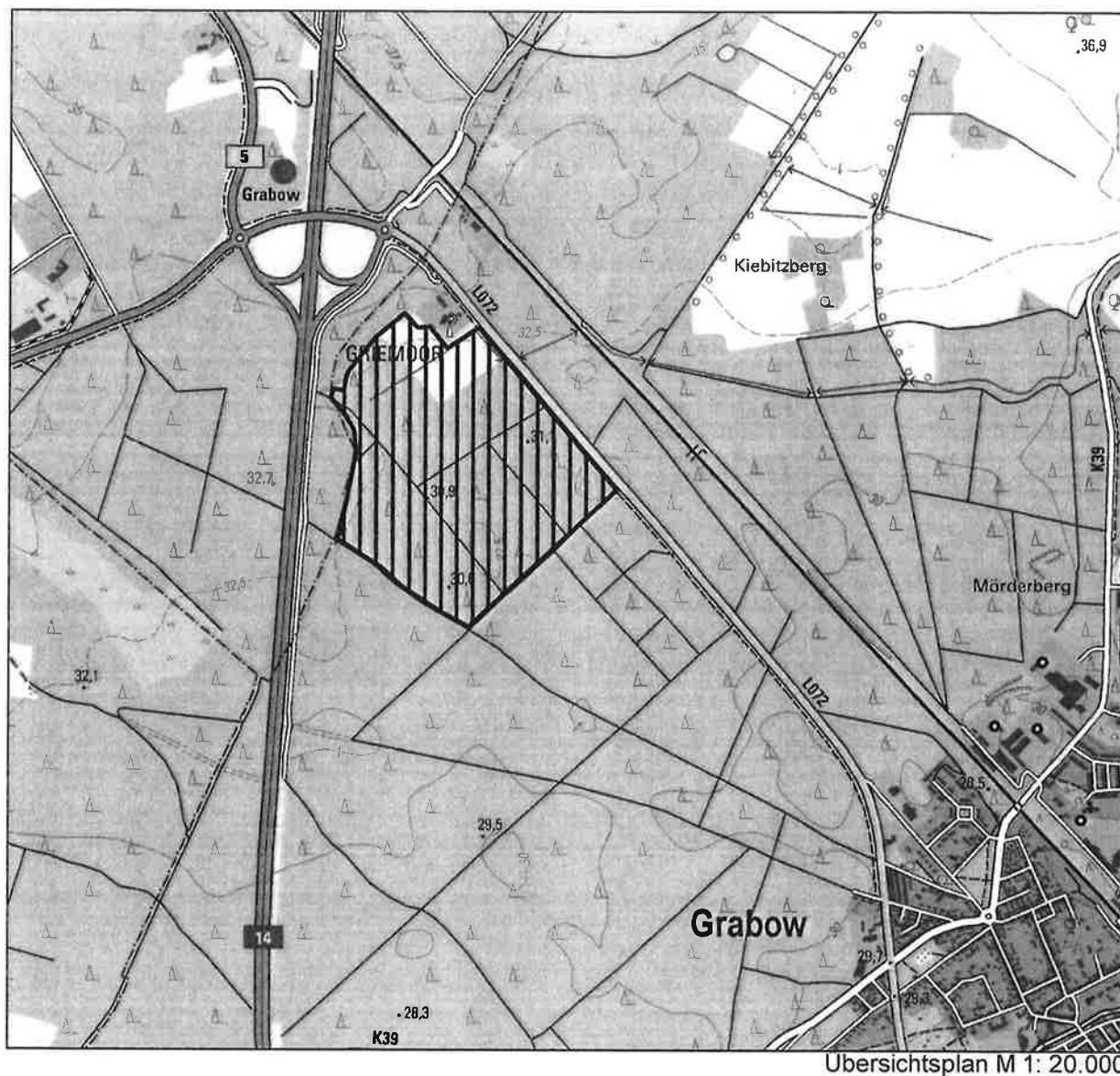




Stadt Grabow

Land Mecklenburg – Vorpommern
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Bebauungsplan “Gewerbepark A 14“

begrenzt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Gewerbeflächen an der B5 / A 14 -geplant im Norden, durch die Landesstraße L 072 (B 5) im Osten und durch Waldflächen im Süden und im Westen

Begründung

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.3	Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Angaben zum Bestand	10
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	10
2.2.2	Nutzung und Bebauung	10
2.2.3	Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	11
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	11
3	PLANUNGSINHALTE	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	12
3.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	13
3.6	Verkehrerschließung	13
3.7	Technische Infrastruktur	14
3.7.1	Wasserversorgung	14
3.7.2	Löschwasser/ Brandschutz	14
3.7.3	Schmutzwasserableitung	14
3.7.4	Niederschlagswasserableitung	15
3.7.5	Elektroenergieversorgung	15
3.7.6	Straßenbeleuchtung	16
3.7.7	Erdgasversorgung	16
3.7.8	Anlagen der Telekommunikation	16
3.7.9	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	16
3.8	Immissionsschutz	16
3.9	Grünordnung	18
3.10	Artenschutz	18
3.11	Flächen für Wald	21
3.12	Nutzungsbeschränkungen	23
3.13	Übernahme von Rechtsvorschriften	24
3.13.1	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	24
3.13.2	Naturschutzrechtliche Regelungen / Schutzgebiete	24
3.14	Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen	25
4	FLÄCHENBILANZ	26
5	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	27
5.1	Bodenordnende Maßnahmen	27
5.2	Kosten und Finanzierung	27
6	HINWEISE ZUR UMSETZUNG DER PLANUNG	27

Umweltbericht

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark A 14“ beabsichtigt die Stadt Grabow die Entwicklung eines Gewerbegebiets am Knotenpunkt der Autobahn A 14 mit der Landesstraße L 072.

Grundlage für die Wahl dieses Standortes bilden neben den im Landesraumentwicklungsprogramm M-V und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Westmecklenburg festgehaltenen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vor allen Dingen auch die Ergebnisse des Regionalen Entwicklungskonzepts A 14 (REK A 14). Das Regionale Entwicklungskonzept wurde gemeinschaftlich von den Städten Ludwigslust, Neustadt-Glewe und Grabow sowie weiterer benachbarter Gemeinden erstellt und bildet für die Partnerkommunen die Grundlage und den konkreten Handlungsrahmen für die weitere Zusammenarbeit hinsichtlich einer gemeinsamen und abgestimmten Entwicklung in der Region.

Durch den Bau der Autobahn A 14 ergeben sich insb. für die Städte Grabow und Ludwigslust neue Perspektiven.

„Als Teil der Metropolregion Hamburg, zwischen Hamburg und Berlin gelegen, können aus der Region verschiedene bedeutende Quell- und Zielmärkte erreicht werden. Mit der A24, dem vorhandenen ICE-Anschluss und der guten Anbindung an die Ostseehäfen in M-V und den Hamburger Hafen besteht bereits heute ein wichtiges Grundgerüst an Verkehrsinfrastruktur. Mit der geplanten Südverlängerung der A14 bis Magdeburg wird dieses erweitert. Die A14 wird in Kombination mit der A9 künftig die kürzeste Verbindung zwischen Ostseeraum und der Metropolregion München sein. Sie ermöglicht eine direkte und schnelle Anbindung der Ostseurlaubsregionen in M-V an den süd- und mitteldeutschen Raum.“

Zudem bietet die A14 eine attraktive Alternative, um die heute stark belastete A1 und A7 zu umgehen. Mit dem Bau der festen Fehmarnbeltquerung könnte die Bedeutung der Region als „Bypass“ für den Hamburger Raum weiter zunehmen. Die volle Wirkung der A14 wird jedoch erst in einigen Jahren eintreten. Zudem steht die Region im Wettbewerb mit anderen Standorten der Metropolregion Hamburg sowie entlang der beiden Verkehrsachsen A24 und A14. Hier gilt es, in der REK A14-Region ein eigenes Profil zu entwickeln.

Die Lage im Kreuz zweier transnationaler Korridore ist hierbei ein Standortvorteil. Zudem müssen die „weichen“ Standortfaktoren, die ländlichere Räume gegenüber urbanen Zentren auszeichnen können, gezielt weiterentwickelt werden. Dazu gehört die Schaffung attraktiven, vielfältigen und nachfrageorientierten Wohnraums, die Sicherung umfassender und bezahlbarer Kinderbetreuungsangebote wie auch die Vermarktung der naturräumlichen Potenziale für den Tourismus und die Freizeitgestaltung in der Region. Die frühere Bedeutung der Region als Industriestandort drückt sich noch heute in einem erhöhten Fachkräftanteil an den Beschäftigten aus (ca. 5 % über dem Bundesdurchschnitt), der somit einen weiteren Standortvorteil darstellt.

Die Region um Ludwigslust, Neustadt-Glewe und Grabow muss sich künftig zukunftsorientiert und innovationsfördernd aufstellen durch gezielte Kooperation mit den Forschungseinrichtungen in M-V. Nicht zuletzt kann sich die Region unter Ausschöpfung ihrer natürlichen Energiepotenziale eine zukunftsorientierte, unabhängige Basis als Standort für Unternehmen und Lebensort für die Menschen der Region aufbauen.“

(Quelle: „Regionales Entwicklungskonzept A 14 Region Ludwigslust - Neustadt-Glewe – Grabow“; CIMA Beratung + Management GmbH, Stand: Februar 2015)

Ziel der Stadt Grabow ist es gemeinsam mit der Stadt Ludwigslust, den Standort Ludwigslust/Grabow im Bereich der A 14 für die Bereiche Industriegebiet Stüdekoppel in Verbindung mit den Bereichen des Bebauungsplanes „Gewerbepark A 14“ als landesweit bedeutender Standort für Industrie und Gewerbe aufgenommen wird.

Die Stadt Ludwigslust plant etwa gleichzeitig die Erweiterung des Industriegebiets Stüdekoppel (Bebauungsplan TE 7 Industriegebiet Garnison Techentin). Der Standort des geplanten Gewerbegebietes an der Landesstraße L 072 zeichnet sich durch die direkte Anbindung an die A14 über die Anschlussstelle Grabow aus. Dies bietet ein hervorragendes Potenzial für weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes „Gewerbepark A 14“ ist die Umwandlung von Waldflächen verbunden. Vorhandene Waldflächen sollen vorwiegend in Gewerbeflächen umgewandelt werden. Die zur Umwandlung beantragende Waldfläche liegt im Süden des Geltungsbereiches und wird durch Waldwege, -abteilungen und das nördliche Grünland begrenzt. Der Umfang der Waldumwandlungsfläche beträgt ca. 38,62 ha. Gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V, 2011) besteht bei Waldverlusten grundsätzlich eine Pflicht zur Kompensation durch Schaffung neuer Waldflächen auf bisher nicht als „Wald“ eingestuften Flächen.

Die geplante Entwicklung des Gewerbegebietes gilt als ein Eingriff in Natur und Landschaft. Der Umfang des Eingriffs ist soweit wie möglich zu minimieren, die nicht vermeidbaren Eingriffe sind zu bilanzieren und auszugleichen. Hierfür wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet. Ein Teil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs soll durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets erbracht werden. Der überwiegende Teil der Eingriffe wird multifunktional mit der Neuanlage von Wald (Ersatzaufforstung) kompensiert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grabow stellte die betroffenen Grundstücke überwiegend als Flächen für Wald dar. Teile des Bebauungsplangebiets waren als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und als gesetzlich geschützte Biotope gekennzeichnet. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes hat der Flächennutzungsplan daher eine 6. Änderung erfahren. Ziel der Flächennutzungsplanänderung war die Darstellung der Flächen als Gewerbegebiete und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 25.09.2019 von der Stadtvertretung abschließend beschlossen.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid des Landrats des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 04.12.2019 genehmigt.

Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung erfolgte ortsüblich am 07.02.2020, damit ist die Wirksamkeit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit Ablauf des 07.02.2020. eingetreten.

Somit ist der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. In direkter Umgebung des Plangebietes sind neben dem Bebauungsplangebiet für die Gewerbeflächen an der B5 / A 14 -geplant keine schutzbedürftigen Nutzungen oder Immissionsorte vorhanden, so dass Konflikte zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und anderen Nutzungen in der näheren Umgebung derzeit nicht erkennbar sind. In der weiteren Umgebung sind jedoch einzelne Nutzungen (z.B. Rettungsdienst, Randbebauung Grabow) zu berücksichtigen. Das Plangebiet selbst unterliegt den Einflüssen des Straßenverkehrs auf der Autobahn A 14 und der angrenzenden Landesstraße L 072 sowie der Bahnstrecke 6100 zwischen Klein Warnow und Ludwigslust. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurden die durch den Straßen- und Schienenverkehr hervorgerufenen und auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ermittelt und bewertet. Die erforderlichen und notwendigen Maßnahmen zur Lärminderung oder zum Schallschutz wurden dann als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt unmittelbar südöstlich der Autobahnabfahrt Grabow an der A 14.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Gewerbeflächen an der B5 / A 14 -geplant,
im Osten: durch die Landesstraße L 072
im Süden und im Westen: durch Waldflächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 159/1 und 160/5 (teilweise) der Flur 17, Gemarkung Grabow. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rund 46,2 ha.

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. H.-G. Jansen, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Alter Postweg 32, in 19294 Neu Kaliß, mit Stand von März 2018.

1.3 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat in ihrer Sitzung am 16.09.2015 beschlossen, den Bebauungsplan "Gewerbepark A14" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist im „Grabower Amtsanzeiger“ - amtliches Mitteilungsblatt des Amtes Grabow - vom 02. Oktober 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadtvertretung Grabow hat in der Sitzung am 16.09.2018 auch beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs durchzuführen. Der Öffentlichkeit wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.11.2018 in der Zeit vom 12.11.2018 bis zum 14.12.2018 die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr wurde dabei auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Der Inhalt der Bekanntmachung und die entsprechenden Unterlagen wurden zusätzlich auf den Internetseiten des Amtes Grabow eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.11.2018 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert.

Nach Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf billigte die Stadtvertretung der Stadt Grabow am 25.09.2019 den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.11.2019 bis einschließlich 16.12.2019, montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, dienstags von 9.00 Uhr bis 12 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, mittwochs von 9.00 Uhr bis 11.00 Uhr, donnerstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im "Grabower Amtsanzeiger", amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Grabow, am 01.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf den Internetseiten des Amtes Grabow eingestellt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.11.2019 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.

Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgten parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Nach Auswertung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Abwägungsbeschluss wird die Stadtvertretung Grabow den Satzungsbeschluss fassen.

Von der Öffentlichkeit waren keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Die Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4, 2. Halbsatz BauGB mitgeteilt.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, tritt er mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Der Inhalt der Bekanntmachung sowie der Plan einschließlich der Begründung, des Umweltberichts und der zusammenfassenden Erklärung werden zusätzlich auf den Internetseiten des Amtes Grabow eingestellt.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

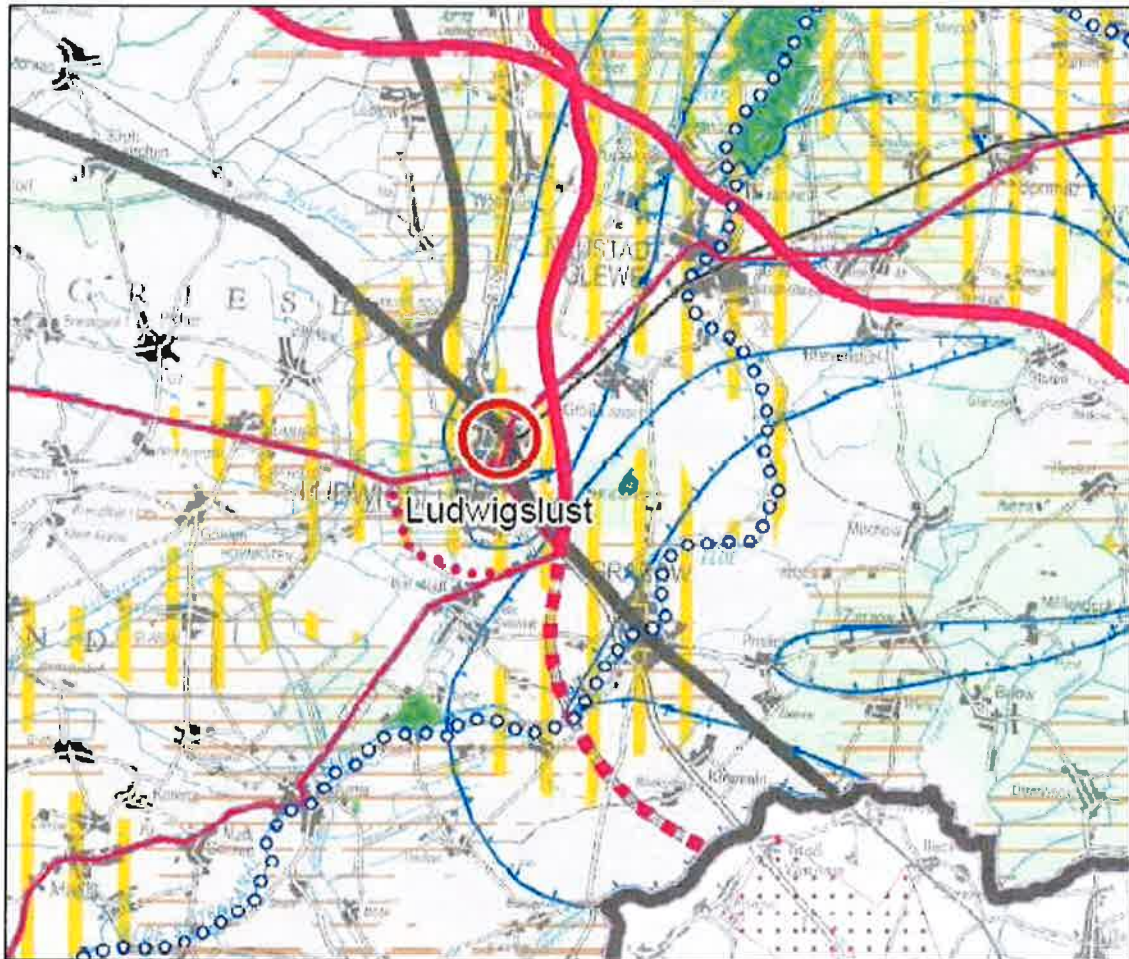
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung - PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das **Landesraumentwicklungsprogramm** aus dem Jahr 2016.

Grabow hat danach die Funktion eines Grundzentrums und liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Ludwigslust. Die Stadt liegt direkt an einem großräumigen Straßennetz, einem großräumigen Eisenbahnnetz und an einer Wasserstraße.



Auszug aus der Karte des Landesraumentwicklungsprogramms M-V aus dem Jahr 2016

Gemäß 4.3.1 „Flächenvorsorge für Industrie- und Gewerbeansiedlungen mit landesweiter Bedeutung“ gelten folgende Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms:

- (1) Die Standortoffensive zur Schaffung attraktiver großer zusammenhängender Industrie- und Gewerbeflächen als Voraussetzung für eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik soll fortgesetzt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen insbesondere die spezifischen Anforderungen der Ostseehäfen Rostock, Sassnitz-Mukran, Stralsund und Wismar berücksichtigt werden.
- (2) Standorte für die Ansiedlung flächenintensiver klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen mit landesweiter Bedeutung sind die in Abbildung 19 des LREP M-V genannten Standorte. An diesen Standorten hat die gewerbliche und industrielle Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen die Belange der gewerblichen und industriellen Nutzung beeinträchtigen, sind diese auszuschließen. (Z)

Vor dem Hintergrund ausreichender Flächenpotenziale für klassische Industrie- und Gewerbeansiedlung und im Sinne der Umsetzung der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie sollen zusätzliche Großstandorte für klassische Industrie- und Gewerbeansiedlungen in Mecklenburg-Vorpommern nur dann entwickelt werden, wenn sie folgende 10 Kriterien ausnahmslos erfüllen:

1. Es muss ein bereits im Regionalen Raumentwicklungsprogramm verankertes regional bedeutsames Industrie- und Gewerbegebiet sein.
2. Es muss ein bestehendes und erweiterbares Industrie- und Gewerbegebiet sein.
3. Das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet muss zu mehr als 50 % ausgelastet sein.

4. Die Erweiterungsfläche muss mindestens 50 ha groß und für eine Industriensiedlung geeignet sein. Dabei muss die Bestands- und Erweiterungsfläche zusammen mindestens 100 ha groß sein.
5. Alternativ zu einem bestehenden, erweiterbaren Großstandort kommt eine Wiederbelegung von Konversionsflächen (Brachflächenaktivierung) mit einer Fläche von mindestens 100 ha in Betracht.
6. Der Standort muss über eine verkehrsgünstige Lage zur Autobahn verfügen.
7. Der Standort muss über eine Gleisanbindung oder eine direkte Flughafenlage verfügen.
8. Die Flächen müssen naturschutzfachlich konfliktarm sein.
9. Der Standort sollte eine geringe Entfernung zu Ober- und Mittelzentren aufweisen.
10. Die Erschließung des Standortes muss gesichert oder mit vertretbarem Aufwand umsetzbar sein.

Der Standort Grabow-Ludwigslust Süd erfüllt gemäß LREP M-V aus dem Jahr 2016 noch nicht alle Kriterien. Insbesondere bedarf es laut der Aussagen im LREP M-V weiterer Untersuchungen zur Bewertung des naturschutzfachlichen Konfliktpotenzials.

Gemäß 5.1.2 „Infrastruktur und Verkehrsträger“ des LREP M-V, Punkt (3) gilt:

„Innerhalb des Straßennetzes sollen die internationalen, großräumigen und überregionalen Strecken die Hauptlast des Wirtschafts-, Berufs- und Freizeitverkehrs aufnehmen. Zur Weiterentwicklung dieses Straßennetzes stehen Maßnahmen zum Erhalt der Substanz, zur Erhöhung der Sicherheit, zur Verkehrslenkung und zur Verbesserung der Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs im Vordergrund. Daneben sind die in Abbildung 25 aufgeführten Aus- und Neubaumaßnahmen umzusetzen. (Z)“

Die Abbildung 25 im LREP M-V sieht für die Region Westmecklenburg die A 14 - Bundesautobahn A 24 bis Landesgrenze Mecklenburg-Vorpommern / BAB (A 14 von Grabow bis Landesgrenze in Bau, Rest zwischenzeitlich realisiert) als wichtiges Projekt für den Aus- und Neubau des Straßennetzes vor. Dies wurde zwischenzeitlich für den Bereich Grabow realisiert.

