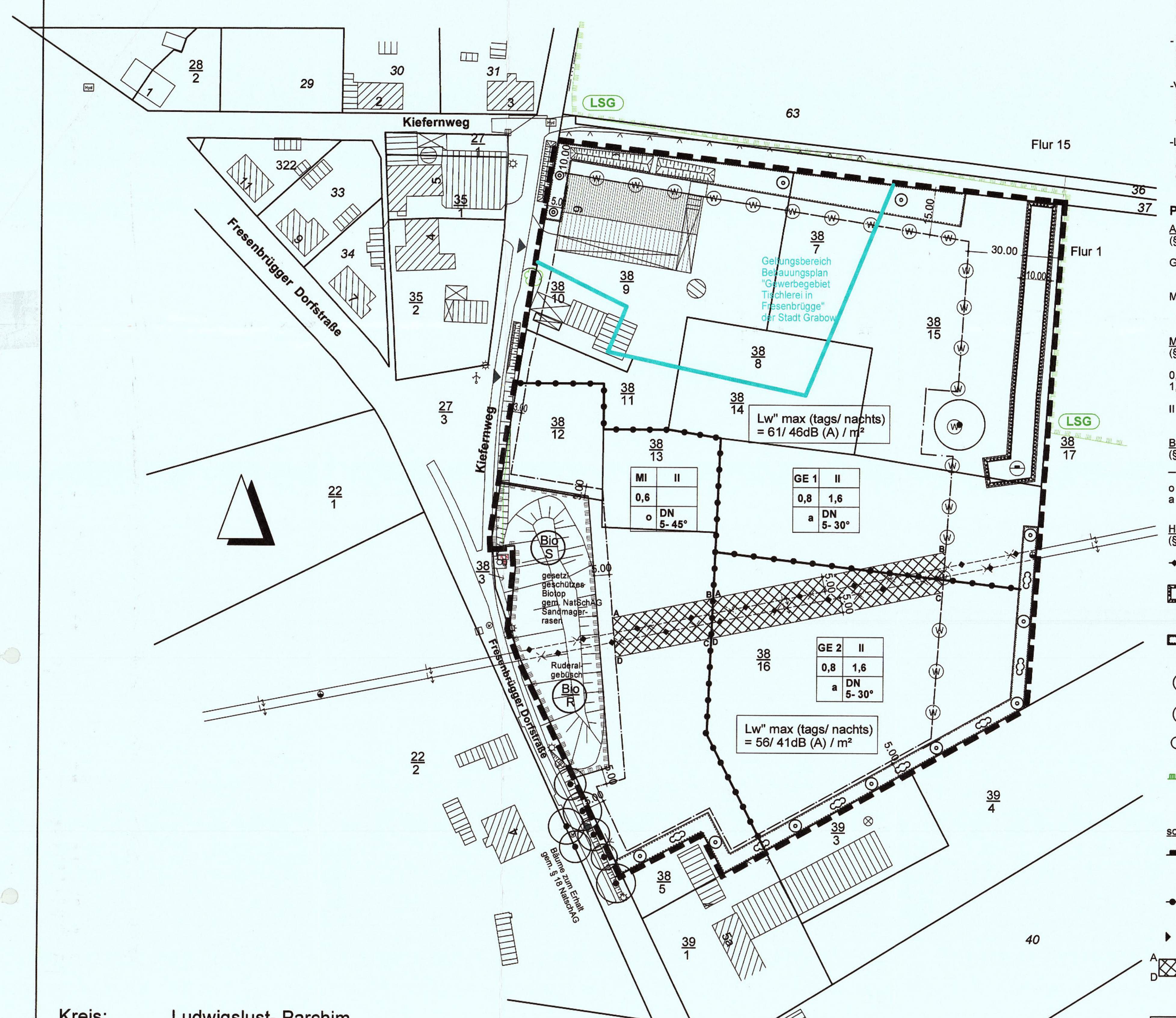
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge" der Stadt Grabow

Teil A - Planzeichnung



Kreis: Ludwigslust- Parchim
Gemeinde: Stadt Grabow
Gemarkung: Fresenbrügge
Flur: 1

Baumaßnahme:	Bauherr	Planungsstand:
Bebauungsplan der Stadt Grabow "Erweiterung Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge"	Mrowiec Fenster-Türen-Wintergärten GmbH Kiefernweg 5 19300 Fresenbrügge Tel. 038756-22683 www.tischlerei-mrowiec.de	Satzung 18.04.2018
Lageplan M. 1:1000		

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstück (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
1,6 Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§23 BauNVO)
o offen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a abweichende Bauweis (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

20KV- Freileitung WEMAG

Flächen für Aufschüttung § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung von Sträuchern

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts § 20 Biotope (§9 Abs. 6 BauGB)

