

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge“
der Stadt Grabow

SATZUNGSEXEMPLAR

ausgearbeitet:

Diana Mrowiec
Friedrich-Ebert-Straße 88
23909 Ratzeburg

Planungsstand: Augsut 2006

Inhalt:

	Seite
1. Lage des Baugebietes	2
2. Grundlagen des Bebauungsplanes	2
2.1. Kartengrundlage	2
2.2. Rechtsgrundlagen	2
3. Gründe der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
3.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
3.2. Notwendigkeit der Planung	3
4. Standort	3
4.1. Geographische Lage	3
4.2. Geologie und Hydrogeologie	3
5. Nutzungsbeschränkungen/Gewässer I. und II. Ordn.	4
5.1. Schutz des Bodens und Bodendenkmale	5
5.2. Fundmunition	5
6. Brandschutz	6
7. Immissionsschutz/Ergebnisse Lärmgutachten	6
8. Berücksichtigung übergemeindliche Planungen	7
9. Erschließung	7
9.1. Verkehrsflächen	7
9.2. Versorgung und Entsorgung	7
9.2.1. Wasserversorgung	7
9.2.2. Abwasserentsorgung	7
9.2.3. Regenwasser	8
9.2.4. Müllentsorgung	8
9.2.5. Energieversorgung	8
9.2.6. Telekom	8
10. Grünkonzept/ Ausgleichsmaßnahmen / Umweltschutz	9
10.1. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	9
10.2. Landschaftsschutzgebiete / Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung	9
10.3. Forstwirtschaftliche Belange	10
11. Gestalterische Festsetzungen	11
12. Realisierung des Bebauungsplanes	11
13. Flächengliederung	11

Anlage 1	Umweltbericht
Anlage 2	Grünordnungsplan
Anlage 3	Immissionsprognose Lärm vom 05.05.2006

1. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge“ der Stadt Grabow befindet sich unmittelbar an der vorhandenen Tischlerei im Kiefernweg 5 in Fresenbrügge auf dem Flurstück 38/2 der Flur 1 Gemarkung Fresenbrügge.

Der Geltungsbereich Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im NORDEN	durch einen Weg mit angrenzender Waldfläche
im OSTEN	durch eine Waldfläche
im SÜDEN	durch eine Waldfläche sowie bebaute Fläche (Sellplätze)
im WESTEN	durch den Kiefernweg mit angrenzender Bebauung vorh. Tischlerei sowie Wohnnutzung

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

2.1. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine amtliche Vermessung durch das Vermessungsbüro Grob+Teetzmann+Sprick aus Ludwigslust im Maßstab 1 : 500 sowie ein aktueller Flurkartenauszug.

2.2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl.I.S.1818)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I.S.5)
- Gesetz zur Neugestaltung der Landesbauordnung und die Änderung anderer Gesetze vom 18. April 2006 – veröffentlicht im GVOBl. MV S. 102
- Kommunalverfassung des Landes M – V in der Neufassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVO-BI.MV S. 205)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „ Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge“ wurde in der Stadtvertretung Grabow am 07.09.2005 beschlossen.

Der Beschluss wurde gemäß der Hauptsatzung der Stadt Grtabow im Grabower Amtsanzeiger am 07. Oktober 2005 ortsüblich bekannt gemacht. Zu Beginn der Planung wurde das Plangebiet „Erweiterung Tischlerei in Fresenbrügge“ benannt. Durch Stellungnahmen im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung wurde die Frage aufgeworfen, ob es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan oder einen normalen B-Plan handelt. Das Verfahren wird als einfacher B-Plan weitergeführt. Zur Eindeutigkeit der Planung wurde die Bezeichnung konkretisiert.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Tischlereibetriebes in Fresenbrügge geschaffen werden. Das Gebiet soll jedoch allgemein als Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO beplant werden, um gegebenenfalls auch andere gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen (außer den Einschränkungen gemäß Pkt.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil B der Planung). Die maximale Traufhöhe eines Gebäudes wird mit 6,00 m und die Firsthöhe mit max. 9,00 m festgesetzt. Ausnahmsweise dürfen Siloanlagen eine maximale Höhe von 20,00 m und einen Durchmesser von 6,00 m haben. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante Fahrbahn im Bereich der Einfahrt.