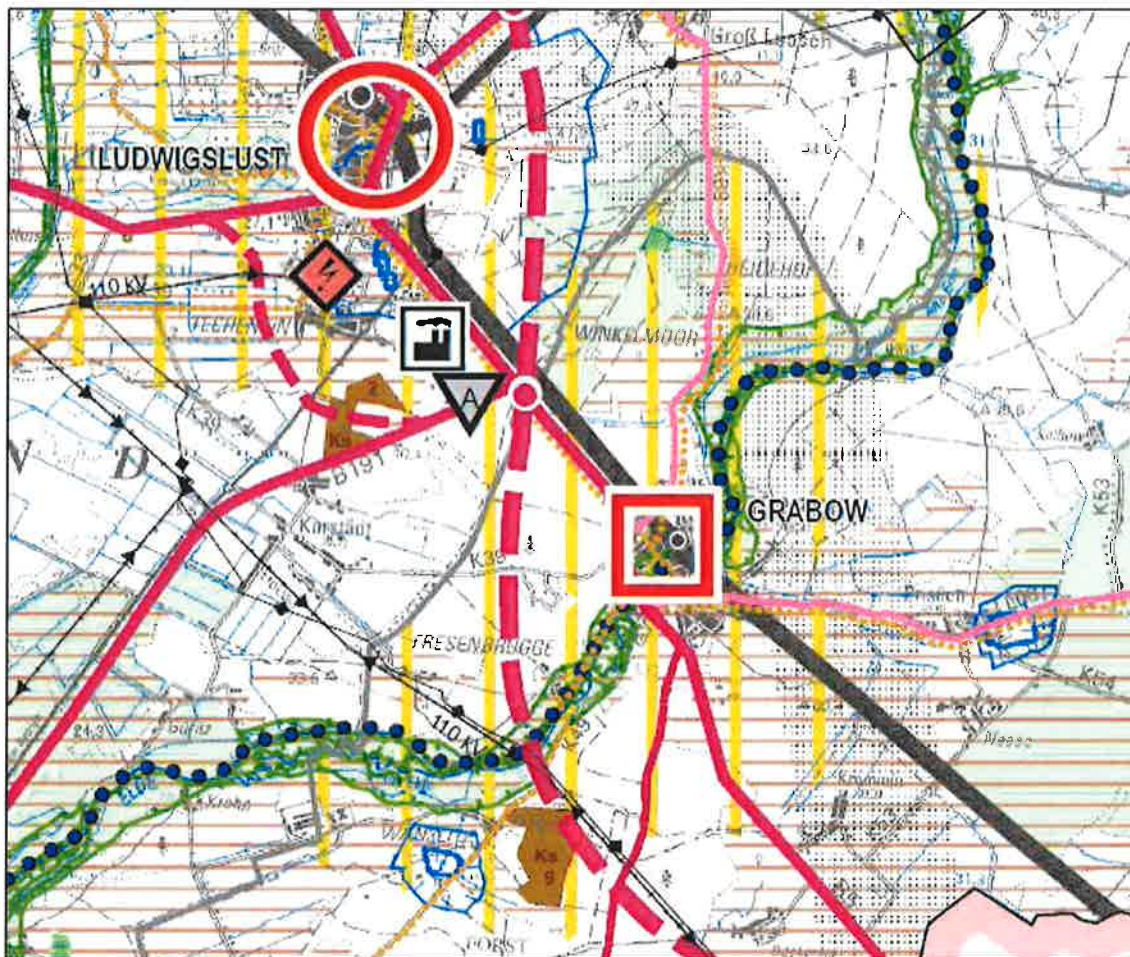
Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg** (RREP WM-LVO M-V) aus dem Jahr 2011 sieht das Bebauungsplangebiet innerhalb des Grundzentrums Grabow. Grundzentren sollen gemäß 3.2.2 (2) des RREP WM als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden.

Grabow liegt gemäß RREP WM direkt an einem großräumigen Straßennetz, einem großräumigen Schienennetz und an einem wichtigen Schifffahrtsweg.

Im Kapitel 4.3.1 „Regional bedeutsame Gewerbe- und Industriestandorte“ des RREP WM werden die bedeutsamen Entwicklungsstandorte Gewerbe und Industrie für die Planungsregion benannt. Weitere Bauflächenentwicklungen für Industrie, Gewerbe und Handwerk über den Eigenbedarf der ortsansässigen Betriebe und Unternehmen hinaus sollen gemäß 4.3.1(2) unter Beachtung der Grundsätze einer geordneten Siedlungsentwicklung gemäß Kap. 4.1 des RREP WM insbesondere in den Zentralen Orten erfolgen. Hierzu zählt auch die Stadt Grabow.

Im Kapitel 6.4.3 „Motorisierter Individualverkehr“ des RREP WM werden die Ziele für den Ausbau des Straßenverkehrsnetzes benannt. Gemäß 6.4.3(3) gilt: „Nach dem Bedarfsplan für Bundesfernstraßen sind für die Planungsregion folgende Maßnahmen vorgesehen und umzusetzen sowie die erforderlichen Flächenansprüche zu sichern:

Ein wichtiges Verkehrsbauvorhaben ist die A 14, insbesondere die Weiterführung vom entstehenden Kreuz Schwerin über Ludwigslust und Grabow in Richtung Wittenberge (Brandenburg) nach Magdeburg (Sachsen-Anhalt). Von besonderer Bedeutung ist diese Verbindung für Wismar, aber auch für Rostock mit den Seehäfen, um eine bessere Erreichbarkeit des mitteldeutschen Wirtschaftsraumes zu sichern.



Auszug aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg aus dem Jahr 2011

Mit Schreiben vom 30.09.2015 hat die Stadt Grabow gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V die Planungsanzeige zum Bebauungsplan „Gewerbepark A 14“ und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes an das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg gerichtet. In seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 19.11.2015 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass der Planung keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grabow aus dem Jahr 2006 stellt den betroffenen Bereich überwiegend als Waldflächen dar. Geringe Anteile des Plangebiets sind als Grünfläche und als gesetzlich geschütztes Biotop dargestellt.

Der Bebauungsplan war damit derzeit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes hat der Flächennutzungsplan daher eine 6. Änderung erfahren. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 16.09.2015 den Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens gefasst. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 25.09.2019 von der Stadtvertretung abschließend beschlossen und mit Bescheid des Landrats des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 04.12.2019 genehmigt.

Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung erfolgte ortsüblich am 07.02.2020, damit ist die Wirksamkeit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit Ablauf des 07.02.2020. eingetreten. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grabow (Stand 6. Änderung, 2020)

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Die für eine neue bauliche Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehene Fläche ist derzeit fast vollständig als Wald festzustellen.

Lediglich südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes für die Gewerbeflächen an der B5 / A 14 -geplant ist eine als Grünland zu bezeichnende Lichtung im Wald vorhanden.

Über die Grundstücke des vorgenannten Bebauungsplanes soll die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebiets "Gewerbepark A 14" an die Landesstraße L 072 erfolgen.

Im Norden bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Gewerbeflächen an der B5 / A 14 -geplant die Grenze zum Bebauungsplangebiet "Gewerbepark A 14".

Im Nordosten bildet die Landesstraße L 072 die Grenze des Bebauungsplangebiets.

Im Süden und Westen begrenzen auch nach der Waldumwandlung bestehende Waldflächen den Bebauungsplan.

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Die weitergehenden Hinweis (Kapitel 6.) sind zu beachten.

Baudenkmale und ausgewiesene Denkmalbereiche sind ebenfalls nicht vorhanden.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Auf der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche besteht neben der überwiegenden Waldnutzung auch eine Weidenutzung. Baulicher Bestand ist nicht vorhanden.

2.2.3 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Die verkehrliche Infrastruktur wird durch die Lage an der Landesstraße L 072 gekennzeichnet. Sie stellt die Anbindung sowohl an die Stadt Grabow als auch über die Autobahnanschlussstelle Grabow der A14 an das überregionale Verkehrssystem sicher.

Neben den stadttechnischen Anlagen zur Erschließung im Rahmen des Bebauungsplans für die „Gewerbeflächen an der B 5 / A 14 -geplant“ sind keine nennenswerten stadttechnischen Infrastrukturanlagen vorhanden. Sie bedürfen einer grundsätzlichen Neuerrichtung.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Grabow. Dies trifft auch für benötigte externe Flächen (Waldumwandlung) zu.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücke werden als Gewerbegebiete festgesetzt. Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die folgenden Arten der Nutzung sind in den festgesetzten Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind als Einzelhandelsnutzungen ausschließlich Verkaufsstätten für betriebstypische Waren oder Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes zulässig. Diese Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Gewerbebetrieb räumlich angegliedert und als dessen untergeordneter Bestandteil erkennbar sein. Je Betrieb ist eine Verkaufsstätte mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 100 m² zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und damit das gemäß § 17 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung bewusst voll ausgeschöpft, um eine optimale Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 3 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 30 m über Gelände (entspricht etwa 64 m über DHHN92) begrenzt.

Mit der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird unter Berücksichtigung der sinnvollen GRZ von 0,8 einerseits die grundsätzlich zulässige GFZ von 2,4 gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO erreicht und auch eingehalten.

Bei einer fehlenden Zahl der zulässigen Vollgeschosse wären gegenüber der zulässigen GFZ von 2,4 bei möglichen 9 Vollgeschossen bei einer Gebäudehöhe von etwa 30 m über Grund eine GFZ von 7,2 möglich.

Einer derartig unzulässigen Dichte wird mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entschieden vorgebeugt.

Die sonst ermöglichte städtebauliche Nutzungsdichte wäre bei der möglichen Arbeitsplatzdichte auch mit einem nicht gewollten und zu bewältigendem exorbitanten Verkehrsaufkommen verbunden. Daneben zielt die Planung insbesondere auf die Entwicklung im produzierenden Bereich, also auf hallenartige Baukörper und keine Verwaltungs- und Bürotürme.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch die Höhen einzelner, betrieblich notwendiger Gebäudeteile und technischer Anlagen um maximal 25 von Hundert überschritten werden.

Eine Ausnahme zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird für das GE 4 festgesetzt. Hier soll die Errichtung eines Werbeturms mit Fernwirkung und einer Höhe bis zu 80 Metern ermöglicht werden. Da die Geländehöhe hier bis zu 34 m über DHHN92 liegt, erfolgte die Begrenzung der Oberkante baulicher Anlagen in m als Höchstmaß auf 114 m über DHHN92.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine möglichst optimale Ausnutzung der Gewerbegebiete. In diesem Sinne erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen großzügig und orientiert sich an den Grenzen der Baugebiete.

Da im Westen und Süden bestehende Waldflächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen, ist hier zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten (§ 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V). Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde dies berücksichtigt.

Ebenso verhält es sich mit dem Abstand von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, der Landesstraße L 072.

Außerhalb der nach § 5 Abs. 2 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13. Januar 1993, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 229) festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten stehen den baulichen Anlagen des Absatzes 1 gleich.

