

## B E G R Ü N D U N G

zum geplanten Vorhaben- und Erschließungsplan

### "ERWEITERUNG AUTOHAUS GRAMS AUTOMOBILE"

---

der Firma      Grams - Automobile  
  
                  Ludwigsluster Chaussee  
  
                  19300 Grabow

Lage:           Flurstück 69/17 teilweise der Flur 7  
  
                  Flurstück 28/1 der Flur 16

Gemarkung:   Grabow

---

#### 1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grabow befindet sich zur Zeit in der Bearbeitung.

Um am Standort des Autohauses "Grams - Automobile" kurzfristig Baurecht für die Erweiterung durch ein weiteres Gebäude für Ausstellung, Büro- und Sozialräume, Kundencafe und Werkstatt zu schaffen, wird für diesen Bereich der V- und E-Plan erarbeitet.

## 2. Gründe für die Aufstellung des V u E - Planes

Für das Unternehmen "Grams - Automobile" ist die Erweiterung des vorhandenen Autohauses im Bereich der Ludwigsluster Chaussee unabdingbar geworden.

Zur Zeit ist die neu zu bebauende Fläche Außenbereich, jedoch die aufgeführten Probleme zeigen deutlich, daß durch eine Nichtrealisierung der geplanten Erweiterung eine unbillige Härte entstehen würde, die Arbeitsplätze in Gefahr bringt und sogar zu einer Existenz-Bedrohung führen würde.

Das Bauvorhaben ist ohne die Aufstellung eines B-Planes planungsrechtlich nicht zulässig, da es wegen fehlender Privilegierung im Außenbereich nicht zugelassen werden kann.

Als geeignetes Planverfahren wird die Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan angesehen.

Entgegen den Festsetzungen eines Bebauungsplanes soll hier der Vorhabenträger voll in die Pflicht genommen werden und zudem das Verfahren beschleunigt werden.

Für die Eingriffe in die Natur werden vom Vorhabenträger Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Grabow durchgeführt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist auch beabsichtigt, um die städtebauliche Ordnung an diesem Standort zu gewährleisten.

## 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Für das Planungsgebiet gibt es zur Zeit keine aktuellen übergeordneten Planungen. Der VuE-Plan berücksichtigt das langfristige Planungskonzept der Stadt Grabow.

Er steht in Übereinstimmung mit dem Konzept des Flächennutzungsplaners der Stadt Grabow.

## 4. Lage des Planungsgebietes und vorhandene Bestandstrukturen

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand der Stadt Grabow. Es umfaßt folgende Flurstücke:

|         |                           |
|---------|---------------------------|
| Flur 7  | Flurstück 69/17 teilweise |
| Flur 16 | Flurstück 28/1            |

Es grenzt im Südwesten direkt an die Ludwigsluster Chaussee.

Derzeitige Flächennutzung:

Das Flurstück 69/17 ist als Gewerbefläche (Stellplätze für Pkw-Präsentation) des bestehenden VW-Autohauses ausgewiesen, das Flurstück 28/1 ist als Wald ausgewiesen.

Die benachbarte Bebauung besteht aus dem vorhandenen Autohaus auf dem Flurstück 69/17 sowie der Wohnbebauung in nordöstlicher Richtung in etwa 80 m Entfernung hinter einem schmalen Waldstück.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist die betreffende Fläche teilweise als Gewerbe- und Waldfläche ausgewiesen, jedoch ist im weiteren Verfahren die neu zu beplanende Fläche als gewerbliche Baufläche vorgesehen.

## 5. Planerische Zielsetzung

Ziel ist die kurzfristige Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Autohauses am Standort der Firma "Grams - Automobile" unter Berücksichtigung des langfristigen Planungskonzeptes der Stadt Grabow.

Die geplante Erweiterung des vorhandenen Autohauses läßt sich nur in nordwestlicher Richtung realisieren.

Zur nordöstlichen Richtung stehen Wohngebäude, ebenso zur südöstlichen Richtung. Zur südwestlichen Richtung ist die Ludwigsluster Chaussee.

Das neue Autohaus wird durch Stellflächen für Präsentation vom bestehenden Autohaus getrennt, da hier eine andere Automarke verkauft werden soll. Damit gibt es auf dem Grundstück 69/17 nur geringe Baumaßnahmen an den vorhandenen Stellflächen.

## 6. Inhalt des V u E - Planes

### 6.1. Angaben zur baulichen Nutzung

Der Vorhabenträger und gleichzeitig Investor betreibt bereits auf dem Grundstück der Gemarkung Grabow, Flurstück 69/17 der Flur 7 ein Autohaus (Audi und VW) mit Ausstellung, Verkauf und Reparatur.

Der Vorhabenträger plant die Erweiterung des vorhandenen Autohauses entsprechend der Entwicklung des Betriebes.

Das Dienstleistungsangebot wird auf dem Sektor Nutzfahrzeuge erweitert.

Durch die Erweiterung des vorhandenen Autohauses werden vorhandene Arbeitsplätze gesichert und zusätzlich Arbeitsplätze geschaffen.

Geplante bauliche Anlagen gemäß Nr.-Eintragungen im beiliegenden Plan:

1. Die vorhandene Zufahrt mit ca. 5,00 m ist zu schmal.  
Diese soll auf 9,50 m verbreitert werden.  
Dieses ist wegen der Verkehrsflüssigkeit auf der Ludwigsluster Chaussee auch unbedingt nötig.
2. Überdachung an beiden Seiten der geplanten neuen Ausstellungshalle ca. 7,00 m breit für die Präsentation von Pkw unter Dach.
3. Es soll eine neue Ausstellungshalle für Neu- und Gebrauchtwagen erstellt werden, einschließlich Büroanlagen, Sozialräumen und Kundencafé.  
Die baulichen Maße (Grundflächenzahl, Gebäudehöhen) sind im V u E - Plan festgelegt.
4. Es wird eine Halle (Werkstatt) entstehen, als Anbau an das neue Autohaus.  
Befestigung der Hauptverkehrsflächen (Umfahrt um das Autohaus) erfolgt wegen der Verkehrsbelastung in Betonpflaster
6. Stellflächen für Pkw-Präsentation und für Kundenparkplätze werden grundsätzlich mit Rasengitterplatten befestigt, um die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten.

