des Wurzelansatzes vorzusehen. Die Trauffläche dient dem Kronenschutz der Bäume und darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden.

6.6 Maßnahmenbeschreibung

Für den Ausgleich der Eingriffe werden folgende Maßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes zugeordnet:

Vor Beginn von Bauarbeiten auf neu zu versiegelnden Grünlandflächen im Baugebiet „Käsewerk“ ist auf einer Teilfläche von 3.152 m² des Flurstücks 359, Flur 1, Gemarkung Blievenstorf zugunsten des Weißstorches eine extensive Mähwiese zu realisieren.

Die Fläche ist über Selbstbegrünung als Grünland zu entwickeln. Walzen und Schleppen sind im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September nicht statthaft. Ein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln bzw. Umbruch und Nachsaat sind dauerhaft nicht statthaft. Als Entwicklungspflege ist eine Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1. - 5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes sollen mit der unteren Naturschutzbehörde

frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden. Als Unterhaltungspflege ist einmal jährlich die Mahd nicht vor dem 1. Juli durchzuführen, das Mahdgut ist abzufahren. Die Mahdhöhe hat 10 cm über Geländeoberkante und die Mahd selber mit Messerbalken zu erfolgen. Das Grünland ist zum Acker durch mindestens 10 Stück Eichenspaltpfähle in maximal 20 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern.

Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer extensiven Mähwiese für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.



Abb.: Maßnahmefläche „Acker in Grünland“, Teilfläche Flurstück 359 (Kartengrundlage: GAIA MV)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Als Vorsorge und Vermeidungsmaßnahmen für artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

1. Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen in der Aktivitätszeit von Reptilien und Amphibien alle Versteckmöglichkeiten kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Werden Amphibien und Reptilien vorgefunden, ist der Baubereich mit einem Amphibienschutzzaun auszustatten, um ein Einwandern der Tiere zu vermeiden.

Der ggf. erforderliche Amphibienschutzzaun muss durch eine Ökologische Baubegleitung betreut werden (tägliche Kontrolle). Auch am Zaun vorgefundene Tiere sind in geeignete Habitate außerhalb des Baubereiches zu verbringen (z. B. zu entwickelnde Grünlandfläche gemäß Zuordnungsfestsetzung 4.1).

2. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
3. Fledermäuse: Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

4. Gebäudebrüter: Für Gebäude ist vor Umbau oder Abrissarbeiten eine Kontrolle auf Nester vorzusehen. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn) zu realisieren. Insofern ein Abriss in der Brutzeit vorgesehen ist und brütende Tiere / Jungvögel festgestellt werden, ist ein Abriss erst nach Beendigung der Brut zulässig.
5. Bei Bedarf notwendige Ersatzquartiere sind vor Abriss der Gebäude - als CEF-Maßnahme - anzubringen. Die Anbringung ist der unteren Naturschutzbehörde (UNB) mitzuteilen. Die Annahme der Quartiere ist durch Funktionskontrollen über 3 Jahre nachzuweisen. Diese sind von einer hinreichend sachkundigen Person durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert einzureichen. Bei Ansiedlungserfolg kann die Funktionskontrolle in Abstimmung mit der UNB vorzeitig beendet werden. Bei Nichtannahme der Quartiere sind Risikomanagementmaßnahmen vorzusehen.
6. Als vorbeugende Maßnahme sind ab 28. Februar für Brutvögel Vergrämnungsmaßnahmen vorzusehen.
7. Zugunsten des Weißstorchs ist vor Beginn von Bauarbeiten auf neu zu versiegelnder Grünlandfläche im Vorhabengebiet die festgesetzte extensive Mähwiese zu realisieren.
8. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Gehölzschutz

1. Bäume dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden.
2. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Baustelleneinrichtungen, Materiallagerplätze, das Abstellen von Baufahrzeugen usw. sind nicht in Allee- und Wurzelbereichen festzulegen. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Bodenschutz

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
3. Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

7. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsgeländes sowie die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gewerbebetriebes zur Lebensmittelproduktion geschaffen werden. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt. Dabei sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Insbesondere sind dabei auch voraussichtliche Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung ins Auge zu fassen.

7.1 Auswirkungen

Immissionsschutz

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich Flächen für die Wohnnutzung, die gegenüber der im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzung eine höhere Schutzbedürftigkeit aufweisen. Sowohl das bestehende Betriebsgelände des Käsewerks als auch die umliegende Wohnbebauung befinden sich innerhalb des durch die Klarstellungssatzung für die Ortslage Blievenstorf festgelegten im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) und wird daher aus bauplanerischer Sicht nach § 34 Absatz 1 BauGB als Gemengelage eingestuft. Aufgrund dieser Einschätzung können gemäß Punkt 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Immissionsrichtwerte für die zum Wohnen dienenden Gebiete auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sollten dabei nicht überschritten werden.