Der Träger der Straßenbaulast kann gemäß § 31 Abs. 3 StrWG - MV) im Einzelfall Ausnahmen zulassen. Diese können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 und 6 BauNVO sind in diesem Bereich ebenfalls nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind dagegen zugelassen.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist an Gewässern zweiter Ordnung der Gewässerschutzstreifen von beidseitig 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für verrohrte Gewässerabschnitte. Abweichungen hiervon sind von der unteren Wasserbehörde des Landkreises genehmigen zu lassen. Daher erfolgte die entsprechende Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen an diesem Gewässer in der Planzeichnung.

3.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

In den von Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der Landesstraße L 072 (20 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung M-V unzulässig.

Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung M-V gleich (§ 31 Abs. 1 und 2 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV vom 13. Januar 1993, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 229)). Der Träger der Straßenbaulast kann gemäß § 31 Abs. 3 StrWG - MV) im Einzelfall Ausnahmen zulassen. Diese können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 und 6 BauNVO sind in diesem Bereich gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ebenfalls nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Einfriedungen sind dagegen zugelassen.

Innerhalb des gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig.

Zulässig sind lediglich Einfriedungen, bauliche Anlagen im Sinne des Naturschutzes (Amphibienleiteinrichtungen), nicht überdachte Stellplätze und Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 20 LWaldG M-V)

Innerhalb der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten sind (private Grünfläche -Verbindungsgrün) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Weiterhin sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von 0.70 Metern über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes nicht zulässig. Ebenso dürfen sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden, nicht vorgenommen werden. Die uneingeschränkte Befahrbarkeit dieser Fläche für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten ist für die Versorgungsunternehmen bzw. ein von ihnen Beauftragten jederzeit zu gewährleisten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Begleitend zu den Straßenverkehrsflächen wurden zwei kleinteilige Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen festgesetzt.

Sie können nach Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen Pumpstationen, Trafostationen und Einrichtungen der Telekommunikation aufnehmen.

3.6 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über die Auf- und Abfahrt Grabow zur Autobahn A 14 und die Landesstraße L 072 (Ludwigsluster Chaussee) hervorragend an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Der Anschluss an die Ludwigsluster Chaussee (L 072) erfolgt über das Gebiet des Bebauungsplanes für die Gewerbeflächen an der B 5 / A 14 -geplant. Der Kreuzungs- und Einmündungsbereich ist hierfür bedarfsgerecht auszubauen. Entlang der Landesstraße L 072 sind in den festgesetzten Bereichen Ein- und Ausfahrten zu diesen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die neu zu errichtende, stichförmig auszubildende Planstraßen A und B. Am südlichen und östlichen Ende der Planstraßen ist jeweils eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 25 m gemäß RAS 06 vorgesehen, die auch für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge geeignet sind. Die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ (DGUV Information 214-033) sind als Planungsgrundlage zu beachten. Ebenso die Einhaltung der Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“.

Neben einer 6,50 m breiten Fahrbahn sind ein 1,80 m breiter Fußweg und ein 2,20 m breiter Park- und Grünstreifen vorgesehen. Zu beiden Seiten ist je ein 0,50 m breites Bankett anzuordnen. Bestandteil der Straßenverkehrsflächen werden entlang der Planstraßen auch entsprechende Versickerungsmulden zur Aufnahme, Versickerung und Verdunstung des dort anfallenden Niederschlagswassers.

Nach Herstellung den neuen Verkehrsanlagen hat deren Widmung gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 StrWG M-V zu erfolgen.

Für jedes Baugrundstück bis zu einer Größe von 5.000 m² sind maximal zwei Zufahrten von der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße in einer Breite von maximal 12,0 m zulässig. Für jedes Baugrundstück, das größer als 5.000 m² ist, ist je angefangener zusätzlicher 5.000 m² eine weitere Zufahrt in einer Breite von maximal 12,0 m zulässig.

Zur Sicherung eines ausreichenden Volumens der Versickerungsmulden wird die Anzahl der Grundstückszufahrten je Planstraße auf je einer Seite auf 4 begrenzt.

Aufgrund der teilweise notwendigen Lage der Erschließungsstraßen über dem vorhandenen Gelände sind entlang der Planstraßen A und B beidseitig in einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von 3,5 m die Anlage von Aufschüttungen (Böschungen) zur Herstellung des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zu dulden.

Das Gebiet ist durch die Haltestelle Grabow Ausbau der Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim GmbH durch den ÖPNV erschlossen.

Die Haltestelle bedarf für eine zukünftige Weiternutzung des Ausbaus.

3.7 Technische Infrastruktur

3.7.1 Wasserversorgung

Zur Sicherung der notwendigen Wasserversorgung wird auf die Neuherstellung der notwendigen Anlagen im Anschluss an die in der Stadt Grabow vorhandenen Wasserversorgungssysteme abgestellt.

Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität gemäß der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) erforderlich.

3.7.2 Löschwasser/ Brandschutz

Der Grundsatz ist Aufgabe der Stadt Grabow und wird grundsätzlich gewährleistet.

Gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH kann der notwendige Grundsatz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 grundsätzlich aus der Haupttransportleitung nach Grabow und den Erschließungsstraßen über entsprechend zu errichtende Hydranten sichergestellt werden.

Der weitergehende Objektschutz ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer durch gesonderte Maßnahmen abzusichern.

Bei der Planung und Herstellung der öffentlichen Straßen wird durch die Stadt Grabow die Einhaltung der Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ sichergestellt.

Die Stadt Grabow geht davon aus, dass mit den vorgesehenen Straßenquerschnitten ausreichend Vorsorge auch zur feuerwehrtechnischen Erreichbarkeit aller Grundstücke getroffen wurde.

3.7.3 Schmutzwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Anschluss an die in der Stadt Grabow vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen abgeleitet.

Der Antrag auf Hausanschluss ist rechtzeitig beim Abwasserzweckverband Fahlenkamp zu stellen. Maßgebend für die Herstellung des Schmutzwasserhausanschlusses sind die Auflagen und Hinweise des AZV.

Da der Bebauungsplan "Gewerbeflächen an der B 5/A 14 -geplant" vollständig mit dem Bebauungsplan "Gewerbepark A 14" zusammenhängt, werden die beiden Bebauungsplangebiete abwasserseitig gemeinsam erschlossen, möglicherweise in mehreren Teil-Bauabschnitten.

Ein durch den Abwasserzweckverband Fahlenkamp beauftragtes Ingenieurbüro plant derzeit die abwasserseitige Erschließung der beiden Bebauungsplangebiete.

Im Verlauf der Planstraßen A und B werden zwei Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen festgesetzt.

In diesen Bereichen werden Pumpstationen zur Schmutzwasserableitung gegebenenfalls auch in Verbindung mit anderen flächenbeanspruchenden Anlagen anderer Medien ermöglicht. Über die private Grünfläche der Zweckbestimmung -Verbindungsgrün- und die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Breite von 8 Metern kann dann die Ableitung des Schmutzwassers an die L 072 und dann in Richtung Grabow erfolgen.

3.7.4 Niederschlagswasserableitung

Die Niederschlagswassermengen der öffentlichen Erschließungsanlagen sollen in zwei Regenwasserversickerungsmulden entlang der Planstraßen aufgefangen und weitgehend zur Verdunstung und Versickerung gebracht werden.

Zusätzlich wird im Südwesten des Bebauungsplangebiets eine Regenwasserretentionsflächen festgesetzt, um überschüssige Niederschlagswassermengen aufzunehmen.

Zum Umgang mit den anfallenden Niederschlagswassermengen auf den privaten Baugrundstücken ist der jeweilige Bauherr verantwortlich.

Verschmutztes, bzw. schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (öffentliche Erschließungsstraßen sowie Hof- und Verkehrs-, Lager und Stellflächen der privaten Gewerbeflächen auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können) ist vor der Versickerung nach A 138 auf der Grundlage der Prüfung nach DWA M-153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vorzureinigen. Sollten abwassertechnische Anlagen (Vorreinigungsanlagen) erforderlich sein, ist eine ausreichend große Dimensionierung nachzuweisen und baulich umzusetzen. Die Anlagen auf den Grundstücken könnten sinnvoll in den nicht überbaubaren Waldabstandsflächen angeordnet werden.

Die Versickerungsanlagen (sowohl für die Erschließungsstraßen als auch für die privaten Gewerbeflächen) sind gemäß DWA Arbeitsblatt A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in der jeweils aktuellen Fassung zu bemessen und herzustellen.

Bei der Versickerung (sowohl für die Erschließungsstraßen als auch für die privaten Gewerbeflächen) sind die anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie die zu versickernde Niederschlagswassermenge und die zur Verfügung stehende Versickerungsfläche zu beachten. Durch die Versickerung müssen negative Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke ausgeschlossen sein.

Diese Vorgaben entsprechen den §§ 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, und 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, und 13 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 5, und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.

3.7.5 Elektroenergieversorgung

Zu Sicherstellung der Versorgung mit Elektroenergie wird davon ausgegangen, dass das Gebiet einer vollständigen Neuerschließung bedarf.

Die notwendigen Anlagen (Leitungen und Trafos) werden vorzugsweise im öffentlichen Raum eingeordnet.

Anlagen der WEMAG Netz GmbH sind bislang im Bebauungspangebiet nicht vorhanden.

Für eine elektrotechnische Erschließung ist ein separater schriftlicher Antrag zu stellen. Für notwendige Netzerweiterungen sind der WEMAG im Rahmen der weiteren Planung ggf. Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 und DIN VDE 0100 Teil 520 außerhalb des direkten Straßenkörpers freizuhalten.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen der WEMAG ist deren „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für das gesamte Versorgungsgebiet der WEMAG verbindlich. Es ist unter folgendem Pfad heruntergeladen: <http://www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungsankunft/index.html> herunter zu laden. Beim unvermuteten Auffinden von Stromversorgungsleitungen unbekannter Herkunft ist der Netzservice WEMAG Netzdienststelle Neustadt Glewe Telefon: 0385-755 2649 zu informieren.

3.7.6 Straßenbeleuchtung

Bei der Herstellung der notwendigen Straßenbeleuchtungsanlagen wird auf eine Verlegung und Anordnung im öffentlichen Raum orientiert.

Dabei sind fledermausgerecht gestaltete Anlagen einzusetzen (vgl. Pkt. 3.8).

3.7.7 Erdgasversorgung

Die notwendige Erdgasversorgung wird durch den örtlich zuständigen Versorger sichergestellt. Auch diese Anlagen sind im öffentlichen Raum einzuordnen.

3.7.8 Anlagen der Telekommunikation

Zur Sicherstellung der Versorgung mit den notwendigen Telekommunikationsdienstleistungen wird auf eine Versorgung mit den notwendigen Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH im öffentlichen Raum orientiert.

Ebenso besteht die Möglichkeit der Versorgung durch die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Deren Anlagen sich auf der nordöstlichen Seite der L 072 befinden.

Dazu sind die unter 6. Hinweise zur Umsetzung der Planung gemachten Angaben zu berücksichtigen.

Gegebenenfalls sind die entsprechenden Leerrohre bei der Herstellung der Anlagen der technischen Erschließung mit zu verlegen (DigiNetz-Gesetz, § 77i Abs. 7).

3.7.9 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Anfallende Abfälle sind gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324) und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187) zu entsorgen. D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen. Die Vorschriften der Unfallverhütungsvorschrift UVV - BGV D 29 insbesondere § 45 „Fahrzeuge“ BGV C 27 besonders § 16 UVV „Müllbeseitigung“, sind einzuhalten.

Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Bauanträge die entsprechenden Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer im Sinne des § 45 LBauO M-V vorzusehen.

Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallenden Abfälle sowie besonders hier gewerblicher Siedlungsabfall sind zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Gewerbliche Einrichtungen sichern den Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma als Drittbeauftragten des Landkreises ab.

Anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß einer Verwertung zuzuführen.

3.8 Immissionsschutz

Zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung hat die Stadt Grabow im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark A 14“ ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten beim *itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH* beauftragt.

Ziel war die Festlegung von Emissionskontingenten für die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilflächen des Bebauungsplanes, um sicherzustellen, dass die Orientierungswerte bzgl. der Geräuschemissionen unabhängig von der zukünftigen Nutzung an bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Mit Datum vom 12. Mai 2020 liegt das entsprechende abschließende Gutachten vor. Im Rahmen dieses Gutachtens sollte untersucht werden, welche gewerblichen Geräuschemissionen zusätzlich durch das Bebauungsplangebiet verursacht werden dürfen, ohne dass es zu Konflikten in Bezug auf Geräuschemissionen an schutzbedürftigen Nutzungen kommt. Zu diesem Zweck wurden Emissionskontingente (*LEK*) gemäß DIN 45691 für das Bebauungsplangebiet ermittelt. Weiterhin wurden hinsichtlich der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Geltungsbereichs die Verkehrsgeräuschemissionen, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken sowie die Einteilung der betrachteten Flächen in Lärmpegelbereiche nach den Vorgaben der DIN 4109-1 und DIN 4109-2 (Stand 2016) dargelegt. Die Untersuchungen führten zu folgenden Ergebnisse:

- In Bezug auf die Planflächen sind die ermittelten Emissionskontingente zur Festsetzung im Bebauungsplan dem dortigen Abschnitt 5 zu entnehmen.
- Die Einhaltung der Emissionskontingente inklusive zusätzlich zu erwartender Geräuschemissionen durch betriebsbedingten Verkehr auf öffentlichen Straßen ist im Genehmigungsverfahren zu prüfen.
- Die Orientierungswerte bzgl. Verkehrsgeräuschemissionen für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden an den am stärksten belasteten Baugrenzen des Plangebiets
 - tagsüber eingehalten (siehe Abbildung6)
 - nachts um < 7,5 dB überschritten (siehe dortige Abbildung7).
- Schlussendlich wurden Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet.

Im Ergebnis des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens wurden neben den Festsetzungen und Kennzeichnungen in der Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

„3. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder besondere bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)“

- 3.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in folgender Tabelle festgeschriebene Emissionskontingent L_{EK} (flächenbezogener Schalleistungspegel pro m^2) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung	Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) pro m^2	
	tags	nachts
GE 1	65	50
GE 2	65	50
GE 3	65	50
GE 4	64	49

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind die Schallemissionen in den genannten Flächen so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Im Bauantragsverfahren ist die Einhaltung der Emissionskontingente nachzuweisen.

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691*, Abschnitt 5 zu erfolgen.

- 3.2 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) im Sinne der DIN 4109-1 (Stand 2016)* sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Stand 2016)* eingehalten werden.

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 (Stand 2016)**

Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmp- egel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40
VI	66 - 70	Festlegung nach örtlichen Gegebenheiten	50	45

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der zur Bestimmung der Lärmpegelbereiche zugrunde gelegten DIN 4109-Normen (Stand 2016)*. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1* nicht unterschritten werden.

- 3.3 In Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
Schlafräume sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.
Die Dimensionierung schallgedämmter Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- 3.4 Im Lärmpegelbereich VI sind keine Schlafräume zulässig.
- 3.5 Zum Ausschluss einer Blendwirkung sind nur Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.“

3.9 Grünordnung

Die vorgesehene bauliche Nutzung insbesondere der bisherigen Waldflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, die entsprechend zu bilanzieren und auszugleichen ist. Dabei sind die nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) relevanten Inhalte zu untersuchen. Dazu sind die Angaben im Umweltbericht vollständig geeignet.

Im Bebauungsplan werden drei Grünflächen festgesetzt:

- Bestandssichernd wird eine öffentliche naturbelassene Grünfläche im Umfang von 16.492 m², die gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pfleg und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft herangezogen wird, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 sowie Abs. 6 BauGB festgesetzt.
- Zur Sicherung des Gewässerrandstreifens von 5 m am Graben Nr. 000351 gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird eine weitere öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Gewässerbegleitgrün im Umfang von 3.231 m² festgesetzt.
- Daneben wird eine weitere private Grünfläche zu Gunsten der Stadt Grabow der Zweckbestimmung Verbindungsgrün im Umfang von 790 m² festgesetzt.
Diese Fläche dient der Führung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zur Sicherstellung der technischen Erschließung des Bebauungsplangebiets und kann als Schotterrasenflächen ausgebildet werden.

3.10 Artenschutz

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung zur Waldumwandlung für den Bebauungsplan „Gewerbepark A 14“ wurde durch das Büro PLAN AKZENT Rostock, Landschaftsarchitektin Elke Ringel aus Rostock ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und zur Entwurfsplanung überarbeitet (Stand 2019).

Als Fazit wird in dem Fachbeitrag folgendes festgestellt:

„Zum Schutz der Amphibien und Reptilien werden im Zuge der vorliegenden Betrachtung temporäre Leiteinrichtungen für Amphibien und Reptilien inklusive ökologischer Baubegleitung nordwest- bzw. südseitig des Geltungsbereiches notwendig. Weiterhin sind auch langfristig stationäre Amphibiensperrzäune zum Schutz notwendig.“

Der Verzicht auf Bautätigkeiten in der Dämmerungs- und Nachtzeit sichert zudem die störungsfreie Nutzung des Gebiets als möglichen Wanderkorridor und Nahrungsraum für den Fischotter sowie für jagende Fledermäuse. Artenschutzrechtliche Konflikte durch das Vorhaben sind für die Artengruppe der Fledermäuse und Brutvögel bezüglich der Rodung von Bäumen und des Flächenverlustes sowie durch Lichtemission möglich.

Mithilfe angepasster Außenbeleuchtung sowie einer geeigneten Bauzeitenbeschränkung lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen ausschließen. Eine weitere Maßnahme soll die Störungen mit einer Abschirmung an der Grenze des Plangebietes mindern. Durch diese Anpflanzung von Strauchhecken wird zusätzlich die bestehende Habitatfunktion unterstützt.“

Die sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ableitenden Maßnahmen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„6.1 *V_{AR} 1 – Aufstellen von temporären Leiteinrichtungen für Amphibien und Reptilien*

Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind temporäre Amphibien-/Reptilienleiteinrichtungen im Beisein der ökologischen Baubegleitung einzurichten. Die Herstellung der Schutzeinrichtung ist in der sommerlichen Aktivitätsphase der Arten vor dem Herbst/Winter der Baufeldfreimachung bzw. ersten Waldrodung durchzuführen. Die Schutzeinrichtung ist während der gesamten Bauzeit bzw. bis zur Anlage der stationären Leiteinrichtung aufrechtzuerhalten.

Die rechtzeitige und fachgerechte Einrichtung sowie die Funktionsfähigkeit während der Bauzeit bzw. bis zum Abbau ist durch die ökologische Baubegleitung zu dokumentieren. Entsprechende Protokolle sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zu übergeben. Die ökologische Baubegleitung hat sich dazu frühzeitig mit der Stadt Grabow und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.2 *V_{AR} 2 – Aufstellen von permanenten stationären Leiteinrichtungen für Amphibien und Reptilien*

Bei Herstellung des Gewerbegebietes sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Stellen stationäre Amphibien-Leiteinrichtungen - im Beisein der ökologischen Baubegleitung - einzurichten. Die Herstellung ist in der Bauphase außerhalb der Wanderungszeiten an der Süd- und Nordwestgrenze des Bebauungsplans auf mind. 1.600 m Länge durchzuführen. Die Leiteinrichtung löst die temporäre Schutzzaunung ab.

Die fachgerechte Herstellung ist durch die ökologische Baubegleitung zu dokumentieren. Entsprechende Protokolle sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zu übergeben. Die ökologische Baubegleitung hat sich dazu frühzeitig mit der Stadt Grabow und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der stationären Leiteinrichtung ist durch die Stadt Grabow im Rahmen der Unterhaltung zu gewährleisten.

6.3 *V_{AR} 3 – Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse*

Baufeldberäumungen und die anlagenbedingte Entnahme von Gehölzen sowie Einzelbäumen haben außerhalb der Brutzeit von Brutvögeln bzw. außerhalb der Nutzungszeit potenzieller Zwischenquartiere von Fledermäusen zu erfolgen (01.11. bis 28.02.). Alternativ ist durch fachgutachterliche Dokumentation der fehlende Besatz nachzuweisen.

Die vor Baumfällung notwendige Untersuchung der Baumhöhlen hat mit geeignetem Materialeinsatz im Zeitraum September bis Oktober durch einen Fledermausgutachter zu erfolgen. Bei nachweislicher oder potenzieller Eignung einer Höhle ist diese im verlassenem Zustand zu verschließen. Bei aktuellem Besatz einer Höhle sind die entsprechenden Bäume bis zum Umsturz der Tiere in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde stehen zu lassen.

6.4 *V_{AR} 4 – Bauzeitenregelung zum Schutz der Fledermäuse und Fische*

Die Bauarbeiten sind 1 Stunde nach Sonnenaufgang aufzunehmen und 1 Stunde vor Sonnenuntergang zu beenden.

6.5 *V_{AR} 5 – Anpassung der Anlagenbeleuchtung zum Schutz vor Lichtimmissionen für Fledermäuse*

Zur Minimierung der allgemeinen Raumaufhellung und zur Vermeidung von Kollision bzw. Störungen im Bereich der Flugrouten und der Jagdbereiche ist eine naturverträglich fledermausgerecht gestaltete Beleuchtung einzustellen. Dies beinhaltet die Schaffung eines konzentrierten Lichtkegels, die Reduktion der Leuchtmittleistung und ggf. die Ausstattung der Anlagenbeleuchtung mit einer Zeitsteuerung zur Regelung der Beleuchtungsdauer. Das heißt die Beleuchtung ist mit einer guten Abschirmung zu versehen (nach unten gerichtet) und es sind entweder Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) oder LED-Leuchten mit einer Lichtfarbe von weniger als 3.000 K zu verwenden.

6.6 *A_{CEF} 1 - Ersatz von Quartieren und Bruthöhlen durch Anbringen von Nistkästen bzw. Fledermauskästen*

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von höhlenbewohnenden Brutvögeln und Fledermäusen sind als Ersatz von kleineren Quartieren bzw. Bruthöhlen im räumlichen Zusammenhang Kästen im Verhältnis 1 : 2, bei potenziellen Fledermauswochenstuben im Verhältnis 1:10 anzubringen (zeitnah zur Baufeldberäumung, bis Ende Februar). Die Bedarfsermittlung erfolgt im Zuge der Maßnahme V_{AR} 3 (Höhlenkontrolle vor Baumfällung), die Umsetzung erfolgt im räumlichen Umfeld. Die Maßnahme entfällt, wenn keine Quartiere im Baufeld nachgewiesen werden.