#### 6.2. Geplante überbaubare Grundstücksflächen (Hochbau)

Für die Hochbauten werden folgende Flächen geplant:

|                         |                        |                            |
|-------------------------|------------------------|----------------------------|
| - Ausstellungshalle     | 21,00 m x 23,00 m =    | 483,- m <sup>2</sup>       |
| - Werkstatt             | 21,00 m x 5,00 m =     | 105,- m <sup>2</sup>       |
| - seitliche Überdachung | 2 x 7,00 m x 19,00 m = | 266,- m <sup>2</sup>       |
| - Eingangsvorbau        | 4,00 m x 1,50 m =      | 6,- m <sup>2</sup>         |
|                         |                        | <u>860,- m<sup>2</sup></u> |

#### 6.3. Flächennutzung und -nachweis

|                                       |                              |
|---------------------------------------|------------------------------|
| Kiefernforst                          | 2.542,- m <sup>2</sup>       |
| Gebäude                               | 860,- m <sup>2</sup>         |
| Verkehrsfläche: Betonpflaster         | 1.731,- m <sup>2</sup>       |
| Rasengitter                           | 720,- m <sup>2</sup>         |
| Schotter-Mineral-Gemisch              | 595,- m <sup>2</sup>         |
| Grünanlage (Rasen und Solitärgehölze) | 933,- m <sup>2</sup>         |
| Hecke (Anpflanzgebot)                 | 551,- m <sup>2</sup>         |
| Teich, Versickerungsmulde             | <u>400,- m<sup>2</sup></u>   |
| G e s a m t :                         | <u>8.332,- m<sup>2</sup></u> |

#### 6.4. Kapazitäten

Das neue Autohaus wird ausgelegt für den Verkauf von 200 - 300 Fahrzeugen/Jahr.

An Stellflächen für Präsentation und Kunden werden vorgesehen:

|                              |   |                  |
|------------------------------|---|------------------|
| unter seitlicher Überdachung | = | 10 Plätze        |
| auf Rasengitter              | = | <u>46 Plätze</u> |
| G e s a m t :                |   | <u>56 Plätze</u> |

#### 7. Baugestalterische Festsetzungen

- Die Höhenentwicklung der Gebäude (OK Dach) wird auf 8,00 m über der Straßehöhe Mitte Zufahrt begrenzt, um die Bebauung am Ortsrand nicht überzubetonen.
- Reklame am Gebäude wird gestattet, auch an der Dachkante.
- Längs der Ludwigsluster Chaussee werden 3 Pylonen und 3 Fahnenmasten auf dem Grundstück gestattet. Damit ist Werbung für alle 3 verkauften Automarken möglich.
- Für die Beleuchtung der Außenanlagen (z. B. am Gebäude, Zufahrtwege, Stellflächen) werden ausschließlich Natriumdampflampen (Nieder- oder Hochdrucklampen) eingesetzt, dies ist erforderlich zur Minimierung negativer Auswirkungen von Lichtemissionen auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tiere im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Einfriedung:  
Entlang der Ludwigsluster Chaussee wird die beim bestehenden Autohaus vorhandene Abgrenzung aus Metallstäben fortgesetzt, um ein einheitliches Bild der Grundstücksbegrenzung herzustellen.  
Für die restliche Einfriedung wird Maschendrahtzaun bis 2,00 m Höhe vorgesehen.

#### 8. Erschließung

Die Zuwegung erfolgt über die vorhandene Zufahrt an der Ludwigsluster Chaussee, die von 5,00 m auf 9,50 m verbreitert wird. Dies ist erforderlich, um Einfahrt und Ausfahrt für das Grundstück gleichzeitig zu ermöglichen und damit den Verkehr auf der Ludwigsluster Chaussee flüssig zu erhalten (Stadtzufahrt).

#### 9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Für die Ver- und Entsorgung des neuen Autohauses werden die Anschlußleitungen des vorhandenen Autohauses genutzt (Wasser, Abwasser, Gas, Elektro).

In der Planzeichnung enthalten sind Leitungsrechte von Versorgungsunternehmen. Im Bereich der Trinkwasserleitung befindet sich ebenfalls ein Fernmeldekabel.

Neue Erschließungsanlagen außerhalb des zu bebauenden Grundstücks erfolgen daher nicht.

Zur Versickerung des Oberflächenwassers, nicht nur der neuen, sondern auch der vorhandenen Dachflächen, wird ein Auffangbecken erstellt. Nachgeschaltet ist dann ein Versickerungsbecken (Gesamtgröße 400,- m<sup>2</sup>). Hiermit wird eine zusätzliche Belastung des städtischen Abwassernetzes vermieden und das Oberflächenwasser dem Boden wieder zugeführt.

#### 10. Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Hinsichtlich der nordöstlichen und nordwestlichen Baumbestände wird dem § 20 des Waldgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern damit Rechnung getragen, daß der Abstand zu baulichen Anlagen über einen Befreiungsantrag gemäß § 20 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG vom 08.02.1993) geregelt wird.

Dazu ist eine Baugrenze mit 15,00 m Mindestabstand eingetragen. Ein Abstand von Fahr- und Stellflächen zum Baumbestand wird Null Meter betragen.

Auch hierzu ist ein Befreiungsantrag gemäß § 20 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG vom 08.02.1993) und dem Waldabstandserlaß vom 30. April 1996 beantragt und wird mit Bescheid vom 09.09.1996 genehmigt.

Die Fläche Nr. 2 ist zur Wiederaufforstung mit 600 Roteichen 2-jährig, 1 x verschult, vorgesehen. Dadurch wird die Ausbildung des Waldrandes wesentlich verbessert.

Bei den Bodenarbeiten ist darauf zu achten, daß keine Schäden insbesondere im Wurzelbereich des Bestandes erfolgen.

#### Maßnahmen gemäß § 8 a B NatschG:

Insbesondere wird hier auf die zum Vorhaben erstellte Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Stand August 1997, einschließlich der 1. Ergänzung vom Dezember 1998, eingegangen. Maßnahmen dazu sind in den textlichen Festsetzungen des V u E - Planes aufgenommen.

#### 11. Sonstige Festsetzungen

##### Immissionsschutz:

Gemäß der vorliegenden Immissionsprognose - Gewerbelärm kann festgestellt werden, daß die Werte für die angrenzende Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) eingehalten werden. Da die Werte aber in der Nähe der Richtwerte angesiedelt sind, werden um Schutz der umliegenden Wohnbebauung weitere Festsetzungen getroffen.

Gemäß der aufgestellten Prognose zur möglichen Lärmbelastigung wird die Außenwand der Werkstatt in nordöstlicher Richtung zur Wohnbebauung als feststehende Verglasung ausgeführt.

Die weiteren Angaben zur Minimierung der Immissionswerte können wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht als Festsetzung in den Teil B der Planung übernommen werden. Um eine weitere Verbesserung für die Wohnbebauung zu erreichen, sind Arbeiten im Freien möglichst zu vermeiden. Durch den Betriebsablauf und die Betriebsorganisation soll verhindert werden, daß die Tore der Werkstatt ständig geöffnet sind.

