

Zusammenfassende Erklärung

zum
 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Käsewerk“
 Neustädter Straße Blievenstorf
 der Gemeinde Blievenstorf

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

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

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

3. Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritte
01.06.2021	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
01.06.2021	Beschluss Einleitung frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
01.07.2021 bis 06.08.2021	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung)
14.06.2021	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

22.03.2022	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
22.03.2022	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB
28.11.2022 bis 05.01.2023	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
08.12.2022	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
27.06.2023	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
27.06.2023	Satzungsbeschluss

4. Planinhalt

Das Plangebiet befindet sich an der Neustädter Straße, westlich angrenzend zum ursprünglichen als Rundanger angelegten Dorfkern von Blievenstorf mit der gegen Ende des 19. Jahrhunderts erbauten Backsteinkirche. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das derzeitige Betriebsgelände des Käsewerks sowie nördlich und westlich davon liegende Flächen. Mit Ausnahme der Teilfläche des Flurstücks 479/3 zeigen sich alle Flurstücke bzw. Flächen dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugehörig (im Eigentum des Vorhabenträgers). Die Teilfläche des Flurstücks 479/3 befindet sich außerhalb des VE-Plans und wurde gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 1 einbezogen.

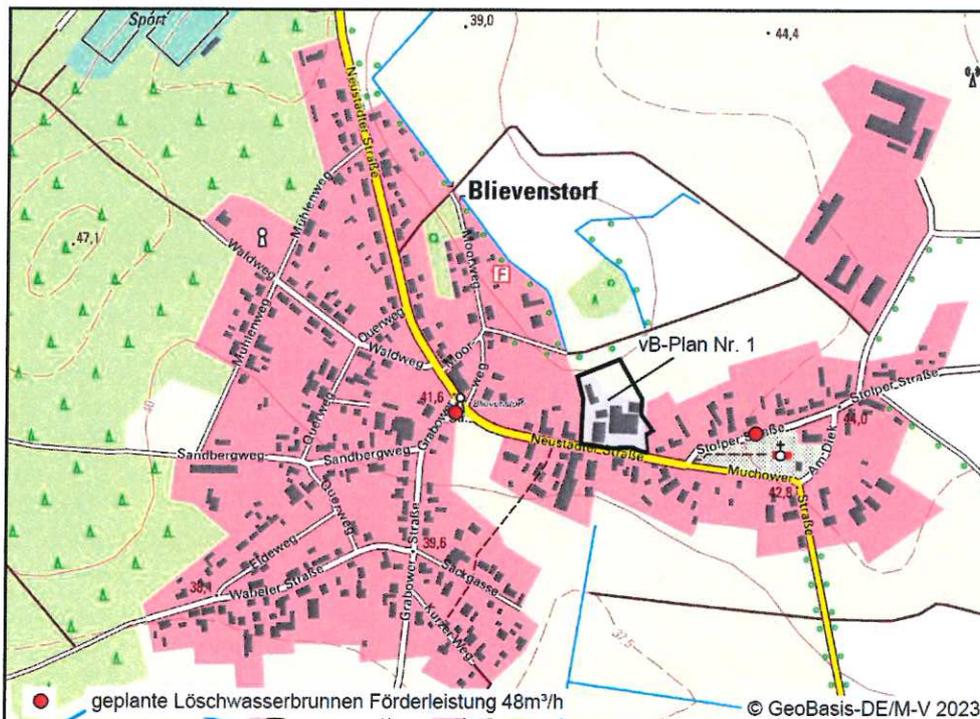


Abb. 1: Lage Geltungsbereich

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf (vB-Plan Nr. 1) der Gemeinde Blievenstorf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes geschaffen werden. Dabei wird das bestehende Betriebsgelände Bestandteil des B-Plans, um die bestehenden Nutzungen und bauliche Anlagen langfristig zu sichern. Für öffentliche Zwecke wird eine Fläche außerhalb

des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 einbezogen, um eine Trasse für die mittel- bis langfristig geplante Umverlegung eines Gewässers 2. Ordnung zu sichern.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird in entsprechender Anwendung des § 12 Abs. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung vorhabenkonkret festgesetzt. Sie wird somit nicht nach der Baunutzungsverordnung, sondern entsprechend der Nutzungsabsichten des Vorhabenträgers durch ein sonstiges Baugebiet „Käsewerk“ in Verbindung mit dem durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 beschriebenen Nutzungskatalog definiert.