Die Auswahl der Kästen für Brutvögel hat entsprechend nachgewiesener Höhlen mit unterschiedlichen Einfluglochgrößen wie 26-28mm, 32-35mm bzw. 40-45mm zu erfolgen. Das Anbringen hat an Bäumen in Waldbereichen bzw. am Waldrand in Höhen von mind. 3m zu erfolgen. Die Auswahl der Kästen für Fledermäuse in unterschiedlichen Kastenmodellen hat in Höhen von mind. 5m zu erfolgen. Das Anbringen an Bäumen in Waldbereichen bzw. am Waldrand hat an Standorten mit geeigneten Anflugbedingungen zu erfolgen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Bei einem gemeinsamen Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde ist die fachgerechte Umsetzung der Maßnahme zu kontrollieren. In den ersten drei Jahren hat eine jährliche Funktionskontrolle der Ersatzquartiere und Nisthilfen einschl. Dokumentation zu erfolgen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum 01.10. des Jahres zur Information zu übergeben. Nach der dreijährigen Funktionskontrolle ist die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere und Nisthilfen im Rahmen der Unterhaltung durch die Stadt Grabow zu gewährleisten.

6.7 *A_{AR} 2 – Neuanlage von Strauchhecken*

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzbrüter, von Nahrungshabitaten für Fledermäuse sowie zur Abschirmung von betriebsbedingten Störungen gegenüber den Vogelarten in angrenzenden Bereichen sind auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen Strauchhecken neu anzulegen. Die Umsetzung hat spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung zu erfolgen.

Die Neuanpflanzungen von Strauchhecken an der Grenze des Geltungsbereichs sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde sowie dem zuständigen Forstamt anzulegen. Im Süden und Westen ist die Strauchhecke auf der Nord- bzw. Ostseite des vorhandenen Wirtschaftsweges anzulegen. Im nördlichen Bereich ohne vorhandenen Weg ist die Hecke in einem Abstand von 5m von der neu angeschnittenen Waldgrenze entfernt anzulegen. Hier ist ein Kronenschluss der Hecke zum benachbarten Wald dauerhaft zu vermeiden.

Die Anpflanzung von Sträuchern und Heistern erfolgt in Gruppen. Vorzugsweise sind folgende Arten zu verwenden:

- Strauchhasel (*Corylus avellana*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata* ssp.)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*).

Die Gesamtfläche der Strauchpflanzung beträgt ca. 7.500 m² (5 m á 1.500 m). Für die Pflege ist die Fläche mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen und für die Dauer von insgesamt 4 Jahren zu pflegen. Die Pflanzen sind in der Qualität von mind. 3xv., mit Ballen bzw. im Container, Höhe mind. 100-150cm zu verwenden. Überhälter sind vereinzelt als Hochstämme zu pflanzen.

Vier Jahre nach Herstellung der Hecke hat zusammen mit der unteren Naturschutzbehörde eine gemeinsame Funktionskontrolle und ggf. Absprache erforderlicher Nacharbeiten und -kontrollen zu erfolgen.

6.8 *S_{AR} 1 – Baufeldmarkierung zum Schutz von Heidelerche und Goldammer*

Zur Vermeidung von Verletzung und Tötung von Brutvögeln des Offenlandes (Heidelerche und Goldammer) sowie der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten sind zu Beginn der Brutzeit (vom 01.03. bis zum 31.07.) potenzielle Brutflächen mit Flatterband und Pfählen abzuspannen, um eine Besiedlung durch die Arten zu verhindern.

Die Maßnahme betrifft die Offenlandstandorte und Rohböden nach Waldrodung, auf denen zu Beginn der Brutsaison keine Bauaktivitäten stattfinden und in nächster Zeit auch nicht geplant sind, eine Aufnahme der Arbeiten vor Ende Juli aber nicht ausgeschlossen werden kann. Die Entscheidung über die Notwendigkeit der Vergrämußungsmaßnahme erfolgt ggf. jährlich durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Stadt Grabow.

6.9 *A_{CEF} 3 – Anbringen von Nisthilfen für den Mäusebussard*

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Mäusebussards im räumlichen Zusammenhang ist zeitnah zur Baufeldberäumung (bis Ende Februar) eine Nisthilfe auszubringen (Nistkorb mit Durchmesser 70 cm). Die Ausbringung soll in der Nähe zum Verlustort in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde in Waldrandnähe und mit mindestens 500 m Abstand zum Vorhabengebiet erfolgen.

6.10 *A_{CEF} 4 – Herstellung eines Ersatzhabitats für den Kranich*

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Kranichs ist ein Ersatzhabitat in der Umgebung des Gewerbeparks herzustellen. Dazu ist auf städtischen Flächen ein vorhandener Entwässerungsgraben aufzuweiten und zu modellieren. Alternativ ist ein vernässter Waldrandbereich durch Geländemodellierung aufzuwerten.

Die Funktionsfähigkeit ist vor dem Herbst/Winter der Baufeldfreimachung bzw. ersten Waldrodung sicherzustellen. Dazu ist die Planung und Umsetzung der Maßnahme frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Bei einem gemeinsamen Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde ist die fachgerechte Umsetzung der Maßnahme zu kontrollieren. Zwei Jahre nach Herstellung der Maßnahme hat zusammen mit der unteren Naturschutzbehörde eine gemeinsame Funktionskontrolle und ggf. Absprache erforderlicher Nacharbeiten zu erfolgen.“

3.11 Flächen für Wald

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes „Gewerbepark A 14“ ist die Umwandlung einer Waldfläche verbunden. Vorhandene Waldflächen sollen vorwiegend in Gewerbeflächen umgewandelt werden. Die zur Umwandlung vorgesehene Waldfläche liegt im Süden des Geltungsbereiches und wird durch Waldwege, -abteilungen und das nördliche Grünland begrenzt. Der Umfang der Waldumwandlungsfläche beträgt ca. 38,62 ha. Gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V, 2011) besteht bei Waldverlusten grundsätzlich eine Pflicht zur Kompensation durch Schaffung neuer Waldflächen auf bisher nicht als „Wald“ eingestuft Flächen.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden mögliche Flächen gesucht, die sich für eine Ersatzaufforstung eignen. Diese Flächen wurden natur- und artenschutzrechtlich geprüft und im günstigen Fall in die Bilanz eingearbeitet. Im Ergebnis wird das Mindestverhältnis von 1 : 1 zwischen Umwandlungs- und Aufforstungsfläche erreicht, sodass die beeinträchtigten Waldfunktionen durch die Anlage neuer Waldflächen ausreichend kompensiert werden können.

Die vorgesehenen Ersatzaufforstungen im Umland von Grabow dienen nicht nur der Kompensation der Waldfunktionen, sondern tragen z. T. auch zum Ausgleich anderer beeinträchtigter Schutzgüter bei. Mit der Neuanlage von Waldflächen werden dauerhaft offene Bodenstandorte mit Funktion für den Boden- und Wasserhaushalt gesichert. Die verloren gegangenen Biotop- und klimatischen Funktionen werden zumindest mittel- und langfristig wiederhergestellt. Dabei sollen nach Möglichkeit Mischbestände angelegt werden, um naturschutzfachlich höherwertigere Bestände zu erhalten.

Der Umfang der Ersatzaufforstungen ist das Ergebnis der korrekten Berechnung nach dem Bewertungsmodell für Waldumwandlungen und Kompensation in M-V. Der Waldäquivalenzwert beträgt 1,82. Für die Waldumwandlung ergeben sich 702.995 Waldpunkte. Die Waldbilanz stellt sich somit wie folgt dar: Für 38,62 ha ist eine Ersatzaufforstung von 45,45 ha vorgesehen und wäre mit der Erbringung von aktuell 735.719 Waldpunkten erfüllt.

Für die unumgängliche Waldumwandlung im Zuge der beabsichtigten Schaffung der Gewerbefläche ist die Erstaufforstung folgender Flächen seitens der Stadt Grabow vorgesehen:

Gemarkung	Bezeichnung der Erstaufforstung	Flur	Flurstück	Erstaufforstungsfläche
Fresenbrügge	Fresenbrügge	1	94	1,40
Grabow	Am Toten Mann	19	12	0,98
			22/2	1,21
Grabow	Ziegelscheune	22	108/2	1,71
Grabow	Windgebiet Kremmin	26	388	4,39
			389	1,65
Grabow	Garagenkomplex Grabow	27	1/4	1,31
Grabow	Garagenkomplex Grabow	42	100	0,078
			101	0,14
			102	0,079
			103	0,07
			104	0,07
			105	0,072
			106	0,065
			107	0,071
			108	0,08
			109	0,065
			110	0,06
Grabow	Alte Eldeniederung	28	22	1,03
Karstädt	Hornwald	5	5/8	1,51
			9/1	0,48
			10/2	2,99
			13/1	5,22
			14/1	0,77
			33/1	2,71
Steesow	Steesow	1	13	10,00
Wanzlitz	Wanzlitzer Moor	1	230/31	2,43
			237	4,81
Gesamt				45,45

Nach Abschluss der nach § 6 UVPG sowie der Anlage 1 erforderlichen UVP mit dem Ergebnis, dass nachteilige oder erhebliche Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung von Kumulationswirkungen durch Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs oder Ersatzmaßnahmen vermieden, nicht zugelassen, gemindert oder kompensiert werden, sind die Voraussetzungen geschaffen, die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie das Bebauungsplanverfahren auf den geplanten Flächen durchzuführen.

Die Erstaufforstungen im Bereich der Gewässern I. und II. Ordnung sind so vorzunehmen, dass der Gewässerrandstreifen in einer Breite von mind. 5 m zur Böschungsoberkante des jeweiligen Gewässers freigehalten wird, so dass hinsichtlich der Gewässerunterhaltung keine Beeinträchtigungen entstehen. Die Zuwegung für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer ist zu gewährleisten.

Im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan kann die Forstbehörde eine Umwandlungserklärung nach § 15a LWaldG M-V mit Bindungswirkung erteilen und somit die Waldumwandlung in Aussicht stellen, wenn die Voraussetzungen nach § 15 Abs. 4 in Verbindung mit § 10 LWaldG und dem entsprechenden Ergebnis der UVP vorliegen. Ein wichtiges Prüfkriterium ist dabei die Alternativenprüfung.

Dazu wurden in der UVS Aussagen getroffen auch unter Bezug auf das Regionale Raumentwicklungskonzept (REK A 14). Es kommt zum Ergebnis, dass der geplanten Fläche zum Gewerbepark A 14 aus technischer, logistischer und wirtschaftlicher Sicht sowie aus Gründen der Verfügbarkeit auch wegen der günstigen Lage zur A 14 der Vorrang einzuräumen ist.

Die Inaussichtstellung der Waldumwandlung gemäß § 15a LWaldG M-V ist die Voraussetzung zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Gewerbepark A 14“ der Stadt Grabow.

Mit der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde diese Voraussetzung durch das Forstamt Grabow geschaffen.

Eine Waldumwandlungsgenehmigung nach entsprechender Antragstellung und Begründung kann erst nach Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan, im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (UNB) erteilt werden. Die Genehmigung ist dabei nach § 15 Abs. 8 auf längstens fünf Jahre zu befristen. Die Waldfläche darf erst unmittelbar vor Verwirklichung der anderen Nutzung abgeholzt und gerodet werden.

Eine wesentliche Voraussetzung ist neben der naturschutzfachlichen Betrachtung der Umweltbelange die zeitnahe Umsetzung der Ersatzaufforstungen, die bereits im Vorfeld mit den zuständigen Behörden abgestimmt wurden und z.T. bereits umgesetzt werden.