## 12. Realisierung des V u E - Planes

Der Vorhabenträger hat das Flurstück 28/1 der Flur 16 von der Stadt Grabow erworben. Der Kaufvertrag beinhaltet schon die beabsichtigte Nutzung.

Parallel zum Planverfahren wird die Stadt Grabow mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen. In diesem Durchführungsvertrag sollen auch Fristen für die Realisierung des Vorhabens geregelt werden. So soll voraussichtlich die Antragstellung auf Baugenehmigung maximal 12 Wochen nach Inkrafttreten der Satzung erfolgen.

Nach Erteilung der Baugenehmigung soll mit der Bauausführung innerhalb von 15 Wochen begonnen werden.

Die Fertigstellung des Vorhabens wird 18 Monate betragen können.

Mit Fertigstellung des Vorhabens soll die erforderliche Ausgleichsmaßnahme (Aufforstung) abgeschlossen sein.

Die Grünordnung innerhalb des Plangebietes muß 12 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens abgeschlossen sein.

Das Investitionsvolumen umfaßt eine Summe von ca. 1.300.000,00 DM.

Sämtliche Erschließungsanlagen einschließlich Zufahrt sind komplett vorhanden.

Das Oberflächenwasser wird versickert. Kanalanschluß, Wasseranschluß, Gasanschluß, Stromanschluß sind vorhanden. Neue Erschließungsanlagen außerhalb des zu bebauenden Grundstückes erfolgen daher nicht.

Für die Träger öffentlicher Ver- und Entsorgung wird ein Leitungsrecht in dem straßen nahen Bereich des Grundstücks gesichert.

Gebilligt durch Beschluß der Stadtvertretung am: 24.03.99

Ausgefertigt am: 19.06.01

  
Schult  
Bürgermeister

Anlage zur Begründung

## Eingriffs-Ausgleichsregelung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

### „Erweiterung Autohaus Grams Automobile“

**Auftraggeber:** Gunter Grams  
Ludwigsluster Chaussee 2  
19300 Grabow

**Auftragnehmer:** S & D STADT & DORF  
Planungs-Gesellschaft mbH  
Obotritenring 17  
19053 Schwerin

**Stand:** Überarbeitung August 1997

#### Aufgabenstellung

Im Rahmen der Erweiterung des Autohauses „Grams Automobile“ beauftragte Herr Grams die S & D STADT & DORF Planungs-Gesellschaft mbH Schwerin mit der Erarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

#### Standortbeschreibung

Die zu bewertende Vorhaben- und Erschließungsplan-Fläche befindet sich östlich der nördlichen Ortszufahrtstraße des Ortes Grabow. Die Ortsbebauung endet hier im Norden mit diesem Grundstück.

Das gesamte Gelände befindet sich auf ausnahmslos sandigem Boden, bedeckt mit einer dünnen Humusschicht. Die Grundstücksgrenze verläuft östlich über eine bewaldete Sanddüne.

Der zur Neuversiegelung vorgesehene Teil des Grundstückes schließt südlich unmittelbar an bereits bebaute Fläche an und wird westlich vom straßenbegleitenden Waldsaum begrenzt. Dieser Teil unterlag der forstlichen Nutzung als Wirtschaftswald und ist Teil eines größeren Waldgebietes. Die bisherige Aufstellfläche für PKW soll überbaut werden (Autohalle / Werkstatt).

#### Grundlagen

Die Stadt Grabow befindet sich nach der naturräumlichen Gliederung von Th. Hürtig im Vorland der Seenplatte, d.h. der Niederung der Lewitz und des unteren Eidetales.

Für die Eideniederung sind laut Th. Hürtig Mooren als vorherrschend angegeben, allerdings sind diese teilweise von mächtigen Sandschichten überlagert.

Zu beiden Seiten der Eideniederung grenzen großräumige Sandaufschüttungen (Sander) an. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Klimatisch zählt der Landschaftsraum zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima und liegt im Grenzbereich zwischen Schweriner Bezirk und Pignitz, d.h. der kontinentale Einfluß wird wesentlich stärker.

Die Naturraumpotentiale werden im Vorläufigen Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (liegt noch nicht als Druck vor) wie folgt eingeschätzt:

- Wasserpotential: sehr hoch, bei einem Grundwasserstand von 2 - 5 m unter Flur;
- Arten- und Lebensgemeinschaften: mittel - hoch
- Boden: sehr hoch

Weiterhin ist das Landschaftsbild wie folgt einzuschätzen:

- Vielfalt gering (Kiefernmonokultur)
- Eigenart hoch (Dünenreiche Kiefernwälder)
- Schönheit mittel (schwer erschließbarer Reiz)

#### Bestandserfassung

Prägend für das Gebiet ist der Kiefernforst. Der Monokultur-Wirtschaftswald besteht aus ca. 100 Jahre alten Kiefern (laut Angaben Stadtförster, geschätzt 50 - 70 Jahre).



### Externe Festsetzungen

- der nativen Grünfläche Nr. 1 (Wald) ist der Baumbestand auf Dauer zu erhalten.

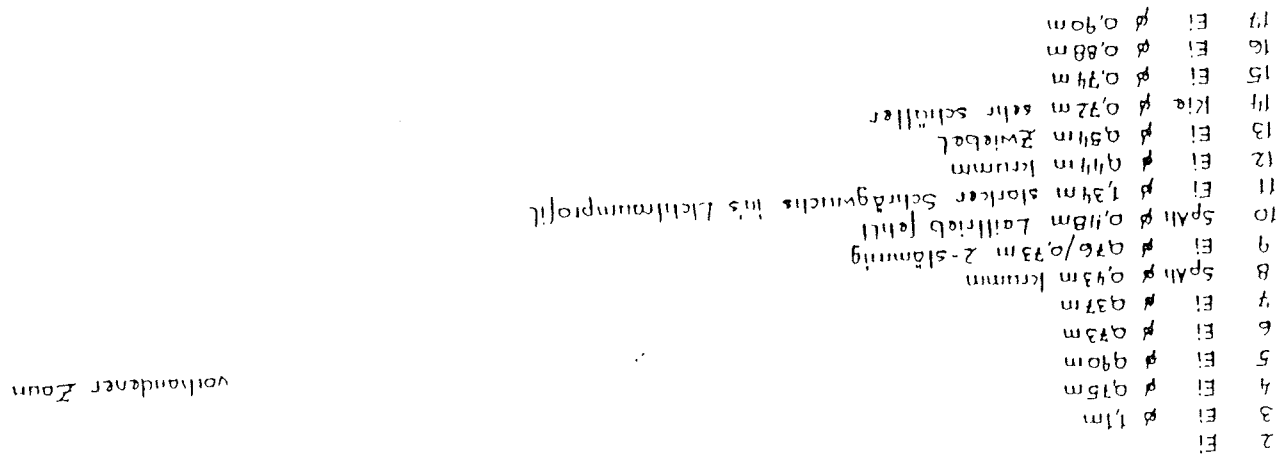
n der privaten Grünfläche Nr. 2 (Wald) ist der Gehölzbestand auf eine Bedeckung von 0,5 im Zeitraum Oktober - März zu lichten und dann auf Dauer so zu erhalten.