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

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

Die textlichen Festsetzungen 1.2 bis 1.4 treffen nähere Bestimmungen bezüglich der im Baugebiet zulässigen Anlagen und Einrichtungen bzw. definieren bauliche Anforderungen, die im Bereich des verrohrten Gewässers 2. Ordnung zu gewährleisten sind.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Grundflächenzahl) zielen in erster Linie auf die planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestandes ab. Die Höchstmaße orientieren sich am baulichen Bestand und geben damit auch Grenzwerte für zukünftige Bebauung im Baugebiet vor.

Es wird weiterhin eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die durch eine entsprechende textliche Festsetzung präzisiert wird. Demnach sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig. Dies begründet sich insbesondere durch die geplanten baulichen Erweiterungen bzw. Anbauten an bestehende Gebäude, wodurch Gebäudelängen von über 50 m erreicht werden.

In der vorliegenden Planung werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Flächen L1 und L2 als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau- und die Unterhaltung des Gewässers 2. Ordnung (Nr. WL 021265) zuständigen Trägerschaft zu belasten.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist über Neustädter Straße gesichert. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt auf den vorhandenen befestigten Flächen, die entsprechend der geplanten baulichen Erweiterung ggf. ausgebaut werden können. Einer gesonderten Festsetzung von Verkehrsflächen im Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 1 bedarf es daher nicht. Grundstückszufahrten bestehen an der Westgrenze des Plangebietes sowie im Bereich der Stellplatzfläche. Diese sollen so beibehalten werden. Die geplanten Hallenbauten im nördlichen Bereich des Baugebietes werden über die westliche Zufahrt erschlossen.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Käsewerk“ der Gemeinde Blievenstorf wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft,

Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Die Auswirkungen auf Tiere und auf den Boden sind dabei als erheblicher einzustufen.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme als Ersatz für den Verlust von Grünland zugunsten des Weißstorches Acker in Grünland umzuwandeln.

Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet ausgeglichen werden.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Für die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche westlich des Betriebsgeländes wird keine Eingriffsbilanzierung erarbeitet. Hier wird auf die notwendige gesonderte Fachplanung mit dazugehöriger Umweltbetrachtung sowie Eingriffsbilanzierung bei Umsetzung verwiesen.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen auf Veranlassung Kontrollen vorzunehmen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass dem Bebauungsplan keine laufenden oder zukünftigen Planungen entgegenstehen.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat Einwände hinsichtlich der geplanten Kompensationsmaßnahme zur Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese geäußert. Da betreffende Fläche seit vielen Jahren im Feldblockkataster als Grünland geführt wird, ist eine Anerkennung der Maßnahme als Ausgleich nicht möglich.

- ⇒ Der Einwand wurde berücksichtigt. Eine neue Ackerfläche zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wurde mit der uNB abgestimmt. Die betreffende Festsetzung im Text-Teil B wurde angepasst.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ein verrohrtes Gewässer 2. Ordnung verläuft, und entsprechende Auflagen erteilt. Ein Abstand von mindestens 5 m ist zur Außenkante der Verrohrung des Gewässers von jeglicher Bebauung (inkl. Zäune) und Bepflanzung freizuhalten. Zudem ist die Zuwegung für Unterhaltungsmaßnahmen am verrohrten Gewässer zu gewährleisten.