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§16 Abs. 5 BauNVO)

Einfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A B C D Fläche für bedingtes Baurecht § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Lw" max .... maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel tags/ nachts (61/ 46 dB (A) / m²) i.V.m. Text Teil B (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

nachrichtliche Übernahme

Waldabstand (30m) § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V

Darstellungen ohne Normcharakter

Hydrantstandort ausserhalb Plangeltungsbereich

Löschwasserbrunnen

10.00 Maße in Meter

Flurstücksgrenzen

38/2 Flurstücksnummern

Querschnitt Erdwall 3.00 2.00 10.00 A A

Gebäude vorhanden

Graben vorhanden

örtliche Bauvorschriften

DN 5° - 45° Dachneigung (DN) zwischen 5° bis 45°

Übersichtsplan:

Satzung:

der Stadt Grabow über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge" gem. § 10 BauGB i. Verb. mit § 86 LBauO M-V

Gebiet: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:
im Norden: einen Weg mit angrenzender Waldfläche
im Osten: eine Waldfläche/ Fläche für die Landwirtschaft
im Süden: eine bebaute Fläche
im Westen: Kiefernweg und Fresenbrügger Dorfstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, s. 344) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grabow am 18. April 2018 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Ludwigslust- Parchim vom 02.06.2018 folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Grabow, den 25.06.2018

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15. April 2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt "Grabower Amtsanzeiger" am 5. Juni 2015 erfolgt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 13. September 2016 bis zum 13. Oktober 2016 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Stadtverwaltung Grabow im Bauamt durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Grabower Amtsanzeiger" am 2. September 2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

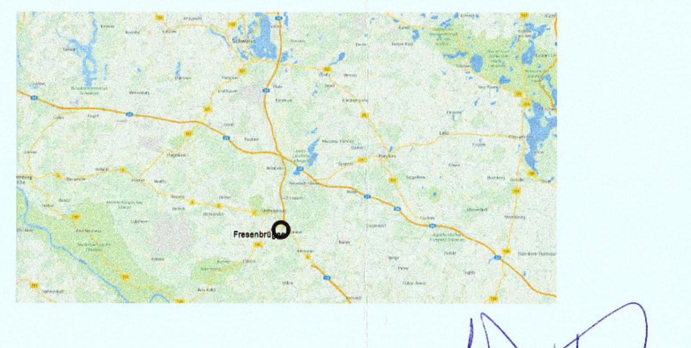
4. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 7. September 2016 frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.

6. Die Stadtvertretung hat am 11. April 2017 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge" mit der zugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung mit Umweltbericht und die bereits wesentlichen vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom 18. Mai 2017 bis zum 19. Juni 2017 während folgender Zeiten: Montag 9:00 Uhr bis 12:00, Dienstag 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00Uhr, Mittwoch 9:00 Uhr bis 11:00 Uhr, Donnerstag 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, Freitag 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt der Stadt Grabow öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Grabower Amtsanzeiger" am 5. Mai 2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Grabow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Regionalübersicht:



8. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24. April 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Grabow, den 02.05.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 11.06.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ludwigslust, den 26.04.2018 (Stempel) Unterschrift

10. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am 11. April 2017/ 19. Juli 2017/ 18. April 2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften am 18. April 2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 18. April 2018 gebilligt.

Grabow, den 02.05.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

12. Der Landrat des Landkreises Ludwigslust- Parchim hat die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften mit Bescheid vom 02.06.2018 AZ: 61.12.00.S.L. mit ~~Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ genehmigt.

13. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Stadtvertretung vom .... erfüllt,~~ die Hinweise sind beachtet. ~~Der Landrat des Landkreises Ludwigslust- Parchim hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom .... AZ: .... bestätigt.~~

Grabow, den 25.06.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit am 25.06.2018 ausgefertigt.

Grabow, den 25.06.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge" und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Grabower Amtsanzeiger" am 06.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenen Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg- Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.07.2018 in Kraft getreten.

Grabow, den 09.07.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET TISCHLEREI IN FRESENBRÜGGE" DER STADT GRABOW

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

1.1.2 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilendes Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.3 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

1.2 GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (Teilgebiete GE 1 und GE 2) sind gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2.2 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (Teilgebiete GE 1 und GE 2) sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.
- Gewerbebetriebe der Speditions- und Logistikbranche mit Anlagen zum Lagern und Umschlagen, zum Verpacken, Kommissionieren und Montieren von Gütern.

1.2.3 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (Teilgebiete GE 1 und GE 2) können gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel).