Die private Grünfläche Nr. 3 ist landschaftsgärtnerisch mit Rasen (RSM 7.2.2.) und Solitärgehölzen zu gestalten und zu erhalten (Rasen mit 3 Schnitten pro Jahr).

Die Flächen mit Anpflanzgebot Nr. 4 und Nr. 5 sind mit einheimischen Sträuchern (1 Stck. ...)

|                            |      |                      |
|----------------------------|------|----------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>    | 20 % | Roter Hantiegel      |
| <i>Rhamnus catharticus</i> | 15 % | Kreuzdorn            |
| <i>Rosa canina</i>         | 30 % | Heckenrose           |
| <i>Lonicera xylosteum</i>  | 20 % | Rechte Heckenkirsche |
| <i>Viburnum lantana</i>    | 15 % | Wolliger Schneeball  |

- Eine jährliche Entwicklungspflege ist für die Gehölzpflanzungen zu garantieren.
- Das Regenwasserrückhaltebecken (Teichabdichtung mit natürlichen Materialien) und die Versickerungsmulde (nach unten offen) sind naturnah zu gestalten, so sind das Rückhaltebecken mit Tief-Flachzonen und die Versickerungsmulde als Flachzone auszubilden. Der Uferrand ist hierbei, inclusive unterschiedlicher Böschungseigungen, unregelmäßig zu gestalten.
- Als Ersatzmaßnahme für die Nutzungsartenänderung und Rodung von Wald ist in der Gemeinde Grabow, Flur 28, Flurstück 7 teilw. (0,04 ha) sowie Flur 17, Flurstück 175, Flurstück 176/2 (I 0,99 ha) mit Stieh-Eiche Sand-Birke, Berg-Ahorn, Kirsche, Esche bzw. Weide und Rot-Eiche (Forstschuttware) aufzuforsten und als Wald dauerhaft zu ematten. Der Aufbau eines mehrstufigen Waldrandes sowie von Lückungen und die Duldung der natürlichen Walddynamik sowie Nichtwirtschaftsholzern wie Birke sind zu beachten.



vollständiger Lohn

ה'תש"ח

| Abt. | Abt. Nr. | Abt. Name | Abt. Inhalt | Abt. Preis | Abt. Menge | Abt. Gesamtwert |
|------|----------|-----------|-------------|------------|------------|-----------------|
| 1    | 1        | Abt. 1    | Abt. 1      | 1,1m       | 1          | 1,1m            |
| 2    | 2        | Abt. 2    | Abt. 2      | 1,1m       | 1          | 1,1m            |
| 3    | 3        | Abt. 3    | Abt. 3      | 1,1m       | 1          | 1,1m            |
| 4    | 4        | Abt. 4    | Abt. 4      | 1,1m       | 1          | 1,1m            |
| 5    | 5        | Abt. 5    | Abt. 5      | 1,1m       | 1          | 1,1m            |
| 6    | 6        | Abt. 6    | Abt. 6      | 1,1m       | 1          | 1,1m            |
| 7    | 7        | Abt. 7    | Abt. 7      | 1,1m       | 1          | 1,1m            |
| 8    | 8        | Abt. 8    | Abt. 8      | 1,1m       | 1          | 1,1m            |
| 9    | 9        | Abt. 9    | Abt. 9      | 1,1m       | 1          | 1,1m            |
| 10   | 10       | Abt. 10   | Abt. 10     | 1,1m       | 1          | 1,1m            |
| 11   | 11       | Abt. 11   | Abt. 11     | 1,1m       | 1          | 1,1m            |
| 12   | 12       | Abt. 12   | Abt. 12     | 1,1m       | 1          | 1,1m            |
| 13   | 13       | Abt. 13   | Abt. 13     | 1,1m       | 1          | 1,1m            |
| 14   | 14       | Abt. 14   | Abt. 14     | 1,1m       | 1          | 1,1m            |
| 15   | 15       | Abt. 15   | Abt. 15     | 1,1m       | 1          | 1,1m            |
| 16   | 16       | Abt. 16   | Abt. 16     | 1,1m       | 1          | 1,1m            |
| 17   | 17       | Abt. 17   | Abt. 17     | 1,1m       | 1          | 1,1m            |

Barack Obama - President

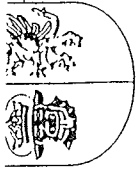
oct 11/19/1919

5/10/58

① Baum Bestand  
② Baum Rodung

Erweiterung Autohaus - Granis Automobile -

מחזורי חג המולד 1972



Forstamt Grabow des Landes Mecklenburg - Vorpommern

Forstamt Grabow  
Rosentstraße 22  
19300 Kremmin  
Tel. 039756 12935

Herrn  
Gunter Grams  
Autohaus  
Ludwigsluster Chaussee  
19300 Grabow

| Ihr Zeichen / vom | Mein Zeichen / vom | Telefon | Datum    |
|-------------------|--------------------|---------|----------|
|                   | goh-7442.3-doe     |         | 25.06.96 |

Sehr geehrter Herr Grams,

aufgrund Ihres Antrages auf Nutzungsartenänderung und Rodung des Waldgrundstückes in Grabow erläßt das Forstamt als untere Forstbehörde folgenden

### B e s c h e i d

Die Teilfläche des Flurstückes 28 der Flur 16 in der Gemarkung Grabow mit einer Größe von 3460 Quadratmetern kann zur Erweiterung ihres Autohauses entsprechend §15 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern gerodet und in die Nutzungsart Bauland unter nachstehenden Bedingungen umgewandelt werden.

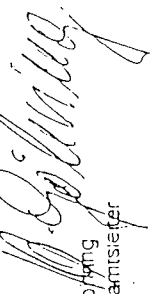
Diesem Bescheid liegen die Einschätzung des Forstamtes Grabow, die Zustimmung der Stadt Grabow und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde vom 13.06.1996 zugrunde.

- Nach §15 Abs.5 des Landeswaldgesetzes werden Sie verpflichtet, die dreifache Fläche, also 1,03 ha neu aufzuforsten.
- Die Genehmigung ist bis 30.06.2001 befristet.
- Die Waldfläche darf erst unmittelbar vor der Baumaßnahme geschlagen und gerodet werden.