In der vorliegenden örtlichen Situation darf der Immissionsrichtwert (Außen) bei dieser Gemengelage nach Auskunft der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim

- tags (06:00 – 22:00 Uhr) - 58 dB (A)
- nachts (22:00 – 06:00 Uhr) - 40 dB (A)

nicht überschritten werden. Dies betrifft insbesondere die nächstgelegenen Wohngebäude (Neustädter Straße Nr. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9 sowie Stolper Straße Nr. 1 und 2).

Die bereits seit Langem etablierte Bestandsnutzung des Käsewerks soll fortgeführt werden. Darüber hinaus sind Neu- bzw. Anbauten in Form von Lagerhallen im nördlichen Bereich des Baugebietes geplant. Die hinzutretende bauliche Nutzung rückt daher nicht weiter an die bestehende Wohnbebauung heran, führt aber grundsätzlich zu einer Erhöhung der Nutzungsdichte und -intensität im Plangebiet. Die Betriebszeiten des Käsewerks beschränken sich auf Werktagen in der Zeit von 6:30 Uhr bis 22:30 Uhr. Damit sind im Zeitraum von 22:00 – 22:30 Uhr der strengere Nachtrichtwert (40 dB (A)) der TA Lärm einzuhalten bzw. zu unterschreiten. Die im genannten Zeitraum ausgeübten Tätigkeiten finden ausschließlich innerhalb der Gebäude statt. Der mit dem Betrieb des Käsewerks verbundene LKW-Verkehr (Anlieferungen und Abtransporte) beschränkt sich auf den Zeitraum zwischen 7:00 und 18:00 Uhr. Für die immissionsschutzseitige Beurteilung der Planung kann im Weiteren auf eine bereits erteilte Baugenehmigung zum Ersatzneubau einer Lagerhalle zurückgegriffen werden. Hierin wurden z. B. folgende Auflagen erteilt:

- Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schall- und bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.
- Die Lagerhalle dient ausschließlich der Lagerung von Verpackungsmaterial. Lärmintensive Arbeiten sind in der Lagerhalle auszuschließen.
- Die Betriebszeiten von 6:30 Uhr bis 22:30 Uhr an Werktagen sind einzuhalten.

Es kann daher eingeschätzt werden, dass es auf Ebene der Bebauungsplanung keiner spezifischen Festsetzungen zum Immissionsschutz bedarf. Ggf. kann die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte über entsprechende Auflagen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden (siehe auch Kapitel 9).

Private Belange

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wurden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind hiervon Grundstücke privater Dritter betroffen. Die Festsetzung kann zu Einschränkungen oder Belastungen für die Eigentümer bzw. Nutzer führen. Daher wurde die Erforderlichkeit der Festsetzung mit den berührten privaten Belangen abgewogen. Hintergrund der betreffenden Festsetzung ist die Sicherung einer Trasse zur geplanten Umverlegung des Gewässers 2. Ordnung (Nr. WL 021265). Das Gewässer ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes verrohrt. Im Zuge der historischen baulichen Entwicklung wurde sie teilweise überbaut. Da das Betriebsgelände des Käsewerks zur Sicherung des Gewerbestandorts zukünftig weitere bauliche Verdichtungen erfahren wird, ist mittel- bis langfristig eine Umverlegung des betroffenen Gewässerabschnittes geplant, um beide Nutzungen zu entflechten. Seitens der Trägerschaft des Gewässers 2. Ordnung (Wasser- und Bodenverband Untere Elde) wird dauerhaft eine möglichst uneingeschränkte Unterhaltung angestrebt (siehe auch Kapitel 5.6). Der Wasser- und Bodenverband nimmt im öffentlichen Interesse Aufgaben der Wasser- und Bodenwirtschaft wahr. Insofern erfolgt die Festsetzung zugunsten eines öffentlichen Zwecks, um eine bestehende Konfliktlage auszuräumen. Die für das Käsewerk aufgrund des verrohrten Gewässers bestehenden Nutzungseinschränkungen/-erschwernisse würden mit der Umverlegung entfallen.