Die geplante Umwandlung ist weitgehend vorbereitet bzw. durch die Forstbehörde die Genehmigung in Aussicht gestellt.

3.12 Nutzungsbeschränkungen

Wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit der Gewerbeanlagen ist deren Verträglichkeit mit dem angrenzenden FFH-Gebiet „Ludwigsluster-Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“. Für die vorhandenen Lebensraumtypen wurden bestimmte Festsetzungen für jede Ansiedlung von Gewerbebetrieben getroffen:

„7. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)“

- 7.1 Innerhalb des Gewerbeparks sind nur Anlagen zulässig, die zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der Lebensraumtypen des FFH-Gebietes „Ludwigsluster-Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“ führen. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher für jede Ansiedlung von Gewerbe im Vorfeld fachgutachterlich zu prüfen, ob erhebliche Auswirkungen durch den Gewerbebetrieb in Bezug auf Stickstoffdepositionen im Schutzgebiet auftreten können. Im Falle zu erwartender erheblicher Auswirkungen wäre die Gewerbeansiedlung unzulässig.
- 7.2 Für die Bewertung der Auswirkungen des Gewerbeparks durch zusätzliche Stickstoff-Deposition ist das Modell des „criticalload“ (CL) zu verwenden. Der CL-Wert entspricht der für den jeweiligen Lebensraum kritischen Stickstoff-Depositionsmenge, welche die maximale Pufferkapazität des Lebensraumes beschreibt. Oberhalb dieses Wertes können Stickstoffeinträge langfristig zu signifikanten Veränderungen der Lebensräume führen und wäre die Ansiedlung damit unzulässig. Für die Bewertung der Erheblichkeit solcher zusätzlichen Stickstoff-Depositionen gelten folgende Vorgaben:

- Die Zusatzbelastung entspricht $> 3 \%$ aber $< 5 \%$ des criticalload. Stellt die betroffene Fläche $< 1 \%$ des Lebensraumtyps im Gebiet dar, liegt keine erhebliche Beeinträchtigung vor. Liegt ihr Flächenanteil $> 1 \%$ des Gesamtbestandes, können erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Die Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen ist dann unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Fläche vorzunehmen.
- Entspricht die Zusatzbelastung $> 5 \%$ des criticalload, liegt in der Regel eine erhebliche Beeinträchtigung des Lebensraumtyps vor. Eine Ausnahme von dem Regelfall ist nur dann möglich, wenn es sich um sehr kleine ($< 1 \%$ der Gesamtfläche) und naturschutzfachlich geringwertige Bereiche des Lebensraumtyps handelt.

Der Schwellenwert des gebietsspezifisch ermittelten criticalload liegt bei 3% . Bis zu diesem Wert wirken sich zusätzliche Stickstoffeinträge als nicht signifikant verändernd auf den Lebensraumtyp aus. In diesem Falle ist die Gewerbeansiedlung zulässig.“

Die Sicherstellung der Anforderungen, die sich aus dem 5 m Gewässerrandstreifen des Grabens Graben Nr. 000351, des 30 m - Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V sowie der Anbauverbotszone entlang der Landesstraße L 072 gemäß § 31 Abs. 1 und 2 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13. Januar 1993, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 229) erfolgt durch die entsprechenden Festsetzungen.

Zur Sicherstellung des fachgerechten Anschlusses der Gewerbegebiete wurde im Rahmen einer privaten Grünfläche der Zweckbestimmung -Verbindungsgrün- Flächen in Breite von 8 Metern festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten sind. Damit wird eine kurze Verbindung unterirdischer Leitungen zur L 072 sichergestellt.

3.13 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.13.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

Einem Gewerbegebiet entsprechend sind mögliche Regelungen zur Gestaltung des Ortsbildes schwer herzuleiten. Lediglich dem überbordenden Umgang mit Werbeanlagen auch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit auf der A 14 soll hier vorgebeugt werden.

Daher wurde folgende Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V getroffen:

- „1. Werbeanlagen in den Baugebieten GE 1 bis GE 3 dürfen nicht höher als die im Baugebiet jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe sein (Festsetzung 2.3, 64 m über DHHN 92 beachten). Dies gilt nicht für Werbeanlagen innerhalb des Gewerbegebietes GE 4.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)
2. Im Baugebiet GE 4 sind Werbeanlage mit Botschaften (Satzaussagen, Adressen, Telefonnummern), Prismenwendeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder, Filmwände oder luft- oder wassergefüllte Werbepuppen oder -ballons unzulässig.
Die Werbeanlagen dürfen hinterleuchtet ausgeführt werden.
Bedruckte Flächen sind zulässig und sind kippbar und dimmbar zu errichten.
Das zusätzliche Anstrahlen der Werbeflächen durch Scheinwerfer ist nicht zulässig.
Die Anordnung der Werbeflächen am Pylon darf nur auf zwei Seiten erfolgen, und ist auf die Richtungen der Fahrbahnen der A14 (Nord bzw. Süd) auszurichten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V sowie § 33 StVO)“

Daneben wurde zur Durchsetzung dieser örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V bestimmt, dass Ordnungswidrigkeiten mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden können.

3.13.2 Naturschutzrechtliche Regelungen / Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete (GGB-Gebiet oder Europäisches Vogelschutzgebiet).

Nordöstlich des geplanten Gewerbeparks befinden sich in einer Entfernung von etwa 250-300 m das GGB-Gebiet „Ludwigsluster-Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“ (EU-Code: DE 2635-303), das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Ludwigsluster-Grabower Heide“ (EU-Code: DE 2635-401) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Ludwigsluster-Grabower Heide“.

Für die genannten Gebiete wurden im Rahmen der UVS zur Waldumwandlung Unterlagen zur Prüfung der Verträglichkeit erarbeitet und offensichtliche erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

Artenschutz

Die mit der UVS zur Waldumwandlung geführte artenschutzfachliche und -rechtliche Auseinandersetzung (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 2017) wird von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Im Ergebnis der Prüfung führt die Waldumwandlung unter Einhaltung der Vorgaben voraussichtlich nicht zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Dabei ist die Realisierung der vorgezogenen CEF-Maßnahmen sowie der entsprechenden Maßnahmenfestlegung zwingend erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotsauslösungen zu vermeiden.

Die festgelegten Maßnahmen sind zwingend einzuhalten:

- jahreszeitliche Befristung und zeitliche Steuerung der Baufeldfreimachung, Schutz- und Leiteinrichtungen, Kontrollen sowie artenschutzfachliche Ersatzmaßnahmen des Artenschutzfachbeitrags (CEF- vorgezogene Maßnahmen für Brutvögel; Vermeidungsmaßnahmen Brutvögel und Amphibien, Reptilien)
- zusätzliche Maßnahmen zum Erhalt eines Brutplatzes für den Mäusebussard sowie zur Aufwertung eines Brutplatzes für den Kranich
- zeitweilige ökologische Bauüberwachung mit Einbeziehung der Naturschutzbehörde

3.14 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

Altlastenverdachtsfläche

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche auf dem Flurstück 160/5 ist in einem Bereich von ca. 3 x 5 m Dachpappe aufgefunden worden. Diese befindet sich in den obersten 10 cm des anstehenden Bodens. Aus dem darunter anstehenden Bodenbereich wurden in einer Tiefe von 10 cm bis 40 cm unterhalb der Ablagerung (Dachpappebelasteter Bereich) Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nachgewiesen, die eine Zuordnung in die Verwertungsklasse >Z2 nach LAGA M20 – TR Boden bedingen. Aufgrund der Eigenschaften der überwiegenden PAK wird davon ausgegangen, dass es sich um eine kleinräumige, oberflächliche Kontamination handelt.

Es wird empfohlen, die betroffene Fläche im Vorfeld einer Umnutzung durch eine orientierende Altlastenuntersuchung einzugrenzen. Als Untersuchungsumfang sollten 5 Rammkernsondierungen bzw. Schürfe bis ca. 1,00 m unter Geländeoberfläche durchgeführt werden. Innerhalb der Fläche sollten 2 Aufschlusspunkte zur Verifizierung der Ergebnisse und zur Bestimmung der belasteten Tiefenbereiche herangezogen werden. Die anderen Aufschlüsse sollten im oberen Randbereich durchgeführt werden, um die horizontale Abgrenzung der Fläche zu bestätigen.

Vor Erdbaumaßnahmen ist die Dachpappe vorab einzusammeln, zu separieren und fachgerecht zu entsorgen. Der anstehende Boden ist entsprechend der Ergebnisse der weiteren Erkundung einzugrenzen und ebenfalls gesondert einer Entsorgung zuzuführen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Bebauungsplans keine weiteren schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten bekannt.

Gewässer und Gewässerrandstreifen

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den Gewerbepark A 14 verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 000351. Außerhalb der Waldfläche im nördlichen Geltungsbereich befindet sich ein temporär wasserführendes Kleingewässer, das z. T. durch den Graben Nr. 000351 gespeist wird. Das Gewässer verläuft teilweise durch den Bruchwald im Nordwesten (siehe Auszug 2), der als Biotop erhalten bleibt. Der Bruchwald und das Kleingewässer sollen durch die geplante Waldumwandlung nicht in Anspruch genommen werden und erhalten bleiben. Das Gewässer Nr. 000351 führt durch das Gewerbegebiet und muss überplant werden. Das Gewässer soll dabei nicht verändert werden. Zumindest abschnittsweise ist jedoch eine kurze Verrohrung notwendig, um die Erschließung des Gebietes gewährleisten zu können.

Das Gewässer und sein Randstreifen werden im Bebauungsplan als Grünfläche der Zweckbestimmung -Gewässerbegleitgrün- festgesetzt.

Die Eingriffe werden im Bauleitplanverfahren bilanziert.

Während der Maßnahmen zur Durchführung der geplanten Waldumwandlung ist die Zuwegung für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer Nr. 000351 zu gewährleisten.

Bei der Planung von baulichen Anlagen (Gebäude, Zäune u. a.) ist darauf zu achten, dass zwischen den baulichen Anlagen und der Böschungsoberkante des Gewässers Nr. 000351 ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten und von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten ist. Für evtl. Verrohrungen (in Form von Überfahrten; gilt nicht für durchgehende Verrohrung) des Gewässers gilt, dass die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung wasserrechtlich zulassungsfreier baulicher Anlagen an, in, über und unter dem Gewässer gemäß § 82 Abs. 1 LWaG rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen ist. Für anzeigepflichtige Vorhaben gilt gemäß § 118 Abs. 1 Ziffer 1 LWaG, dass der Anzeige die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen beizufügen sind.

Für Arbeiten im Bereich von Gewässern zweiter Ordnung, ist vor Baubeginn die Genehmigung / Zustimmung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Abweichungen von den Bestimmungen zum Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG sind von der unteren Wasserbehörde des Landkreises genehmigen zu lassen.

Anbauverbote an der Landesstraße

Außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten stehen den baulichen Anlagen des Absatzes 1 gleich.

An Brücken über Landes- oder Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht angebracht werden (§ 31 Abs. 1 und 2 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13. Januar 1993, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 229)).