Die Genehmigung zur ständigen Nutzungsartenänderung wird unbeschadet privater Rechte erteilt und berührt die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen und sonstige behördliche Entscheidungen oder Anzeigen an andere Behörden nicht.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung schriftlich oder zur Niederschrift bei der erlassenden Behörde, Forstamt Grabow, Widerspruch erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen,

  
H. Gohring  
Forstamtsleiter

## Biotopbewertung der Fläche zur Erweiterung eines Ausstellungsgeländes des „Autohauses Grams“ in Grabow (Krs. Ludwigslust)

### Standortbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich östlich der nördlichen Ortszufahrtsstraße des Ortes Grabow. Die Ortsbebauung endet hier im Norden auf diesem Grundstück.

Das gesamte Gelände befindet sich auf ausnahmslos sandigem Boden, bedeckt mit einer dünnen Humusschicht. Die Grundstücksgrenze verläuft östlich über eine bewaldete Sanddüne, welche durch die geplante Bebauung nur unmerklich im Randbereich berührt wird.

Der zur Bebauung bzw. zur Versiegelung vorgesehene Teil des Grundstückes schließt südlich unmittelbar an bereits bebaute Fläche an und wird westlich von einem straßenbegleitenden Waldsaum begrenzt. Das Grundstück unterlag der forstlichen Nutzung als Wirtschaftswald und ist Teil eines größeren Waldgebietes.

### Biotopbewertung

Der Monokultur-Wirtschaftswald, bestehend aus ca. 50 - 70 Jahre alten Kiefern (Pinus sylvestris) stellt nur einen geringen Biotopwert dar. Die Kiefern des Grundstückes weisen beträchtliche Rindenschäden auf und sind durch Konkurrenzdruck stark wachstums- und entwicklungsgeschädigt. Als spärlicher Unterwuchs findet man einzelne junge Stieleichen (Quercus robur). Auf dem sandigen Boden dominiert Drahtschmiele (Avenella flexuosa).

Ein botanisch artenreicher Wirtschaftswald bietet nur wenigen angepassten Tieren Lebensraum. Nahrungsketten sind stark gestört, es fehlt oft Deckung für Hoch- und Niederwild oder für Vögel geeignetes Bruthabitat. Für den Biotopwert des Wirtschaftswaldes ist seine Größe besonders entscheidend. Je weiter Habratsmindestgrößen der Tiere unterschritten werden und innen somit die Lebensgrundlage fehlt, um so geringer wird der Biotopwert. Wirtschaftswälder sollten neben einer Umgestaltung nicht weiter zersiedelt bzw. verkleinert werden.

Aufgewertet wird der überplante Waldteil durch seine geologische Besonderheit, die Düne.

Der straßenbegleitende Waldsaum setzt sich überwiegend aus Laubgehölzen zusammen. Auch diese unterliegen durch ihre Nähe zueinander starkem Konkurrenzdruck und konnten sich nicht zu einem gesunden Baumbestand entwickeln. Eine weitere Beeinträchtigung entstand durch die Bauarbeiten zur Verlegung von Wasser- und Gasleitungen, bei denen die Wurzelbereiche geschädigt wurden.



Mecklenburg - Vorpommern

19300 Gradow  
Ludwigsluster Chaussee 15

Autohaus Grams  
Ludwigsluster Chaussee  
19300 Grabow

Forstamt Grabow  
Rosenstraße 22  
19300 Kremmin  
Tel. 038756 172935

Ihr Zeichen / vom  
Mein Zeichen / vom  
Goh-7442.33/ki

|         |            |
|---------|------------|
| Telefon | Datum      |
| .       | 09.09.1996 |