Die Vermeidung der Inanspruchnahme des betroffenen privaten Grundstücks 479/3 wurde geprüft. Eine Umverlegung innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nicht möglich bzw. würde nicht zu einer angemessenen Konfliktlösung führen, da das Plangebiet baulich bereits so stark verdichtet ist bzw. weitere bauliche Verdichtungen geplant sind. Eine Gewässerführung ohne gegenseitige Beeinträchtigung sowohl der betrieblichen Belange des Vorhabenträgers als auch der wasserwirtschaftlichen Belange des WBV scheidet hier aus. Eine signifikante Verbesserung der gegenwärtigen Situation kann nicht herbeigeführt werden. Als weitere Planungsalternative wurde eine Umverlegung des Gewässers um die bebaute Ortslage von Blievenstorf ins Auge gefasst. Die Inanspruchnahme privater Grundstücke wäre aber auch hierbei nicht zu vermeiden. Zudem erscheint eine Umverlegung auf über 1000 m Länge östlich um die Ortslage herum nicht verhältnismäßig gegenüber der gewählten Planungsvariante, auch vor dem Hintergrund, dass eine Umverlegung als offener Graben aufgrund des nach Osten ansteigenden Geländes ausscheidet. Die in der Planzeichnung festgesetzten mit Leitungsrechten zu belasteten Flächen kennzeichnen die kürzeste Trasse für eine Umverlegung des Gewässers 2. Ordnung (Nr. WL 021265) zwischen dem nördlichen Anbindepunkt im Bereich des Zuflusses (Nr. WL 1504080) und des südlichen Anbindepunktes im Bereich des Fahrradunterstands auf dem Betriebsgelände des Käsewerks. Das betroffene Wohngrundstück wird seit über 10 Jahren nicht mehr aktiv genutzt, das Wohngebäude steht leer. Eine Wiederaufnahme der Wohnnutzung ist daher nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten und sollte auch aus städtebaulicher Sicht zur Entschärfung der Gemengelage nicht erfolgen. Dennoch bleiben die Nutzungsmöglichkeiten trotz Leitungsrecht gewahrt. Durch die Lagefestsetzung der Flächen für Leitungsrechte (teilweise innerhalb des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes) werden die Einschränkungen für Nutzung des privaten Grundstücks minimiert. Hierdurch bleibt eine größere zusammenhängende Grundstücksfläche gewahrt. Für die dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzurechnende Grundstücksfläche wurde die Breite der Fläche L2 auf 7m begrenzt, um den Bauansprüchen auf Flächen mit Innenbereichsqualität in erhöhtem Maße Rechnung zu tragen. Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden hingegen mit geringerem Gewicht berücksichtigt, so dass für die Bemessung der Fläche L2 nicht der beidseitige 5 m Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 3 S. 1 WHG zum Ansatz gebracht wurde, sondern ein verminderter Freihaltebereich von 3 m (analog zu textlicher Festsetzung 1.4 für das Baugebiet „Käsewerk“).

Belange des Umweltschutzes

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

7.2 Einwirkungen

Altlasten

Das Käsewerksgelände war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung laut Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim im Altlastenkataster als Altlastverdachtsfläche erfasst. Es lagen keine weiteren Daten bzgl. altlastenrelevanter Untersuchungen vor. Aufgrund der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde wurde anhand historischer Dokumente und Pläne die bauliche Entwicklung bzw. Nutzung des Betriebsgeländes nachvollzogen. Als Informationsquellen hierfür dienten insbesondere:

- Lageplan im Maßstab 1:250 (Vorwendezeit)
- Wertgutachten aus dem Jahr 1991
- Wertgutachten aus dem Jahr 2013
- Herr Frank-Michael Hoffmann (Geschäftsführer des Käsewerks und Enkel des Firmengründers)

Durch die zuvor genannten Dokumente und Pläne konnte der bauliche Bestand bzw. die bauliche Entwicklung auf dem Betriebsgelände und die Nutzung der jeweiligen Gebäude bis in die 70er Jahre nachvollzogen werden. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte für Anlagen oder Nutzungen, aufgrund derer auf dem Betriebsgelände von Altlasten bzw. einem Altlastverdacht auszugehen wäre. Dies wurde auch durch die Aussagen des Geschäftsführers Herrn Hoffmann gestützt. Mit Ausnahme des Zeitraums von 1972 bis 1991, in dem das Käsewerk in einen Volkseigenen Betrieb (VEB) überführt und ab 1990 durch die Treuhand verwaltet wurde, befand sich der Betrieb seit der Gründung im Jahr 1947 bis heute immer im Eigentum der Familie Hoffmann. Der Standort wurde seit jeher als Meierei bzw. Käserei betrieben. Nach Aussage von Herrn Hoffmann wurde ab Übernahme des VEB in private Hand ein Lager für die für die Produktion des Schmelzkäses notwendigen Schmelzsalze/Säuren im Anbau nördlich des Verwaltungsgebäudes eingerichtet, das noch heute besteht. Darüber hinaus sind in der Historie des Betriebsstandortes keine Nutzungen bekannt, die einen Altlastverdacht begründen bzw. bestätigen würden. Eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten. Die gesammelten Informationen wurden der unteren Bodenschutzbehörde per E-Mail vom 22.10.2021 übermittelt.

