

**Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge“ der Stadt Grabow**

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Grabow gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Planungsziele der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bestehen in der Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes zur Schaffung der Voraussetzungen für die geplanten Entwicklungsabsichten der Erweiterung des vorhandenen Tischlereibetriebes in Fresenbrügge verbunden mit dem Erhalt und der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen. Straßenbegleitend und zur Ortslage hin werden Mischgebiete festgesetzt um dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu genügen. Der Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes wird in die Überplanung mit einbezogen.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge“ erfolgt im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	15.04.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.09.2016 bis 13.10.2016	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	07.09.2016
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	11.04.2017
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.05.2017 bis 19.06.2017	
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB	24.04.2017
Beschluss über die Stellungnahmen/ Anregungen	11.04.2017/ 19.07.2017/ 18.04.2018
Satzungsbeschluss	18.04.2018
Erteilung der Genehmigung	06.06.2018

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Der Umweltbericht einschließlich Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag wurde von WLW Landschaftsarchitekten+Biologen Wellnitz Rasch-Wellnitz Gröger BWK/SRL/VDI Freie Landschaftsarchitekten und Diplom- Biologe, 19288 Ludwigslust, Neustädter Str. 32a, erstellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kultur- und Sachgüter und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Stadt Grabow im Ortsteil Fresenbrügge, westlich der Müritz-Elde-Wasserstraße. Ein Teil des Plangebietes ist bereits mit den Betriebsgebäuden des Tischlereibetriebes Mrowiec bebaut. Es handelt sich um Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Tischlerei Fresenbrügge festgesetzt sind.

Der Ortsteil Fresenbrügge gehört zur Stadt Grabow im Landkreis Ludwigslust-Parchim und liegt im Naturraum "Südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rögnitz". Das Plangebiet wird überwiegend von Ackerflächen, Kiefernwald und Kahlschlagsflächen geprägt. Bei dem Kiefernwald handelt es sich um jüngere Baumbestände mit einer Höhe ≤ 7 m (junge Aufforstungsfläche). Begrenzt wird das Plangebiet im Westen durch eine befestigte Straße (Kiefernweg) entlang des Siedlungsgebietes von Fresenbrügge. Der Ortsteil Fresenbrügge besitzt vorwiegend dörflichen Charakter, durchsetzt von einzelnen Neubaugrundstücken sowie gewerblich genutzten Gebäuden sowie einem landwirtschaftlichen Betriebsstandort weiter südlich gelegenen im Ortsteil. Nördlich und östlich ist das Plangebiet von mittelalten Kiefernforsten umgeben. Weiter östlich bzw. südöstlich des Plangebietes liegt die Müritz-Elde-Wasserstraße und der Altarm der Alten Elde mit naturnahem, mäandrierendem Verlauf, der als geschützter Biotop ausgewiesen ist.

Der Standort zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Das Plangebiet ist durch vorhandene Straßen und Wege erschlossen.
- Gemäß EU-Richtlinien besonders geschützte Gebiete, Lebens- oder Teillebensräume von gefährdeten Arten werden nicht beeinträchtigt.
- Durch gewerbliche Bebauung ist das nahe Umfeld des Standortes bereits vorbelastet.
- Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet "Unteres Elde- und Meynbachtal" (L 131).

Mit der Umsetzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge“ in der Stadt Grabow, Ortsteil Fresenbrügge sind unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Insbesondere beziehen sich diese Beeinträchtigungen auf die Versiegelung und den Verlust von Teillebensräumen des Teichmolches bzw. der potenziell vorkommenden Waldeidechse und Erdkröte. Anlagebedingte

Neubelastungen ergeben sich durch eine maximal bebaubare Fläche (Versiegelung) für die Erweiterung von 21.762 m². In geringerem Umfang von 486 m² bzw. 1.075 m² werden Ruderalfluren und Kiefernforste überformt. Geplant ist zunächst nur die Erweiterung der vorhandenen Fertigungs- und Lagerhalle und die Errichtung von zwei Wohnhäusern, inkl. der Zuwegung und Stellflächen.