Mein Zeichen / vom  
Goh-7442.33/ki

**Ausnahmegenehmigung § 20 LWaldG**

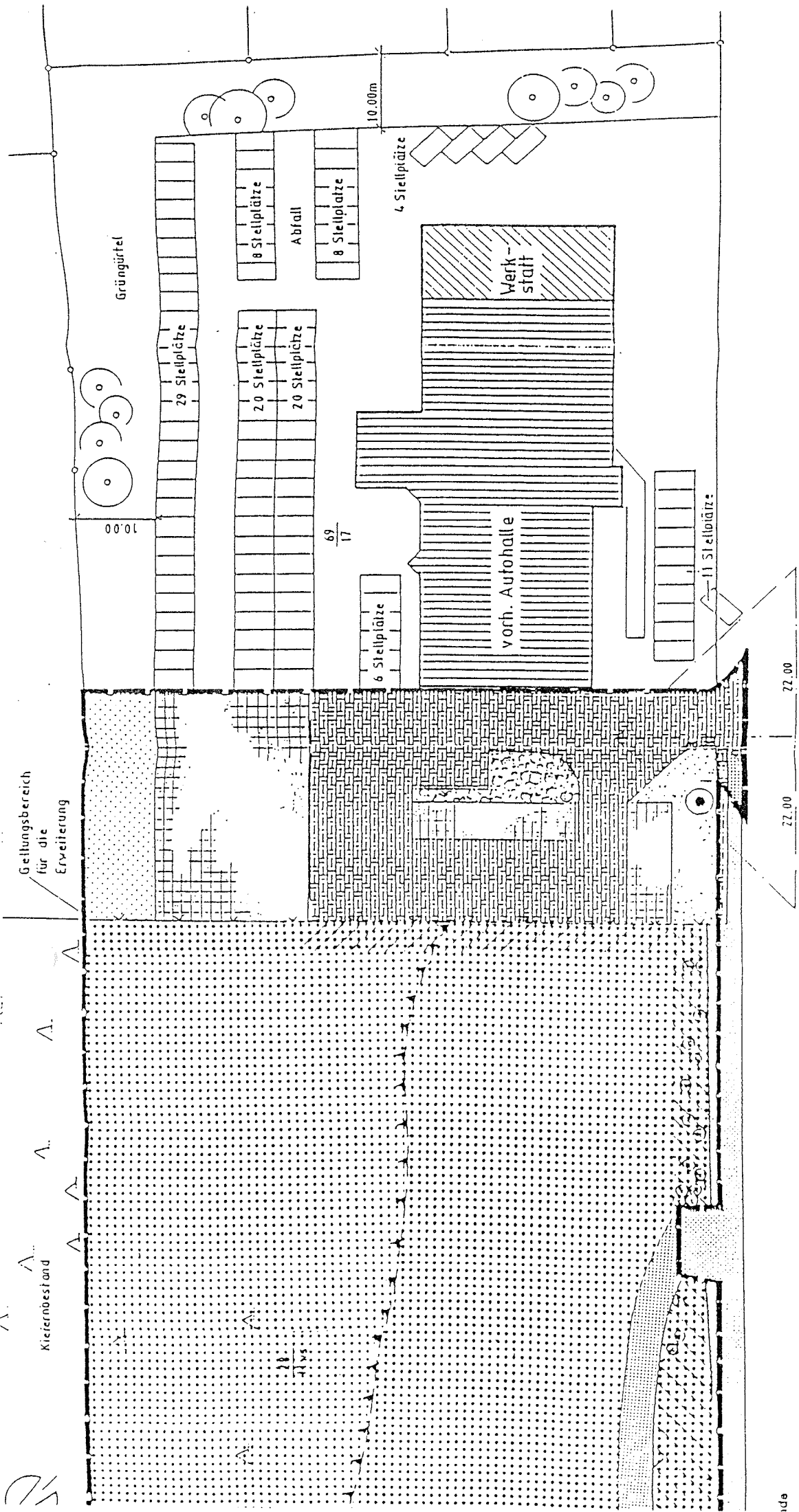
Sehr geehrter Herr Grams,

zur Minimierung der Waldanspruchnahme und zur Ausschaltung unbilliger Härten erteile ich Ihnen die Ausnahme genehmigung, den Abstand der Baumaßnahme - Erweiterung Autohaus - wie folgt zu reduzieren.

- Der Abstand der Hochbaumaßnahmen vom Wald darf 15 m nicht unterschreiten.
- Die befestigten Stell- und Fahrf Flächen können direkt an Waldflächen grenzen.

- Die Genehmigung wird unbeschadet Rechte Dritter erteilt und berührt die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen und sonstige behördliche Entscheidungen oder Anzeigen an andere Behörden nicht.

Mit freundlichem Gruß  
B. Götting  
Götting  
Forstamtsleiter



zur Stadtmitte

# ERWEITERUNG AUTOHAUS-GRAMS AUTOMOBILE

Bauherr: Gunter Grams  
 Bauort: 19 300 Grabow

Ludwigsluster Chaussee

- Gelungsbereich
- Gebäude
- Rechtseckpflaster
- Rasengitter
- unbefestigt
- Kiefernforst
- Waldsaum (straßenbegleitend)
- Grüngürtel
- Waldsaum / Hecke
- Böschungslaub Düne

# I. Grund der Überarbeitung

Durch Veränderung des Autobändlervertrages auf ein anderes Farbrat ergeben sich auch bei den Hochbauten Veränderungen. Das neue Autohaus kann nicht mehr mit dem vorhandenen Autohaus zusammengebaut werden, sondern muß deutlich abgerückt werden.

## 2. Veränderung der Anordnung im Lageplan

Die Veränderung bezieht sich gegenüber der ursprünglichen Planung darauf, daß die Flächen für Stellplätze mit der Fläche für den Hochbau getauscht werden. Damit verändert sich auch die Lage der Verkehrsflächen.

## 3. Auswirkungen

Es wurde bei der neuen Variante darauf geachtet, die Eingriffe in die Natur gegenüber der ursprünglichen Planung flächenmäßig nicht zu verändern.

- Die Rodung des Waldes beträgt in beiden Varianten 3.460,- m<sup>2</sup>.

- Die nicht versiegelte Fläche (Wald, Anpflanzung, Grünfläche, Teich, Schotter, Rasengitter) verändert sich von ursprünglich: 5.759,- m<sup>2</sup>  
auf jetzt: 5.741,- m<sup>2</sup>.

- Die versiegelte Fläche (Gebäude, Betonpflaster) verändert sich von  
ursprünglich: 2.573,- m<sup>2</sup>  
auf jetzt: 2.591,- m<sup>2</sup>.

- Größe und Lage des Teiches bleiben unverändert.

- Größe der Waldfläche bleibt unverändert. Die Dichte des Waldes (Bestockung) in Fläche Nr. 1 ist auf Dauer zu erhalten. Der Untervuchs ist zu pflegen und ebenfalls zu erhalten.  
Die Fläche Nr. 2 wird durch eine Wiederaufforstung mit 600 Roteichen (3-jährig) als Ausbildung des Waldrandes wesentlich verbessert.

## 4. Schlußfolgerung

Da die Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung unwesentlich sind - sie bestehen fast ausschließlich aus lageplanmäßigen Veränderungen - kann die vorliegende Eingriffs- und Ausgleichsregelung zum VuE-Plan "Erweiterung Autohaus Grams - Automobile" auch für die veränderte Planung weiterhin gelten.

Die Hinweise der Eingriffs- und Ausgleichsfinanzierung auf Seite 6 und 7 wurden entsprechend der vorliegenden Planung angepasst und in überarbeiteter Fassung in den Teil B sowie in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

# 1. Ergänzung zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung

## zum Vorhaben- und Erschließungsplan

### " Erweiterung Autohaus Grams - Automobile "

#### Auftraggeber:

Gunter Grams  
Ludwigsluster Chaussee 2  
19300 Grabow

#### Auftragnehmer:

BES - Architektur- und Ingenieurbüro  
Becker - Erntner - Schweder  
Theodor-Körner-Straße 2  
19288 Ludwigslust

#### Stand:

Überarbeitung Dezember 1998

Für das Landschaftsbild ist das Gebiet dabei differenziert zu bewerten. Als bewaldeter Ortsrand ist ihm eine hohe Bedeutung beizumessen, zumal er für diese Seite des Ortsrandes den Anschein Grabows als einer Stadt im Wald erweckt. Der landschaftsbildnerische Wert des Waldes (Monokultur - Kiefernforst) an sich ist aber als gering anzusetzen.

Die Kiefern des Grundstückes weisen beträchtliche Rindenschäden auf und sind durch Konkurrenzdruck stark wachstums- und entwicklungsgeschädigt. Als spärlicher Unterwuchs findet man einzelne junge Stieleichen (*Quercus robur*). Auf dem sandigen Boden dominiert Drantschmiela (*Avenella flexuosa*).

Die faunistischen Beobachtungen ergaben ein negatives Ergebnis (Vögel / Ameisen).

Aufgewertet wird der Waldteil durch seine geologische Besonderheit, die Düne. Der straßenbegleitende Waldsaum setzt sich überwiegend aus Laubgehölzen zusammen. Auch diese unterliegen durch ihre Nähe zueinander starkem Konkurrenzdruck und konnten sich nicht zu einem gesunden Baumbestand entwickeln. Eine weitere Beeinträchtigung entstand durch die Bauarbeiten zur Verlegung von Wasser- und Gasleitungen, bei der die Wurzelbereiche geschädigt wurden.

Dieser nördliche Teil des Vornaben- und Erschließungsplan-Gebietes ist durch einen Zaun vom bereits überbauten südwestlichen Teil getrennt. Dieser Teil wird als Aufstellfläche für PKW (Stellfläche, teilweise Rasengitter, Pflaster grau) genutzt. Eine genaue Gliederung durch eine Grünfläche (Zierrandzone) ist zur Autonalie gegeben.