Immissionsschutz

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Das Plangebiet ist daher in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Baugebiet „Käsewerk“ (Vorhaben- und Erschließungsplan)	9.969	89,5
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	1.166	10,5
Geltungsbereich vorhabenbezogener B-Plan	11.135	100

9. Hinweise

Altlasten

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) wies im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt wird. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Gewässer 2. Ordnung

Laut Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim kann eine wesentliche Änderung des Trassenverlaufs des Gewässers 2. Ordnung die Erteilung einer Plangenehmigung bzw. Planfeststellung zur Folge haben. Das Verfahren sollte daher frühzeitig gestartet werden. Ein Antrag auf Plangenehmigung / Planfeststellung ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Immissionsschutz

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung unter anderem folgende Auflagen und Hinweise erteilt:

Auflagen:

- Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
- Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im Mischgebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0	0	0,3	0,6	1,1	1,7	2,6	3,9	5,9	8,6	12,3

- Verunreinigungen auf den Betriebsflächen, die zu Geruchsbelästigungen führen können, sind unverzüglich zu beseitigen. Die befestigten Flächen sind stets sauber zu halten. Dabei sind Staubaufwirbelungen zu vermeiden.
- Die Betriebszeiten von 06.30 Uhr bis 22.30 Uhr an Werktagen sind einzuhalten. Damit ist im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 22.30 Uhr der strengere Nachtrichtwert (40 dB (A)) der TA Lärm einzuhalten bzw. zu unterschreiten.
- Die im genannten Zeitraum ausgeübten Tätigkeiten finden ausschließlich innerhalb der Gebäude statt.
- Die Anlieferung und Abtransporte (LKW-Verkehr) des Käsewerks beschränken sich auf die Zeit von 7.00 bis 18.00 Uhr.
- Die Lagerhalle dient ausschließlich der Lagerung von Verpackungsmaterial. Lärmintensive Arbeiten sind in der Lagerhalle auszuschließen.
- Beim Betrieb der Anlage ist der Betriebsablauf so zu organisieren, dass keine geräuschintensiven Arbeiten zwischen 22.00 und 6.00 Uhr erfolgen.
- Bei Erweiterung der Anlage ist zu beachten, dass bei Anlagen zur Herstellung von sonstigen Nahrungs- und Futtermittelerzeugnissen aus tierischen Rohstoffen, allein, ausgenommen bei Verarbeitung von ausschließlich Milch, oder mit pflanzlichen Rohstoffen mit einer Produktionskapazität von P Tonnen Fertigerzeugnissen oder mehr je Tag gemäß Mischungsregel es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach Punkt 7.34.1 des Anhangs 1 der 4. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz handelt.

Hinweise:

- Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass
 - Schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
 - Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
 - Die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.
- Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
- Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
- Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

- Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

Straßenverkehr

Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

Neu geschaffene Verkehrsflächen / Zuwegungen zu den Anlagen und deren Anbindung an das vorhandene Straßennetz sind im Vorfeld mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (hier Straßenbauamt Schwerin) / Eigentümer der vorhandenen Straße / Wege und der Verkehrsbehörde abzustimmen.

Erfahrungsgemäß treten Anlieferungen oft gebündelt auf, hier ist für ausreichend Zwischenstellflächen auf dem Betriebsgelände zu sorgen, um einen Rückstau in das öffentliche Straßennetz, hier die L 081, zu verhindern.

Resultieren aus der hier vorgestellten Maßnahme Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, so gilt gemäß § 45 (6) StVO Folgendes: Die Unternehmer müssen – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast mit einzureichen.

Das Straßenbauamt Schwerin wies zudem auf Alleebäume entlang der Landesstraße L 081 hin, deren Trauf- und Wurzelbereich in das Plangebiet hineinragen. Während der Bauzeit sind daher Schutzvorkehrungen zu treffen. Notwendige Lichtraumprofilschnitte sind fachgerecht gemäß gültiger ZTV Baumpflege auf max. 4,50 m Höhe auszuführen. Eingriffe in den Starkastbereich sind zu vermeiden. Diese bedürfen einer naturschutzrechtlichen Genehmigung. Nist-/Fledermauskästen sind nicht an Bäumen der Straßenbauverwaltung durchzuführen.

Telekom

Laut Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Trinkwasser

Der Fachdienst Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Die Untersuchung der Wasserproben hat am Landesgesundheitsamt Mecklenburg-Vorpommern Außenstelle Schwerin zu erfolgen. Ein Termin zur Probennahme ist mit dem FD Gesundheit zu vereinbaren.