3.2. Notwendigkeit der Planung

Das Planungsvorhaben liegt bisher nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben ist, im Außenbereich liegend, nicht realisierbar, da die Anforderungen an den § 35 Baugesetzbuch nicht erfüllt werden. Darum besteht die Notwendigkeit der Planung als einfachen Bebauungsplan nach § 30 Absatz 3 BauGB.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Grabow ist das Plangebiet nicht als Gewerbegebiet dargestellt. Die Stadtvertretung hat am 15.02.2006 mit der Aufnahme dieses Gewerbegebietes die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und im Amtsanzeiger Monat März 2006 öffentlich bekannt gemacht.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zu dieser Planung durchgeführt.

4.0. Standort

4.1. Geographische Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im nordöstlichen Teil des Ortsteiles Fresenbrügge der Stadt Grabow, unmittelbar am Kiefernweg zur vorhandenen Tischlerei.

4.2. Geologie und Hydrogeologie

Der oberflächennahe geologische Untergrund der im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Bebauungsflächen besteht überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Nach den Archivunterlagen des geologischen Dienstes im Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Geologische Spezialkarte M 1: 25.000) wird dieser von pleistozänen Talsanden gebildet. Diese mitteldicht gelagerten Fein- bis Mittelsanden erreichen eine Mächtigkeit von > 10 m.

In Bezug auf die Hydrogeologie ist der obere Grundwasserleiter im Bereich

der gepantten Bebauungsflächen nach der Hydrogeologischen Karte im M 1:50.000 (HK 50) im wesentlichen luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der zuvor genannten Karte überwiegend = 2 m. Das Grundwasser fließt zum Eldetal. (aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grabow).

5. Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen aus **geologischer** Sicht liegen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor. Aus Gründen des **Naturschutzes** sind Nutzungsbeschränkungen, außer dem Schutz vorhandener Bäume nicht zu erwarten, da das Bauobjekt auf einer neu umgewandelten ehemaligen Waldfläche liegt.

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Nach Aussagen des Landkreises Ludwigslust besteht für den Kiefernweg eine **Bindefrist** (Ausreichung von Fördermitteln). Das heißt, dieser Weg darf nicht für Tiefbauarbeiten geöffnet werden. Da der Bestand und Zustand nicht geändert werden darf, bedeutet dies, dass bei Erschließungsarbeiten, diese außerhalb des Banketts oder im geschlossenen Verfahren erfolgen. Der Abschluss der Baumaßnahme (Sanierung der Straße) war am 07.07.2000. Die Bindefrist beträgt 12 Jahre. Durch den Straßenbaulastträger kann ein Antrag auf Lockerung der Bindefrist gestellt werden bzw. bei der Umsetzung die Abstände $\geq 1,50$ m einzuhalten sind. Derzeit ist von der Stadt nicht angedacht, dass ein Antrag auf Lockerung der Bindefrist gestellt wird. Sollte es aber nicht möglich sein, die Erschließung im geschlossenen Verfahren bzw. mit den vorgegebenen Abständen zu realisieren, wird die Stadt die Möglichkeit der Antragstellung bezüglich der Lockerung der Bindefrist in Erwägung ziehen.

Baulasteintragungen. Auf dem Flurstück 38/2 – Plangebiet sind Baulasten aus den Jahren 1997 und 2001 in Form von Stellplätzen für PKW und Lagercontainer eingetragen. Durch den Grundstückseigentümer wurde beim Bauordnungsamt des Landkreises Ludwigslust hierzu ein Änderungsantrag eingereicht mit dem Ziel, diese Plätze auf dem gleichen Grundstück an anderer Stelle auszuweisen (siehe Planzeichnung Teil A).

Gewässer I. und II. Ordnung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes sind keine Gewässer I. und II. Ordnung vorhanden. Jedoch die Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes Anlagen eines Erlen- /Eschenwaldes Auf dem Flurstück 49 der Flur 1 Gemarkung Fresenbrücke grenzt an Gewässer I. und II. Ordnung. Bei der Durchführung der Aufforstung sind Schutzabstände von 7 m zu Gewässern I. Ordnung von 7 m zu Gewässern II. Ordnung einzuhalten.