#### Flächenbilanz - Bestand / Eingriff

Flur 16 Flurstück 28 (teilweise)  
Kiefernforst

|                                    |                         |                                                                       |
|------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| davon Düne                         | Bestand                 | Eingriff                                                              |
| davon Sand                         | 5.930 m <sup>2</sup>    | 2.583 m <sup>2</sup> (Grünfläche Nr. 1; Nr. 2; Erhalt alter Waldsaum) |
| Schotterflächen / Schotterrasen    | (3.095 m <sup>2</sup> ) | (2.569 m <sup>2</sup> )                                               |
| Gebäude                            | -                       | 526 m <sup>2</sup>                                                    |
| Teich / Versickerungsmulde         | -                       | 215 m <sup>2</sup>                                                    |
| Hecke / Anpflanzgebot              | -                       | 400 m <sup>2</sup>                                                    |
| Grünanlage (Rasen, Solitärgehölze) | -                       | 520 m <sup>2</sup>                                                    |
| Recteckpflaster / Pflasterassen*   | -                       | 1.100 m <sup>2</sup>                                                  |
|                                    | -                       | 586 m <sup>2</sup>                                                    |

#### Flur 7 Flurstück 69/17 (teilweise)

|                                 |                      |                      |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Rasengitter                     | Bestand              | Eingriff             |
| Recteckpflaster / Rasenpflaster | 756 m <sup>2</sup>   | 70 m <sup>2</sup>    |
| Grüngürtel                      | 1.100 m <sup>2</sup> | 855 m <sup>2</sup>   |
| Rasen                           | 261 m <sup>2</sup>   | 120 m <sup>2</sup>   |
| Zierrandzone                    | 125 m <sup>2</sup>   | 145 m <sup>2</sup>   |
| Gebäude                         | 88 m <sup>2</sup>    | -                    |
| Schotterfläche / Schotterrasen  | -                    | 845 m <sup>2</sup>   |
|                                 | -                    | 295 m <sup>2</sup>   |
|                                 | 8.250 m <sup>2</sup> | 8.260 m <sup>2</sup> |

\*: Aufgrund Vermeidungsgebot ist der Schwerpunkt auf Pflasterassen zu legen.

#### Umfang und Bewertung des Eingriffes

Ein wesentlicher Bestandteil einer jeden Eingriffsplanung sollte die Eingriffsvermeidung / Eingriffsminimierung sein.

Im vorliegenden Vornaben- und Erschließungsplan ist dieser Forderung aus Sicht des Fachplaners Rechnung getragen worden. Wesentlicher Kritikpunkt der Naturschutzbehörden war die geplante Überbauung einer Sanddüne, die da sie mit Wald bestockt war, d.h. keine offenen Stellen aufwies, kein geschütztes § 2-Biotop gemäß § 2 des Naturschutzgesetzes M-V darstellt, aber doch eine geologisch wertvolle Bodenformation.

Da von Seiten der Stadt und des Landkreises eine Überbauung im wesentlichen mitgetragen wurde, zeigen die ersten Entwürfe eine völlige Überbauung fast des gesamten Grundstückes, d.h. auch der Düne. Aufgrund deutlicher Hinweise seitens des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur wurde ein Fachplaner hinzugezogen und nach intensiven Beratungen wurden Änderungen vorgenommen und der Vornaben- und Erschließungsplan entsprechend überarbeitet. Somit beschränkt sich der bauliche Eingriff im wesentlichen auf die bisher befestigten / teilbefestigten Flächen des vorhandenen Autohauses. Die Überschreitung der versiegelten Fläche um 5 m in den Wirtschaftswald ist technologisch (Werkstatt) unabänderlich und auch im Hinblick der Flächenanordnung der Düne als nicht wesentlich anzusehen.

Ein stärkerer Eingriff in den Dünenbereich erfolgt durch die hintere Ausfahrt für die Werkstatt (LKW mit Hänger), die noch zusätzlich eingeordnet werden mußte. Um diesen Eingriff zu minimieren, ist ein Natursteinschotter / Mineralgemisch als Flächenbefestigung vorgesehen. Damit werden insgesamt etwa 17 % der Düne vom Eingriff beeinträchtigt.

Die Rodung des Waldes (Kiefernforst) ist als ein wesentlicher Eingriff in das Landschaftsbild zu werten, wenngleich hierbei vor allem der Ortsrandsituation an sich und nicht dem Kiefernforst die wesentliche Bedeutung zukommt. Eine untergeordnete Rolle spielt dabei auch die für einen flüchtigen Betrachter nicht erlebbare Düne.

Für die Berücksichtigung der Belange des Landschaftsbildes wurde ein Kompromiß zwischen Naturschutz (Erhaltung des Ortsrandgebildes mit seinem Waldcharakter) und dem Repräsentationsbedürfnis eines Autohauses (Präsentation auch bis zur Bundesstraße) gesucht.

Als Ergebnis sind wesentliche Teile des alten Waldsaumes (Eichen) zu erhalten. Die zu fallenden Bäume wurden extra gekennzeichnet. Auch die Bodenbewegungen in diesem Bereich bleiben damit erhalten. Hierdurch ist einerseits die Sichtbarmachung des Autohauses gewährleistet, andererseits durch den Charakter und die Stellung der Bäume ein Hineinziehen des Waldes zum alten Ortsrand optisch möglich.

Mit der Ausformung des Waldbestandes durch die Differenzierung in die Fläche 1 (Wald) und die Fläche 2 (Wald mit einer Beckung von 0,5 sowie der Hecke - Waldsaum) vor dem Bestand wird ein weicherer, optisch angenehmer Übergang zwischen freier Grünfläche / bebauter Fläche / Stell- und Verkehrsflächen des Autohauses sowie dem Waldkomplex geschaffen (Minderung des Eingriffes).

Durch die Aufforstung einer 3fachen Waldfläche mit einheimischen Laubhölzern wird dieser Eingriff ausgeglichen.

### Ausgleichsmaßnahmen

Als grundsätzliche Ausgleichsforderung ist der Ersatz des zu rodenden Kiefernbestandes anzusehen. Für eine Fläche von 3.460 m<sup>2</sup> liegt der Bescheid zur Nutzungsartenänderung und Rodung vor (goh-7442-3-doe). Es ist nach § 15 Landeswaldgesetz die 3fache Fläche, hier 1.03 ha, neu aufzuforsten. Hierfür sind aus grünordnerischer Sicht nur einheimische Laubgehölze – Stiel-Eiche, Birke, Bergahorn, Kirsche, Esche bzw. Weide und Roterle (Forstschulware) zu verwenden. Das Ziel eines Plenterwaldes ist bei forstwirtschaftlicher Nutzung die ökologisch wertvollste Variante.