- ⇒ Bezüglich des verrohrten Gewässers 2. Ordnung fand ein Ortstermin mit der unteren Wasserbehörde sowie dem Wasser- und Bodenverband Untere Elde und im Folgenden eine weitergehende Abstimmung statt. Auf dieser Grundlage wurden Festsetzungen zur Berücksichtigung der wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belange in den Text-Teil B aufgenommen. Diese regeln die fachgerechte Sanierung des von zukünftigen Baumaßnahmen betroffenen Rohrleitungsabschnitts, die Gewährleistung der Durchfahrung der überbauenden Gebäude sowie eine Freihaltezone von beidseitig 3 m des verrohrten Gewässers.

Laut Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim war das Käsewerksgelände nach damaligem Kenntnisstand im Altlastenkataster als Altlastverdachtsfläche erfasst. Da keine altlastenrelevanten Untersuchungen vorlagen, sollte eine fachkundige Bewertung des Bodens nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz vorgenommen werden.

- ⇒ Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass anhand historischer Dokumente und Pläne die bauliche Entwicklung bzw. Nutzung des Betriebsgeländes nachvollzogen wurde. Die betreffenden Unterlagen wurden der unteren Bodenschutzbehörde zur Kenntnis gebracht. In Auswertung der Unterlagen konnte der Altlastverdacht ausgeräumt werden. Entsprechende Aussagen wurden in die Begründung sowie in den Umweltbericht aufgenommen. Auf eine weiterführende fachkundige Bewertung des Bodens und Maßnahmen konnte daher verzichtet werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zeigte sich, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestanden, die eine Änderung des Entwurfs erforderlich gemacht hätten.

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat in ihrer Stellungnahme Auflagen und Hinweise zum Immissionsschutz benannt. Demnach darf es im Bereich der benachbarten Wohnbebauung zu keinen erheblichen Belästigungen durch das Käsewerk kommen. Aufgrund der vorliegenden Gemengelage sind hier die Immissionsrichtwerte von 58 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts eingehalten werden.

- ⇒ Die Auflagen und Hinweise dienen dem Schutz der Nachbarschaft sowie der Umwelt und betreffen den Planvollzug/die Bauausführung/den Betrieb der Anlage bzw. die Ausübung der Nutzung. Sie wurden informatorisch in die Begründung aufgenommen. Auf Ebene der Bebauungsplanung bedarf es keiner spezifischen Festsetzungen zum Immissionsschutz. Für die immissionsschutzseitige Beurteilung der Planung kann im Weiteren auf eine bereits erteilte Baugenehmigung zum Ersatzneubau einer Lagerhalle zurückgegriffen werden. Hierin wurden entsprechende Auflagen erteilt.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten aufgrund des bestehenden Betriebsgeländes innerhalb der bebauten Ortslage und der nur nach Norden bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten unrealistisch sind. Bezüglich der nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 1 einbezogen mit Leitungsrechten (zugunsten der Umverlegung des im Plangebiet verlaufenden Gewässers 2. Ordnung) zu belastenden Flächen auf Grundstücken privater Dritter wurden ebenfalls Planungsalternativen geprüft. Eine Umverlegung des betreffenden Gewässers 2. Ordnung innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nicht möglich bzw. würde nicht zu einer angemessenen Konfliktlösung führen, da das Plangebiet baulich bereits so stark verdichtet ist bzw. weitere bauliche Verdichtungen geplant sind. Bei einer Umverlegung des Gewässers um die bebaute Ortslage von Blievenstorf wäre die Inanspruchnahme privater Grundstücke auch nicht zu vermeiden. Zudem erscheint eine Umverlegung auf über 1000 m Länge östlich um die Ortslage herum nicht verhältnismäßig gegenüber der gewählten Planungsvariante, auch vor dem Hintergrund, dass eine Umverlegung als offener Graben aufgrund des nach Osten ansteigenden Geländes ausscheidet.