5.1. Schutz des Bodens und Bodendenkmale

Durch das Planvorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Aus Bodendenkmalpflegerischer Sicht sind folgende Aspekte zu beachten, da im ausgewiesenen Bereich keine Bodendenkmale bekannt sind, jedoch je - derzeit archäologische Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden können:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällig Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG).

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12 in 18273 Güstrow, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Gemäß § 4 Abs. 1 BodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

5.2. Fundmunition

Nach Aussage des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V sind im Planbereich keine Kampfmittel vorhanden.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in diesen Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

6. Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes im geplanten Gewerbegebiet ist durch die Stadt Grabow eine Löschwasserbereitstellung von 1.600 Liter/min über zwei Stunden zu sichern. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei Hydranten, die für die Erstlöschwasserversorgung genutzt werden können. Hierdurch kann jedoch nur eine Löschwassermenge von 800 l/min bereitgestellt werden. Darüberhinaus sind natürliche Löschwasserressourcen, wie z.B. natürliche Wasserläufe zu nutzen. Dies ist in diesem Fall jedoch nicht möglich, da die vorhandenen Wasserläufe mehr als 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sind. Für die Sicherung der erforderlichen Löschwassermenge ist der Bau eines Flachspiegelbrunnens in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet mit einer Leistung von 800 l/min über zwei Stunden geplant.

7. Immissionsschutz / Ergebnis des Lärmschutzgutachtens

Auf Grund der Planung für allgemeines Gewerbegebiet wurde im Mai 2006 durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse in Schwerin eine Immissionsprognose / Lärm mit folgendem Ergebnis erstellt:

Nach § 1 Absatz 4 BauNVO in Verbindung mit Absatz 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil B) sind auf den Teilflächen des Gewerbegebietes nur Betriebe zulässig, deren Lärmimmissionen die in nachfolgender Tabelle genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) L nicht überschreiten:

Lfd.Nr.	Bezeichnung der Fläche	angerechnete Fläche qm	IFSP (dB(A) / m ²)	
			Tag	Nacht
1.	Gewerbegebiet (GE)	6161,39	64,5	49,5

Es ist für alle innerhalb des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden Nutzungen beim Bauantrag bzw. beim Antrag auf eine Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien entspricht und die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) L bezogen auf die Grundstücksfläche nachweist.

Alternativ zum Nachweis der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel lässt sich auch die Einhaltung des korrespondierenden Immissionsanteiles an den Immissionspunkten bestätigen. Die Liste der Immissionsanteile ist der Immissionsprognose zu entnehmen.

8. Berücksichtigung übergemeindlicher Planungen

Die für die Landesraumplanung zuständige Behörde wurde vorab schriftlich am 15.09.2005 über die Planungsabsichten der Stadt Grabow über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes informiert. Mit Schreiben vom 08.11.2005 des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde für diese Betriebserweiterung eine positive landesplanerische Stellungnahme in Aussicht gestellt.

Mit Schreiben vom 08.03.2006 wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

9. Erschließung

Nachrichtliche Übernahme

Vier Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Landkreis Ludwigslust (Katasteramt) auf der Grundlage des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 21. Juli 1992 (GVO-BI. MV S.390) zu benachrichtigen, damit eventuelle Verlegungen von vorhandenen Vermessungspunkten oder Grenzsteine durchgeführt werden können.

9.1. Verkehrsflächen

Das Planvorhaben liegt wie bereits im Punkt 4.1. beschrieben, im Bereich Nordöstlich des Ortsteiles Fresenbrügge. Die Zufahrt zum jetzigen und künftigen Betriebsgelände erfolgt über den Kiefernweg als innerörtliche Gemeindestraße. Kreis- und Landesstraßen werden von der Planung nicht berührt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen (Zufahrt zu Gebäuden und Stellplätze) sind private Flächen und dienen in erster Linie betriebseigenen Interessen.

Gleichzeitig wird die Gemeindestraße Kiefernweg von Fahrzeugen für die Be- und Entladung entlastet.

9.2. Versorgung und Entsorgung

9.2.1. Wasserversorgung

Der Ortsteil Fresenbrügge ist an das zentrale Trinkwassernetz der Stadt Grabow angeschlossen. Bei Bedarf ist ein Neuanschluß des Plangebietes an diesem Netz jederzeit auf Antrag bei den Stadtwerken Ludwigslust-Grabow möglich.