Die Ersatzfläche liegt räumlich getrennt vom Eingriffsgebiet in der Gemeinde Grabow, Flur 28, Flurstück 7 teilw. (0,04 ha) sowie Flur 17, Flurstück 175, 176/2 (Σ 0,99 ha Wildacker, alte Elektroleitung für den Schießplatz – freigegeben zur Aufforstung). Die naturschutzrechtliche sowie forstwirtschaftliche Genehmigung liegt vor.

Der Gestaltung eines mehrstufigen Waldrandes, von Lichtungen sowie der Duldung von Birken und anderen Nichtwirtschaftshölzern und einer natürlichen Walddynamik ist Beachtung zu schenken.

Die konkret notwendige Ersatzfläche lautet 3.390 m<sup>2</sup>, d. h. geringfügig weniger. Rein formal ist damit der wirtschaftliche Aspekt des Eingriffs ausgeglichen. Mit der nachfolgenden Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange, d.h. des Naturraumpotentials, ist der Eingriff auch aus naturschutzrechtlicher Sicht als ausgeglichen bzw. minimiert zu betrachten.

#### • Wasserpotential

Bei einem Grundwasserstand von 2 - 5 m unter Flur und Sanden ist von einer hohen Grundwasserneubildungsrate und gleichzeitig hohem Gefährdungspotential des Grundwassers auszugehen. Schädigende Einflüsse auf das Grundwasser durch wassergefährdende Stoffe sind damit unbedingt zu vermeiden.

Nicht verunreinigtes Abwasser ist zu versickern, d.h. die Niederschläge der Dächer (auch des alten Autohauses) sind über den Teich und die Versickerungsmulde dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Durch den Anschluß von 1.280 m<sup>2</sup> der vorhandenen Autohalle kann somit der Entzug durch Flächenversiegelung ausgeglichen werden.

Der Teich (als Gestaltungselement und Regenrückhaltebecken genutzt) ist ebenso wie die eigentlich notwendige angelagerte, nach unten offene Versickerungsmulde (Überlauf aus dem Teich) naturnah zu gestalten, d. h. der Teich (Regenrückhaltebecken) ist mit Tief- und Flachzone auszubilden, die Versickerungsmulde als reine Flachzone.

Der Uferand ist hierbei - inklusive unterschiedlicher Böschungsneigungen, unregelmäßig zu gestalten. Der Versickerung von nicht verunreinigten Niederschlagswässern zur Förderung der Grundwasserneubildung ist hierbei Vorrang vor dem Schutz des Bodenspotentials einzuräumen, da beim Leitungsbau der zentralen Gas- und Wasserleitungen dieser Bereich bereits stark beeinträchtigt wurde.

#### • Bodempotential

Die Eingriffe in das Bodempotential sind nicht auszugleichen. Hier ist die Reduzierung (Minimierung) des Eingriffs in die schützenswerte geologische Formation Düne das oberste Gebot.

Mit einer Eingriffsreduzierung auf 17 % der Dünenfläche hat der Bauherr der Forderung des Naturschutzes Rechnung getragen.

Weiterhin ist der für versiegelte Fläche zu entfernende Oberboden zu bergen, zu schützen und wieder einzubauen.

#### • Arten- und Lebensgemeinschaften

Hier wird zwar von einer hohen Bedeutung in der Bewertung ausgegangen, hierbei ist aber der Gesamttraum mit der konkreten Einzelsituation abzugleichen.

Aufgrund der Biotopbewertung ist aber von einer wesentlich geringeren Bedeutung auszugehen.

Darauf baut die grundsätzliche Möglichkeit des Ausgleichs des Eingriffs der naturschutzrechtlichen Belange auf.

Zuerst ist daher der wertvollste Teil des Waldbestandes, der Eichenwaldsaum zur Straße in wesentlichen Teilen zu erhalten. Die zu fallenden Einzelbäume sind extra gekennzeichnet (siehe Anlage). Der verbleibende Bestand ist als 'zu erhalten' festgesetzt.

Weiterhin sollte der überwiegende Teil des Kiefernbestandes (außer einem kleineren Bereich im Norden - Grünfläche 1) im Bereich Grünfläche 2 auf eine Bedeckung von 0,5 reduziert werden. Totholz im verbleibenden Restbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Damit entsteht für den nicht überbauten Dünenbereich ein Trockenstandort mit offenen Stellen. Zum Schutz dieses Bereiches und der angrenzenden Waldpartien ist eine ein- bis dreireihige Feldhecke mit einheimischen Laubgehölzen anzulegen.

Der Bereich zwischen Präsentation (Stellplätzen) und Teich / Versickerungsmulde vor dem Autohaus ist als Grünanlage (Rasen mit Solitärgehölzen) vorgesehen, um dem Repräsentationsbedürfnis Rechnung tragen zu können.

#### Hinweise für den Textteil B

Diese Hinweise, so sie nicht festgesetzt werden, sollten im Durchführungsvertrag geregelt werden.

- Die Zufahrt für die Bauphase hat zwischen Baum Nr. 3 und Nr. 4/5 zu erfolgen, wobei der Traufbereich von 4/5 zu schützen ist.
- Die Rodung der Kiefern im Bereich zwischen Dünenfluß und Straße ist auch im Zeitraum Juli - Oktober möglich.
- Die Bestände auf der Düne sowie des Waldsaumes an der Straße (Entnahme von Einzelbäumen) dürfen nur im Zeitraum Oktober - März gerodet werden.
- Als Zeitraum für die Realisierung der Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen sollte im Durchführungsvertrag ein Jahr nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen vereinbart werden.
- Zur Vermeidung bzw. Minimierung der negativen Wirkungen von Lichtemissionen auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten sowie deren Schutz i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes i. V. m. der Bundesartenschutzverordnung werden beleuchtete Werbetafeln und Leuchtreklamen sparsam verwendet. Für die Außenanlagen (z. B. Gebäude, Zufahrtswege, Stellplätze) werden ausschließlich Natriumdampflampen (Nieder- oder Hochdrucklampen) eingesetzt.
- Während der Brutperiode (01. März bis 15. Juli) sind Baumfällungen zum Schutz brütender Vögel zu unterlassen bzw. nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Stellplätze und Verkehrsflächen sind, außer in technisch notwendigen Bereichen, mit Schotter, Rasengitter oder Rasensteinen zu befestigen.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauphase gemäß RAS-LG Teil 4 zu schützen (feststehender Bauzaun im Traufbereich, Stammschutz und Schutz der Wurzeln bei Befahren im Bereich Baustellenzufahrt (Bild 14 RAS LG 4 Ausgabe 86)).