Die Eingriffe sind bei Durchführung der Planung unvermeidbar und müssen minimiert und ausgeglichen werden. Die unvermeidbaren Eingriffe werden durch die Anlage einer 3-reihigen Feldhecke (A1) innerhalb des Plangebietes sowie durch zwei Gehölzpflanzungen (Waldaufforstung – A2Ar u. E1) außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Folgende Flächengrößen sind für die einzelnen Maßnahmen ermittelt: A1 = 1.080 m², A2Ar = 4.400 m² und E1 = 11.890 m².

Neben den naturschutzfachlich erforderlichen Kompensationsbedarf im Sinne des § 15 BNatSchG ist gleichzeitig auch der forstrechtliche Kompensationsbedarf für die Umwandlung und Beanspruchung von Waldflächen entsprechend § 15 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) über die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (A2Ar u. E1) gedeckt. Gemäß dem Bescheid der Landesforst M-V, Forstamt Grabow, vom 26.06.2017 ist für die dauerhafte Umwandlung von Waldflächen (einschl. Restflächen und Sicherheitsstreifen) im Umfang von 1,0596 ha eine Ersatzaufforstung im Umfang von 1,4611 ha zu leisten. Es erfolgt eine Ersatzaufforstung von 1,629 ha. Diese ist größer als das dargestellte notwendige Erfordernis von 1,4611 ha. Die Maßnahme dient gleichzeitig dem naturschutzfachlichen Kompensationsbedarf und wird somit mit der größeren Ersatzaufforstungsfläche realisiert. Die Pflanzungen sollen in der dem Eingriff folgenden Pflanzperiode hergestellt werden. Sie erhalten eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege und es besteht die Verpflichtung zum Ersatz der Pflanzausfälle.

Für das Vorhaben wurde eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG/ § 3 Abs. 6 LUVPG M-V mit dem Ergebnis durchgeführt, dass für die erforderliche Waldumwandlung im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die Belange der UVP-Vorprüfung wurden im Umweltbericht berücksichtigt.

Die Genehmigung der Umwandlung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG wurde mit Schreiben der unteren Forstbehörde vom 10.07.2017 abschließend in Aussicht gestellt. Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt. Nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, darf die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG beantragt werden. Die Zugriffssicherheit der Ersatzaufforstungsflächen wird durch den Vorhabenträger gewährleistet.

Mit den beschriebenen Maßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen möglich. Durch die im Plangebiet und in den angrenzenden Flächen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden mögliche Beeinträchtigungen der Teillebensräume der gefährdeten Arten Waldeidechse, Erdkröte und Teichmolch funktionsgerecht wiederhergestellt bzw. ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Konflikte

Der Lebensraumzug für die Heidelerche und den Baumpieper kann im Zuge der Maßnahme A2Ar ausgeglichen werden, da die besonderen Lebensraumansprüche der Arten: trockene Randbereiche von Kiefernwäldern mit lückiger und überwiegend niedriger Vegetation sowie trockene Säume im Übergang zwischen Wald und Offenland (Heidelerche) bzw. sonnenexponierte Waldränder und Lichtungen sowie

frühe Sukzessionsstadien der (Wieder-) Bewaldung (Baumpieper), hier entwickelt werden können.

Teilbereiche des Plangeltungsbereiches befinden sich im gesetzlich festgelegten Waldabstand, der durch die Waldabstandslinie (W) gekennzeichnet ist. In diesem Zusammenhang wird der Waldabstand zu der geplanten Aufforstungsfläche bereits berücksichtigt. Der dargestellte Waldabstand wurde durch die zuständige Forstbehörde bestätigt. Innerhalb des festgesetzten Waldabstandes (W) sind gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG i.V.m. WAbst.VO M-V nur Flächenbefestigungen Einfriedungen und Aufschüttungen zulässig. Im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches wird für die Erweiterung des Tischlereibetriebes der geprüfte Waldabstand von 15,00 m aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung in Abstimmung mit der Forstbehörde festgesetzt. Die im Bestand bereits vorhandene Tischlerei unterschreitet den gesetzlichen Waldabstand.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Elde- und Meynbachtal“ (L 131). Für den Ursprungsplan war eine Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet bereits erfolgt, sodass sich die im Norden des Plangebietes bestehende Bebauung außerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet. Für die weiteren im Landschaftsschutzgebiet liegenden Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgte der Antrag auf Neufestsetzung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes. Die Fläche des LSG von etwa 0,558 ha, die von der Planung betroffen ist, wird durch eine Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 38/17 der Flur 1 der Gemarkung Fresenbrügge, welche neu in das LSG einbezogen wird, kompensiert. Es handelt sich bei der Fläche überwiegend um einen jungen Schwarzerlenbestand. Die 2. Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Elde- und Meynbachtal“ im Landkreis Ludwigslust-Parchim wurde am 22.01.2018 vom Landrat unterzeichnet und trat am 27.01.2018 in Kraft. Die Neufestsetzung der Grenzen ist somit erfolgt und wirksam.