1.2.4 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (Teilgebiete GE 1 und GE 2) sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m Abs. 5 BauNVO, die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO - Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

1.2.5 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (Teilgebiete GE 1 und GE 2) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

1.2.6 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (Teilgebiete GE 1 und GE 2) ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.2.7 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (Teilgebiete GE 1 und GE 2) sind Windenergieanlagen unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

Im Gewerbegebiet (Teilgebiete GE 1 und GE 2) können ausnahmsweise Siloanlagen mit einer Höhe von maximal 20,00 m über dem unteren Bezugspunkt und einem Durchmesser von 6,00 m zugelassen werden, soweit sie zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind. Als unterer Bezugspunkt im Gewerbegebiet wird die Oberkante der vorhandenen befestigten Fläche im Bereich der vorhandenen Einfahrt festgesetzt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

4. BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die Herstellung befestigter Flächen sind zwischen den gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 20 NatSchAG M-V und der angrenzenden Baugrenze unzulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze ist in diesem Bereich unzulässig.

5. FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Innerhalb des festgesetzten Waldabstandes (W) sind gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V i.V.m. WAbst.VO M-V nur Flächenbefestigungen, Einfriedungen und Aufschüttungen zulässig.

5.2 Der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand von 15,00 m darf nicht unterschritten werden.

6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Aufschüttungen ist die Errichtung eines bepflanzten Erdwalls bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

7. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

7.1 Innerhalb des Gewerbegebietes (Teilgebiete GE 1 und GE 2) sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die festgeschriebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (IFSP) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung der Fläche	(Netto-) Fläche/ m²	IFSP (Lw") Tag/dB(A)	Nacht/dB(A)
GE 1	**18.595**	**61**	**46**
GE 2	**6.750**	**56**	**41**

Für alle innerhalb der GE 1 und GE 2-Gebiete zur Ausführung kommenden Nutzungen sind für den Bauantrag bzw. den Antrag auf Nutzungsänderung schalltechnische Gutachten vorzulegen. Die Berechnung der IFSP und der Nachweis der Einhaltung erfolgt nach den in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26. August 1998) angegebenen Verfahren. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt nach DIN ISO 9613-2[1] (Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2 Allgemeine Berechnungsverfahren, Oktober 1999).

7.2 Alternativ zum Nachweis der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel, lässt sich auch die Einhaltung der korrespondierenden Immissionsanteile an den Immissionsorten bestätigen. Die Liste der Immissionsanteile ist dem Gutachten des Ing.-Büros für Umwelttechnik P. Hasse vom 08. März 2017 zu entnehmen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn die jeweiligen Beurteilungspegel (Beurteilung nach TA-Lärm vom 26. August 1998) den jeweils korrespondierenden Immissionsanteil nicht überschreitet.

[1] Die DIN ISO 9613-2:1999-10 „Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien- Teil 2: Allgemeine Berechnungsverfahren, kann im Amt Grabow, 19300 Grabow, Bauamt, Berliner Str. 8a, eingesehen werden. Sie ist zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

8. AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

8.1 Innerhalb der schraffierten Fläche ABCD innerhalb des Gewerbegebietes sind bauliche Anlagen so lange unzulässig, bis die Umverlegung der 20kV-Freileitung erfolgt ist.

8.2 Innerhalb der schraffierten Fläche ABCD innerhalb des Mischgebietes sind bauliche Anlagen so lange unzulässig, bis die Umverlegung der 20kV-Freileitung erfolgt ist.

II. GRÜNFLÄCHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 BauGB)

1.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Gehölzschnitt
Um baubedingte Tötungen von Brutvogelarten der Gehölze und Gebüsche oder die Beschädigung ihrer Gelege zu vermeiden, erfolgt die Baufeldräumung gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Um baubedingte Tötungen von Brutvögeln der Offenlandbereiche oder die Beschädigung ihrer Gelege zu vermeiden, erfolgt die Baufeldberäumung (Abschieben der Vegetationsschicht, Bodenabtrag) in den Offenlandbereichen außerhalb der Kernbrutzeit der Brutvögel (Anfang April bis Anfang August).

Sollte der Baubeginn vor Beginn der Brutzeit nicht gewährleistet werden, sind zum Schutz der Bodenbrüter vor dem 01.04. Vergrämungsmaßnahmen für Brutvögel im Bereich des Plangebietes durchzuführen.

Vergrämungsmaßnahme
Fläche ggf. Pflügen, dann Errichten von Rundholzpfählen, Höhe ca. 2,00 m über GOK, innerhalb des gesamten Baufeldes. Abstand der Pfähle 30 m x 30 m, 2 Absperrbänder aus Kunststoff je 3,80 m lang, mittig um den Pfahl in ca. 1,90 m Höhe gelegt, mit Krampen auf den Pfählen in Längsrichtung befestigen. Absperrband locker durchhängend anbringen (nicht auf dem Boden liegend).