In diesem Sinne wurden die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

4 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m²	Anteil an der Gesamtfläche
Gewerbegebiete	379.8882	82,17 %
- davon GE 1	142.402	
- davon GE 2	26.654	
- davon GE 3	207.737	
- davon GE 4	3.089	
Verkehrsflächen	15.258	3,30 %
Versorgungsflächen	151	0,03 %
Grünflächen	20.513	4,43 %
- davon naturbelassene Grünflächen	16.492	
- davon Gewässerbegleitgrün	3.231	
- davon Verbindungsgrün	790	
Waldflächen	37.783	8,17 %
Flächen für die Regenwasserretention	8.763	1,90 %
Gesamtfläche des Plangebiets	462.350	100 %

5 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da sich die Stadt Grabow im Besitz der Flächen innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes befindet, sind bodenordnende Maßnahmen weder notwendig noch beabsichtigt. Es ist derzeit auch nicht vorgesehen, mit den Mitteln zur Sicherung der Bauleitplanung (§§ 45 ff BauGB, Umlegung) tätig zu werden.

Gegebenenfalls wird mit den Mitteln der § 14 (Veränderungssperre) und 15 (Zurückstellung von Baugesuchen) BauGB ordnend eingegriffen werden.

5.2 Kosten und Finanzierung

Die Kosten zur Umsetzung der Planung, insbesondere der Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßenbau und Beleuchtung) trägt die Stadt Grabow. Eine Inanspruchnahme von Fördergeldern wird vom Land Mecklenburg-Vorpommern in Aussicht gestellt.

6 HINWEISE ZUR UMSETZUNG DER PLANUNG

Rechtzeitig vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den **Straßenverkehr** auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmen unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes - gemäß § 45 Abs. 6 StVO von der zuständigen Behörde Anordnungen darüber einholen, wie ihre Baustellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Sie haben diese Anordnungen zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen. Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und die Polizeiinspektion Ludwigslust sind zur Bauanlaufberatung einzuladen.

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 Probenentnahme ist mit dem FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu vereinbaren.

Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist.

Die Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

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).

Das geplante Gewerbegebiet kann Auswirkungen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen bis fast 90 m über dem Gelände und die möglichen Lichtemissionen auf den **Denkmalbereich** Schlossstraße, Schloss, Kirchenplatz und Granitobelisk an der B 5 in Ludwigslust haben. Das bezieht sich insbesondere auf Werbeanlagen mit Fernsichtigkeit für die Autobahn. Es ist sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Substanz ausgehen.

Entsprechende Auskünfte aus dem **Altlasten- und Bodenschutzkataster** sind im Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörden des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen.

Hinsichtlich des gebotenen **Bodenschutzes** gemäß der §§ 1, 4, 7 BBodSchG sind die Arbeiten so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Grundwasser durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Ergeben sich während der Erdarbeiten weitere konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (uBb) zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Die ausgegrenzte Fläche, auf welcher Dachpappe gefunden wurde, ist orientierend zu untersuchen.

Mit Abfällen ist nach den abfallrechtlichen Vorschriften einschließlich der LAGA [Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen- Technische Regeln (LAGA nach derzeitigem Stand)] zu verfahren. Falls mineralische Abfälle (z. B. Fremdboden) unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut werden, ist nachweislich geeignetes Material unter Beachtung der LAGA zu verwenden. Wird Fremdboden auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12.07.1999 (BGBl. I. S. 1554) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-O der LAGA einzuhalten.

Um den Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, der Minimierung der Beeinträchtigungen der Böden, gerecht zu werden, ist eine bodenkundliche Baubegleitung unter Berücksichtigung des BVB Merkblattes Band 2 - Bodenkundliche Baubegleitung BBB, Leitfaden für die Praxis (Bundesverband Boden) von einem Boden-Fachkundigen vornehmen zu lassen. Die Ableitung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist bezogen auf die Bodenfunktionen und Empfindlichkeiten unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren vorzunehmen und hat sich in den Antragsunterlagen zu widerspiegeln.

Die Erfassung und Beurteilung müssen dazu geeignet sein, die Betroffenheit des Schutzgutes Boden durch die unterschiedlichen Baumaßnahmen nachvollziehen zu können.

Zu betrachten sind insbesondere:

- Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub, Massenbilanz, Schutz der Böden vor Vernässung und Verdichtung (Befahrung, Art und Ort der Lagerung von Böden u. Baumaterial, Mieten, Berücksichtigung der Bodenfeuchte etc.),
- Verwertung des überschüssigen Bodenaushubs, Auf- und Einbringen von Bodenmaterial in eine durchwurzelbare Bodenschicht,
- Schutz vor Bodenerosion auf vegetationsfreien Bodenflächen während der Bauzeit,
- Wiederherstellung der Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden.

Beeinträchtigungen der Böden sind zu minimieren, Baumaßnahmen sind möglichst flächensparend und bodenschonend auszuführen. Bereits die Antragsunterlagen müssen eine fachlich nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den Eingriffen in die Boden und den daraus abgeleiteten, auf bodenschutzfachlichen und nicht nur pauschalierenden Kenntnissen beruhenden Beurteilungen erkennen lassen.

Die Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.

Nach Kenntnisstand vom 18.07.2019 liegt auf dem überwiegenden Teil der Fläche eine konkrete **Kampfmittelbelastung** vor (Kleinbomben SD-1; Vergrabungen dt. Munition), deren Beseitigung zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Deshalb ist die Kampfmittelfreigabe vom Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz MV (Munitionsbergungsdienst) unerlässlich.

Zur Sicherstellung der notwendigen Erschließungs- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird die Stadt Grabow die notwendigen Beräumungsarbeiten vornehmen lassen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten daneben jedoch unvermutet 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 sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Hinsichtlich des gebotenen **Immissionsschutzes** ist zu gewährleisten, dass eine Blendwirkung eingesetzter Module einer Solaranlage für die Umgebung auszuschließen ist. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

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

Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen - (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich **Telekommunikationsanlagen der Telekom**.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.

Daher sind in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Da aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Gewerbeparks mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist, sind folgende Forderungen zu beachten:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Bebauungsplangebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege zu ermöglichen,
- wird der Erschließungsträger verpflichtet, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- wird der Erschließungsträger verpflichtet, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,

- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Generell ist die Telekom an einer koordinierten Erschließung des Bebauungsplangebiets sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung wird als notwendig erachtet.

Auf der nordöstlichen Straßenseite der L 072 verlaufen **Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH**.

Bei Bauarbeiten sind diese Anlagen zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut werden. Die vorhandene Überdeckung darf nicht verringert werden.

Im Näherungsfall sind die:

- Schutzanweisung für erdverlegte Fernmeldeanlagen der Vodafone GmbH
- Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH bei Arbeiten Dritter (Kabelschutzanweisung)
- Zeichenerklärung der Vodafone GmbH
- Erklärungen der Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH

zu beachten.

Für Arbeiten am **Gewässer II. Ordnung**, insbesondere der Verlegung von Versorgungsleitungen gilt:

- Gewässer II. Ordnung sind bei Kreuzungen mit Versorgungsleitungen grundsätzlich zu unterqueren. Der lichte Abstand zwischen der Sohle des Gewässers und der Oberkante des kreuzenden Medienrohrs bzw. Kabels soll 1,50 m nicht unterschreiten. Die Verlegetiefe darf erst außerhalb des Gewässerschutzstreifens von beidseitig 5,0 m auf normale Tiefe gebracht werden.
- Die Gewässerkreuzungen sind annähernd rechtwinklig zum Wasserlauf und grundsätzlich in geschlossener Bauweise auszuführen.
- Während der Bauzeit ist der schadlose Abfluss im Gewässer durchgehend zu gewährleisten und nach Abschluss sind alle Schäden am Gewässer und Gewässerrandbereich zu beseitigen.
- Der Beginn der Arbeiten sowie die Fertigstellung der Maßnahme sind dem Wasser- und Bodenverband "Untere Elde" rechtzeitig anzuzeigen.
Der Wasser- und Bodenverband "Untere Elde" ist zur Bauabnahme einzuladen.
- Anlagen in und am Gewässer sind durch die Vorhabenträger zu unterhalten und bei Erfordernis instand zu setzen.
- Bestandsunterlagen für den in Anspruch genommenen Bereich des Gewässers sind dem Wasser- und Bodenverband "Untere Elde" bis 4 Wochen nach Bauabnahme zu übergeben (1 x Papierform, 1 x Digital im DWG Digitalformat, Koordinatensystem ETRS 89).
- Erhöhen sich die Kosten der Unterhaltung des Gewässers, weil die Errichtung einer Anlage in, an oder über ein Gewässer sie erschwert, so hat der Eigentümer der Anlage dem Unterhaltungspflichtigen des Gewässers die Mehrkosten zu ersetzen. Dazu ist auch verpflichtet, wer die Unterhaltung durch Errichten von Anlagen jeglicher Art erschwert (§ 65 LWaG M-V).

Bei Bauarbeiten im Näherungsbereich der L 072 sind die **Straßenbäume** auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" unter Berücksichtigung der RAS-LP 4 und der ZTV-Baumpfleger "Zusätzliche Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger" zu schützen.

In der Nähe der Erstaufforstungsfläche „Fresenbrücke“ (Gemarkung: Fresenbrücke, Flur 1, Flurstück 94) befindet sich die **Ferngasleitung FGL 219** sowie parallel geführte GasLINE-Kabelschutzrohrtrassen.

- Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
- Mit Blick auf die Erstaufforstung und den dabei einzuhaltenden Mindestabständen bei Pflanzungen wird auf die Beachtung des Abschnitts III.6 der Schutzanweisung verwiesen.
- Demnach sind bei Pflanzungen grundsätzlich folgende lichte Mindestabstände einzuhalten:
 - flachwurzelnde Sträucher und Hecken außerhalb des Schutzstreifens,
 - kleinkronige Bäume und tiefwurzelnde Hecken nicht näher als 5 m zur FGL,
 - großkronige Bäume nicht näher als 10 m zur Ferngasleitung,
 - Zu Kabelschutzrohranlagen und Kabeln ist bei Pflanzungen ein lichter Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.
- Einzäunungen der Erstaufforstungsbereiche Im Bereich des Schutzstreifens sind unzulässig. Der Schutzstreifen der Ferngasleitung muss jederzeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten frei und zugänglich bleiben.
- Der Anlagenbetreiber ist weiter an der Planung/ dem Verfahren zu beteiligen.

Gegebenenfalls sind Anlagen weiterer Betreiber vorhanden.

Die bekannten Informationssysteme sind daher bei der weiteren Planung zu nutzen.

Im Näherungsbereich des Bebauungsplangebiets befinden sich nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützte **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentnetze** des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet (vermarktet). Lagefestpunkte („TP“) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die bei Bedarf durch das Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Auskunft erteilt wird.

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

- Falls Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.
- Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.
- Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

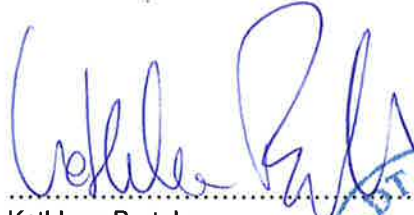
Verfasser:



PLAN AKZENT Rostock
Landschaftsarchitektin
Elke Ringel
Dehmelstraße 4
18055 Rostock

TEL.: 0381 865128-0
FAX: 0381 865128-21
E-MAIL: mail@plan-akzent.de

Grabow, den 22.09.2020


Kathleen Bartels
Die Bürgermeisterin