Die Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Grabow erfolgt durch den Abwasserzweckverband Fahlenkamp. Die öffentliche Entwässerungsanlage für die Schmutzwasserbeseitigung wurde 2003 für den Bereich Fresenbrügge hergestellt. Für das Plangebiet ist keine öffentliche Entwässerungsanlage für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 7 der Satzung des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp über die Abwasserbeseitigung auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gegeben. Im Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse im Zusammenhang mit der Errichtung eines Werkstattgebäudes wurde die Wasserdurchlässigkeit des Bodens nachgewiesen.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor Gewerbelärm wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung und den vorgeschlagenen Kontingentierungen die Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts an keinem Immissionspunkt überschritten werden.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Konfliktpunkte, die zu einer negativen Bewertung der entsprechenden Schutzgüter führen könnten. In der Konfliktsanalyse des Umweltberichtes werden Eingriffe, insbesondere Versiegelungen, hinsichtlich ihres Kompensationsbedarfs bewertet. Die einzelnen Schutzgüter wurden im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen betrachtet. Notwendigen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

- 5.1 Die Öffentlichkeit hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.
- 5.2 Die zum Vorentwurf eingegangenen Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes geprüft und in die Planunterlagen gemäß der Abwägungsentscheidung der Stadt Grabow eingearbeitet.
- 5.3 Die Öffentlichkeit hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt. Die Inanspruchnahme und Rodung von Waldflächen zugunsten der gewerblichen Entwicklung setzt die Ersatzaufforstung an anderer Stelle voraus. Die Ersatzaufforstungsflächen, die im unmittelbaren Umfeld vorgesehen sind, sind geeignet, sowohl die Belange der Waldaufforstung als auch die Vereinbarkeit mit den Zielen des übergeordneten Naturschutzes herzustellen. Die Flächen werden somit dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Ersatzaufforstungsflächen sind hierbei vordergründig. Die Ersatzaufforstungsflächen sind mit der unteren Forstbehörde abgestimmt. Eine adäquate Ersatzaufforstungsfläche an einem anderen Standort steht, auch nach nochmaliger Prüfung, nicht zur Verfügung.
- 5.4 Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden wie folgt berücksichtigt.

Die Belange der Siedlungsentwicklung der Stadt Grabow und die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurden bestätigt.

Die Belange der Gewährleistung gesunder Wohn – und Arbeitsverhältnisse wurden berücksichtigt. Die Festsetzung der gutachterlich bestimmten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Teil-B Text erfolgt. Die Einhaltung der Festsetzungen ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die anlagenspezifischen Nachweise hinsichtlich möglicher Schadstoffemissionen (Gerüche, Feinstaub) auf die Umgebung sind aufgrund der vorliegenden Angebotsplanung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Bei Erfordernis sind entsprechende technische Maßnahmen die im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen sind, vorzusehen.

Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist gegeben und wird weiterhin genutzt wie bisher. Für das Plangebiet wurden 3 Zufahrtsmöglichkeiten festgesetzt. Für die innere Erschließung werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Da es sich maßgeblich um die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes, der Tischlerei in Fresenbrügge handelt, werden hier private Erschließungswege und -flächen als ausreichend angesehen.