2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.1 Anpflanzung von Einzelbäumen
An der nördlichen Grundstücksgrenze sind 4 Stück einheimische, standortgerechte Laubbäume der Arten Faulbaum (*Frangula alnus*) und/oder Traubenkirsche (*Prunus padus*) zu pflanzen, Hochstamm 16-18 cm STU.

2.2 Anpflanzung am Entwässerungsgraben
Der Entwässerungsgraben im Nordwesten des Plangebietes ist im Bestand zu sichern und mit Landschaftsrasen anzusäen.

2.3 Anpflanzen einer Hecke
Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine dreireihige, 5,00 m breite Hecke zu pflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen einer Art, im Dreiecksverband mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,00 m, fachgerecht zu pflanzen. Eine dreijährige Pflanz- und Entwicklungspflege sowie ein Ersatz für Pflanzausfall sind zu garantieren. Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode, die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgt, auszuführen. Aus folgender Artenaufzählung sollen in Abhängigkeit vom Standort Baum- und Straucharten für die Heckenpflanzung ausgewählt werden:

Pflanzqualität: Bäume I. und II. Ordnung, Heister, Höhe ≥150/175 cm
Sträucher Höhe ≥ 80 / 100 cm

Bäume und Sträucher: Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Frühblühende Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Strauch-Hasel (*Corylus avellana*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

2.4 Bepflanzung des Walls
Der Wall mit einer Grundfläche von ca. 1.010 m² wird mit Landschaftsrasen angesät und mit aufgelockerten Heister-/ Strauchgruppen standortheimischer Arten bepflanzt.

Pflanzqualitäten: Bäume II. Ordnung, Heister, Höhe ≥150/175 cm
Sträucher, Höhe ≥ 80/100 cm

Sträucher: Felsenbirne (*Amelanchier canadensis*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Garten-Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Gem. Himbeere (*Rubus idaeus*)
Besenginster (*Cytisus scoparius*)

Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dächer

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 30° zulässig.

1.1.2 Im Mischgebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 45° zulässig.

1.1.3 Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

1.2 Werbeanlagen

1.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig.

1.1.1 Lichtwerbeanlagen sind unzulässig.

2. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg - Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreis Ludwigslust-Parchim als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere ist auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hinzuweisen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

4. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

5. EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Neuanlage von standortgerechtem Wald in Fresenbrügge ($A2_{AR}$)
Auf dem Flurstück 38/17 in der Gemarkung Fresenbrügge der Flur 1 wird eine ca. 0,44 ha große Ackerfläche mit standorttypischen einheimischen Gehölzen in naturnaher Form aufgeforstet. Die Bestandsränder werden durch den Aufbau eines Waldmantels gesichert, der aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung sowie einem 5 m breiten Krautsaum gebildet wird.

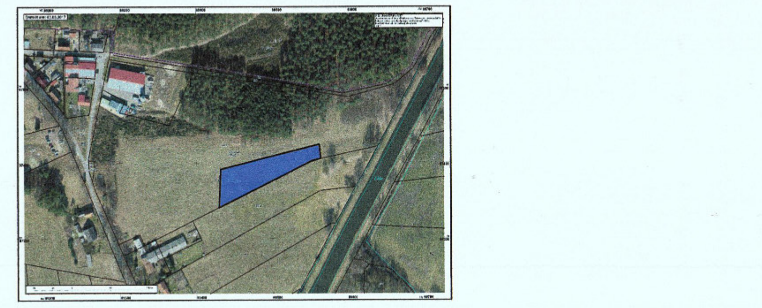


Abbildung 1: Lage der externen Kompensationsmaßnahme $A2_{AR}$

Neuanlage von standortgerechtem Wald in Beckentin (E1)
Auf dem Flurstück 104 in der Gemarkung Beckentin der Flur 3 wird eine ca. 1,189 ha große Ackerfläche mit standortheimische und standortgerechte Baumarten nach Vorgaben der Forstbehörde aufgeforstet. Die Bestandsränder werden durch den Aufbau eines Waldmantels gesichert, der aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung sowie einem 5 m breiten Krautsaum gebildet wird.

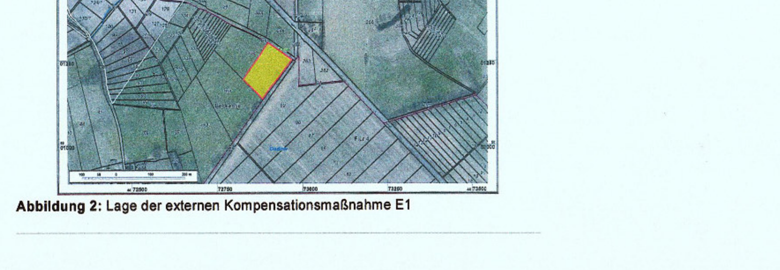


Abbildung 2: Lage der externen Kompensationsmaßnahme E1

H/B = 450 / 1600 (0.72m²)

Allplan 2014