9.2.2. Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Freenbrügge ist nicht an das zentrale Abwassernetz des AZV Fahlenkamp angeschlossen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist die Herstellung einer öffentlichen Anlage für die Schmutzwasserbeseitigung durch den Abwasserzweckverband „Fahlenkamp“ möglich.

9.2.3. Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird im Plangebiet selbst versickert.

9.2.4. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch das zuständige Entsorgungsunternehmen (TES Hagenow). Folgende Schwerpunkte sind zu beachten:

1. Die Standort- /Stellplatzwahl für benötigte Müllgroßbehälter -MGB- sollen nach den Festlegungen der Satzung des Landkreises erfolgen.
2. Das Einsammeln von festen und flüssigen Abfällen und Wertstoffen sollte ohne Gefahr und zusätzliche Aufwendungen in Erfüllung der Festlegungen des Landkreises und der Berufsgenossenschaft möglich sein.
3. Es werden Nutzfahrzeuge u.a. Spezialtechnik mit einer Gesamtmasse bis zu 26 to eingesetzt (Wenderadius beachten).
4. Als Entsorgungsbehältnisse kommen zum Einsatz:
 - MGB 120 l, 240 l, 1100 l
 - Container in den Größen 2 m³ bis 40 m³

9.2.5. Energieversorgung

Das Planvorhaben kann an das vorhandene Ortsnetz der WEMAG angeschlossen werden. Die Verlegung der erforderlichen Leitungen bis zum Plangebiet erfolgt in öffentlichen Verkehrsräumen.

In der Ortslage Fresenbrügge befinden sich Leitungen der WEMAG AG sowie eine Trafostation. Die Sicherheitsabstände zu diesen Leitungen sind gemäß der DIN einzuhalten. Der Baubeginn ist rechtzeitig mit bestätigtem Bebauungsplan, der WEMAG bekannt zu geben. Vor Baubeginn ist eine Einweisung mit dem zuständigen Netzdienststellenleiters erforderlich.

9.2.6. Telekom

Ein Neuanschluss für das Bauvorhaben ist zu jedem Zeitpunkt auf schriftlichen Antrag bei der Telekom AG möglich.

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese nicht beschädigt werden. Vor Baubeginn ist eine Einweisung vom PTI 23, Bauherrenberatung, Ostring 20 in 19370 Parchim unbedingt erforderlich.

10. Grünkonzzept / Ausgleichsmaßnahmen / Umweltschutz

10.1 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Absatz 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Diese Prüfung wurde durch ein Fachbüro durchgeführt und ein Umweltbericht dieser Begründung beigelegt.

10.2. Landschaftsschutzgebiete

Ein Teilbereich des Bebauungsplangebietes befand sich zu Beginn der Planung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Unteres Elde- und Meyenbachtal“. Durch die Stadt Grabow wurde der Antrag auf Herausnahme des Plangebietes aus dem LSG gestellt. Mit Datum vom 07.06.2006 trat die erste Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Untere Elde- und Meyenbachtal“ des Landkreises Ludwigslust (veröffentlicht im Kreisboten Nr. 07 vom 21. Juli 2006, Seite 21) in Kraft. Mit dieser Änderung wurde das Plangebiet aus dem LSG herausgenommen.

10.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und der erforderliche Eingriff durch Maßnahmen des Naturschutzes, wieder auszugleichen.

Gemäß dem **Grünordnungsplan** wird folgender Ausgleich festgelegt:
Eine Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe kann innerhalb des Plangebietes nicht erfolgen. Der Kompensationsbedarf von ca. 0,6 ha erfolgt außerhalb des Plangebietes durch die

Anlage eines Erlen-Eschenwaldes (E 1).

Auf dem zwischen Alter Elde und Müritz-Elde-Wasserstraße gelegenen ca. 0,512 ha großen Flurstück 49 in der Gemarkung Fresenbrügge, Flur 1 wird eine intensiv genutzte Grünfläche mit Laubgehölzen, orientiert an einer standorttypischen Erlen-Eschenwald-Gesellschaft, in naturnaher Form aufgeforstet.

Maßnahmen der Grüngestaltung im Plangebiet:

Zur landschaftlichen Einbindung des künftigen Baukörpers sowie der Wiederherstellung der durch baubedingte Überformung beeinträchtigten Bereiche werden folgende Grüngestalterischen Maßnahmen im Plangebiet festgelegt:

a) Anpflanzung von Einzelbäumen (G 1)

An der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze werden 4 Stück einheimische Laubbäume gepflanzt (STU 16-18 cm).

b) Bepflanzung eines Walls (G 3)

1. Bepflanzung des Walles am südöstlichen Bebauungsrand in einer Größe von 0,1017 ha – Ansaat von Landschaftsrasen und Bepflanzung mit aufgelockerten Heister- und Strauchgruppen (Sträucher Höhe 80-100 cm, Heister Höhe 150-175 cm) einheimischer standortgerechter Sorten, mit Schutzzaun und dreijähriger Pflanz- und Entwicklungspflege.

c) Anlage eines Pflanzstreifens (G 2)

2. Anlage eines Pflanzstreifens entlang des nordwestlichen Bebauungsrandes in Form eines 5 m breiten Streifens mit aufgelockerten Heister- und Strauchbepflanzung (Sträucher Höhe 80-100 cm, Heister Höhe 150-175 cm) einheimischer standortgerechter Sorten, sowie Landschaftsrasen. Eine dreijährige Pflanz- und Entwicklungspflege ist zu garantieren.

10.3. Forstwirtschaftliche Belange

Für die Erweiterung des Tischlereibetriebes wurde am 03.01.2005 bei der Unteren Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung für eine Fläche von 0,3500 Hektar gestellt. Mit Datum vom 02.02.2005 erfolgte von der Unteren Forstbehörde mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde vom 31.01.2005 die Genehmigung zur Waldumwandlung in Gewerbefläche gemäß § 15 Landeswaldgesetz M – V. Als Ausgleich für die Waldumwandlung wurde im März 2005 eine Erstaufforstung in einer Größenordnung von 1,1 Hektar angeordnet. Die Rodung der Fläche erfolgte weit vor Beginn der Planung und kann nicht mit den Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung gebracht werden. Die Aussagen haben somit nur nachrichtlichen Charakter. Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahme „ Aufforstung eines Erlen- /Eschenwaldes wurde am 26.04.2006 von der Stadt Grabow ein entsprechender Erstaufforstungsantrag bei der zuständigen Forstbehörde gestellt und durch das Forstamt genehmigt. Aufgrund forstwirtschaftlicher Belange ist im Plangebiet ein

dauerhaftes Wohnen auszuschließen, da ansonsten entsprechend der Waldabstandsverordnung M-V der Mindestabstand von 30 m einzuhalten ist.

Vom nördlich gelegenen Waldweg sind keine Ein- und Ausfahrten zum Gewerbegebiet vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes sind zu den PKW-Stellplätzen und der Stellfläche für Abfallbehälter ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

11. Gestalterische Festsetzungen

1. Die Dachneigung von Gebäuden beträgt maximal 30 Grad.
2. Die farbliche Gestaltung von Gebäuden sind keine glänzenden und Reflektierenden RAL – Farben zulässig.
3. Werbeanlagen sind nur im Zusammenhang mit dem eigenen Betrieb an den baulichen Anlagen bis zur Traufhöhe zulässig.

12. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft der Satzung dieses Bebauungsplanes erfolgen. Dabei sollen die Möglichkeiten eines vorzeitigen Baubeginns nach § 33 Abs.1 und § 125 des Baugesetzbuches ausdrücklich genutzt werden.

13. Flächengliederung

Netto- Baufläche	828	m2
Pflasterbefestigung (Zufahrtsbereich)	1.290	m2
Wassergebundene Befestigung (PKW-Stellplätze)	2.570	m2
Wallaufschüttung	1.017	m2
Grünflächen	695	m2

Gesamtfläche Plangebiet	6.420	m2
--------------------------------	--------------	-----------

Diese Begründung inclusive der Anlagen 1 bis 3 - Anlage 1 Umweltbericht, Anlage 2 Grünordnungsplan und Anlage 3 Immissionsprognose Lärm - wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Grabow am 06. September 2006 gebilligt.

Grabow, den 12.09.2006


Schult
Bürgermeister