Die Möglichkeit der Umverlegung der 20 KV-Freileitung besteht grundsätzlich und wurde zwischen dem Grundstückseigentümer und der WEMAG bereits erörtert. Das bedingte Baurecht wurde zu dem Zweck festgesetzt, dass eine Bebauung der Flächen nach Umverlegung der 20 KV- Freileitung möglich ist. Das bedingte Baurecht bleibt in der festgesetzten Form bestehen und wird als zulässiges Mittel erachtet, die Belange der Bodennutzung zu regeln.

Die Hinweise und Anregungen zu den Belangen der Ver- und Entsorgung wurden in der abschließenden Planfassung beachtet. Der Grundschutz für die Löschwasserbereitstellung kann über das öffentliche Trinkwassernetz entsprechend der vorhandenen Hydranten gewährleistet werden. Zusätzlich befindet sich auf dem Flurstück 27/3 der Flur 1, Gemarkung Fresenbrügge ein Löschwasserbrunnen mit einer Leistungsfähigkeit von 48 m³/h über 2 Stunden, der ebenso für die Löschwasserbereitstellung genutzt werden soll.

Die bekannt gegebenen Leitungsbestände der Hansewerk AG befinden sich nach den gereichten Planauszügen nicht innerhalb der externen Kompensationsflächen in Beckentin, Flurstück 104, Flur 3, sondern in circa 18,00 m Entfernung. Vor Beginn der Aufforstungsmaßnahmen sind durch die beauftragte Firma die aktuellen Planauszüge abzufordern und ggf. ist eine Einweisung mit der Hansewerk AG abzustimmen.

Die zuständige Forstbehörde hat die Genehmigung der Umwandlung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG mit Schreiben vom 10.07.2017 abschließend in Aussicht gestellt. Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kann die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG beantragt werden. Der dargestellte Waldabstand innerhalb des Plangeltungsbereiches wurde durch die zuständige Forstbehörde bestätigt. Die Erforderlichkeit einer forstrechtlichen Genehmigung für bauliche Anlagen gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG wurde in den Planunterlagen berücksichtigt.

Für die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgte der Antrag auf Neufestsetzung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes. Die 2. Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Elde- und Meynbachtal“ im Landkreis Ludwigslust-Parchim wurde am 22.01.2018 vom Landrat unterzeichnet und trat am 27.01.2018 in Kraft. Die Neufestsetzung der Grenzen ist somit erfolgt und wirksam.

Die allgemeinen Hinweise zu Bodendenkmalen wurden berücksichtigt.

Das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Abwägung der gegenseitigen Interessen zeigt, dass von einer Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden kann.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Standortwahl wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen der Tischlerei Fresenbrügge geprüft. Es wurde überprüft, inwiefern andere Flächen innerhalb des Gebietes der Stadt Grabow für die Entwicklung des Betriebes genutzt werden können. Da der Standort in Fresenbrügge mittlerweile ein Markenzeichen für die Stadt Grabow geworden ist, wird keine Standortverlagerung vorgenommen. Eine Verlagerung auf Flächen der Stadt Grabow ist nicht möglich und wirtschaftlich nicht vertretbar. Die Inanspruchnahme weiterer Flächen an anderen Standorten würde nicht zum entsprechenden Erfolg und zu einer Synergie führen können und ist aus betrieblicher sowie wirtschaftlicher Sicht nicht zumutbar. Der betriebliche Standort in Fresenbrügge hat sich über 30 Jahre entwickelt. Es wurden kontinuierlich die entsprechenden Investitionen am Betriebsstandort getätigt, um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern und entsprechend die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Auch unter dem Gesichtspunkt der bereits getätigten Investitionen soll der vorhandene Betriebsbereich in Fresenbrügge gesichert, ergänzt und erweitert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Betrieb der Tischlerei keine Entwicklungsmöglichkeiten am Standort besitzt. Ohne Plandurchführung wird es im Untersuchungsraum voraussichtlich keine Veränderungen des Umweltzustandes geben, da keine anderweitigen Eingriffsvorhaben derzeit beabsichtigt sind. Die vorhandenen Biototypen bleiben erhalten.

Grabow, den. 09.07. 2018

Stefan Sternberg
Bürgermeister
der Stadt Grabow



Im Auftrag für die Stadt Grabow:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen