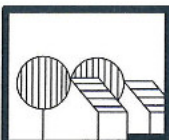
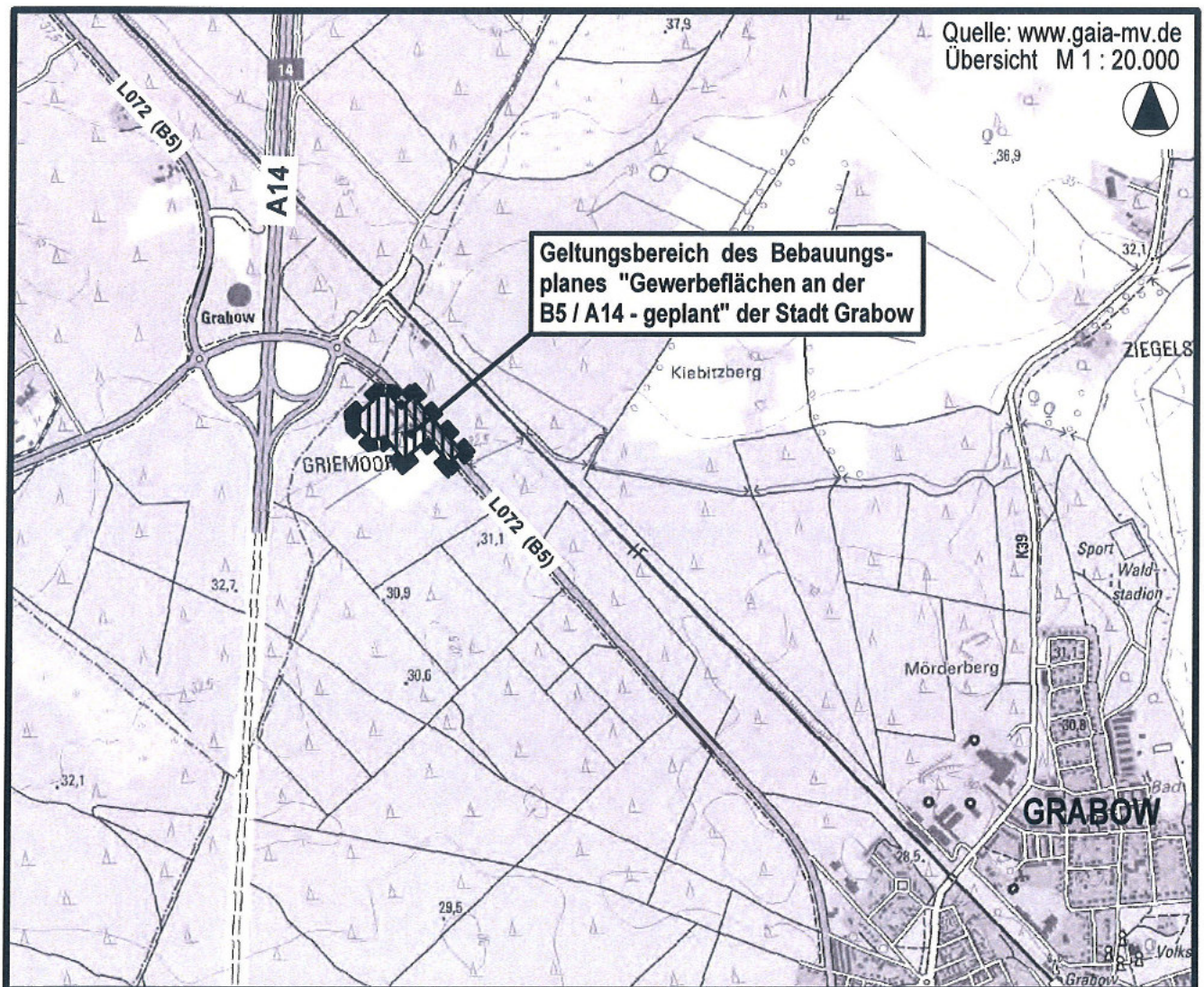


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER STADT GRABOW

### GEWERBEFLÄCHEN AN DER B5 / A14 - GEPLANT



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 18. Februar 2019

**SATZUNG**

# BEGRÜNDUNG

zur **Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ der Stadt Grabow**

**INHALTSVERZEICHNIS** **SEITE**

<b>TEIL 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>6</b>
<b>1.</b>	<b>Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Grabow</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>6</b>
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
2.2	Plangrundlage	7
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	8
2.4	Rechtsgrundlagen	8
2.5	Gutachten zum Bebauungsplan	9
2.6	Verfahrensdurchführung	10
<b>3.</b>	<b>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>13</b>
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	13
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	13
4.3	Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	15
4.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	15
4.5	Flächennutzungsplan	16
4.6	Landschaftsplan	17
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>17</b>
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	17
5.2	Naturräumlicher Bestand	17
<b>6.</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>19</b>
6.1	Planungsziel	19
6.2	Städtebauliches Konzept	19
<b>7.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>21</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	21
7.2	Maß der baulichen Nutzung	24
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	28
7.4	Stellplätze und Nebenanlagen	29
7.5	Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen - Anbauverbotszone	29
7.6	Verkehrsflächen	30
7.7	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	30
7.8	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	33

7.9	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	34
7.10	Bedingtes Baurecht	35
7.11	Waldabstand	36
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>36</b>
<b>9.</b>	<b>Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote</b>	<b>38</b>
9.1	Grünflächen	38
9.2	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	40
9.2.1	Maßnahmen zum Artenschutz	40
9.2.2	Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung	42
9.2.3	Maßnahmen zur Oberflächengestaltung	42
9.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Anpflanzflächen	43
<b>10.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>44</b>
<b>11.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>46</b>
<b>12.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>49</b>
12.1	Wasserversorgung	49
12.2	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	49
12.3	Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser	50
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	51
12.5	Energieversorgung	52
12.6	Gasversorgung	52
12.7	Telekommunikation	52
12.8	Abfallentsorgung	54
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>54</b>
<b>14.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>54</b>
<b>15.</b>	<b>Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes</b>	<b>61</b>
<b>16.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>61</b>
16.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	61
16.2	Gewässerrandstreifen	61
<b>17.</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>62</b>
17.1	Bodenschutz	62
17.2	Bodenkundliche Baubegleitung	63
17.3	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	63
17.4	Munitionsfunde	63

17.5	Inanspruchnahme von Wald	64
17.6	Ausgleichs- und Ersatzbelange	64
17.7	Grundwasserschutz	67
17.8	Artenschutzrechtliche Belange	67
<b>TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>		<b>68</b>
1.	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>68</b>
2.	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>68</b>
3.	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>68</b>
4.	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>69</b>
5.	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>72</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	72
5.1.1	Bewertungsmethodik	73
5.1.2	Vorbelastungen	74
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	75
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	103
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	123
5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	124
5.4.2	Bestandserfassung und Bewertung	124
5.4.3	Ermittlung Kompensationserfordernis	134
5.4.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand	142
5.5	Waldumwandlung	150
5.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	154
5.7	Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung	156
6.	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>157</b>
7.	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>157</b>
8.	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>158</b>
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	158
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	159
9.	<b>Zusammenfassung</b>	<b>160</b>
<b>TEIL 3 Ausfertigung</b>		<b>163</b>
1.	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>163</b>
2.	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>163</b>



<b>TEIL 4</b>	<b>Anlagen</b>	<b>164</b>
Anlage 1:	Verkehrsuntersuchung Knotenpunkt B5 / Autohof und Gewerbepark A14 bei Grabow, Dorsch Gruppe, BCD Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH Niederlassung Neubrandenburg, Neubrandenburg, 01/2018	164
Anlage 2:	Erschließungsplanung – Vorentwurf – Autohof Grabow, Ludwigsluster Chaussee 17 -19300 Grabow, IBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Schwerin, Januar 2018, geändert Februar 2018.	164
Anlage 2a:	Erschließungsplanung – Vorentwurf – Autohof Grabow, Ludwigsluster Chaussee 17 -19300 Grabow, IBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Schwerin, überarbeitet November 2018.	164
Anlage 3:	Baugrunduntersuchung Autohof Grabow, Gewerbegebiet an der B5, Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor, 01/2018	164
Anlage 4:	Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 geplant“ der Stadt Grabow, itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, 09.02.2018.	164
Anlage 4a:	Ergänzung Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5/ A14 geplant“ der Stadt Grabow, itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, 22.06.2018.	164
Anlage 5:	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ Gutachterbüro BAUER, Stand Februar 2018, ergänzt Stand Mai 2018	164
Anlage 6:	FFH-Verträglichkeitsprüfung bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes „Ludwigsluster - Grabower Heide“ (DE 2635-401) und des FFH-Gebietes „Ludwigsluster - Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“ (DE 2635-303) zum Bebauungsplan „Autohof Grabow, Gutachterbüro BAUER, Stand Februar 2018	164
Anlage 7:	Eingriffsbilanz für den Eingriff in das Landschaftsbild für die Errichtung eines Werbepylon – Bereich Autohof Grabow, Ingenieurbüro Uhle, Stand 22.01.2018	164
Anlage 8:	Natura 2000-Vorprüfung für die FFH-Gebiete „Alte Elde zwischen Wanzlitz und Krohn“ (DE 2735-301), „Schlosspark Ludwigslust“ (DE 2634-301), „Eiskeller Ludwigslust“ (DE-2635-305) und das SPA-Gebiet „Feldmark Eldena bei Grabow“ (DE 2734-401), Planungsbüro Mahnel; Grevesmühlen, Stand Februar 2018	164
Anlage 9:	Gutachten BV Autohof Grabow – Lichtimmissionen eines Werbepylon u.a. im Kontext besonderer örtlicher Situationen, Dipl.-Ing. (TU) Ulf Greiner Mai, beratender Ingenieur VBI, Halle und Weimar, Stand 16.11.2018.	164
Anlage 10:	Ergänzungsgutachten BV Autohof Grabow – Lichtimmissionen eines Werbepylon mit den Schwerpunkten BAB 14 und LS 072, Dipl.-Ing. (TU) Ulf Greiner Mai, beratender Ingenieur VBI, Halle und Weimar, Stand 03.02.2019.	164

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Darstellung des Plangeltungsbereiches Quelle: www.geodaten-mv.de/dienste	7
Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (4. Änderung) mit Darstellung Plangeltungsbereiches	16
Abb. 3: Städtebauliches Konzept Quelle: Planungsgemeinschaft ppb oldenburg November 2017	20
Abb. 4: Deckenhöhenplan der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen Quelle: iBL Schwerin,	32
Abb. 5: Darstellung der Erschließung des Plangebietes und der Verkehrsanbindung an die Landesstraße 072 Quelle: iBL Schwerin,	48
Abb. 6: Darstellung der geplanten Abwasserentsorgung	50
Abb. 7: Ersatzaufforstungsfläche in Milow (Flur 1, anteilig auf Flurstücke 199 u 200) (rot umrandet)	59
Abb. 8: Fläche für die Anpflanzung von 10 Ausgleichspflanzungen – Teil 1, Flurstück 97, der Flur 1 in der Gemarkung Fresenbrügge, unmaßstäbig, Kartengrundlage: von der Stadt Grabow am 31.01.2019 zur Verfügung gestellt	66
Abb. 9: Fläche für die Anpflanzung von 10 Ausgleichspflanzungen – Teil 2, Flurstück 97, der Flur 1 in der Gemarkung Fresenbrügge, unmaßstäbig, Kartengrundlage: von der Stadt Grabow am 31.01.2019 zur Verfügung gestellt	66
Abb. 10: Ersatzaufforstungsfläche in Milow (Flur 1, anteilig auf Flurstücke 199 u 200)	67
Abb. 11: Übersicht Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes: blau FFH-Gebiet, braun SPA-Gebiet (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0, 2018))	69
Abb. 12: Übersicht Schutzgebiete in der weiteren Umgebung des Plangebietes (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0)), 2018	70
Abb. 13: Übersicht Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes; grün LSG (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0)) 2018	71
Abb. 14: Geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V außerhalb des Plangebietes LSG (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0))	72
Abb. 15: Lage Fotonachweis von Kranichen mit Jungtieren	111
Abb. 16: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen	129
Abb. 17: Fläche für die Anpflanzung von 10 Ausgleichspflanzungen – Teil 1, Flurstück 97, der Flur 1 in der Gemarkung Fresenbrügge, unmaßstäbig, Kartengrundlage: von der Stadt Grabow am 31.01.2019 zur Verfügung gestellt	149
Abb. 18: Fläche für die Anpflanzung von 10 Ausgleichspflanzungen – Teil 2, Flurstück 97, der Flur 1 in der Gemarkung Fresenbrügge, unmaßstäbig, Kartengrundlage: von der Stadt Grabow am 31.01.2019 zur Verfügung gestellt	149
Abb. 19: Ersatzaufforstungsfläche in Milow (Flur 1, anteilig auf Flurstücke 199 u 200)	153

## **TEIL 1            Städtebaulicher Teil**

---

### **1.        Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Grabow**

Die Stadt Grabow gehört zum Landkreis Ludwigslust-Parchim. Sie befindet sich im südlichen Teil des Landkreises, südöstlich des Mittelzentrums Ludwigslust und in unmittelbarer Nähe zur Landesgrenze des Landes Brandenburg. Die Stadt Grabow nimmt als Grundzentrum Funktionen für den ihr zugeordneten Nahbereich wahr und ist Amtssitz des Amtes Grabow, zu dessen Amtsbereich die Stadt Grabow und weitere 12 Gemeinden gehören.

Zur Stadt Grabow gehören die Ortsteile Fresenbrügge, Heidehof, Wanzlitz und Winkelmoor sowie seit dem 01.01.2016 auch die Ortsteile Steesow, Zugelrade und Bochin. In der Stadt Grabow, mit einer Fläche von 72,08 km<sup>2</sup> leben 5.684 Einwohner (Stand 31.12.2016).

Von besonderer Bedeutung ist die Lage der Stadt Grabow an der Bundesstraße 5 nunmehr Landesstraße 072 und in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Grabow der Bundesautobahn 14 von der Landesgrenze Brandenburg bis zum Autobahnkreuz A14 / A24 südlich von Schwerin.

Langfristiges Entwicklungsziel der Stadt Grabow ist es, den Wirtschaftsstandort Grabow weiter zu stärken und die Synergieeffekte, die durch die Anschlussstelle der Bundesautobahn 14 Grabow erzielt werden können, effektiv zu nutzen.

### **2.        Allgemeines**

#### **2.1      Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Die Stadt Grabow stellt klar, dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Klassifizierung der angrenzenden Bundesstraße 5 nunmehr in Landesstraße 072 geändert wurde. Die teilweise Bezeichnung B5 in den verwendeten Gutachten und Planunterlagen bleibt aus Plausibilitätsgründen erhalten.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ befindet sich zwischen den Städten Ludwigslust und Grabow direkt südwestlich der Bundesstraße 5 nunmehr Landesstraße 072 (Ludwigsluster Chaussee).

Der Plangeltungsbereich wurde gemäß Aufstellungsbeschluss wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Waldflächen und den Radweg / Bundesstraße 5
- im Osten durch den Radweg/die Bundesstraße 5 (Ludwigsluster Chaussee),
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen/Grünflächen,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen/Grünflächen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs und insbesondere unter Beachtung der forstrechtlichen Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Stadt Grabow wird der Plangeltungsbereich des Vorentwurfs und des Entwurfs nunmehr wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Waldflächen und den Radweg / Landesstraße 072,
- im Osten durch die an die Landesstraße 072 angrenzenden Waldflächen,
- im Süden durch den vorhandenen Graben mit anschließenden Grünflächen,
- im Westen durch Grün- und Waldflächen.

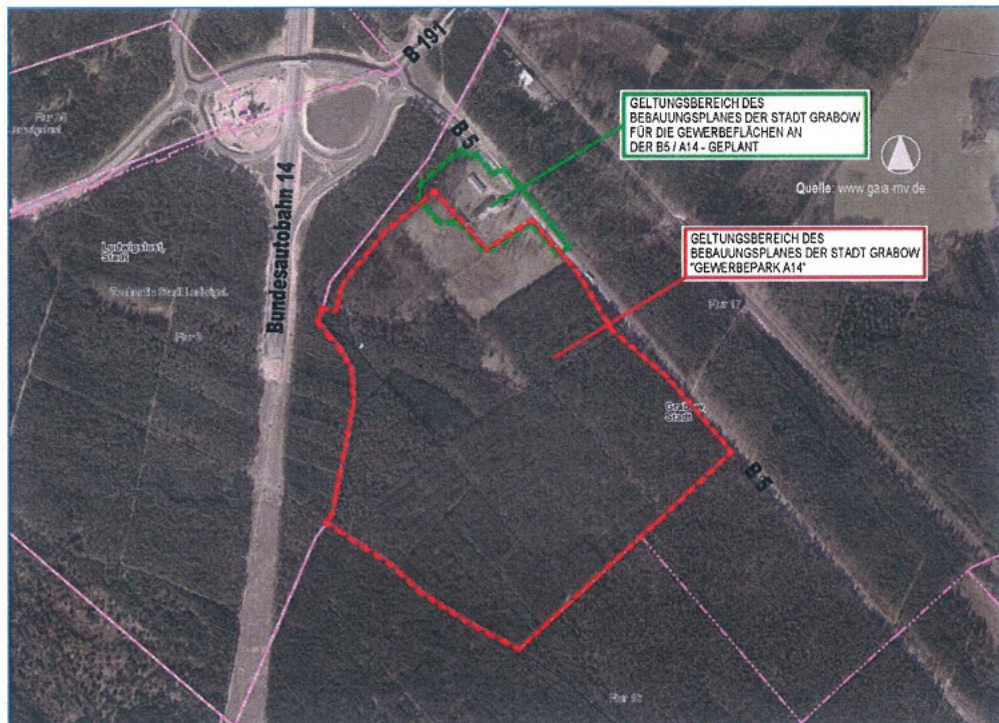


Abb. 1: Darstellung des Plangeltungsbereiches Quelle: www.geodaten-mv.de/dienste

Vollständig im Geltungsbereich befindet sich das Flurstück 160/4 der Flur 17 der Gemarkung Grabow. Teilweise befinden sich folgende Flurstücke der Flur 17 der Gemarkung Grabow im Geltungsbereich: 160/5, 161/2, 162/2, 162/4, 166/21, 166/19, 166/11, 166/10, 166/9, 166/8, 166/7, 166/6, 166/5.

Die Überlagerung der Plangeltungsbereiche wurde im Planverfahren zum Bauungsplan „Gewerbepark A14“ bereits korrigiert.

## 2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage des Vorentwurfs der Satzung über den Bauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ der Stadt Grabow dient die amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1 : 500 mit der Bezugshöhe NN, erstellt durch Dipl.-Ing. Hans-Gerd Jansen, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit Sitz in Neu-Kaliß, Alter Postweg 32.

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab M 1 : 500 mit der Bezugshöhe DHHN 92 in m über NHN und dem Lagebezug ETRS 89 (Zone 33), erstellt durch ÖbVI Dipl.-Ing. Oliver Urban, Ginsterweg 8, 19288 Ludwigslust mit Stand vom 08.01.2018.



### 2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung mit Umweltbericht, in der die Ziele, die Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

### 2.4 Rechtsgrundlagen

Die Stadt Grabow hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt in der am 13.05.2017 geltenden Fassung vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde bereits am 18.11.2013 eingeleitet.

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- 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 Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Folgende weiterführende Rechtsgrundlagen liegen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ der Stadt Grabow zugrunde:

- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, letzte berücksichtigte Änderung §§ 106, 107 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S.3434).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,436).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.3465) geändert worden ist.
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.3465) geändert worden ist.
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- Bundeswaldgesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S.75) geändert worden ist.
- Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V S. 90), in der Fassung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

## 2.5 Gutachten zum Bebauungsplan

Der Erarbeitung des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht liegen folgende Gutachten und Untersuchungen zugrunde:

- Verkehrsuntersuchung Knotenpunkt L072 / Autohof und Gewerbepark A14 bei Grabow, Dorsch Gruppe, BCD Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH Niederlassung Neubrandenburg, Neubrandenburg, 01/2018.
- Baugrunduntersuchung Autohof Grabow, Gewerbegebiet an der B5, Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor, 01/2018.
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 geplant“ der Stadt Grabow, itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, 09.02.2018.
- Ergänzung Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 geplant“ der Stadt Grabow, itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, 22.06.2018.

- Erschließungsplanung – Vorentwurf – Autohof Grabow, Ludwigsluster Chaussee 17 -19300 Grabow, iBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Schwerin, Januar 2018, geändert Februar 2018.
- Erschließungsplanung – Vorentwurf – Autohof Grabow, Ludwigsluster Chaussee 17 -19300 Grabow, iBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Schwerin, überarbeitet November 2018.
- Fortschreibung des Fachplans Einzelhandel mit Nahversorgungskonzept für die Stadt Grabow, Stadt+Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbH, Leipzig, Juni 2016.
- Biotoperfassung 2017. Ergebnisbericht zum Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ - UVP Waldumwandlung, PLAN AKZENT Rostock, Elke Ringel, Oktober 2017.
- Faunistisches Gutachten Brutvogelerfassung 2016, im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbepark A14“, PLAN AKZENT Rostock, Elke Ringel, Dezember 2016.
- Faunistisches Gutachten Fledermausuntersuchung 2016 im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbepark A14“, PLAN AKZENT Rostock, Elke Ringel, Oktober 2017.
- Faunistisches Gutachten Amphibienuntersuchung 2016, im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbepark A14“, PLAN AKZENT Rostock, Elke Ringel, Dezember 2016.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ Gutachterbüro BAUER, Stand Februar 2018, ergänzt Stand Mai 2018
- FFH-Verträglichkeitsprüfung bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes „Ludwigsluster - Grabower Heide“ (DE 2635-401) und des FFH-Gebietes „Ludwigsluster - Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“ (DE 2635-303) zum Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“, Gutachterbüro BAUER, Stand Februar 2018 .
- Eingriffsbilanz für den Eingriff in das Landschaftsbild für die Errichtung eines Werbepylon – Bereich Autohof Grabow, Ingenieurbüro Uhle, Stand 22.01.2018.
- Gutachten BV Autohof Grabow – Lichtimmissionen eines Werbepylon u.a. im Kontext besonderer örtlicher Situationen, Dipl.-Ing. (TU) Ulf Greiner Mai, beratender Ingenieur VBI, Halle und Weimar, Stand 16.11.2018.
- Ergänzungsgutachten BV Autohof Grabow – Lichtimmissionen eines Werbepylon mit den Schwerpunkten BAB 14 und LS 072, Dipl.-Ing. (TU) Ulf Greiner Mai, beratender Ingenieur VBI, Halle und Weimar, Stand 03.02.2019.

## 2.6 Verfahrensdurchführung

Die Stadt Grabow hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits am 30.05.2012 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt „Grabower Amtsanzeiger“ am 06.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.11.2013 bis zum 16.12.2013 wurden die Planunterlagen zum Vorentwurf im Amt Grabow, Bauamt, öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit konnte sich in diesem Zeitraum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung unterrichten und sich während

dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zur Planung äußern. Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 18.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Grabow am 20.02.2018 geprüft. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung ergänzt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Die Planunterlagen, die Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Stadt Grabow bereits wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2018 bis einschließlich 13.04.2018 im Amt Grabow, Bauamt, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Zusätzlich wurden die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Planunterlagen und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.03.2018 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Unterlagen und Datengrundlagen zum Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ von PLAN AKZENT wurden im Rahmen dieser Planung in Abstimmung mit der Stadt Grabow zur Verfügung gestellt, weiterverarbeitet und genutzt und führten zu den Ergebnissen dieser Planung. Die Gutachten von PLAN AKZENT liegen in der Stadt Grabow vor.

Von einer Verlängerung des Auslegungszeitraumes über die Monatsfrist hinaus hat die Stadt Grabow abgesehen. Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung an dem Standort, die an dem Standort gesichert und neu geordnet werden soll, ergeben sich keine zusätzlichen komplexen Betrachtungen. Die Belange der erforderlichen Waldumwandlung wurden bereits mit den Planunterlagen zum Vorentwurf berücksichtigt. Der Regelungsgehalt des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung und zu baulichen Erweiterungsmöglichkeiten an einem vorhandenen gewerblich genutzten Standort wurde durch die Stadt Grabow als nicht besonders komplex eingeschätzt. Umweltbezogene Entscheidungen wurden bereits mit den Unterlagen zum Vorentwurf getroffen. Zusätzliche Fachgutachten waren vorhanden und lagen mit aus. Die Erschließungsplanung lag zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung bereits vor, sodass die Belange der Erschließung nachvollziehbar darstellbar waren. Die Auswirkungen des geplanten Werbepylonen konnten mit den Unterlagen ebenso dargestellt werden. Es liegt aus Sicht der Stadt Grabow kein komplexes Planverfahren vor, das einer verlängerten Auslegung bedurfte. Ein hoher Schwierigkeitsgrad der Planung ist ebenso nicht erkennbar, sodass von einer Fristverlängerung über die vorgeschriebene Mindestfrist hinaus abgesehen wurde.

Die eingegangenen die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Grabow geprüft. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Lage der Ersatzaufforstungsfläche hat sich im Planverfahren geändert. Zu der geänderten Lage der Ersatzaufforstungsfläche wurde eine eingeschränkte



Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Mit Übergabe der technischen Planung nach dem Abwägungsbeschluss haben sich Änderungen ergeben, die eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich machen. Insbesondere handelt es sich hierbei um Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sowie die Errichtung einer Stützwand entlang des Gewässerrandstreifens zum Gewässer II. Ordnung. Die Ergebnisse des Gutachtens zur Lichtimmission des Werbepylonen führen zu einer Verringerung der geplanten Höhe des Werbepylonen. Aufgrund der Änderungen der Planunterlagen sind diese gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen. Die Stadt Grabow sieht mit den Änderungen der Planunterlagen die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Stadt Grabow hat bestimmt, dass mit dem erneuten Entwurf nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können und nur die berührten Behörden und die berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Die Stadt Grabow hat weiterhin bestimmt, die Dauer der erneuten Auslegung auf zwei Wochen zu verkürzen, und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen zu verkürzen.

Die geänderten Planunterlagen lagen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.01.2019 bis einschließlich 29.01.2019 im Amt Grabow öffentlich aus. Zusätzlich wurden die nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegten Planunterlagen und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Die berührten Behörden und die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2018 um Abgabe einer Stellungnahme zu den Planunterlagen zum erneuten Entwurf gebeten. Eine Verkürzung der Stellungnahmefrist wurde nicht vorgenommen.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung zum erneuten Entwurf wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zur Planung abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden, der berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Grabow geprüft. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 – geplant“ als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

### **3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Grabow möchte den Wirtschaftsstandort Grabow durch die Entwicklung dieses Gewerbegebietes, das direkt an der Anschlussstelle Grabow der BAB 14 gelegen ist, stärken und entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen entwickeln.

Die Stadt Grabow beabsichtigt den nicht integrierten, im Bestand vorhandenen und gewerblich genutzten Standort, unter Berücksichtigung der Autobahnanschlussstelle Grabow zu erhalten, neu zu ordnen und weiter zu entwickeln. Die Stadt Grabow will bewusst die Synergieeffekte der Anschlussstelle Grabow nutzen. Der am Standort vorhandene Raumausstatter-Fachmarkt wird in die Innenstadt verlagert, sodass die Sicherung von bestehendem Einzelhandel an diesem Standort kein städtebauliches Ziel der Stadt mehr darstellt. Der vorhandene Standort soll weiterentwickelt werden und die Ansiedlung eines Fast-Food-Restaurants und eines Autohofes mit Integration einer Tankstelle planungsrechtlich soll vorbereitet werden.

Die Entwicklung eines Gewerbestandortes an der BAB14 ist für die Region Grabow/ Ludwigslust von wirtschaftlicher Bedeutung und ein wichtiger Standortfaktor für die Stadt Grabow.

#### **4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

##### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Für die Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM vom 30. August 2011) zu beachten.

Die Stadt Grabow ist als Grundzentrum eingestuft und dem Mittelbereich Ludwigslust zugeordnet und liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis.

Die Grundzentren bilden entsprechend den Aussagen des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume. Die Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Stadt Grabow und insbesondere der Vorhabenstandort befinden sich an einem überregionalen Straßennetz und an der Anschlussstelle Grabow der BAB 14. Nordöstlich des Vorhabenstandortes schließen sich ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und ein FFH-Gebiet an. Die Stadt liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus.

##### **4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Die allgemeinen übergeordneten Aussagen für den Bereich der Stadt Grabow werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM vom 30. August 2011) konkretisiert.

Die Stadt Grabow befindet sich im Süden der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Grabow verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Grundzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die Stadt Grabow ist als Grundzentrum eingestuft und dem Mittelbereich Ludwigslust zugeordnet. Für Grundzentren werden unter 3.2.2 folgende Aussagen getroffen:

„(2) Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.“

Die Grundzentren bilden entsprechend den Aussagen des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume.

Die Stadt Grabow befindet sich im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Für den Ländlichen Raum werden unter 3.1.1 RREP WM folgende Aussagen getroffen:

- (1) Die Ländlichen Räume sollen unter Wahrung ihrer landschaftlichen Vielfalt und kulturellen Eigenart als eigenständige und gleichwertige Wirtschafts- und Lebensräume so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann.
- (3) Die für die Ländlichen Räume charakteristischen Wirtschaftszweige wie Land- und Forstwirtschaft, Ernährungswirtschaft und Tourismus sollen wettbewerbsfähig erhalten und weiterentwickelt werden. Neue Erwerbsmöglichkeiten sollen erschlossen werden.
- (4) Ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können.

Die Stadt Grabow und insbesondere der Vorhabenstandort befinden sich an einem überregionalen Straßennetz, an einem regional bedeutsamen Radroutennetz und an der Anschlussstelle Grabow der BAB 14.

Die Stadt Grabow liegt innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. Teilflächen des Bereiches der Stadt Grabow befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung und einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege mit einer kleinen Teilfläche in einem Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Diese Gebiete sind durch den geplanten Vorhabenstandort nicht betroffen.

Die Planungsanzeige zu dem Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ der Stadt Grabow wurde zur Beurteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung vorgelegt. Es wurden landesplanerische Hinweise erteilt, die berücksichtigt wurden.

Mit der Umsetzung des Vorhabens können Arbeitsplätze geschaffen werden (vgl. Pkt. 4.1 (4) RREP WM. Die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen soll bedarfsgerecht auf die zentralen Orte konzentriert werden. Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Grabow im Bereich der Anschlussstelle Grabow an die A14 innerhalb eines Gewerbegebietes einen Autohof mit Tankstelle und ein Fast-Food-Restaurant ansiedeln. Die Erweiterung des

gewerblichen Standortes mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ ist städtebauliches Ziel der Stadt Grabow.

Die Standortvorteile sollen im Zuge der interkommunalen Zusammenarbeit genutzt werden (vgl. Pkt. 4.1 (8) RREP WM. Die Stadt Ludwigslust wurde mit dem Vorentwurf beteiligt, um frühzeitig die geplanten Entwicklungsabsichten der Stadt Grabow zu kennen und so konkurrierende Flächenausweisungen zu vermeiden. Die Stadt Ludwigslust hat im Rahmen der gemeindenachbarlichen Abstimmung mitgeteilt, dass die Planung den Belangen der Stadt Ludwigslust nicht entgegensteht.

Eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist aus Sicht der Stadt Grabow gegeben. Im Ergebnis der Prüfung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung hat die Behörde in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 26.03.2018 mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

#### **4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Das Gutachterliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) trifft u.a. folgende Aussagen für den Vorhabenstandort:

Das Lebensraumpotential ist mittel bis hoch eingestuft. In Bezug auf die Lebensraumstrukturen ist im Bereich des Vorhabenstandortes Wald verzeichnet.

Als Bodenpotential für das Gebiet der Stadt Grabow sind Sande, grundwasserbestimmt (FB1), verzeichnet mit einer komplexen Bewertung der Bodenpotentiale von sehr hoch.

Die Grundwasserneubildung wird für das Vorhabengebiet mit Klasse 3 (hohe Bedeutung) eingestuft und das nutzbare Grundwasserdargebot mit Klasse 4 (sehr hohe Bedeutung (>10.000 m<sup>3</sup>/d)).

Das Landschaftsbildpotential wird für das Gebiet der Stadt Grabow mit der Bewertungsstufe hoch bis sehr hoch eingestuft; als störende Faktoren sind Bundesstraßen und als positive Faktoren sind architektonische Höhendominaten zu finden.

Als Landnutzung ist für den Vorhabenstandort Wald benannt.

Es sind keine Schutzgebiete von internationaler und/oder nationaler Bedeutung im Plangebiet zu finden, jedoch befindet sich nordöstlich des Vorhabenstandortes ein FFH-Gebiet.

In Bezug auf die unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume wird das Vorhabengebiet mit mittel (Stufe 2) bewertet.

#### **4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung – September 2008) trifft für die Stadt Grabow insbesondere den Vorhabenstandort u.a. folgende Aussagen:

Die Stadt Grabow ist umgeben von Bereichen mit besonderer bzw. herausragender Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen. Der Vorhabenstandort liegt jedoch nicht in einem solchen Bereich.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb von Wäldern mit deutlichen strukturellen Defiziten. Nordöstlich befindet sich ein bedeutender Schwerpunktraum (> 50ha) von Zielarten des Florenschutzes M-V mit hohem bis sehr hohem



Handlungsbedarf sowie ein Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung.

Als heutige potenzielle Vegetation (HPNV) wird für das Plangebiet Drahtschmielen-Buchenwald angenommen.

Dem Plangebiet wird keine besondere Bedeutung in Bezug auf schutzwürdige Arten und Lebensräume zugeordnet.

Der Vorhabenstandort ist hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes mit hoch bis sehr hoch und hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume mit mittel zu bewerten. Bei der Bewertung der Schutzwürdigkeit des Bodens und des Grund- und Oberflächenwassers wird die Stadt Grabow einschließlich des Vorhabengebietes mit sehr hoch eingestuft.

Es sind keine Natura2000-Gebiete direkt betroffen. Jedoch befinden sich etwa 270 m nordöstlich des Vorhabenstandortes das SPA „Ludwigsluster-Grabower Heide“ (DE 2635-401) und das FFH-Gebiet „Ludwigsluster-Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“ (DE 2635-303).

Ein Landschaftsschutzgebiet (L147) und ein Naturschutzgebiet (77) befinden sich nordöstlich des Vorhabenstandortes. Diese sind aber nicht direkt von dem Vorhabenstandort betroffen.

#### 4.5 Flächennutzungsplan

Die wirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ bereits eine gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wurde diesen städtebaulichen Zielsetzungen im Verfahrenen der 4. Änderung bereits angepasst. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Entwicklungsgebot wurde beachtet.

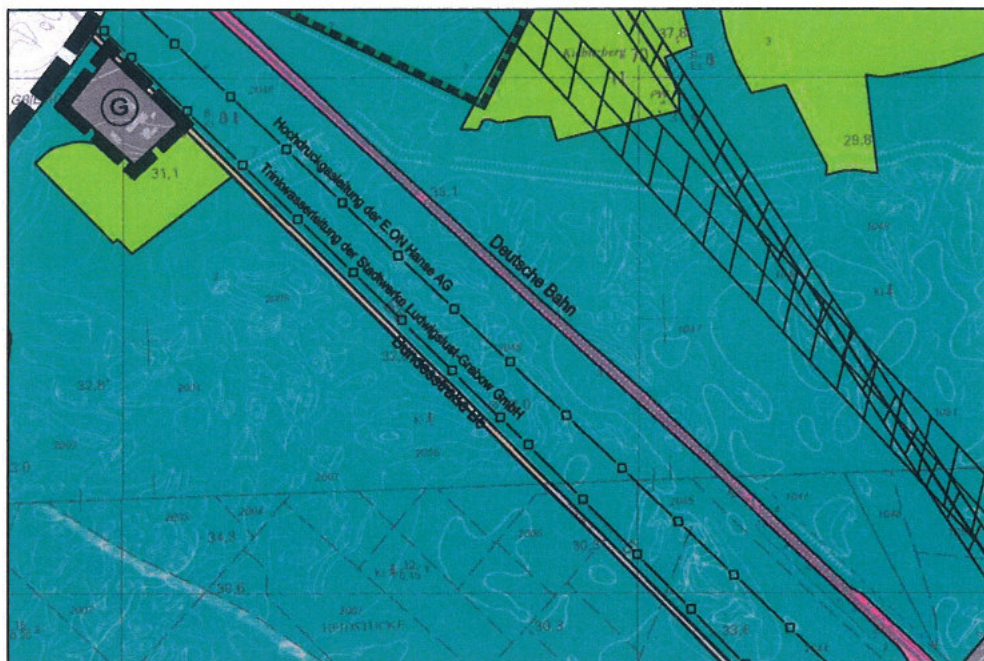


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (4. Änderung) mit Darstellung Plangebietes

#### **4.6 Landschaftsplan**

Der rechtswirksame Landschaftsplan der Stadt Grabow (Stand 1994 /, Ergänzung / Änderung Stand 1996) stellt für das Plangebiet und den Umgebungsbereich folgende Nutzungen dar:

- Bestehende Bebauung,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft mit der Zielsetzung der Wiedervernässung von Grünlandflächen und
- Wald.

### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Städten Ludwigslust und Grabow direkt an der Landesstraße 072 (Ludwigsluster Chaussee). Der Plangebietsbereich beträgt ca. 2,96 ha. Der Vorhabenstandort ist derzeit nicht städtebaulich integriert und beurteilt sich mit seiner vorhandenen Bebauung nach § 35 BauGB. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor.

Das Plangebiet ist bereits mit einem Raumausstatter-Fachmarkt (HAACK-Fachmarkt) bebaut. Dieser besteht aus zwei Gebäuden, die nicht miteinander verbunden sind. In einem Gebäude befindet sich eine Teppichhalle und in dem nördlich gelegenen Gebäude befindet sich die Gardinenhalle. Das nördliche Gebäude ist mit einem Betonplattenweg, der auch als Umfahrung dient, umgeben. Südlich der Teppichhalle befinden sich Stellplätze. Die Zufahrt zu dem Vorhabenstandort erfolgt ausschließlich von der Landesstraße 072. An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes befinden sich 3 Werbeanlagen und eine Trafostation. Direkt an der Landesstraße befindet sich ein leerstehendes Wohnhaus und im rückwärtigen Grundstücksteil sind Nebengebäude vorhanden. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine baugenehmigte Sendemastanlage der E-Plus-Gruppe.

Die weiteren Flächen des Plangebietes, vor allem die südlichen und südwestlichen Bereiche, sind unbebaut und stellen sich als Grünflächen dar. Südwestlich des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 000351.

Im Norden grenzt das Plangebiet an ein großflächiges Waldgebiet, im Süden und im Westen an landwirtschaftlich genutzten Flächen/ Grünlandflächen. Im Osten schließt sich die Landesstraße 072 mit begleitendem Radweg an das Plangebiet an. Östlich der Landesstraße befindet sich Wald.

Das Plangebiet ist gut über die vorhandene Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz der L072 angebunden. Die Landesstraße wird von einem Radweg begleitet.

#### **5.2 Naturräumlicher Bestand**

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Landesstraße 072 (hier: Ludwigsluster Chaussee) zwischen der Stadt Ludwigslust und der Stadt Grabow. Die Landesstraße wird durch einen asphaltierten Geh- und Radweg sowie weitgehend intensiv gepflegte Straßennebenflächen mit

Entwässerungsgräben begleitet. Die Bereiche südlich des Plangebietes werden als Dauergrünland beurteilt, sind jedoch durch sukzessive Tendenzen geprägt. Die Grünlandflächen werden beweidet. Durch den hohen Grundwasserstand sind in diesem Bereich anmoorige Bodenverhältnisse gegeben. Der Bereich ist zwar melioriert, es haben sich jedoch bereichsweise zusammenhängende Bestände aus Binsen bzw. Seggen entwickelt. Höher gelegene Bereiche werden dem Biotoptyp Frischweide und Bereiche mit Dominanz von Binsen und Seggen werden dem Biotoptyp sonstiges Feuchtgrünland zugeordnet (eine ausführliche Begründung für die Einstufung des Biotoptyps „sonstiges Feuchtgrünland“ ist dem Punkt 5.4.2 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen). Südlich vom Plangebiet verläuft ein Graben. Weiter südlich ist das Grünland bereichsweise durch Hänge-Birken überstellt. Dieser Bereich wurde im Rahmen einer landesweiten Kartierung als naturnahes Feldgehölz kartiert und als geschütztes Biotop (LWL-13531) ausgewiesen. Aufgrund der naturräumlichen Ausprägung des Gehölzbestandes wird der Gehölzbestand nicht als Feldgehölz, sondern als Einzelbäume bzw. Baumgruppe kartiert (eine ausführliche Begründung für die Einstufung des Biotoptyps ist dem Punkt 5.4.2 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen). Südwestlich vom Plangebiet befindet sich ein geschütztes Kleingewässer (LWL-13530). Das Kleingewässer ist weitestgehend vegetationsfrei und in das Grünland integriert.

Der Grünlandbereich und das Plangebiet werden von Waldflächen eingefasst, die von der L072 und dem Trassenverlauf der A14 durchschnitten werden. Maßgeblich sind monotone forstlich genutzte Kiefernbestände ausgeprägt. Teilweise haben sich auch Kiefern-mischbestände sowie durch Birken dominierte Laubbestände entwickelt. Gemäß Biotoperfassung von PLAN AKZENT mit dem Stand vom Oktober 2017 werden die beschriebenen Waldbereiche nicht als Biotop aus Bruch- und Moorstandorten eingeschätzt. Die kartierten Waldbereiche sind auch keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die hoch- und tiefbaulichen Anlagen des HAACK-Fachmarktes dominiert. Erschließung, Zuwegungen und Aufstellflächen vor den Gebäuden sind mit Ortbeton versiegelt oder als teilversiegelte Flächen ausgebildet. Das Plangebiet wird über eine vollversiegelte Zufahrt erschlossen. Neben den gewerblich durch den HAACK-Fachmarkt genutzten Flächen sind im Gebiet auch derzeit ungenutzte Gebäude vorhanden. Im südlichen Bereich wurde ein Funkmast aufgestellt. Weitere Gebäude und Anlagen wurden zwischenzeitlich entfernt. Die unversiegelten Flächen werden als Zierrasen intensiv gepflegt oder sind derzeit ohne Nutzung. Der Bereich wurde ehemals als Abdeckerei (um 1900) und zu DDR-Zeiten als Geflügelfarm genutzt und ist entsprechend überformt. Aufgrund der Vorbelastungen und der derzeitigen Nutzung wird der eingezäunte Bereich bis zum südlich verlaufenden Graben als Gewerbefläche kartiert.

Nordöstlich ist die L072 mit Geh- und Radweg in den Geltungsbereich integriert.

Im nordwestlichen Bereich dominieren Waldflächen. Der Übergangsbereich der Siedlungsflächen zu den Waldflächen wird als Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten kartiert, der von Birken dominiert wird. Nordwestlich erfolgt der Übergang in einen kieferndominierten Forstbestand.

Geschützte Bäume sind beidseitig der Zufahrt und im südlichen Teil des Bebauungsplanes vorhanden.

## **6. Planungsziele**

### **6.1 Planungsziel**

Mit der Realisierung der Bundesautobahn 14 und der Autobahnanschlussstelle Grabow ergibt sich für den vorhandenen gewerblichen Standort und das zukünftige Plangebiet eine begünstigte überregionale Verkehrsanbindung in Verbindung mit den stark frequentierten Landesstraßen 072 und 073.

Grundlegendes Ziel der Stadt Grabow ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des bestehenden gewerblich genutzten Standortes zu schaffen. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes reagiert die Stadt Grabow auf die konkreten Ansiedlungsbegehren an diesem Standort. Beabsichtigtes Ziel der Stadt Grabow ist es, ein Fast-Food-Restaurant und einen Autohof mit Tankstelle und Verkaufsraum/ Shop, Trucker-Imbiss sowie Nebenräumen anzusiedeln. Der Standort kann aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage eine Versorgungsfunktion für Reisende und Touristen übernehmen. Darüber hinaus können Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden. Wesentlicher Standortfaktor ist die Anbindung an die Bundesautobahn 14 an der Anschlussstelle Grabow. Zudem sind gewerbliche Erweiterungsflächen in Angrenzung an das Plangebiet durch die Stadt Grabow geplant. Das Plangebiet soll ausschließlich über die L072 mit einer verkehrlichen Anbindung erschlossen werden.

### **6.2 Städtebauliches Konzept**

Die Stadt Grabow beabsichtigt, den nicht integrierten und im Bestand vorhandenen und gewerblich genutzten Standort unter Berücksichtigung der Autobahnanschlussstelle Grabow zu erhalten, neu zu ordnen und weiter zu entwickeln. Die Stadt Grabow will bewusst die Synergieeffekte der Anschlussstelle Grabow nutzen.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt das nachfolgende städtebauliche Konzept zugrunde.



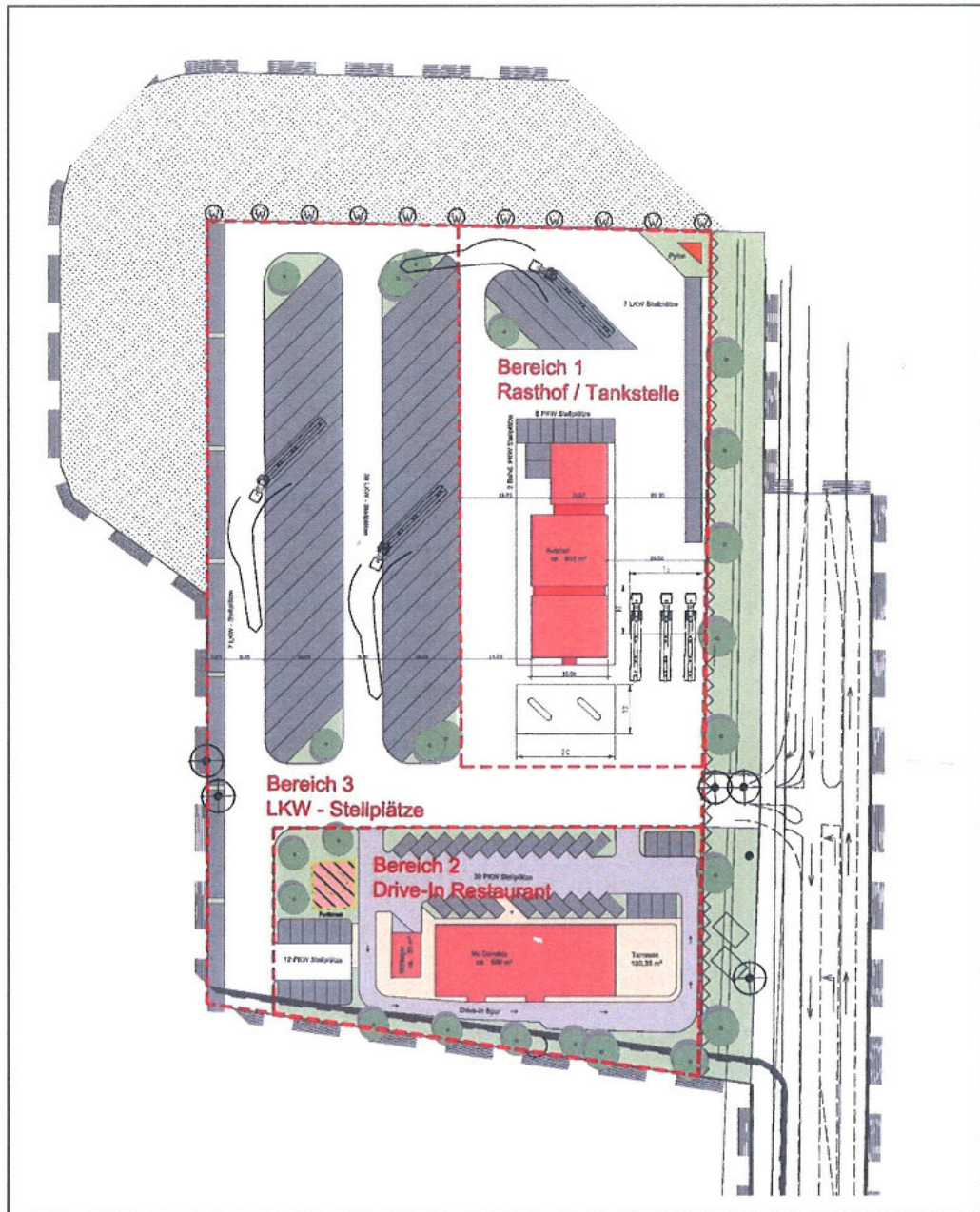


Abb. 3: Städtebauliches Konzept Quelle: Planungsgemeinschaft ppb oldenburg November 2017

Das Gebiet wird über eine Haupteinfahrtsstraße von der Landesstraße 072 erschlossen. Hierzu ist es verkehrstechnisch notwendig, die Landesstraße 072 entsprechend den Vorgaben der technischen Planung im Einmündungsbereich aufzuweiten und mit einer Linksabbiegerspur aus Richtung Grabow zu erweitern. Die Haupteinfahrtsstraße ist so konzipiert, dass eine Anbindung des zukünftigen Gewerbestandortes „Gewerbepark A14“ ermöglicht werden kann.

Die bestehende Nutzung des Raumausstatter-Fachmarktes soll aufgegeben werden. Es sollen eine Tankstelle und entsprechende sanitäre Einrichtungen, LKW-Stellplätze sowie ein Fast-Food-Restaurant errichtet werden. Ergänzende

Nutzungen im Rahmen der zulässigen Festsetzungen für Gewerbegebiete gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes sollen ebenso zulässig sein. Für alle beabsichtigten Nutzungen sind entsprechende Stellplatzanlagen vorgesehen. In dem Plangebiet wird der im Bestand vorhandene baugenehmigte Sendemast der E-Plus-Gruppe berücksichtigt.

Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wird berücksichtigt, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Es besteht die Möglichkeit die Flächen als Retentionsflächen zu nutzen.

Entsprechend dem Bundesfernstraßengesetz hält das geplante Gewerbegebiet mit seinen baulichen Anlagen den geforderten Abstand von 100 m von den Anlagen der BAB 14 ein. Der geforderte Abstand von 20 m von der Landesstraße 072 gemäß Straßen- und Wegegesetz wird berücksichtigt.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 4-9 BauNVO)**

Das städtebauliche Ziel an diesem Standort besteht in der Ausnutzung des Standortfaktors und der Lagegunst zur Anschlussstelle Grabow der A14. Der Standort soll für die Nutzung durch ein Fast-Food-Restaurant und einen Autohof vorbereitet werden.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen wird das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Teilgebiete des Gewerbegebietes GE1 und GE2 sollen damit vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind folgende gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig:

- Nr. 1: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Nr. 2: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Nr. 3: Tankstellen.

Die Stadt Grabow stellt klar, dass innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art zu den im Plangebungsbereich allgemein zulässigen Nutzungsarten einzuordnen sind.

Darüber hinaus ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich von den Gliederungs-, Modifizierungs- und Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO Gebrauch zu machen.

#### Gliederung des Gewerbegebiets nach besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften der Betriebe und Anlagen (Lärmemissionskontingente)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit der Feingliederung des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gewährleistet, dass einerseits eine den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Ausnutzung der Bauflächen des Gewerbegebiets erfolgen kann, andererseits aber schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich in diesem Fall südöstlich der Plangebietes in ca. 2 km Entfernung am Ortseingang der Stadt Grabow, sowie ca. 900 m Nordwestlich befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung (Ortsteil Techentin der Stadt Ludwigslust) in ca. 2,5 km Entfernung zum Plangebiet. In ca. 950 m Entfernung befinden sich 2 weitere Immissionsorte im Außenbereich und somit mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes. Gutachterlich wurde dargelegt, dass aufgrund der fehlenden schutzwürdigen Nutzung in der nahegelegenen Umgebung auch keine maßgeblichen Immissionsorte vorhanden sind. Es besteht somit die Möglichkeit sehr hohe Kontingente festzulegen oder gänzlich auf eine Kontingentierung zu verzichten.

Aus städtebaulichen Gründen unter Berücksichtigung des geplanten Gesamtstandortes wird, wie gutachterlich empfohlen, eine Kontingentierung vorgenommen, die den Anforderungen an die geplante Nutzung entspricht und bei der weiterführenden Planung zu berücksichtigen ist. Die vorgenommene Kontingentierung ohne unterschiedliche Emissionskontingente im Plangebiet entspricht den gutachterlichen Empfehlungen und basiert auf der Grundlage der beabsichtigten Entwicklung des Gesamtstandortes, unter Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbepark A14“.

Im Ergebnis zeigt sich für die geplanten Gewerbeflächen, dass tagsüber und nachts uneingeschränkte Geräuschemissionen möglich sind. Es kann eine nach DIN 18005 uneingeschränkte gewerbliche Nutzung der Grundstücke erfolgen.

#### Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Ausnahme von Tankstellenshops

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Die in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsnutzung wird beschränkt. Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Diese Festsetzung wird der Umsetzung der Planungsziele an dem Standort gerecht. Der im Bestand vorhandene Raumausstattungs-Fachmarkt wird verlagert. Es handelt sich gemäß Einzelhandelsgutachten der Stadt Grabow hier um einen nicht integrierten Standort, der im Bestand vorhanden ist, jedoch für weitere Einzelhandelsnutzungen nicht entwickelt werden soll. Der Einzelhandel soll in den städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Grabow angesiedelt werden. Dieser autokundenorientierte nicht integrierte Standort ist für weitere Einzelhandelsansiedlungen nicht vorgesehen. Maßgeblich für die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind die landesplanerischen Zielvorgaben sowie die Fortschreibung des Fachplans Einzelhandel mit Nahversorgungskonzept für die Stadt Grabow (Beschlussfassung vom 22.11.2017).

Ausnahmen von dieser Regelung sind in ihrem Umfang beschränkt und beinhalten nur die Zulässigkeit von Tankstellenshops, wenn diese als Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen. Es handelt sich bei einem Tankstellenshop nicht um eine strukturprägende nahversorgungsrelevante

Einzelhandelsansiedlung, deren Ansiedlung gemäß den Vorgaben der Fortschreibung des Fachplans Einzelhandels in städtebaulich nicht integrierten Lagen nicht erfolgen soll.

Tankstellenshops bieten neben Produkten für das Auto selbst auch Tabakwaren, Getränke und Lebensmittel (insbesondere frische Backwaren-Brötchen), sowie einzelne andere Waren des täglichen Bedarfs. Diese Waren sind üblicherweise als „Reisebedarf“ anzusehen und sollen an diesem Standort der Versorgung reisender Kraftfahrer dienen. Tankstellenshops erfüllen untergeordnet auch eine Versorgungsmöglichkeit für einzelne Güter des täglichen Bedarfs außerhalb der allgemeinen Ladenöffnungszeiten. Aufgrund der eher geringen Breite und Tiefe der angebotenen Sortimente handelt es sich nicht um eine strukturprägende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsansiedlung und eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches und der wohnortnahen Versorgung der Stadt Grabow ist nicht zu befürchten. Es ist vorgesehen, Tankstellenshops ausnahmsweise im Bebauungsplan zuzulassen. Der Ausnahmetatbestand trifft dann zu, wenn die Verkaufsfläche von 100,00 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und der Tankstellenshop nur im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung der Tankstelle steht. Die Begrenzung der Verkaufsfläche an diesem Standort entspricht einer ortsüblichen Größe von Tankstellenshops in der Stadt Grabow.

Zur Rechtseindeutigkeit wird die Definition der Verkaufsfläche nochmals klargestellt. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes Urteil vom 24.11.2005 AZ. 4 C 10.04 ist hierbei zugrunde zu legen. Eine Vermischung der Verkaufsfläche des Tankstellenshops mit der Fläche, die dem Trucker-Imbiss zuzurechnen ist, soll somit verhindert werden.

#### Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Nutzungen im Gewerbegebiet werden weiter wie folgt eingeschränkt:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Das Plangebiet ist städtebaulich nicht integriert und die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollten und können innerhalb des Stadtgebietes in integrierter Lage angesiedelt werden, damit sie gut erreichbar sind.

#### Ausschluss von Störfallbetrieben

Die Aufnahme von störfallbezogenen Regelungen ist aus Sicht der Stadt Grabow nicht erforderlich. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass die bestehenden gewerblichen Betriebe keine Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG darstellen und der Störfallverordnung (12. BImSchV) nicht unterliegen. Außerdem bestehen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren ausreichende Möglichkeiten der Feinststeuerung im vorhabenbezogenen Genehmigungs- und Überwachungsrecht. Aus diesem Grunde ist es aus Sicht

der Stadt Grabow im vorliegenden Falle sachgerecht, eine Konfliktverlagerung für mögliche zukünftige Fälle auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren vorzunehmen.

Die Erweiterung des gewerblichen Standortes mit dem Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ eröffnet der Stadt Grabow verschiedene Möglichkeiten für die Ansiedlung von Störfallbetrieben, sodass der Ausschluss für diesen Plangeltungsbereich städtebaulich gerechtfertigt ist.

#### Ausschluss von Windenergieanlagen

Die Region verfügt über entsprechende Eignungsgebiete, sodass dort eine Konzentration der Windenergieanlagen erfolgen kann. Windenergieanlagen sollen in den dafür ausgewiesenen Windeignungsgebieten ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um landesplanerische Zielsetzungen. Der Ausschluss von kleinen Windenergieanlagen ergibt sich i.d.R. aufgrund der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen über einem definierten Bezugspunkt und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die entsprechenden Regelungen sind in der Planzeichnung sowie in der Nutzungsschablone enthalten.

#### Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Hiermit wird die für Gewerbegebiete maximal zulässige Ausnutzungskennziffer von 0,8 um 0,1 überschritten. Diese entspricht den Anforderungen an diesem Standort.

Für die zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks soll die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 0,1 ermöglicht werden.

Mit dieser Planung wird ein bereits gewerblich genutzter Standort überplant und neu geordnet. Im Vergleich zum Vorentwurf dieser Planung mit einer festgesetzten GRZ von 0,8 haben sich geänderte Anforderungen an diesen Standort hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung ergeben. Das Plangebiet war ursprünglich nur über eine private Grundstückszufahrt, die dem Grundstückseigentümer zugeordnet wurde, an die Landesstraße 072 angebunden. Die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Grabow wurden ergänzt. In Angrenzung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ ist die Erweiterung des Standortes mit dem Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ geplant. Die Haupterschließung der Erweiterung des Standortes soll über das Plangebiet „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ erfolgen, sodass es zu veränderten Flächeninanspruchnahmen mit Auswirkungen auf die Grundflächenzahl für diesen Standort kommt und eine Grundflächenzahl vom 0,9 erforderlich wird. Die festgesetzten Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewahrt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Es handelt sich um einen bereits vorhandenen und gewerblich genutzten Standort für den im ersten Schritt eine Neuordnung und Nachnutzung

ermöglicht werden soll. Aus städtebaulicher Sicht und unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist zuerst die Nachnutzung des Standortes vorzusehen. Für die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten ist aus städtebaulicher Sicht die Frage der Erschließung und Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz bereits innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ zu berücksichtigen. Im Rahmen des Regionalen Raumentwicklungskonzeptes REK A14 wurde dargestellt, dass der Lückenschluss der Bundesautobahn 14 planerisch die Möglichkeit eröffnet, neue Gewerbestandorte entlang dieser Achse zu entwickeln. Die Ansiedlung eines Rasthofes wurde im REK A14 als ein Leitprojekt dargestellt und wird mit dieser Planung umgesetzt. Zur Berücksichtigung von Entwicklungsmöglichkeiten die im REK A14 dargestellt wurden, hat die Stadtvertretung der Stadt Grabow den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ am 16.09.2015 gefasst. Zur Realisierung der Planungsziele für den vorhandenen gewerblichen Standort und den Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ ist die verkehrliche Anbindung und die Herstellung der notwendigen Verkehrsinfrastruktur bereits innerhalb dieses Bebauungsplans aus städtebaulichen Gründen zu berücksichtigen.

Eine Beibehaltung der GRZ 0,8 entsprechend dem Vorentwurf und was der Obergrenze der BauNVO für Gewerbegebiete entspräche, soll nicht erfolgen, um somit eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Die für den Autohof und das Fast-Food-Restaurant geplanten Stellplätze können nur bei entsprechender Ausnutzung der Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt werden.

Die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,8 um 0,1 kann durch nachfolgende Umstände oder Maßnahmen im Plangeltungsbereich ausgeglichen werden. Zur Sicherung des Waldabstandes wird eine private Grünfläche (ca. 5.600 m<sup>2</sup>) festgesetzt, die baulich nicht genutzt werden kann und die nicht zur Berechnung der GRZ herangezogen werden kann. Darüber hinaus können die im Plangeltungsbereich festgesetzte Anbauverbotszone und der Gewässerrandstreifen ebenso nicht baulich genutzt werden. Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches, die durch Festsetzungen nicht baulich genutzt werden können, stellen die Umstände dar, durch die die Überschreitung der GRZ um 0,1 ausgeglichen werden kann. Die private Grünfläche innerhalb des Waldabstandes dient in Teilbereichen der Versickerung des Niederschlagswasser des Plangebietes, sodass ein flächenwirksamer Beitrag zur Grundwasserneubildung und zum ökologisch sinnvollen Umgang mit der Ressource Wasser und dem Schutzgut Boden geleistet wird. Als Bodenschutzmaßnahme wird im Teilgebiet GE2 für private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege, Platzflächen und PKW-Stellplätze die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen festgesetzt. Weiterhin werden für die Gewerbegebiete Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Sie stellen Maßnahmen zum Ausgleich der Überschreitung der GRZ dar und entsprechen dem städtebaulichen Konzept. Im Teilgebiet GE1 sind mindestens 6 und im Teilgebiet GE2 mindestens 4 standortgerechte einheimische Laubbäume als Einzelbäume zu pflanzen. Dabei sind innerhalb von befestigten Flächen Baumscheiben von mindestens 8 m<sup>2</sup> oder Pflanzgruben mit durchwurzelbaren Volumina von mindestens 16 m<sup>3</sup> anzulegen. Die anzupflanzenden Bäume tragen zur Verbesserung des Kleinklimas auf den versiegelten Flächen sowie zu einer Durchgrünung des Gewerbegebietes bei.



Die an das Gewerbegebiet angrenzende private Grünfläche ist geeignet der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Arbeitsstätten Rechnung zu tragen. Durch die an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen kann zudem ein Ausfiltern der Luftschadstoffe erfolgen. Im Rahmen der Neuerrichtung von Gebäuden können die Büroarbeitsplätze an den lärmabgewandten Seiten unter Berücksichtigung von zusätzlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen angeordnet werden.

Die Festsetzung der GRZ von 0,9 führt an diesem Standort weder zu einer Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse und kann durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen werden, sodass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden können.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung im Plangeltungsbereich wird von der Möglichkeit der Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen Gebrauch gemacht. Eine Festsetzung zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist für das Plangebiet nicht zwingend erforderlich, ist jedoch aus städtebaulichen Gründen erfolgt.

Innerhalb des Gewerbegebietes darf die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe von 11,00 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

Die oberen Bezugspunkte werden definiert:

- Firsthöhe: Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen,
- Oberkante Gebäude: oberer Gebäudeabschluss (Oberkante Attika bei Flachdächern),
- Oberkante Werbeanlage.

Bei geneigten Dächern ist die Firsthöhe als Oberkante für die Einhaltung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen maßgebend.

Die Reduzierung der Höhe der baulichen Anlagen von 13,00 m auf nunmehr 11,00 m begründet sich in den geplanten Aufschüttungen bis zu ca. 2,00 m innerhalb der Baugebiete und der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße „Zum Autohof“ als Vorgabe der technischen Planung. Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt der Ausgleich, der aus technischer Sicht notwendigen Aufschüttungen, durch die Reduzierung der Höhe der baulichen Anlagen. Die Auswirkungen zum Landschaftsbild werden im Umweltbericht detailliert dargelegt.

Das Gelände ist topgrafisch nicht bewegt und fällt nach Südwesten geringfügig ab. Die Geländehöhe liegt im Mittel zwischen 35,00 m und 33,50 m über NHN im DHHN 92. Zur Eindeutigkeit des unteren Bezugspunktes wird für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen der Bezugspunkt über NHN im DHHN 92 angegeben.

Mit den geplanten Aufschüttungen wird die Geländehöhe auf bis zu 36,20 m über NHN im DHHN 92 in dem Gewerbegebiet mit den Teilgebieten GE1 und GE2 angehoben. Der untere Bezugspunkt wird entsprechend angepasst.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise von Technikaufbauten und Betriebseinrichtungen, die gemäß technischen Anforderungen notwendig sind,

wie zum Beispiel Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine, Lichtkuppeln, Aufzugsmaschinenaufbauten überschritten werden.

Die geplanten Betriebe benötigen oftmals im Dachbereich technisch erforderliche Aufbauten wie z.B. Belüftungsanlagen oder Klimaanlage, sodass eine Ausnahmeregelung in Bezug auf die Höhenfestsetzung aufgenommen wurde.

Die Werbeanlagen sollen sich im Rahmen der Höhenentwicklung einfügen. Die Ausnahmeregelung in Bezug auf die Werbeanlagen kann insbesondere für Preispylone notwendig werden. Die Stadt Grabow hat Ausnahmen von der Höhenfestsetzung auch für Werbeanlagen getroffen, sodass ausnahmsweise Werbeanlagen auch bis zu einer Höhe von 14,00 m zulässig wären, was eine Prüfung des Einzelfalls im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren beinhaltet. Sofern denkmalpflegerische Belange einer beantragten Ausnahme von 14,00 m entgegenstehen, wäre das im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. Das Orts- und Landschaftsbild darf durch eine Ausnahme von der Höhenfestsetzung durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Eine gesonderte Regelung wird für den als bauliche Hauptanlage zu errichtenden Werbepylonen getroffen. Dieser darf auf der dafür ausgewiesenen Fläche von 100 m<sup>2</sup> entsprechend den gutachterlichen Ausführungen und Beurteilungen zu den Lichtimmissionen des Werbepylonen eine maximal zulässige Höhe von 85,00 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt erreichen. Im Verfahren erfolgte eine Reduzierung der Höhe des Werbepylonen von zunächst 100,00 m auf jetzt 85,00 m. Die Reduzierung wirkt sich insbesondere positiv auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und den Artenschutz aus. Die Blendwirkung des Werbepylonen auf den Fahrzeugverkehr auf der BAB 14 wurde gutachterlich bewertet.

Die Fläche auf der ein Werbepylon von 85,00 m errichtet werden kann, beträgt 100 m<sup>2</sup> und ist durch eine sogenannte Knötchenlinie abgegrenzt. Die Größe der Fläche und der Flächenzuschnitt ermöglichen von sich aus nicht die Errichtung mehrerer Pylonen. Die Stadt Grabow folgt somit der Forderung der unteren Denkmalschutzbehörde und setzt aufgrund der Flächengröße und des Flächenzuschnitts nur die Zulässigkeit eines Werbepylonen fest. Dies entspricht den gutachterlichen Beurteilungen zu dem Werbepylonen und den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Grabow.

Die maximal zulässige Höhe des Werbepylonen bezieht sich auf die Oberkante der Werbeanlage. Der geplante Werbepylon befindet sich außerhalb der Anbauverbotszone der L072 und außerhalb der geschlossenen Ortschaft; somit soll die geplante Werbeanlage innerhalb des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Es erfolgt mit dem vorgesehenen Werbepylonen eine einzelne Werbemaßnahme, die größer dimensioniert und stärker wahrnehmbar gestaltet ist und eindeutig auf das Leistungsangebot einer Mineralölfirma und einer Imbisskette an der Stätte der Leistung hinweist. Es handelt sich um den Hinweis auf den zukünftigen Autohof und Dienstleistungen, die unmittelbar den Belangen der am Verkehr Teilnehmenden auf Bundesautobahnen dienen soll. Es handelt sich hierbei um einen Hinweis auf den Betriebsstandort und dient der überörtlichen Orientierung.

#### Zahl der Vollgeschosse

Eine Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse wäre für das Plangebiet nicht erforderlich, da bereits die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt sind. Die Stadt Grabow möchte aus städtebaulichen Gründen an der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse festhalten, da das Ortsbild im Einfahrtsbereich zu dem Gewerbestandort etwas abgestuft möglich ist und gestaltet werden kann.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

#### Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Baukörper sind in offener Bauweise zu errichten, dürfen aber eine Baukörperlänge von 50 m überschreiten. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen als sogenannte Flächenausweisung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen wurden gemäß dem städtebaulichen Konzept so festgelegt, dass der Teil der Grundstücksfläche zur Errichtung der baulichen Anlagen der Hauptnutzung durch Baugrenzen und der Teil der Grundstücksfläche zur Errichtung von Stellplätzen durch Flächen für Stellplätze abgegrenzt wurde. Aus Sicht der Stadt Grabow soll auf diese Differenzierung verzichtet werden. Um mehr Variabilität zu erreichen, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt werden, dass die Stellplatzanlagen überwiegend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Dieser städtebaulichen Zielsetzung steht die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Telekom innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entgegen. Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Grabow wird geregelt, dass eine Überbauung der Fläche, trotz des festgesetzten Leitungsrechtes, mit privaten Stellflächen und den dazugehörigen Flächenbefestigungen (Fahrwege) ausnahmsweise zulässig ist. Dieser Festsetzung steht der Gestattungsvertrag nicht entgegen und ermöglicht die Nutzung der Fläche für Stellplätze und Fahrwege entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Eine Überbauung mit hochbaulichen Anlagen, die innerhalb von Baugrenzen allgemein zulässig wären, ist unzulässig.

Mit Überarbeitung der technischen Planung nach dem Abwägungsbeschluss haben sich Änderungen ergeben, die Auswirkungen auf die überbaubaren Flächen haben. Die Errichtung einer Stützwand entlang des Gewässerrandstreifens zum Gewässer II. Ordnung ist zur Sicherung der geplanten Aufschüttungen im Baugebiet Teilgebiet GE 2 erforderlich. Entsprechend den technischen Parametern der geplanten Stützwand (Länge ca. 100,00 m; Höhe in Anpassung an die geplanten Aufschüttungen bis maximal 2,60 m) handelt es sich um eine selbstständige bauliche Anlage, die weder als Nebenanlage außerhalb von Baugrenzen berücksichtigt werden kann noch als Anlage der technischen Planung gewertet werden kann, da sie nicht der Herstellung des Straßenkörpers dient. Für die Zulässigkeit der Stützwand

sind die Baugrenzen anzupassen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, die bis an den Gewässerrandstreifen festgesetzt wurden, ist als hochbauliche Anlage die Errichtung einer Stützwand entsprechend den Vorgaben der technischen Planung zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb dieser überbaubaren Flächen zulässig. Hierbei handelt es sich nicht um einen neuen Regelungsinhalt. Diese Anlagen waren bereits außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich zulässig.

#### **7.4 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 BauNVO und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu regeln. Die Zulässigkeit dieser Anlagen soll gegeben sein, um an dem autokundenorientierten Standort keine Einschränkungen vorzunehmen.

Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete aus Sicht der Stadt Grabow allgemein zulässig und bedürfen unter dem Gesichtspunkt der Entwicklung eines Autohofes keiner zusätzlichen Regelung. Das Vorhalten von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge auf den Flächen eines Autohofes ergibt sich aus Sicht der Stadt Grabow von selbst.

Im festgesetzten Gewerbegebiet Teilgebiet GE2 sind Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Zaunanlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens unzulässig. Diese Festsetzung dient ausschließlich der Sicherung des gesetzlich zu berücksichtigenden Gewässerrandstreifens des am Plangebietsrand vorhandenen Gewässer II. Ordnung.

#### **7.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art unzulässig.

Flächenbefestigungen über den Bestand hinaus sind unzulässig. Ausnahmsweise sind die für die Herstellung der Anbindung des Gebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz zusätzlich erforderlichen Straßenverkehrsflächen und Straßennebenflächen zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind unzulässig. Entsprechend den Vorgaben der technischen Planung werden im Bereich der Anbauverbotszone Abgrabungen und die Ausbildung von Versickerungsmulden für die Beseitigung des Niederschlagswassers notwendig. Über Ausnahmen zu Flächenbefestigungen, Aufschüttungen und Abgrabungen entscheidet die Oberste Landesstraßenbaubehörde. Anforderungen für die Herstellung von erforderlichen Anlagen von Ver- und Entsorgern im Bereich der Anbauverbotszone sind mit der Obersten Landesstraßenbaubehörde abzustimmen.

Mit der Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, wird die Anbauverbotszone beachtet.

#### **7.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt direkt an die Ludwigsluster Chaussee (Landesstraße 072). Innerhalb des Plangebietes werden Verkehrsflächen zur Erschließung des Gewerbegebietes festgesetzt, die gleichzeitig den Anspruch erfüllen sollen, für den angrenzenden geplanten Gewerbestandort „Gewerbegebiet A14“ die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz zu gewährleisten. Es wurden die notwendigen Sichtdreiecke für die Anbindung des Plangebietes an die L072 unter Berücksichtigung einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h dargestellt.

Die Einbeziehung eines Straßenabschnittes der L072 in den Plangeltungsbereich ist aus städtebaulichen Gründen erfolgt. Der Anbindepunkt des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz ist gemäß der technischen Planung auszubauen und es sind Flächeninanspruchnahmen innerhalb der L072 erforderlich. Für eventuelle spätere Straßenveränderungen des Straßenabschnittes wird das entsprechend erforderliche Planverfahren gewählt.

Die innergebietsliche Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und es werden hierbei eine 6,50 m breite Fahrbahn mit einem einseitigen 2,00 m breiten Gehweg sowie die Sicherheitsabstände berücksichtigt. Die Straßenverkehrsflächen in diesen Ausbaubreiten sind das Ziel der Stadt Grabow und entsprechen den Vorgaben der technischen Planung (Vorentwurf) in Abstimmung mit der Stadt Grabow.

Die Straßenverkehrsflächen im Plangeltungsbereich wurden entsprechend den Vorgaben der technischen Planung so festgesetzt, dass in der nachfolgenden Ausführungsplanung die RAST 06 zugrunde gelegt werden kann. Mit der Überarbeitung der technischen Planung (iBL Schwerin, Vorentwurf 11/2018) haben sich insbesondere im Einmündungsbereich des Plangebietes in die Landesstraße 072 Präzisierungen ergeben, die mit den Entwurfsunterlagen zum erneuten Entwurf berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan gibt den Rahmen der Erschließungsflächen und Empfehlungen für die Straßenprofile vor. Die tatsächliche Ausführung ist mit der Ausführungsplanung der Behörde zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Die Verkehrsführung im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist so gestaltet und ausgelegt, dass einerseits eine optimale Erschließung des vorhandenen Standortes gesichert ist und andererseits für mögliche Erweiterungen Anschlüsse berücksichtigt wurden.

#### **7.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Mit der Überarbeitung der technischen Planung (iBL Schwerin, Vorentwurf 11/2018) sind Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches vorzusehen.

Mit den geplanten Aufschüttungen wird die Geländehöhe auf bis zu 36,20 m über NHN im DHHN 92 innerhalb des Gewerbegebietes in den Teilgebieten GE1 und GE2 angehoben. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße „Zum Autohof“ sind Aufschüttungen bis zu 36,00 m über NHN im DHHN 92 erforderlich. Die Aufschüttungen werden unter Berücksichtigung der vorliegenden technischen Planung erforderlich, um eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser entsprechend den Anforderungen der unteren Wasserbehörde zu realisieren. Es ist eine Einleithöhe von Oberflächenwasser zur Versickerung von >1,00 m über dem Normalwasserstand sicherzustellen, was mit einer vollständigen Aufhöhung des Plangeltungsbereiches verbunden ist. Der entsprechende Deckenhöhenplan ist Bestandteil der technischen Planung und in nachfolgender Abbildung dargestellt.



Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ der Stadt Grabow

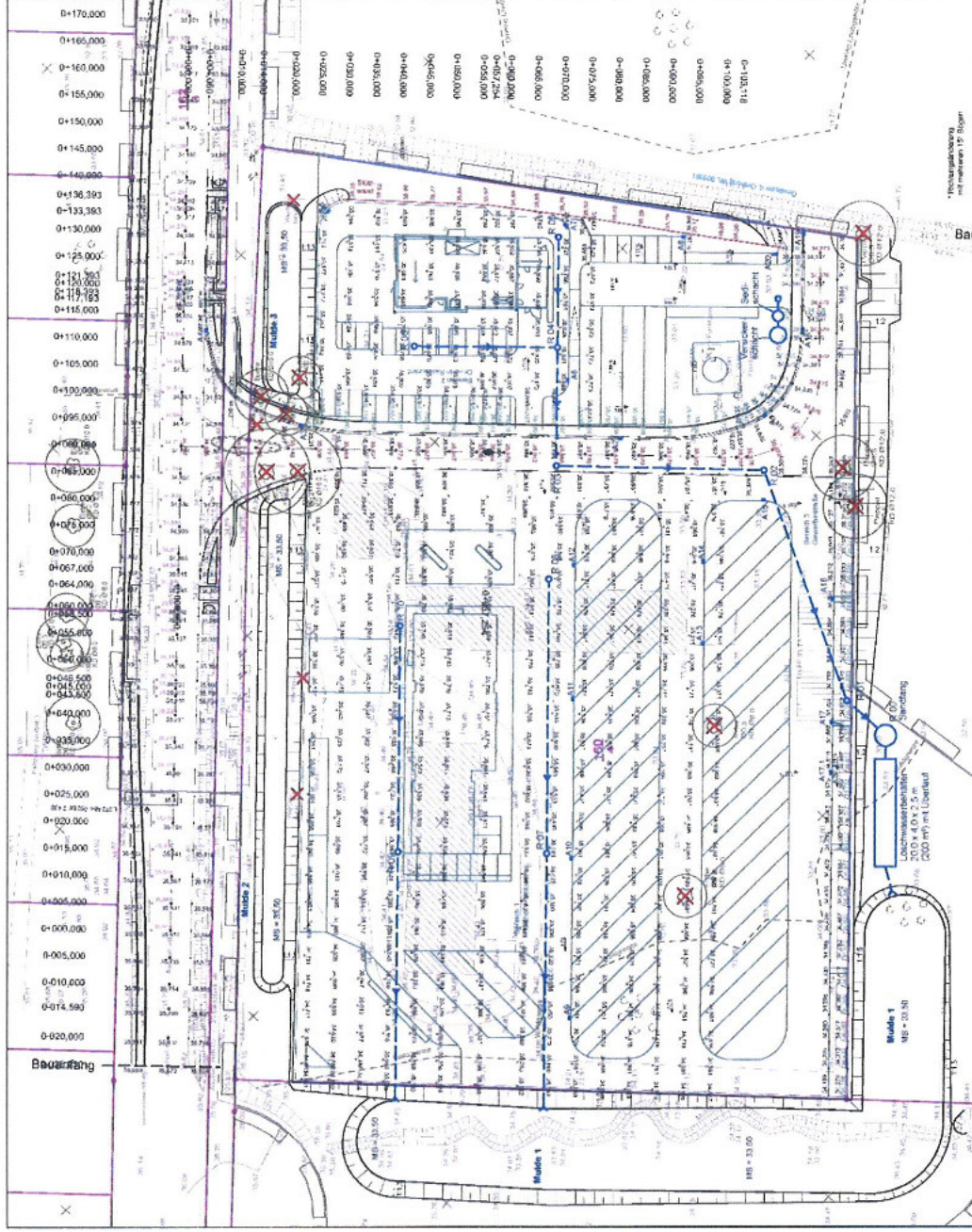


Abb. 4: Deckenhöhenplan der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen Quelle: iBL Schwerin, überarbeiteter Vorentwurf 1/2018

Als Begrenzung der Aufschüttungsfläche ist entlang des Gewässerrandstreifens eine Stützwand bis zu einer Höhe von 35,90 m über NHN im DHHN 92 vorgesehen. Es war das Ziel, die Errichtung der Stützwand und die geplanten Aufschüttungen innerhalb des Gewässerrandstreifens im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit den Unterlagen zum erneuten Entwurf abzustimmen. Die untere Wasserbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 28.01.2019 zum erneuten Entwurf dazu keine entgegenstehenden Belange vorgetragen.

Die vollständige Erhöhung des Plangeltungsbereiches hat Auswirkungen auf angrenzende Bereiche außerhalb des Plangebietes. Hierbei ist für das westlich angrenzende Gelände eine Aufschüttungsfläche im Neigungsverhältnis 1:2 zur Angleichung an das vorhandene Gelände erforderlich. Aus Sicht der Stadt Grabow sind Aufschüttungen im Außenbereich bis zu 2,00 m Höhe und 300 qm ohnehin verfahrensfrei, sodass auf eine zusätzliche Regelung im Bebauungsplan verzichtet werden kann. Die Stadt Grabow ist Grundstückseigentümer der betroffenen Grundstücksflächen. Darüber hinaus befindet sich die notwendige Aufschüttung innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewebepark A14“ und kann bei Erfordernis dort gesichert werden.

Neben den entsprechend der technischen Planung dargestellten Aufschüttungen sind Abgrabungen vorzusehen. Die Abgrabungsflächen befinden sich innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ und innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. Es sind Abgrabungen bis zu maximal 33,50 m über NHN im DHHN 92 erforderlich und festgesetzt. Die Abgrabungsflächen werden für die Anordnung von Entwässerungsmulden entsprechend der technischen Planung vorgesehen. Es war das Ziel, die Abgrabungsflächen innerhalb der Anbauverbotszone im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit den Unterlagen zum erneuten Entwurf abzustimmen. Das Straßenbauamt Schwerin hat in seiner Stellungnahme vom 24.01.2019 zum erneuten Entwurf dazu keine entgegenstehenden Belange vorgetragen.

Die Abgrabungsflächen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ entsprechen der Zweckbestimmung.

## **7.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im Plangeltungsbereich innerhalb des Baugebietes GE 2 befindet sich eine Telekommunikationslinie zu der vorhandenen Sendemastanlage. Ein Gestattungsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Betreiber der vorhandenen Sendemastanlage (Funkfeststation) liegt vor. Er beinhaltet den jederzeitigen ungehinderten Zugang zu der vorhandenen Sendemastanlage (Funkfeststation) und deren Betrieb. Die vorhandene Telekommunikationslinie innerhalb des Baugebietes GE2 befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und wird über ein Leitungsrecht gesichert. Es wird geregelt, dass eine Überbauung des festgesetzten Leitungsrechtes mit privaten Stellflächen und den dazugehörigen Flächenbefestigungen (Fahrwege) zulässig ist. Dieser Festsetzung steht der Gestattungsvertrag nicht entgegen und ermöglicht die Nutzung der Fläche für

Stellplätzen und Fahrwege entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Eine Überbauung mit hochbaulichen Anlagen, die innerhalb von Baugrenzen allgemein zulässig sind, ist unzulässig.

Die vom AZV Fahlenkamp geforderten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden zur Sicherung der Abwasserdruckrohrleitung sowie für die durchzuführenden Instandhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen am Abwasserpumpwerk in einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Es handelt sich um eine Fläche, die sich außerhalb von den überbaubaren Grundstücksflächen befindet, auf der jedoch Stellplätze nach § 12 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden können. Der Ausschluss von Stellplätzen auf Flächen mit GFL-Rechten bedarf aus Sicht der Stadt Grabow keiner zusätzlichen Regelung.

#### **7.9 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Bebauungsplanverfahren wurde ein Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 geplant“ der Stadt Grabow durch die itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH, in der die Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm für das Plangebiet betrachtet wurden, erstellt.

Gutachterlich werden zu den verkehrsbedingten Geräuschimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, folgende Aussagen getroffen:

*„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Geräuschimmissionen folgender Verkehrswege belastet:*

*Autobahn A14,  
Bundesstraße B5,  
Bahnlinie Hamburg – Berlin,  
Anschlussstelle Ludwigslust-Süd.*

*Wenn schutzbedürftige Bebauung auf dem Geltungsbereich realisiert wird, muss durch Maßnahmen sichergestellt werden, dass zumindest im Innern der Gebäude in Bezug auf Verkehrslärmimmissionen keine gesundheitsgefährdenden Verhältnisse vorliegen. Zum Nachweis, dass keine Gesundheitsgefährdung vorliegt bzw. zur Auslegung von Lärmschutzmaßnahmen am Baukörper werden die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 [4] in Bezug auf Verkehrslärm ermittelt. Anhand der Lärmpegelbereiche können dann die Mindestanforderungen an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen festgelegt werden. Schutzbedürftige Räume sind Wohnräume und Büroräume.*

*[4] DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau: Mindestanforderungen“, Beuth Verlag GmbH Berlin, Juli 2016.“*

In dem Gewerbegebiet kann, wie gutachterlich dargelegt, ein angemessener Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gewährleistet werden. Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Teil-B Text festgesetzt. Das Gewerbegebiet befindet sich im Lärmpegelbereich V. Eine Differenzierung zwischen Lärmpegelbereich V und VI erfolgt lediglich im 1. Obergeschoss für eine straßenbegleitende Bebauung.

Im Hinblick auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche wurde durch den Gutachter mitgeteilt, dass die Lärmpegelbereiche auf Grundlage der Berechnungsergebnisse in der Höhe 13,00 m über Grund ermittelt wurden, was

grundsätzlich als Maximalbetrachtung anzusehen ist. Aus gutachterlicher Sicht wird nicht mit relevanten Veränderungen durch die Höhenveränderung entsprechend der technischen Planung zu rechnen sein. Auf eine Neuberechnung wurde somit verzichtet.

Gemäß Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 24.04.2018 wurde angeregt die gutachterlich vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen zu ergänzen. Der Anregung ist die Stadt Grabow gefolgt und die textlichen Festsetzungen (Teil-B Text) wurden wie folgt ergänzt:

*„Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung ( $R'_{w, res}$ ) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d.h. auch für Dachflächen. Diese muss auch im Lüftungszustand sichergestellt werden.“*

Bauliche Anlagen mit möglichen Emissionen sind innerhalb der Baugebiete so anzuordnen, dass die Immissionswerte zu den hier als Ausnahme zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber abnehmen. Dieser Nachweis ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber zu führen.

#### **7.10 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Nach § 9 Abs. 2 BauGB können befristete und bedingte Nutzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Bereich des Gewässerrandstreifens ist die Realisierung der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße „Zum Autohof“ (Kreuzung des Gewässers II. Ordnung) erst dann zulässig, wenn im Zuge des Planverfahrens zum Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ die Kreuzung des Gewässers II. Ordnung durch die untere Wasserbehörde in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband genehmigt wurde.

Die Festsetzung des aufschiebend bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB beinhaltet, dass eine Nutzung vom Eintritt eines bestimmten Ereignisses abhängt. Die Überbauung des Gewässerrandstreifens ist nur unter der Voraussetzung der Genehmigung der unteren Wasserbehörde in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband zulässig. Die Festsetzung eines bedingten Baurechts ist beschränkt auf besondere Fälle und bedarf einer besonderen Begründung.

Im Zuge der weiterführenden Planung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark A14“ wird die zukünftige Überbauung des Gewässers II. Ordnung und somit auch die Überbauung des Gewässerrandstreifens in einem dafür erforderlichen Genehmigungsverfahren geregelt. Für die Realisierung des Bebauungsplanes „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ ist die Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens mit Verkehrsflächen nicht erforderlich.

### **7.11 Waldabstand (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Die Flächen, für die eine Waldumwandlung durch die Forstbehörde bereits in Aussicht gestellt wurde, wurden in den Plangeltungsbereich mit einbezogen. Diese Flächen befinden sich innerhalb des Plangebietes im gesetzlichen Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern und werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ festgesetzt. Innerhalb der Retentionsfläche ist auf gesondert gekennzeichneten Flächen die Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet vorgesehen.

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand vom 30 m zum Wald gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V einzuhalten. Da die Waldabstände eingehalten werden, ergeben sich keine weiteren Anforderungen. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand ist in der Planzeichnung dargestellt und wird eingehalten. Innerhalb des festgesetzten Waldabstandes (W) ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

### **8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)**

Aus stadtgestalterischen Gründen sind an dem autokundenorientierten Standort nur Werbeanlagen für im Plangebiet ansässige Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung sind unzulässig. Die zulässige Höhe von Werbeanlagen im Plangeltungsbereich beträgt maximal 11,00 m. Es handelt sich hierbei um Werbeanlagen auf oder an Gebäuden sowie um freistehende Werbeanlagen und Fahnen. Es können Ausnahmen zugelassen werden, sofern diese dem Betrieb dienen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und denkmalpflegerische Belange nicht entgegenstehen. Werbeanlagen mit Preisangaben sind für den Betrieb der Tankstelle erforderlich.

Innerhalb des Plangeltungsbereich ist ein Werbepylon zulässig, der aufgrund seiner zulässigen Höhe von maximal 85,00 m Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erzeugt. Entsprechend den gutachterlichen Darlegungen (Dipl.-Ing. (TU) Ulf Greiner Mai, Lichtimmissionen eines Werbepylonen Stand 16.11.2018) wird die Errichtung des Werbepylonen seitens der Stadt Grabow als zulässig erachtet. Der Werbepylon dient als Orientierung für die im Plangebiet ansässigen Betriebe. Dabei ist eine Häufung von Werbetafeln an dem Pylonen unzulässig. Zulässig sind maximal 4 Seitentafeln mit einer maximalen Größe von 25 qm je Seitentafel. Eine zweiseitige Anordnung der Seitentafeln ist städtebauliches Ziel und stellt die Eingangsdaten für die gutachterliche Beurteilung u.a. der Auswirkungen auf die Baudenkmäler in der Stadt Ludwigslust dar. Dies wird klarstellend erreicht, indem an zwei gegenüberliegenden Seiten je zwei Seitentafeln zulässig sind. Die Seitentafeln des Werbepylonen sind nur als hinterleuchtete, bedruckte Flächen zulässig, die lediglich eine Streulichtfläche erzeugt. Die Seitentafeln des Werbepylonen sind kippbar und dimmbar vorzusehen. Ein zusätzliches Anstrahlen der Werbeflächen durch Scheinwerfer ist unzulässig.



Die örtlichen Bauvorschriften wurden im Verfahren entsprechend den gutachterlichen Aussagen ergänzt. Zielsetzung ist es, eine lichttechnische Betroffenheit der Baudenkmäler in der Stadt Ludwigslust auszuschließen. Mit den präzisierten örtlichen Bauvorschriften zur Ausführung der beleuchteten Seitentafeln des Werbepylonen können die Auswirkungen auf die Baudenkmäler in Ludwigslust minimiert und ggf. ganz ausgeschlossen werden. Gutachterlich wurde dargelegt, dass eine Hinterleuchtung von bedruckten Flächen, die zusätzlich noch dimmbar ausgeführt und mit kippbaren Seitentafeln konzipiert wird, den Anforderungen des Denkmalschutzes gerecht wird.

Gutachterlich werden zu den Auswirkungen auf die Baudenkmäler in der Stadt Ludwigslust folgende Aussagen getroffen:

„Baudenkmal Stadtkirche Ludwigslust

*Die Kirche liegt in Richtung 322° Nord nord-West vom Werbepylon aus gesehen in einer Entfernung von 3.760 Metern zum Pylon.*

*Der Pylon soll in Richtung 345° Nord Nord-West ausgerichtet werden.*

*Die Entfernung zwischen dem Pylon und der Stadtkirche beträgt ca. 2,15 km.*

*Der Pylon soll um etwa 2,9° nach unten geneigt werden, damit verringert sich die auf diese Entfernung einsehbare Fläche ins Maginale.*

*Mit lichttechnisch relevanten Auswirkungen ist hier nicht zu rechnen.*

Baudenkmal Kirchenplatz

*Dieses Objekt befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadtkirche.*

*Es gelten die vorherigen Ausführungen dazu.*

*Mit lichttechnisch relevanten Auswirkungen ist auch hier nicht zu rechnen.*

Baudenkmäler Schloss Ludwigslust, Schlossplatz, Am Bassin

*Die Schlossanlage befindet sich ca. 4,15 km vom Pylon entfernt in Richtung 315° Nord Nord-West. Auch hier gelten die vorherigen Ausführungen grundsätzlich.*

*Mit lichttechnisch relevanten Auswirkungen ist auch hier nicht zu rechnen.*

**Sowohl für die innerstädtischen Baudenkmäler als auch für die Schlossanlage in über 4 km Entfernung vom hier geplanten Werbepylon kann bereits heute mit hoher Wahrscheinlichkeit bestimmt werden, dass hinsichtlich lichttechnisch wahrnehmbarer Größen keine Bewertungsrelevanz besteht.**

Die Ausrichtung der Werbetafeln des Pylonen wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt. Die Seitentafeln des Pylonen sind kippbar und dimmbar vorzusehen. Hierbei handelt es sich um Mittel, die eine Nachjustierung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ermöglichen.

Abschließend wird durch den Gutachter empfohlen, dass eine finale Ausrichtung der Werbetafeln auch im Hinblick auf bestehende Immissionsbedenken erst vor Ort optimierend durchgeführt werden sollte, um anschließend durch objektive Messwerte die tatsächlichen Lichtimmissionsbedingungen vor Ort zu erheben. Mit der Ausführung der kippbaren und dimmbaren Seitentafeln des Werbepylonen kann somit eine Nachjustierung der Werbetafeln aufgrund von objektiven Messwerten auch erfolgen. Aus diesem Grund wurden die örtlichen Bauvorschriften zu dem



Werbepylonen so getroffen. Sie dienen der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes unter maßgeblicher Berücksichtigung der Baudenkmäler in der Stadt Ludwigslust.

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen unzulässig. Eine Blendwirkung des Verkehrs auf der BAB 14 und der L072 ist von allen Werbeanlagen auszuschließen.

Die Blendwirkung des Pylonen explizit auf den Fahrzeugverkehr auf der BAB 14 wurde gutachterlich umfassend mit einer ergänzenden Stellungnahme vom 03.02.2019 bewertet. Im Ergebnis wurde durch den Gutachter festgestellt, dass auf Grund der derzeitig bekannten Planungsansätze die gewollten und sinnvollen Wahrnehmbarkeiten des Werbepylonen von der Autobahn derart gesichert werden, ohne den Verkehr auch nur ansatzweise zu gefährden, soweit das derzeit absehbar ist. Auch kann eine (zusätzliche) Gefährdung des Straßenverkehrs z. B. durch Blendung ausgeschlossen werden.

**9. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für 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 25b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

**9.1 Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

*„Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind als Grünflächen, die der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet dienen, zu entwickeln. Für die Herstellung von Versickerungsmulden sind Abgrabungen bis zu maximal 33,50 m ü NHN im DHHN 92 innerhalb der privaten Grünflächen zulässig. Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen sind unzulässig.“*

Begründung:

Die Grünfläche bildet einen Pufferstreifen zwischen dem Gewerbegebiet und der Landesstraße 072 mit einem eigenen Lebensraum. Im Bereich der Versickerungsmulden ist die Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet vorgesehen. Darüber hinaus entstehen positive Effekte für das Kleinklima vor Ort durch die Versickerung des Niederschlagswassers. Damit die Funktion der Versickerung erhalten bleibt und nicht durch herabfallendes Laub von angepflanzten Gehölzen beeinträchtigt wird, werden Anpflanzungen ausgeschlossen.

*„Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ ist als Offenlandbereich zu entwickeln. Der vorhandene waldartige Baumbestand ist zu beseitigen. Der Erhalt einzelner Bäume ist zulässig. Anschließend ist eine regelmäßige Pflege der Flächen durchzuführen, durch die die Waldentwicklung auf diesen Flächen dauerhaft unterbunden wird. Die Nutzung der Grünfläche als Vorreinigungs- und Sickerfläche für Niederschlagswasser ist zulässig. Für die Herstellung einer Versickerungsmulde sind Abgrabungen bis zu maximal 33,50 m ü NHN im DHHN 92 innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.“*

Begründung:

Der Offenlandbereich bildet einen Pufferstreifen zwischen dem Gewerbegebiet und den Waldflächen mit einem eigenen Lebensraum. Im Bereich der Sickerflächen ist die Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet vorgesehen. Darüber hinaus entstehen positive Effekte für das Kleinklima vor Ort durch die Versickerung des Niederschlagswassers. Aufgrund der überarbeiteten technischen Planung (iBL Schwerin, Vorentwurf 01/2018 überarbeitet 11/2018), die nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses zur Verfügung gestellt wurde, sind für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet Versickerungsmulden erforderlich. Die Tiefe der Abgrabungen ergeben sich aus der überarbeiteten technischen Planung.

*„Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ ist die Errichtung eines Löschwasserbehälters mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig.“*

Begründung:

Der Offenlandbereich bildet einen Pufferstreifen zwischen dem Gewerbegebiet und den Waldflächen mit einem eigenen Lebensraum. Für die Sicherung der Löschwasserbereitstellung soll der erforderliche Löschwasserbehälter innerhalb der privaten Grünfläche mit einem Überlauf in die Versickerungsfläche und einem Zulauf aus der Sedimentationsanlage vorgesehen werden. Die Flächenbegrenzung für den Löschwasserbehälter berücksichtigt die maximale Löschwasserbevorratung in einem Gewerbegebiet, da ein für die Bemessung des Löschwasserbedarfs erforderliche Brandschutzkonzept derzeit noch nicht vorliegt.

*„Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist die vorhandene Grünfläche als Gewässerrandstreifen dauerhaft zu sichern. Die Grünfläche ist als Wiesen-/Rasenfläche zu entwickeln und zu pflegen. Jegliche Bebauung (inklusive Zaunanlagen) der Grünfläche, sowie Bepflanzungen sind unzulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind Aufschüttungen nur mit Zustimmung der unteren Wasserbehörde zulässig.“*

Begründung:

Diese Festsetzung dient insbesondere dem Schutz des Gewässers II. Ordnung Nr. 000351 mit dem dazugehörigen Gewässerrandstreifen und entspricht den Anforderungen gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 24.04.2018. Aufgrund der überarbeiteten technischen Planung (iBL Schwerin, Vorentwurf 01/2018 überarbeitet 11/2018), die nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses zur Verfügung gestellt wurde, erfolgt innerhalb des Plangeltungsbereiches die vollständige Aufschüttung des Plangebietes für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 und die öffentliche Verkehrsfläche Planstraße „Zum Autohof“ um bis zu ca. 2,00 m. Weiterhin wird zum Abfangen des erhöhten Geländes im Teilgebiet GE2 entlang des Gewässerrandstreifens die Errichtung einer Stützwand erforderlich. Für die Errichtung einer Stützwand werden Aufschüttungen entsprechend der technischen Planung im Gewässerrandstreifen als wahrscheinlich angesehen.

**9.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB)

9.2.1 Maßnahmen zum Artenschutz

CEF-Maßnahmen

*Brutvögel*

*Aufgrund eines vollständigen Verlustes der Niststätten am Gebäudebestand der Arten Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling sind CEF-Maßnahmen erforderlich.*

*Der Verlust der Niststätten ist im Verhältnis 1:1 zu kompensieren:*

*1 Niststätte für den Hausrotschwanz*

*1 Niststätte für die Bachstelze*

*6 Niststätten für den Haussperling.*

*Es sind geeignete künstliche Nisthilfen zu verwenden. Die CEF-Maßnahmen sind vor Realisierung der Baumaßnahmen umzusetzen. Die Anbringung der Niststätten sollte im Umfeld des Vorhabenstandortes erfolgen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen.“*

Begründung:

Diese Maßnahme verfolgt das Ziel die Habitatbestandteile für Brutvögel, die mehrjährig dieselben Brutstätten nutzen, im Vorfeld durch den Anbau von geeigneten künstlichen Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden. Der Umfang der CEF-Maßnahme wurde von dem Gutachter festgelegt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

*Fledermäuse*

*Das Tötungsverbot für Fledermäuse des Gebäudebestandes und der Großbäume gemäß § 44, Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Abbruchzeiten der Gebäude und des Zeitraumes der Fällung von Bäumen auszuschließen.*

*Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. April durchgeführt werden.*

*Sofern ein Abriss der Gebäude außerhalb des festgelegten Zeitraums vorgesehen ist, sind diese vor Gebäudeabriss durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Im Falle des Auffindens sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen. Falls aufgefundene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.*

*Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, die zur Rodung vorgesehen sind, sind vor Abnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Falls aufgefundene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Aufgefundene Tiere sind vorsichtig zu bergen und artgerecht zu*

versorgen. Hierzu sind die zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen festgeschriebenen Verfahrensweisen und Methoden anzuwenden (z.B. Vorgaben zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen der Bundesarbeitsgruppe für Fledermausschutz und Forschung – BAG, Fulda 2010).

#### *Brutvögel*

Das Tötungsverbot von Brutvögeln für die Arten der Gehölze und Freiflächen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

Das Tötungsverbot für Brutvogelarten des Gebäudebestandes bzw. angrenzender Gehölzstrukturen, die nicht mehrjährig dieselben Brutstätten nutzen, gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Abbruchzeiten der Gebäude auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

#### *Reptilien / Amphibien*

Zum Schutz der Reptilien / Amphibien hat die Beräumung der Freiflächen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zeitraum von Mai bis September zu erfolgen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien/ Reptilien) aus den Gräben zu entfernen sind.

#### *Xylobionte Käfer (Holzbewohner)*

Alle Laubbäume (Linden, Eichen, Obstbäume, Schwarzpappel-Hybriden) mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, die zur Fällung bzw. Rodung vorgesehen sind, sind während der Fällung durch einen Fachgutachter auf Vorkommen von Larvalstadien des Eremiten und des Marmorierten Rosenkäfers zu prüfen. Vorgefundene Larven sind fachgerecht in geeignete Habitate umzusetzen."

#### Begründung:

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Der Verlust der artenschutzrechtlichen Bedeutung kann durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden. Der Umfang der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurde von dem Gutachter festgelegt.

#### Vorsorgemaßnahmen

##### *Fledermäuse*

Der vollständige Verlust einzelner Bäume und Gebäudereste ist durch den Anbau von 4 Fledermaus-Ersatzquartieren an Bäumen im Umgebungsbereich zu kompensieren.

Begründung:

Diese Maßnahme verfolgt das Ziel die Habitatbestandteile für Fledermäuse durch den Anbau von Ersatzquartieren oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden. Der Umfang der Vorsorgemaßnahme wurde von dem Gutachter festgelegt.

9.2.2 Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung

*„Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ wird auf einer räumlich abgegrenzten Teilfläche die Herstellung von Flächen für die Niederschlagswasserversickerung festgesetzt. Diese sind in der Planzeichnung mit V2 gekennzeichnet. Die Versickerungsflächen sind naturnah zu gestalten. Die Versickerung muss innerhalb der Versickerungsfläche über eine mindestens 30 cm mächtige Mutterbodenschicht erfolgen. Es ist eine Einstauhöhe von mindesten 20 cm vorzusehen. Ein Überlauf aus dem Löschwasserbecken in die angrenzende Versickerungsfläche V2 ist zulässig. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ und „Retentionsfläche“ sind Versickerungsmulden zulässig.“*

Begründung:

Das Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Ziel dieser Festsetzung ist es, einen flächenwirksamen Beitrag zur Grundwasserneubildung und zum ökologisch sinnvollen Umgang mit der Ressource Wasser und dem Schutzgut Boden zu leisten. Die Festsetzung sichert, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet auf den dafür vorgesehenen Flächen versickert wird. Es kann somit die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf erfolgen. Dabei ist die Möglichkeit gegeben, eine Verwendung des Niederschlagswassers im Rahmen der Vorratsspeicherung als Löschwasser zu nutzen. Die Flächen für die Niederschlagswasserversickerung sollten eine Einstauhöhe von mindesten 20 cm aufweisen. Die Filterung des Niederschlagswassers auf der Sickerfläche erfolgt über eine 30 cm mächtige Mutterbodenschicht.

Aufgrund der überarbeiteten technischen Planung (IBL Schwerin, Vorentwurf 01/2018 überarbeitet 11/2018), die nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses zur Verfügung gestellt wurde, ist für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ und „Retentionsfläche“ die Herstellung von Versickerungsmulden erforderlich und zulässig.

9.2.3 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

*„Private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege, Platzflächen und PKW-Stellplätze sowie sonstige Funktionsflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau herzustellen. Beispielhaft anzuführen sind diesbezüglich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Ökodrännpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster.*

*LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.“*

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und somit die nachteiligen Auswirkungen infolge der Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Es wird festgesetzt, dass private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege, Platzflächen und PKW-Stellplätze sowie sonstige Funktionsflächen wasserdurchlässig (z. B. Pflaster mit breiter Fuge, Ökodrännpflaster...) zu befestigen sind. Für die Befestigung der PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien dürfen Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen.

Durch das langsame Versickern des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird flächenhaft die Grundwasserneubildung unterstützt. Die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß leistet ihren Beitrag, die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

**9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Anpflanzflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass

*„Die erforderlichen 10 Ausgleichspflanzungen für die Rodung von 10 Bäumen innerhalb und angrenzend des Plangeltungsbereiches werden durch Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes kompensiert. Weiterhin ist für 9 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe von 3.393,- € an den Landkreis Ludwigslust-Parchim zu zahlen.“*

Aufgrund der überarbeiteten technischen Planung (IBL Schwerin, Vorentwurf 01/2018 überarbeitet 11/2018), die nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses zur Verfügung gestellt wurde, erfolgt innerhalb des Plangeltungsbereiches die vollständige Aufschüttung des Plangebietes für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 und die öffentliche Verkehrsfläche Planstraße „Zum Autohof“ um bis zu ca. 2,00 m. Weiterhin wird die Herstellung von Entwässerungsmulden innerhalb der privaten Grünflächen erforderlich. Aufgrund der Ausbildung der Mulden können die Ausgleichspflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ nicht mehr umgesetzt werden. Daher sollen die Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes auf Flächen der Stadt Grabow erfolgen.

Anpflanzungen von Bäumen

*„Zusätzlich zu den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind im Teilgebiet GE1 mindestens 7 und im Teilgebiet GE2 mindestens 3 weitere standortgerechte einheimische Laubbäume als Einzelbäume zu pflanzen. Innerhalb von befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 8 m<sup>2</sup> oder Pflanzgruben mit durchwurzelbaren Volumina von mindestens 16 m<sup>3</sup> anzulegen.“*



Begründung:

Die vorgegebene Anzahl berücksichtigt die zulässige, hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke. Die Anpflanzungen stellen Maßnahmen zum Ausgleich für die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,8 um 0,1 und entsprechen dem städtebaulichen Konzept. Vorzugsweise sind die Baumstandorte entsprechend dem städtebaulichen Konzept (siehe Abbildung unter Punkt 6.2 Städtebauliches Konzept im Teil 1 der Begründung) zu wählen. Die anzupflanzenden Bäume tragen zudem zur Verbesserung des Kleinklimas auf den versiegelten Flächen sowie zu einer Durchgrünung des Gewerbegebietes bei.

**10. Immissionsschutz**

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist keine schützenswerte Wohnbebauung vorhanden. Die BAB 14 ist eine Verkehrsfläche und keine schutzbedürftige Nutzung gegenüber dem Lärm aus einem Gewerbegebiet. Gutachterlich wird in diesem Zusammenhang dargelegt, dass aufgrund des großen Abstandes der nächstgelegenen Immissionsorte zum Plangeltungsbereich, die Immissionskontingente mehr als 15 dB(A) unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete liegen. Die Kontingente sind damit schalltechnisch irrelevant und werden aus diesem Grund nicht explizit dargestellt.

Das schalltechnische Gutachten vom 09.02.2018 wurde um die Beurteilung der Immissionsorte Grabower Chaussee 1 und Grabower Chaussee 2 ergänzt. Eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch das Gewerbegebiet an den ergänzten Immissionsorten wurde gutachterlich nicht festgestellt. Das um die weiteren Immissionsorte ergänzte schalltechnische Gutachten vom 22.06.2018 ist Anlage der Begründung.

Im Gutachten wird dargestellt, dass zur schallimmissionsschutzrechtlichen Absicherung des Plangeltungsbereiches im Hinblick auf eine allgemeine gewerbliche Nutzung eine Kontingentierung mit LEK = 67,5/ 52,5 dB(A) tagsüber/nachts ausreichend ist. Da keine zu berücksichtigende schützenswerte Wohnbebauung in der Umgebung vorhanden ist, werden die gutachterlich vorgeschlagenen höheren Emissionskontingente berücksichtigt. Damit kann sichergestellt werden, dass das Vorhaben bei allen weiterführenden Planungen schalltechnisch angemessen berücksichtigt werden kann. Gutachterlich wurde der Nachweis geführt, dass der geplante Betrieb des Autohofes mit den gutachterlich vorgeschlagenen Emissionskontingenten vereinbar ist. Aus städtebaulichen Gründen unter Berücksichtigung des geplanten Gesamtstandortes wird, wie gutachterlich empfohlen eine Kontingentierung vorgenommen, die den Anforderungen an die geplante Nutzung entspricht und bei der weiterführenden Planung zu berücksichtigen ist. Die vorgenommene Kontingentierung ohne unterschiedliche Emissionskontingente im Plangeltungsbereich entspricht den gutachterlichen Empfehlungen und basiert auf der Grundlage der beabsichtigten Entwicklung des Gesamtstandortes, unter Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen Bauungsplanes „Gewerbepark A14“.

### Lichtemissionen von Werbeanlagen

Im Gutachten „BV Autohof Grabow – Lichtimmissionen eines Werbepylon“ vom 16.11.2018, welches Gegenstand der Auslegungsunterlagen war, wird ausgeführt (vgl. S. 6), dass das Grundstück des Plangebietes topographisch etwa 5,00 m tiefer als die Autobahn nördlich der Abfahrt Grabow liegt und die Bäume in den Waldflächen östlich und westlich der Autobahn nach Aussage des Vorhabenträgers etwa 12,90 m über der Fahrbahn liegen. Gutachterlich wird dazu dargestellt: *„Damit wird eventuelles Störlicht nahezu vollständig absorbiert bzw. ist derart nicht wahrnehmbar“*.

Die Stadt Grabow geht im Weiteren davon aus, dass trotz der erforderlichen Geländeerhöhungen aufgrund der technischen Planung bei einer allgemein zulässigen Höhe von 11,00 m für Werbeanlagen die gutachterlichen Darlegungen weiterhin zutreffen. Die Geländeerhöhungen werden durch die Reduzierung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 13,00 m auf 11,00 m kompensiert. Darüber hinaus hat die Stadt Grabow Ausnahmen von der Höhenfestsetzung getroffen, so dass ausnahmsweise Werbeanlagen auch bis zu einer Höhe von 14,00 m zulässig sind, was eine Prüfung des Einzelfalls auch in Bezug auf Lichtemissionen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren beinhaltet, dies gilt dann auch für Lichtemissionen. Es handelt sich grundsätzlich um Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.

Die Blendwirkung des Pylonen explizit auf den Fahrzeugverkehr auf der BAB 14 wurde umfassend bewertet und durch eine gutachterliche Stellungnahme vom 03.02.109 zum bereits vorliegenden Gutachten ergänzt. Im Ergebnis wurde durch den Gutachter festgestellt, dass auf Grund der derzeitigen bekannten Planungsansätze die gewollten und sinnvollen Wahrnehmbarkeiten des Werbepylonen von der Autobahn derart gesichert werden, ohne den Verkehr auch nur ansatzweise zu gefährden, soweit das derzeit absehbar ist. Der geplante Werbepylon stellt zunächst keinen Verstoß gegen das BImSchG dar. Auch kann eine (zusätzliche) Gefährdung des Straßenverkehrs z. B. durch Blendung ausgeschlossen werden. Es wird gutachterlich ausdrücklich empfohlen, eine abschließende Ausrichtung der Werbetafeln optimierend durchzuführen. Die Ausrichtung der Werbetafeln des Pylonen wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt.

### Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch die Immissionen angrenzender Verkehrswege (A14, Hauptverkehrsstraßen, Bahnstrecke) beeinträchtigt. Im Bebauungsplan ist zur Sicherung insbesondere gesunder Arbeitsverhältnisse eine Überprüfung der Immissionssituation geboten. Die gutachterliche Überprüfung der Immissionssituation hat ergeben, dass Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich sind. In einem Gewerbegebiet kann ein angemessener Schallschutz durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den Gebäuden gewährleistet werden. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt daher durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Für den Plangebietungsbereich wurden die Lärmpegelbereiche V und VI ermittelt und die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Lärmpegelbereich V gilt im gesamten Plangebiet innerhalb der überbaubaren Flächen. Eine Differenzierung der Lärmpegelbereiche zwischen LPB V und LPB VI erfolgt nur

für eine straßenbegleitende Bebauung im 1. Obergeschoss gemäß Planzeichnung.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Berechnung des konkreten Schalldämmmaßes für den jeweiligen Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Dies kann sich insbesondere dadurch ergeben, dass durch Gebäude eine abschirmende Wirkung erzielt wird.

## **11. Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt direkt an die Ludwigsluster Chaussee (Landesstraße 072). In der Ludwigsluster Chaussee erfolgt die Ausbildung eines Linksabbiegers. Innerhalb des Plangebietes werden Verkehrsflächen zur Erschließung des Gewerbegebietes festgesetzt, die gleichzeitig den Anspruch erfüllen sollen, für den angrenzenden geplanten Gewerbebestandort „Gewerbegebiet A14“ die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz zu gewährleisten. Diese Straßenführung im Plangebiet wurde unter Berücksichtigung der Herstellung von unzerschnittenen Baugrundstücken durch die Stadt Grabow favorisiert. Eine geradlinige Straßenführung zu den angrenzenden Erweiterungsflächen ist nicht realisierbar. Aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse und dem angrenzenden Bruchwald der nach derzeit im Rahmen der UVP zur Waldumwandlung aufgrund seiner Wertigkeit nicht umgewandelt werden kann, wird nachzeitigem Kenntnisstand die angrenzende Fläche nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet ist als gewerblicher Standort bereits über die vorhandene Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz - Landesstraße 072 angebunden. Die Erschließung des Standortes ist im Rahmen des Planverfahrens neu zu dimensionieren. Hierfür ist der Ausbau eines Knotenpunktes erforderlich. Auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung und der Leistungsfähigkeitsberechnung ist der Ausbau des Knotenpunktes als unsignalisierte Einmündung vorgesehen. Die bestehende Waldgrenze verläuft im unmittelbaren Bereich zur künftigen Fahrbahn. Die genauen Abmessungen des Linksabbiegers liegen derzeit noch nicht vor. Für den Ausbau des Knotenpunktes sind Privatgrundstücke mit einem untergeordneten Anteil der Grundstücksflächen betroffen.

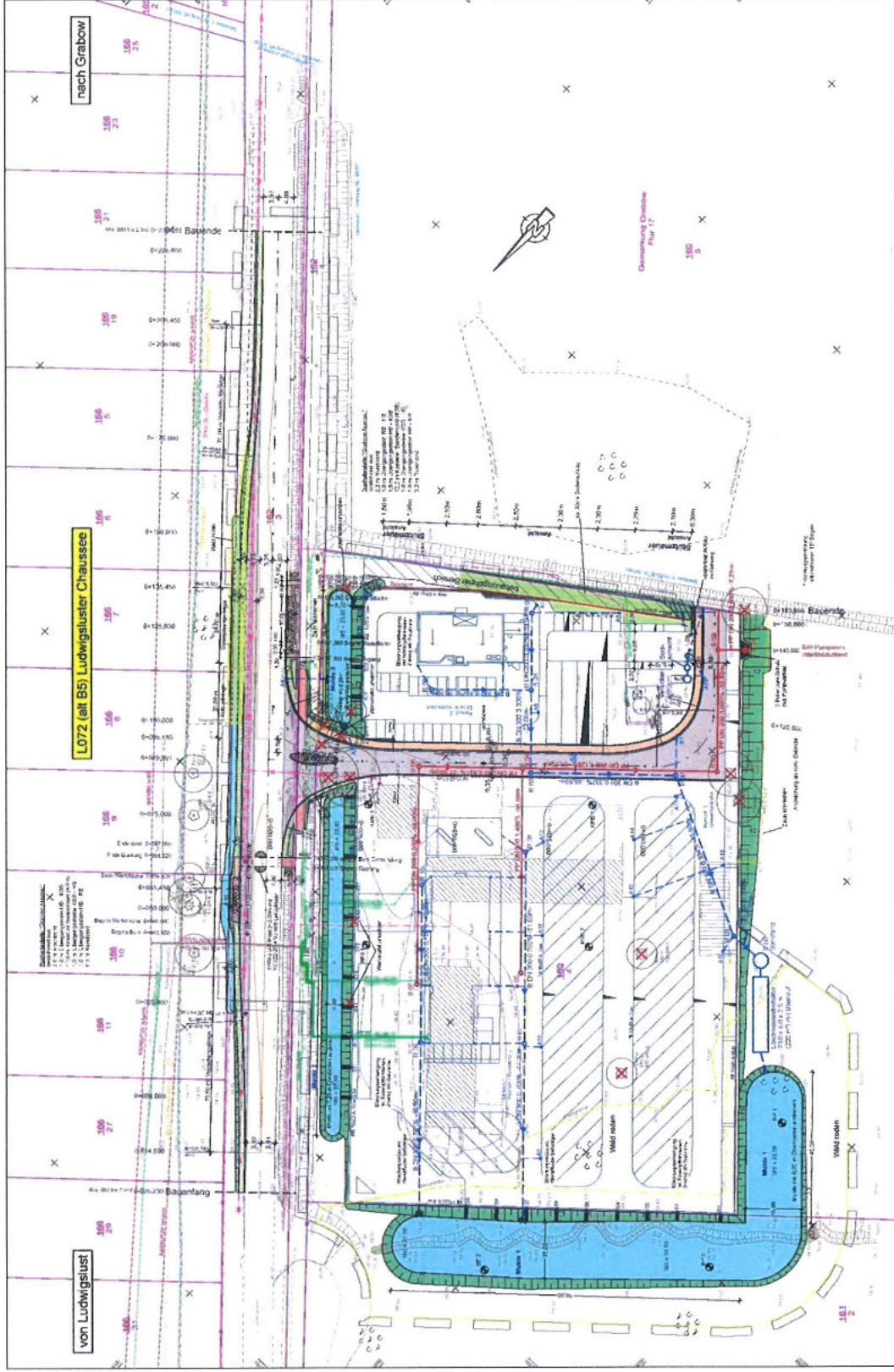
Die Anbindung des Plangebietes mit der geplanten Erweiterung liegt mit den Unterlagen der verkehrstechnischen Berechnung derzeit dem Straßenbauamt Schwerin zur Prüfung vor. Das Straßenbauamt Schwerin hat in seiner Stellungnahme vom 15.05.2018 mitgeteilt, dass derzeit in verkehrlicher, straßenrechtlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.

Mit der Überarbeitung der technischen Planung haben sich insbesondere im Einmündungsbereich des Plangebietes in die Landesstraße 072 Präzisierungen ergeben, die mit den Entwurfsunterlagen zum erneuten Entwurf berücksichtigt werden. Gemäß der technischen Planung ist der Beginn der Baumaßnahme in

der L072 aus Ludwigslust kommend, bei Abschnitt 050, km 2,448 und das Bauende ist bei Abschnitt 050, km 2,198, vor der Ortseingangstafel Grabow. Die Ausbaulänge der Verbreiterung und der Rückverziehung im Zuge der L072 beträgt entsprechend den Vorgaben der technischen Planung 255,585 m. Die Rückverziehung befindet sich nicht vollständig innerhalb des Plangeltungsbereiches. Dies ist aus Sicht der Stadt Grabow vernachlässigbar, da sich die Randbereiche der Rückverziehung bereits innerhalb der L072 befinden und im Rahmen der technischen Planung zu regeln sind. Die Voraussetzung des Anschlusses an das übergeordnete Straßennetz (Ludwigsluster Chaussee) wurde durch die technische Planung (iBL Schwerin, Vorentwurf 01/2018 überarbeitet 11/2018) nachgewiesen.

Die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Autobahnanschlussstelle sieht die Stadt nicht. Aus Sicht der Stadt wurden die Bedenken, die im Rahmen der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 10.01.2014 durch das Straßenbauamt vorgetragen wurden, ausgeräumt. Hier hatte das Straßenbauamt Schwerin auf den Kreisel Ost verwiesen. Im weiteren Verfahren erfolgte bereits eine detaillierte Planung zum Ausbau der Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße sowie Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Schwerin, dem technischen Planer und der Stadt Grabow, sodass im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf durch das Straßenbauamt keine Bedenken vorgebracht wurden. Zur Planung bestehen aus verkehrlicher und straßenrechtlicher und straßenbaulicher Hinsicht aus Sicht des Straßenbauamtes keine Bedenken (vgl. Begründung zum erneuten Entwurf S. 43). Die Leistungsfähigkeitsberechnung des Standortes durch BDC Dorsch Consult ist im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erfolgt. Hierzu wurden keine weiteren Anforderungen durch das Straßenbauamt in Bezug auf den erforderlichen Nachweis der Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle an die Autobahn bekannt gegeben, entsprechende Maßnahmen sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zu berücksichtigen oder vorzusehen.

Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ der Stadt Grabow



## **12. Ver- und Entsorgung**

Alle bereits vorhandenen Anlagen der Ver- und Entsorgung sind zu überprüfen und bei Bedarf neu herzustellen bzw. zu erweitern. Die Ver- und Entsorgung hat auf der Grundlage der geltenden Rechtsgrundlagen und Regelwerke zu erfolgen.

### **12.1 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH. Im Zuge der Erschließung ist eine zentrale Trinkwasserversorgung von der Trinkwasserhauptleitung an der L072 aufzubauen. Von den Grundstückseigentümern sind für die Errichtung von Hausanschlüssen gesonderte Anträge zu stellen.

Bei Neuverlegungen bzw. Erweiterungen der 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 Baumaßnahme (Trinkwasserleitung) ist gemäß der Trinkwasserverordnung in der zuletzt geänderten Fassung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen. Die Hinweise sind im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

### **12.2 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser**

Die Abwasserentsorgung der Stadt Grabow erfolgt durch den Abwasserzweckverband „Fahlenkamp“.

Ziel der Stadt Grabow ist es, dass das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet über ein Pumpwerk und eine Druckrohrleitung mit Anschluss an das Klärwerk Fahlenkamp zentral abgeleitet wird. Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers soll derzeit für eine Dauer von maximal 24 Monaten über eine abflusslose Grube oder eine Kleinkläranlage erfolgen, weil die Stadt Grabow davon ausgeht, dass dann eine zentrale Ableitung des anfallenden Schmutzwassers gesichert ist. Aufgrund der befristeten Lösung wird auf die Festsetzung einer Versorgungsfläche verzichtet, § 14 Abs. 2 BauNVO gilt entsprechend.

Seitens der unteren Wasserbehörde wird gemäß Stellungnahme vom 25.04.2018 dem Bau einer Kleinkläranlage nicht zugestimmt. Als Übergangslösung wird nur der Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube zugestimmt.

Der Anschluss an die zentrale öffentliche Schmutzwasseranlage ist gemäß Stellungnahme des AZV Fahlenkamp vorgesehen. Der Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ soll gemäß Stellungnahme des AZV Fahlenkamp vom 19.06.2018 vollständig in den zukünftigen Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ integriert werden und in einem ersten Bauabschnitt (Teil-Erschließung 2018/19) ist der Anschluss dieses



Plangebietes an die öffentliche Entwässerungsanlage des AZV für die Schmutzwasserbeseitigung herzustellen. Das zu errichtende Abwasserpumpwerk befindet sich gemäß Stellungnahme des AZV Fahlenkamp vom 31.08.2018 außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens ist die Stellungnahme des AZV Fahlenkamp mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Die Planstraße „Zum Autohof“ ist als öffentliche Verkehrsfläche in der Planzeichnung festgesetzt, so dass aus Sicht der Stadt Grabow eine Sicherung der Abwasserdruckrohrleitungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entbehrlich ist.

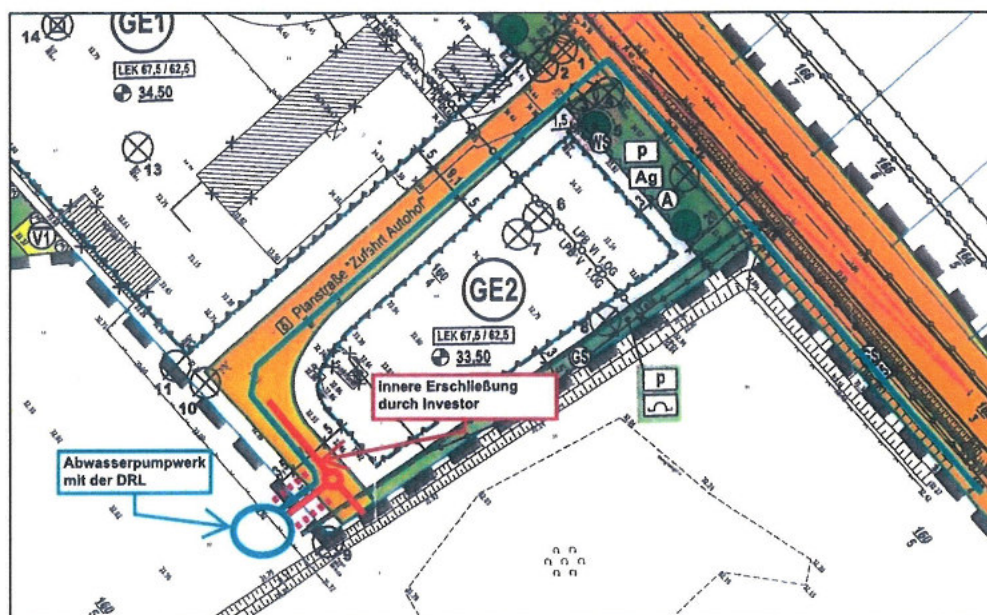


Abb. 6: Darstellung der geplanten Abwasserentsorgung  
Quelle: (Prinzipiskizze AZV Fahlenkamp vom 31.08.2018 ohne Maßstab!)

Die vom AZV Fahlenkamp geforderten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden in einer Breite von 6,00 m, wie pink dargestellt, festgesetzt. Die innere Erschließung durch den Investor nimmt die Stadt Grabow zur Kenntnis und ist im Verfahren der nachgelagerten Erschließungsplanung abschließend darzustellen. Eine Anbindung von privaten Flächen an das Gewässer II. Ordnung ist auszuschließen.

### 12.3 Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung mit einem Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen ist gemäß Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes „Fahlenkamp“ nicht gegeben. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder anderweitig ordnungsgemäß zu beseitigen. Eine Einleitung in Entwässerungsanlagen der BAB 14 ist nicht vorgesehen und beabsichtigt.

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht. Dafür wurden die notwendigen Versickerungsflächen im Rahmen der

technischen Planung unter Berücksichtigung der baugrundtechnischen Stellungnahme in Lage und Umfang bestimmt und in der Planzeichnung dargestellt. Das Arbeitsblatt DWA 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der DWA ist hierbei zu berücksichtigen.

Für die Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Das Niederschlagswasser des Teilgebietes GE2, welches nicht vor Ort versickert werden kann sowie das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird über eine Sedimentationsanlage in das geplante Löschwasserbecken mit einem Überlauf in die festgesetzten Versickerungsflächen geleitet.

Das Niederschlagswasser des Teilgebietes GE1 wird in die dafür festgesetzten Flächen eingeleitet. Die Filterung erfolgt über eine 30 cm mächtige Mutterbodenschicht. Es ist eine Einstauhöhe von mindestens 20 cm innerhalb der Versickerungsflächen vorzusehen.

Mit der Überarbeitung der technischen Planung entsprechend den Anforderungen der unteren Wasserbehörde geht die Stadt Grabow nach jetzigem Stand der technischen Planung und den Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim davon aus, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert werden kann. Die Anforderungen sind der Stadt Grabow mit Schreiben vom 18.01.2019 bekannt gegeben worden.

#### **12.4 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Feuerschutz in der Stadt Grabow ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 04.03.2009 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/ Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in Gewerbegebieten der Löschwasserbedarf auf mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden anzusetzen. Bei Objekten, in denen die Umfassungen weder feuerbeständig noch feuerhemmend ausgeführt sind, ist der Löschwasserbedarf auf 192 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden zu erhöhen.

Der über den Grundschutz hinausgehende Objektschutz obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist bei Erfordernis im nachgelagerten Verfahren nachzuweisen.

Die Sicherung der Löschwasserbereitstellung erfolgt über einen noch zu errichtenden Löschwasserbehälter innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ mit dem erforderlichen Fassungsvermögen. Das Bauwerk ist entsprechend gegen Auftrieb zu sichern. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Die entsprechenden Anforderungen an die Aufstellflächen sind im Rahmen der technischen Planung zu berücksichtigen.

Die Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wird vor Baubeginn dem FD 38 -Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim nachgewiesen.

Entsprechend § 33 Abs. 2 Satz 2 LBauO M-V kann der zweite Rettungsweg eine weitere notwendige Treppe oder ein mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Es kann hier nicht davon ausgegangen werden, dass die Stadt (Feuerwehr) für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges zuständig ist. Der Nachweis des erforderlichen Rettungsweges ist vom Bauherrn selbständig zu erbringen. Die Feuerwehr Grabow verfügt nicht über die entsprechenden Geräte wie Hubrettungsfahrzeug siehe Absatz 3 entsprechend der Landesbauordnung. Eine Anschaffung ist auch derzeit nicht geplant. Somit muss die Einhaltung des Brandschutzes durch den Bauherrn selber im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

#### **12.5 Energieversorgung**

Die Stadt Grabow wird durch die WEMAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über bestehende Netze sichergestellt. Anschlüsse für Elektrizität sind vorhanden. Erweiterungen der Stromversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die bekanntgegebenen Leitungsbestände befinden sich überwiegend außerhalb des Plangebietes. Im Plangeltungsbereich befindet sich eine Trafostation, die in der Planzeichnung entsprechend berücksichtigt wurde.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen der WEMAG AG ist die Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen ([www.wemag-netz.de/anschluss/Leitungsauskunft](http://www.wemag-netz.de/anschluss/Leitungsauskunft)) zu beachten.

#### **12.6 Gasversorgung**

Die Gasversorgung der Stadt Grabow wird durch die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH gewährleistet. Im Zuge der Erschließung ist ein neues Gasversorgungsnetz von der vorhandenen Gasdruckrohrleitung aufzubauen. Von den Grundstückseigentümern sind für die Errichtung von Hausanschlüssen gesonderte Anträge zu stellen.

#### **12.7 Telekommunikation**

Die Stadt Grabow ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Telekommunikationslinien werden mit ihrem ungefähren Verlauf in die

Planunterlagen übernommen, ohne dass Anspruch auf Verbindlichkeit entfaltet wird.

Vorhandene Telekommunikationslinien befinden sich innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen, innerhalb des vorhandenen Gewässerrandstreifens des Gewässers II. Ordnung sowie innerhalb von Bauflächen. Die Lage von Hausanschlussleitungen bleibt unberücksichtigt, deren Sicherung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Innerhalb der überbaubaren Flächen und dem Gewässerrandstreifen befinden sich entsprechend dem der Stellungnahme beigefügten Leitungsplan Telekommunikationslinien. Die vorhandene Telekommunikationslinie innerhalb des Gewässerrandstreifens ist im Bestand vorhanden und wird aufgrund der Lage innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, da das Freihalten des Gewässerrandstreifens gesetzlich verankert ist. Die Telekommunikationslinie innerhalb des Baugebietes GE2 wird über ein Leitungsrecht gesichert und es wird geregelt, dass eine Bebauung nur mit privaten Stellflächen und den dazugehörigen Flächenbefestigungen zulässig ist. Der wirksame Gestattungsvertrag steht dieser Regelung nicht entgegen. Eine teilweise Verlagerung von Telekommunikationslinien kann nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge von konkreten Maßnahmen sind direkt Abstimmungen mit der Telekom zu führen.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. In der angrenzenden Straße (L072) liegen bereits Telekommunikationslinien, die mit der Erschließung des Gebietes erweitert bzw. ergänzt werden können. Die Leitungen sind grundsätzlich in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen. Nebenanlagen zur medientechnischen Versorgung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind sowohl in den Baugebieten als auch in den Verkehrsflächen zulässig. Die detaillierte Ausformung erfolgt im Rahmen der technischen Planung.

Hinsichtlich geplanter Baumanpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Die Deutsche Telekom AG ist rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am vorhandenen Kabelnetz für die Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Die Telekom ist im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beteiligen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet Der Deutschen Telekom Technik GmbH der zuständigen Niederlassung der Telekom so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

### 12.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß den Vorgaben des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu erfolgen. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen, eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet sind. In der Stellungnahme vom 25.04.2018 hat der Landkreis Ludwigslust-Parchim, FD 70-Abfallwirtschaft mitgeteilt, dass aus Sicht der öffentlichen Abfallversorgung keine Einwände oder Bedenken bestehen.

### 13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 2,93 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	
<b>Baugebietsflächen</b>		
▪ GE 1	11.786,8	<b>15.158,2</b>
▪ GE 2	3.371,4	
<b>Verkehrsflächen</b>		
▪ Verkehrsfläche L072 (Ludwigsluster Chaussee)	5.440,0	<b>6.876,2</b>
▪ Verkehrsfläche Planstraße „Zum Autohof“	1.436,2	
<b>Grünflächen</b>		
▪ private Grünfläche ZB (Schutzgrün)	384,5	<b>7.813,7</b>
▪ private Grünfläche ZB (Abstandgrün)	1.766,2	
▪ private Grünfläche ZB (Retentionsfläche)	5.663,0	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		
▪ Elektrizität-Trafo	10,3	<b>83,1</b>
▪ Abwasser-Sedimentationsanlage	72,8	
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>29.931,2</b>

### 14. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Grabow verfolgt, den nicht integrierten, im Bestand vorhandenen und gewerblich genutzten Standort planungsrechtlich innerhalb eines Gewerbegebietes zu sichern und neu zu ordnen mit dem Ziel der Ansiedlung

eines Autohofes mit Tankstelle und eines Fast-Food-Restaurants in unmittelbarer Angrenzung an die BAB 14, Anschlussstelle Grabow. Im Rahmen der Abwägung ist neben den dargestellten Planungszielen insbesondere auf die nachfolgend dargestellten öffentlichen Belange einzugehen.

#### Siedlungsentwicklung und Menschen

Ein wichtiges städtebauliches und umweltbezogenes Ziel der Stadt Grabow ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht vordringlich gegeben. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass Nutzungskonflikte vor allem in Bezug auf Lärmemissionen vermieden werden. Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass durch die getroffenen Festsetzungen gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sind zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan stellt als Angebotsplanung einen verbindlichen Rahmen für die Beurteilung von Einzelvorhaben im Baugenehmigungsverfahren dar. Für die einzelnen Bauvorhaben besteht die Möglichkeit der Feinsteuerung im vorhabenbezogenen Genehmigungs- und Überwachungsrecht. Dies gilt auch im Hinblick auf die Genehmigung einer Windenergieanlage oder eines Störfallbetriebes.

Aus städtebaulicher Sicht und unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist zuerst die Nachnutzung des bereits gewerblich vorgeprägten nicht integrierten Standortes vorzusehen. Zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches und der wohnstandortnahen Grundversorgung der Stadt Grabow sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes sicherstellen, dass eine strukturprägende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsansiedlung an dem Standort nicht möglich ist.

Die Festsetzungen der privaten Grünflächen tragen neben der standortbezogenen Versickerung des Regenwassers ebenso zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse bei.

#### Belange der Wirtschaft

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist den Belangen der Wirtschaft Rechnung zu tragen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können Arbeitsplätze gesichert sowie geschaffen werden. Wesentlicher Standortfaktor ist hierbei die Anbindung an die Bundesautobahn 14 an der Anschlussstelle Grabow.

#### Belange von Natur- und Umweltschutz

Der Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes kommt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine wichtige Bedeutung zu. Hierbei wird auf den Umweltbericht verwiesen, der sich umfassend mit diesen Belangen auseinandersetzt.

Im Ergebnis wurde im Rahmen der Umweltprüfung festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten sind. Allein für das Schutzgut



Böden verbleiben aufgrund der dauerhaften Versiegelung von Flächen bei einer zulässigen GRZ von 0,9 Beeinträchtigungen, die als erheblich einzustufen sind, aber wiederum durch Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden können.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ der Stadt Grabow sollen Ökopunkte in Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs von 57.987 m<sup>2</sup> KfÄ aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ genutzt werden. Mit der erneuten Auslegung der Planunterlagen lag die verbindliche Reservierung der Ökokontomaßnahme noch nicht vor. Während des Auslegungszeitraumes erfolgte die abschließende Abstimmung zu dem Ökokonto und der Reservierungsbestätigung. Es sollen Ökopunkte in Höhe des erforderlichen Bedarfs aus dem Ökokonto LUP-042 „Naturwald Liepe I“ der Landesforst M-V aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ genutzt werden. Der unteren Naturschutzbehörde wurde am 01.02.2019 das konkrete Ökokonto für die vorgesehene Inanspruchnahme von Kompensationsflächenäquivalenten mitgeteilt.

Der verbindliche Vertrag über den Erwerb und die Reservierung der Ökopunkte konnte geschlossen werden und wird den Verfahrensunterlagen beigelegt. Der Vertrag wurde am 04.02.2019 durch die Stadt Grabow an die untere Naturschutzbehörde versendet. Mit dem Schreiben vom 05.02.2019 teilte die untere Naturschutzbehörde mit, dass das Ökokonto LUP-042 für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ der Stadt Grabow anerkannt wird.

Mit der Umsetzung der Planung wird in den vorhandenen Baumbestand eingegriffen. Es werden Rodungen notwendig, die entsprechend zu bilanzieren und auszugleichen sind. Aufgrund der überarbeiteten technischen Planung ist die Rodung von 10 Bäumen, von denen 9 nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind, erforderlich. Die erforderlichen 10 Ausgleichspflanzungen sollen außerhalb des Plangeltungsbereiches auf dem Flurstück 97, der Flur 1 in der Gemarkung Fresenbrügge, südlich der Fresenbrügger Dorfstraße straßenparallel umgesetzt werden. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Grabow. Weiterhin sind für 9 Bäume Ersatzzahlungen in Höhe von 3.393,-€ zu zahlen.

#### Verkehrliche Auswirkungen

Es besteht bereits ein Verkehrsaufkommen durch die vorhandene Nutzung tagsüber wie nachts. Es wurde eine aktuelle Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt L072 / Autohof und Gewerbepark A14 bei Grabow angefertigt. Die Untersuchung berücksichtigt das derzeit bestehende Verkehrsaufkommen als auch das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen bei voller Ausnutzung des Bebauungsplanes „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ und des geplanten Standortes „Gewerbepark A14“. Gemäß der Verkehrsuntersuchung wird durch den Autohof mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 2.200 KfZ-Fahrten / Tag zu rechnen sein. Die aktuelle Verkehrsbelastung liegt bei rund 10.800 KfZ-Fahrten / Tag (Auswertung Dauerzählstelle B5, jetzt L072). Durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ ist demnach mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, jedoch wird weiterhin gutachterlich mittels einer Verkehrsprognose 2025 (ohne Realisierung des Vorhabens) dargestellt, dass durch die A14 eine erhebliche Entlastung der L072 bestehen wird (minus 6.800 KfZ / 24h). Somit erfolgt trotz Realisierung des Autohofs unter Berücksichtigung der gutachterlichen

Entlastung der L072 durch die A14, insgesamt keine erhebliche zusätzliche Belastung der L072 durch den zu erwartenden Verkehr durch den Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“.

Die Entwicklung des Standortes wird absehbar, wie bereits dargestellt, zu einer Zunahme von Ziel- und Quellverkehren führen. Es liegt eine aktuelle Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt L072/ Autohof und Gewerbepark A14 bei Grabow vor. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandene Anbindung nicht ausreichend ist und hier das Erfordernis des Ausbaus des Knotenpunktes besteht. Es wird der Ausbau des Knotenpunktes als unsignalisierte Einmündung gutachterlich empfohlen. Die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Autobahnanschlussstelle sieht die Stadt nicht

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird insgesamt nicht zu negativen verkehrlichen Auswirkungen führen.

#### Belange des Klimaschutzes

Für eine klimagerechte Stadtentwicklung ist die Neuordnung und Verdichtung von Flächen vor Inanspruchnahme einer Neuversiegelung von Bedeutung. Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Neuordnung und Neubebauung ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Weiterhin besteht eine Vorbelastung des Plangebietes durch die angrenzende Landesstraße 072 sowie durch die Bundesautobahn 14 mit der Anschlussstelle Grabow. Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung nimmt das Gebiet keine lokalklimatische Bedeutung ein. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Durch die angrenzenden Waldflächen bleibt die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Darüber hinaus entstehen positive Effekte für das Kleinklima vor Ort durch die Versickerung des Niederschlagswassers. Die anzupflanzenden Bäume tragen ebenso zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. In Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2016 vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes M-V (LUNG) wird durch die Stadt Grabow dargelegt, dass die Immissionskonzentrationen der zu überwachenden Schadstoffe deutlich unterhalb der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zum Schutz der Vegetation liegen.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht.

#### Inanspruchnahme von Waldflächen

Die Entwicklung des Standortes ist mit der Inanspruchnahme von Waldflächen verbunden. Es handelt sich um zwei Waldumwandlungsflächen im nordwestlichen sowie östlichen Bereich des Plangebietes. Die für die Waldumwandlung in Anspruch genommenen Waldflächen sind kein § 20

Biotop. Wald soll nach § 1a Abs. 2 BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Umwandlung der Waldfläche ist erforderlich, da eine waldschonende Alternative an dem Standort kaum zu realisieren wäre. Zudem besteht ein öffentliches Interesse, den im Bestand vorhandenen und gewerblich genutzten Standort unter Ausnutzung der Synergieeffekte der direkten Autobahnanschlussstelle Grabow zu nutzen und zu entwickeln.

Unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine bereits gewerblich vorbelastete Fläche genutzt und weiterentwickelt. Wald wird nur in geringem Umfang und in Angrenzung an eine anthropogen vorbelastete Fläche, die für das Planvorhaben genutzt wird, in Anspruch genommen. Es ist ein Waldabstand von 30 m zu einzuhalten. Somit sind Rodungen innerhalb des Geltungsbereiches für die Nutzung notwendig, sowie Rodungen um die Einhaltung des Waldabstandes zu gewährleisten. Die Lagegünstigkeit des Standortes zur BAB 14 wird hierbei berücksichtigt. Die Waldumwandlungsflächen befinden sich direkt am Waldrand und es kommt zu keiner Zerschneidung der Waldflächen. Im Übrigen erfolgt auf der nordwestlichen Waldumwandlungsfläche keine bauliche Nutzung, sondern diese Fläche ist als Retentionsfläche für die Niederschlagswasserversickerung erforderlich. Darüber hinaus dienen diese Flächen der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangeltungsbereich mit dem Ziel, einen flächenwirksamen Beitrag zur Grundwasserneubildung und zum ökologisch sinnvollen Umgang mit der Ressource Wasser und dem Schutzgut Boden zu leisten. Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Grabow vom 08.05.2018 kann durch die östliche Waldumwandlungsfläche, die für die verkehrliche Anbindung des Standortes erforderlich ist, der Charakter des Waldabschnittes erhalten bleiben und eine Gefährdung von Nachbarflächen kann ausgeschlossen werden.

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Grabow, die Nachnutzung der Entwicklung eines gewerblichen Standortes, wird in diesem Fall vor den Erhalt des Waldes an diesen Standort unter der Maßgabe, dass Ersatzaufforstungsflächen an anderer Stelle realisiert werden, gestellt.

Die für den Bebauungsplan nach § 15a Abs. 2 LWaldG M-V erforderlichen Waldumwandlungserklärungen wurde mit Stellungnahme vom 05.09.2013 für die nordwestlichen Waldflächen und vom 08.05.2018 für die östlichen Waldflächen durch das Forstamt Grabow in Aussicht gestellt. Die tatsächliche Umwandlung ist separat zu beantragen und darf gemäß § 15 LWaldG M-V erst genehmigt werden, wenn die Inanspruchnahme der Waldfläche für die vorgesehene Nutzungsart zulässig ist. Die Waldfläche darf erst nach dem genehmigten Waldumwandlungsantrag und unmittelbar vor Verwirklichung der anderen Nutzung umgewandelt werden (§ 15 Abs. 7 LWaldG M-V). Bis dahin bleiben die Waldbesitzer zu einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft nach § 12 LWaldG M-V weiterhin verpflichtet.

Die Flächen, für die eine Waldumwandlung durch die untere Forstbehörde in Aussicht gestellt wurden, sind in den Plangeltungsbereich mit einbezogen.

Durch das Forstamt Grabow wurde eine neue Waldbilanz aufgestellt. Die Waldpunkte wurden auf der Grundlage der aktuellen Waldfläche neu ermittelt. Durch die Waldumwandlung im nordwestlichen Plangebiet kommt es zu einer Rodung einer Waldfläche von nunmehr 7.714 m<sup>2</sup> (ursprünglich, gemäß Waldumwandlungsantrag vom 11.07.2013 waren es 7.373 m<sup>2</sup>). Für die

Waldumwandlung ist von einem Ausgleichserfordernis von 18.225 Waldpunkten auszugehen.

Durch die Waldumwandlung im östlichen Plangebiet kommt es zu einer Rodung einer Waldfläche von ca. 960 m<sup>2</sup>. Für die Waldumwandlung zum Ausbau des Knotenpunktes ist von einem Ausgleichserfordernis von 2.328 Waldpunkten auszugehen. Demnach ist insgesamt ein Ausgleichserfordernis von 20.553 Waldpunkte zu leisten.

Der Ausgleich soll über Ersatzaufforstungen kompensiert werden. Die Ersatzaufforstungen sollen auf einer 1,8 ha großen Fläche anteilig auf den Flurstücken 199 und 200 der Flur 1 in der Gemarkung Milow umgesetzt werden (siehe nachfolgende Abbildung). Aus forstrechtlicher Sicht ist die Aufforstung einer Fläche von 1,8 ha ausreichend. Die für die Ersatzaufforstung zwingend erforderliche Fläche aus Sicht der Forstbehörde beträgt 1,7127 ha.

Die vorgeschlagene Fläche befindet sich in privatem Eigentum. Nach Abstimmung mit dem Flächeneigentümer können die Flächen für Ersatzaufforstung genutzt werden. Für die Stadt Grabow handelt es sich bei der Zustimmung des privaten Grundstückseigentümers um eine sog. Bauerlaubniszustimmung und wird als ausreichend für die spätere Zugriffssicherheit auf die Flächen zur Realisierung der Maßnahme erachtet.

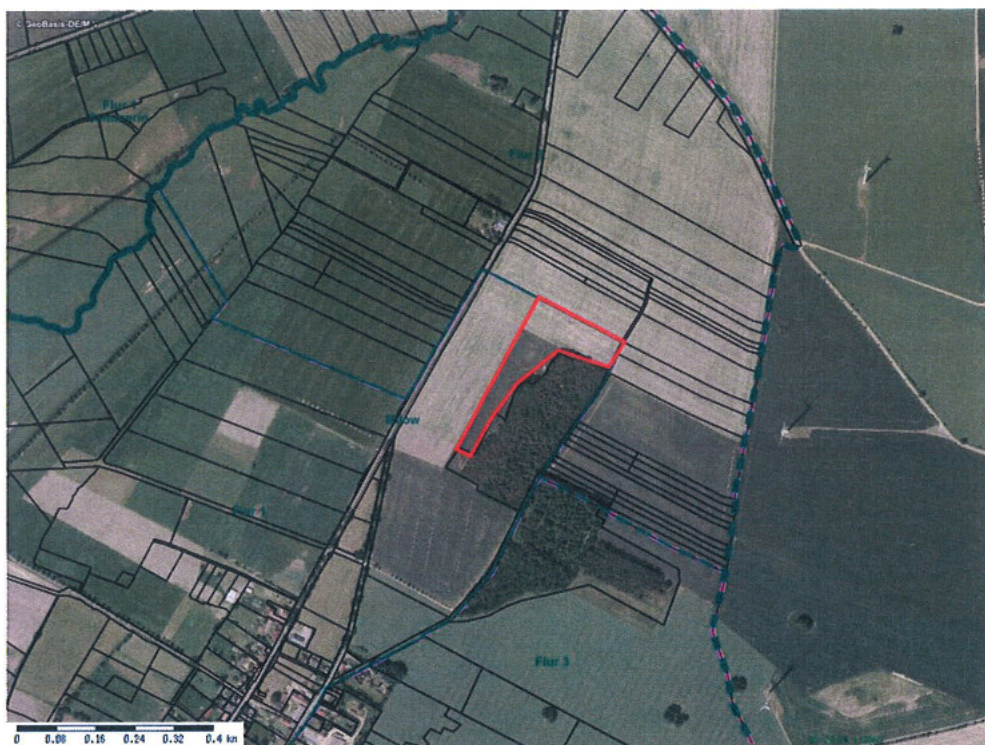


Abb. 7: Ersatzaufforstungsfläche in Milow (Flur 1, anteilig auf Flurstücke 199 u 200) (rot umrandet)

#### Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Plangeltungsbereich

Es erfolgt die Inanspruchnahme von Flächen, die in einem Feldblockkataster (DEMVL108AA10067) als landwirtschaftliche Flächen geführt werden. In Teilbereichen entsprechen die vorhandenen Nutzungen keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Es handelt sich bei dem Standort um eine bereits gewerblich genutzte Fläche mit Gebäudebestand und Versiegelungen. Weiterhin besteht eine Vorbelastung des Plangebietes durch die angrenzende



Landesstraße 072 sowie durch die Bundesautobahn 14 mit der Anschlussstelle Grabow. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind ohnehin untergeordnet und bereits anthropogenen Einflüssen ausgesetzt. In Randbereichen handelt es sich darüber hinaus um Waldflächen. Die Nachnutzung eines bereits vorhandenen gewerblich vorgeprägten Standortes, trägt dem in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB verankertem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.

#### Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleich und Ersatz

Für die Erstaufforstungsmaßnahme erfolgt die dauerhafte Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, die sich im Bereich des BOV Milow befinden. Die Fläche für die Erstaufforstungsmaßnahme ist mit der Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die ursprünglich für den Ausgleich der Waldumwandlung durch das Forstamt vorgeschlagene Fläche steht nicht mehr zur Verfügung. Im Rahmen des Planverfahrens wurde die Möglichkeit des Erwerbs von Waldpunkten geprüft. Diese Möglichkeit konnte durch das Forstamt nicht bestätigt werden. Als geeignete Erstaufforstungsfläche wurde durch das Forstamt Grabow die direkt an bestehende Waldflächen angrenzende landwirtschaftliche Fläche vorgeschlagen. Die Fläche befindet sich im privaten Eigentum und der Nutzer wird durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig und schriftlich über die Inanspruchnahme informiert. Die Waldaufforstung ist für die Realisierung des Planverfahrens und die Realisierung des Knotenpunktausbaus bereits vorbereitend für den Gewerbepark A14 zwingend erforderlich. Die Fläche wurde nicht willkürlich gewählt, sondern aus forstrechtlichen Gesichtspunkten von der Forstbehörde vorgeschlagen.

#### Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangeltungsbereich sind Werbeanlagen vorgesehen. Es handelt sich um Werbeanlagen entsprechen den zulässigen Höhenfestsetzungen in den Baugebieten GE 1 und GE 2 sowie um einen Werbepylonen. Die Höhe des geplanten Werbepylonen wurde auf 85,00 m reduziert, was eine Verbesserung der städtebaulichen Situation und der Auswirkungen auf die Baudenkmäler in der Stadt Ludwigslust beinhaltet. Der Werbepylon erzeugt aufgrund seiner zulässigen Höhe von maximal 85,00 m Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Auswirkungen auf die Baudenkmäler in der Stadt Ludwigslust wurden gutachterlich überprüft. Zielsetzung ist es, eine lichttechnische Betroffenheit der Baudenkmäler in der Stadt Ludwigslust auszuschließen. Mit den präzisierten örtlichen Bauvorschriften zur Ausführung der beleuchteten Seitentafeln des Werbepylonen können die Auswirkungen auf die Baudenkmäler in Ludwigslust minimiert und ggf. ganz ausgeschlossen werden. Gutachterlich wurde dargelegt, dass eine Hinterleuchtung von bedruckten Flächen, die zusätzlich noch dimmbar ausgeführt und mit kippbaren Seitentafeln konzipiert wird, den Anforderungen des Denkmalschutzes gerecht wird.

Die Ausrichtung der Werbetafeln des Pylonen wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt. Die Seitentafeln des Pylonen sind kippbar und dimmbar vorzusehen. Hierbei handelt es sich um Mittel, die eine Nachjustierung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ermöglichen. Es ist nur ein Werbepylon mit einer zulässigen Höhe von 85,00 m

vorgesehen, dies wurde in den Festsetzungen geregelt und in der Begründung ausdrücklich dargelegt und gutachterlich bewertet.

#### **15. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

Die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Maßnahmen sind vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ durch städtebauliche Verträge bei Erfordernis zu regeln.

Die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes bedürfen aus Sicht der Stadt Grabow keiner zusätzlichen Regelung durch städtebauliche Verträge. Die dargestellte Zugriffssicherheit auf Flächen für die Straßenanbindung, die Ersatzaufforstungsmaßnahmen und auf die Inanspruchnahme des Ökokontos werden durch die Stadt Grabow als aus ausreichend angesehen.

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

#### **16. Nachrichtliche Übernahmen (9 Abs. 6 BauGB)**

##### **16.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen 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. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den 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 und Bergung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

##### **16.2 Gewässerrandstreifen**

Das Gewässer II. Ordnung WL 000351 befindet sich außerhalb des Plangebietes in direkter an das Plangebiet und wurde in den Planunterlagen dargestellt. Für Arbeiten im Bereich von Gewässern II. Ordnung ist vor Baubeginn die Genehmigung/ Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen.

Der einzuhaltende Gewässerrandstreifen von beidseits 5,00 m befindet sich auf einer Seite innerhalb des Plangebietes und wurde als solcher dargestellt. Eine Überbauung des Gewässerrandstreifens mit Nebenanlagen der L072 wurde nachrichtlich übernommen; ebenso der bekanntgegebene Leitungsbestand der vorhandenen Telekommunikationslinie innerhalb des



Gewässerrandstreifens. Die gewerbliche Fläche des Baugebietes GE 1 innerhalb des Gewässerrandstreifens wird zurückgenommen und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“, wie bereits im Baugebiet GE2 erfolgt, festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße „Zum Autohof“) wird im Bereich der Überlagerung mit dem Gewässerrandstreifen mit einem bedingten Baurecht festgesetzt. Für die Realisierung des Bebauungsplanes „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ ist die Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens nicht erforderlich. Eine Überbauung des Gewässerrandstreifens mit der Planstraße „Zum Autohof“ ist somit erst zulässig, wenn im Zuge des Planverfahrens zum Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ die Kreuzung des Gewässers II. Ordnung durch die untere Wasserbehörde in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband genehmigt wurde.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante einzuhalten und von jeglicher Bebauung (inklusive Zaunanlagen) und Bepflanzung freizuhalten. Die Zuwegung für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer ist zu gewährleisten.

## **17. Hinweise und Empfehlungen**

### **17.1 Bodenschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.

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 Bundesbodenschutzgesetzes (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.

Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- und Aufbringen in die durchwurzelte Bodenschicht hat unter Beachtung der

bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insb. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen.

### **17.2 Bodenkundliche Baubegleitung**

Es ist eine bodenkundliche Baubegleitung der Erschließungs- und Geländemodellierungsarbeiten von einem Boden-Fachkundigen vornehmen zu lassen. Die Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.

Das Erfordernis einer bodenkundlichen Baubegleitung ergibt sich aufgrund der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde zur Überarbeitung der technischen Planung, um den Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, der Minimierung der Beeinträchtigungen der Böden, gerecht zu werden.

### **17.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

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

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

### **17.4 Munitionsfunde**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet 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 Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

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.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

#### **17.5 Inanspruchnahme von Wald**

Für den Plangebungsbereich liegt eine forstrechtliche Stellungnahme vom 05.09.2013 (für die nordwestliche Waldumwandlungsfläche) und vom 08.05.2018 (für die östliche Waldumwandlungsfläche) vor. Die Waldumwandlung wird gemäß Antrag unter Beachtung der Anforderung zur Regelung der Waldabstandsflächen, die innerhalb des Plangebietes geregelt werden, jeweils in Aussicht gestellt. Ein Waldumwandlungsantrag gemäß § 15 LWaldG M-V wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gestellt. Die noch vorhandenen Waldflächen sind auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechend den Vorgaben der unteren Forstbehörde gemäß Genehmigung zur Waldumwandlung, die bisher in Aussicht gestellt ist, umzuwandeln.

#### **17.6 Ausgleichs- und Ersatzbelange**

##### Ökopunkte

Der durch die Realisierung des Vorhabens entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird in Höhe des erforderlichen Bedarfs an Kompensationsäquivalenten (KFÄ) von 57.987 m<sup>2</sup> KFÄ über den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus dem Ökokonto LUP-042 „Naturwald Liepe I“ der Landesforst M-V genutzt.

Der verbindliche Vertrag über den Erwerb und die Reservierung der Ökopunkte konnte geschlossen werden und wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

##### Ausgleich für Eingriffe durch die Errichtung eines Werbepylonen

Im Zusammenhang mit dem Bauantrag für den Werbepylon ist bei Errichtung eines Pylonen mit einer Höhe von kleiner 100 m eine Ausnahmeregelung für den Umfang der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente zulässig, die an die folgende Bedingung geknüpft ist. Sofern sich bei der Neubilanz der Ermittlung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei Errichtung des Werbepylonen ein geringerer Eingriffswert ergibt, kann das ermittelte Kompensationsflächenäquivalent von 31.670 m<sup>2</sup> KFÄ bei einer Pylonhöhe von 100 m gemäß Neubilanz reduziert werden. Die freiwerdenden Kompensationsflächenäquivalente können für andere Maßnahmen angerechnet werden. Sowohl die Höhe als auch die Verwendung des ggf. entstandenen Überschusses an Ökopunkten wäre im Bauantragsverfahren mit den Beteiligten abzustimmen.

Die Ermittlung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung des Werbepylonen wurde auf Grundlage der Pylonhöhe von maximal 100 m durchgeführt. Mit Übergabe des neuen Lichtgutachtens vom 16.11.2018, welches nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses zur Verfügung gestellt wurde, ergibt sich eine Änderung

in der maximalen Höhe des Werbepylonen. Die ursprünglich zulässige Höhe von maximal 100,00 m wurde auf 85,00 m herabgesetzt.

Mit der vorliegenden „Eingriffsbilanz für den Eingriff in das Landschaftsbild für die Errichtung eines Werbepylon – Bereich Autohof Grabow“ des Ingenieurbüros Uhle wurde der ungünstigste Fall (Pylonhöhe = 100 m) angenommen und bilanziert.

Wenn der Eingriffswert entsprechend der Neubilanz für einen Werbepylonen geringerer Bauhöhe reduziert wird, werden von den zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erworbenen Ökopunkte in Höhe von 57.987 m<sup>2</sup> nicht alle in Anspruch genommen. Die von den erworbenen Ökopunkten nicht in Anspruch genommenen Ökopunkte können für andere Maßnahmen verwendet werden.

#### Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand

Die erforderlichen 10 Ausgleichspflanzungen für die Rodung von 10 Bäumen werden außerhalb des Plangebietes dem Flurstück 97, der Flur 1 in der Gemarkung Fresenbrügge, südlich der Fresenbrügger Dorfstraße straßenparallel umgesetzt (siehe nachfolgende zwei Abbildungen) umgesetzt (siehe nachfolgende zwei Abbildungen).

Für die Ausgleichspflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind in einem Pflanzabstand von 10 m umzusetzen. Für die Gehölze ist eine Entwicklungspflege von drei Jahren zu gewährleisten. Für die Ausgleichspflanzungen sollen Bäume folgender Pflanzliste (alphabetisch sortiert) verwendet werden: zu verwenden:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*),  
Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Die Sicherung der Ausgleichspflanzungen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Aufgrund der überarbeiteten technischen Planung (iBL Schwerin, Vorentwurf 01/2018 überarbeitet 11/2018), die nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses zur Verfügung gestellt wurde, erfolgt innerhalb des Plangebietes die vollständige Aufschüttung des Plangebietes für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 und die öffentliche Verkehrsfläche Planstraße „Zum Autohof“ um bis zu ca. 2,00 m. Weiterhin wird die Herstellung von Entwässerungsmulden innerhalb der privaten Grünflächen erforderlich. Aufgrund der Ausbildung der Mulden können die Ausgleichspflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ nicht mehr umgesetzt werden. Daher sollen die Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes auf Flächen der Stadt Grabow erfolgen.

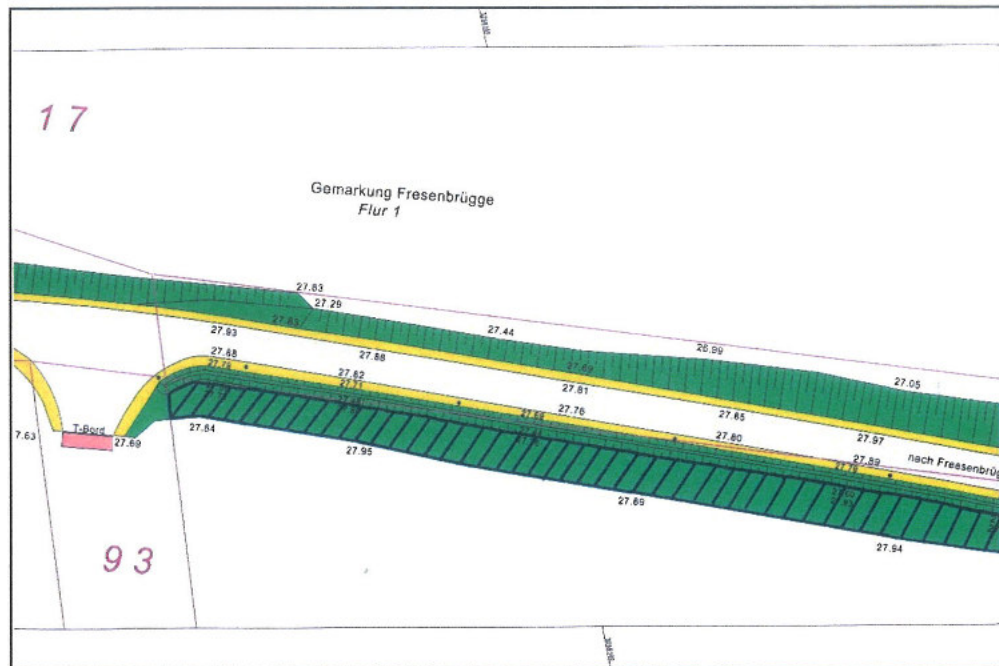


Abb. 8: Fläche für die Anpflanzung von 10 Ausgleichspflanzungen – Teil 1, Flurstück 97, der Flur 1 in der Gemarkung Fresenbrücke, unmaßstäbig, Kartengrundlage: von der Stadt Grabow am 31.01.2019 zur Verfügung gestellt

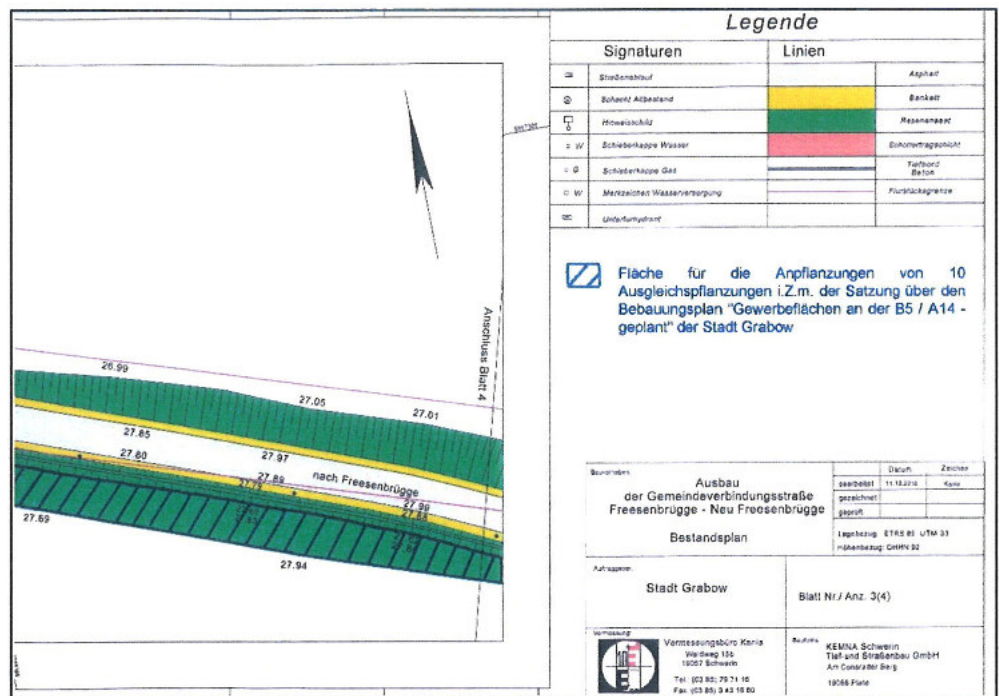
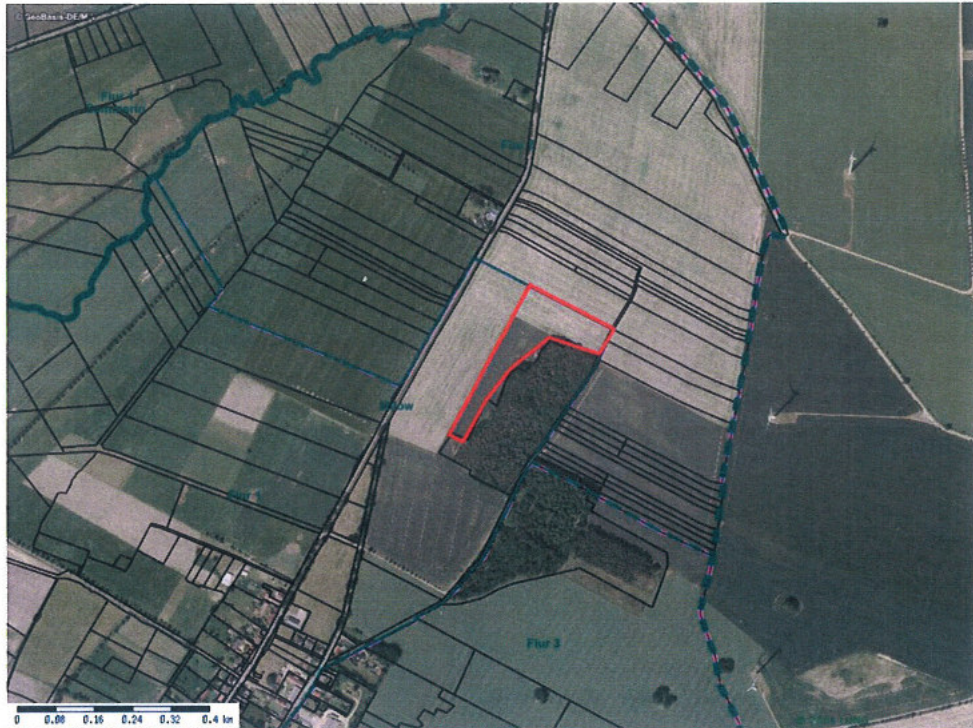


Abb. 9: Fläche für die Anpflanzung von 10 Ausgleichspflanzungen – Teil 2, Flurstück 97, der Flur 1 in der Gemarkung Fresenbrücke, unmaßstäbig, Kartengrundlage: von der Stadt Grabow am 31.01.2019 zur Verfügung gestellt



### Ersatzaufforstungsfläche

Für die in Anspruch genommenen Waldflächen in einer Größe von insgesamt 8.674 m<sup>2</sup> (nordwestlich: 7.714 m<sup>2</sup> und östlich: 960 m<sup>2</sup>) besteht insgesamt ein Ausgleichserfordernis von insgesamt 20.553 Waldpunkten (nordwestlich: 18.225 Waldpunkte und östlich: 2.328 Waldpunkte). Der Ausgleich wird über Ersatzaufforstungen kompensiert. Die Ersatzaufforstungen werden auf einer 1,8 ha großen Fläche anteilig auf den Flurstücken 199 und 200 der Flur 1 in der Gemarkung Milow umgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung).



**Abb. 10:** Ersatzaufforstungsfläche in Milow (Flur 1, anteilig auf Flurstücke 199 u 200) (rot umrandet)

### 17.7 Grundwasserschutz

Vor Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dazu sind die Antragsunterlagen nach vorhergehender Abstimmung zu deren Umfang der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zur Prüfung vorzulegen.

### 17.8 Artenschutzrechtliche Belange

Zum Schutz der Artengruppen **Nachtfalter**, **Fledermäuse** und **nachtaktive Vögel** bestehen im Rahmen der Vermeidung artenschutzrechtliche Verbotsauslösungen für die Leuchtwerbetafeln des Werbepylonen nachfolgende technische Vorgaben:

- die Seitentafeln sind nur als hinterleuchtete, bedruckte Flächen zulässig,
- der Einsatz von dimmbaren LED-Leuchten in den Werbeanlagen ist vorzusehen,
- neutralweiße und warmweiße hinterleuchtete Randbereiche sind auf das notwendige Maß zu minimieren; kaltweiße hinterleuchtete Randbereiche sind unzulässig.



## **TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Grabow beabsichtigt den nicht integrierten, im Bestand vorhandenen und gewerblich genutzten Standort, unter Berücksichtigung der Autobahnanschlussstelle Grabow zu erhalten und zu entwickeln. Die Stadt Grabow will bewusst die Synergieeffekte der Anschlussstelle Grabow nutzen und den bereits vorhandenen gewerblichen Standort neu ordnen und weiterentwickeln. Der am Standort vorhandenen Raumausstatter-Fachmarkt wird in die Innenstadt verlagert, sodass die Sicherung von bestehendem Einzelhandel an diesem Standort kein städtebauliches Ziel der Stadt mehr darstellt. Der vorhandene Standort soll weiterentwickelt werden und die Ansiedlung eines Fast-Food-Restaurants und Autohofs mit Integration einer Tankstelle planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Entwicklung eines Gewerbestandortes an der BAB 14 ist für die Region Grabow/ Ludwigslust von wirtschaftlicher Bedeutung und ein wichtiger Standortfaktor für die Stadt Grabow.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung unter Punkt 5.1 „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ und Punkt 6 „Planungsziele“ dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

### **2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und liegt in der Großlandschaft „Südwestliche Niederungen“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rögnitz“.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ befindet sich zwischen den Ortschaften Ludwigslust und Grabow südwestlich der Landesstraße 072. Es handelt sich um anthropogen geprägte Flächen. Der bereits bebaute Bereich wird gewerblich genutzt. Die unversiegelten Flächen werden überwiegend durch Grünlandnutzung bestimmt.

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 2,93 ha.

### **3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele, der Fachgesetze und Fachpläne.

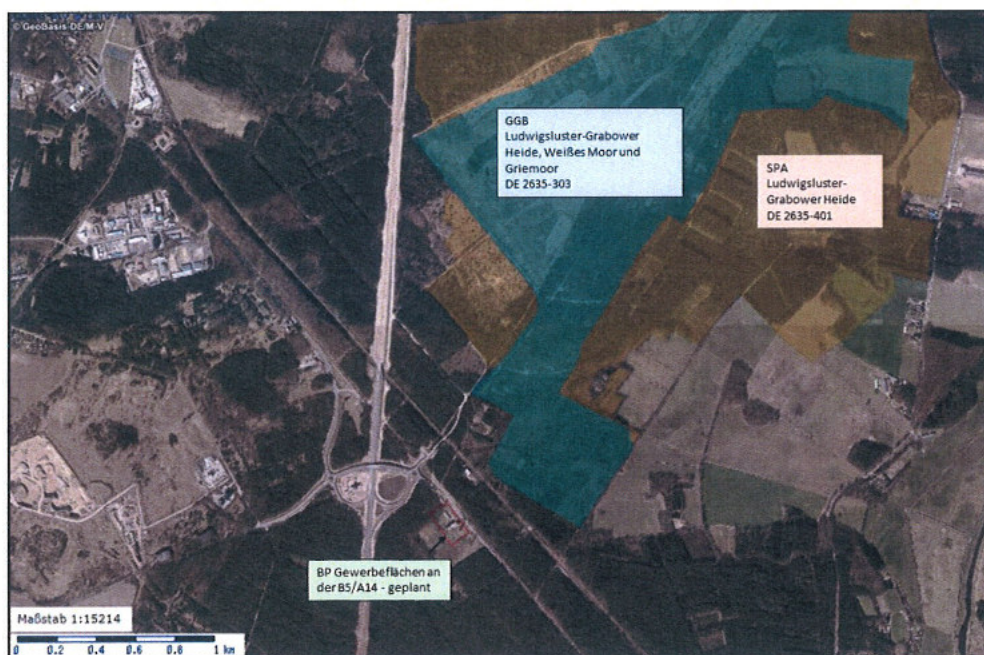
Übergeordnete Ziele für zu beachtende Umweltbelange und Schutzgüter des Naturhaushaltes werden bei der Bewertung des Vorhabenstandortes beachtet. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

#### 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete und europäischer Schutzgebiete (Natura2000). In der umliegenden Umgebung befinden sich folgende Natura2000-Gebiete:

270 m nordöstlich des Vorhabenstandortes befinden sich das SPA „Ludwigsluster-Grabower Heide“ (DE 2635-401) und das FFH-Gebiet „Ludwigsluster-Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“ (DE 2635-303).



**Abb. 11:** Übersicht Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes; blau FFH-Gebiet, braun SPA-Gebiet (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0, 2018))

Folgende internationale Schutzgebiete befinden sich in der weiteren Umgebung (rund 4 bis 6 km):

Das sind die GGBs:

- DE 2735-301 „Alte Elde zwischen Wanzlitz und Krohn“
- DE 2634-301 „Schlosspark Ludwigslust“
- DE 2635-305 „Eiskeller Ludwigslust“

Und die europäischen Vogelschutzgebiete (SPA):

- DE 2734-401 „Feldmark Eldena bei Grabow“
- DE 2736-471 „Feldmark Stolpe-Karrenzin-Dambeck-Werle“

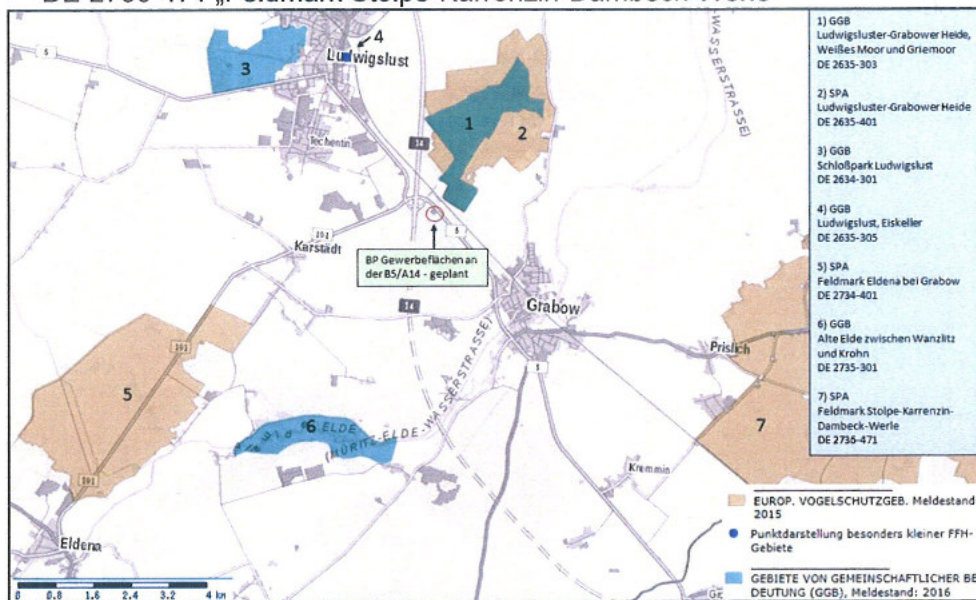


Abb. 12: Übersicht Schutzgebiete in der weiteren Umgebung des Plangebietes (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0)), 2018

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete. Folgende nationale Schutzgebiete befinden sich in der weiteren Umgebung:

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt etwa 230 m südwestlich des Landschaftsschutzgebietes „Ludwigsluster-Grabower Heide“ (L147) und 2500 m südwestlich des Naturschutzgebietes „Weißes Moor“ (77).





**Abb. 13:** Übersicht Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes; grün LSG (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0)) 2018

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Gemäß Biotoperfassung von PLAN AKZENT sowie dem Umweltkartenportal befinden sich innerhalb des Plangebietes keine geschützten Biotope.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich folgende geschützte Biotope:

Südöstlich des Plangebietes befindet sich gemäß dem Umweltkartenportal ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes naturnahes Feldgehölz (siehe nachfolgende Abbildung). Gemäß der Biotoperfassung von PLAN AKZENT wird das gemäß Kartenportal Umwelt eingetragene Biotop Nr. LWL-13531 nicht als geschütztes Feldgehölz bewertet. Es wird als Einzelbäume bzw. Baumgruppe (jüngere bis ältere Bäume), die im beweideten Grünland stehen, beschrieben (eine ausführliche Begründung für die Einstufung des Biotoptyps ist dem Punkt 5.4.2 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen). Diese Bestandsdarstellung wurde bereits am 15.04.2013 bei einer Vorortbegehung mit Herrn Möller von der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Ludwigslust-Parchim festgestellt. Bei der Vorortbegehung wurde der Gehölzbestand als ein sehr lockerer Birkenbestand, der beweidet wird, beschrieben. Der Gehölzbestand wurde aufgrund seiner naturräumlichen Ausprägung als nicht schützenswert eingestuft.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 24.04.2018 wurden bzgl. der Biotoptypenerfassung und Beurteilung des Schutzstatus keine entgegenstehenden Belange vorgebracht.

Ein geschütztes Kleingewässer (LWL 13530) ist südwestlich des Plangebietes innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen vorhanden.



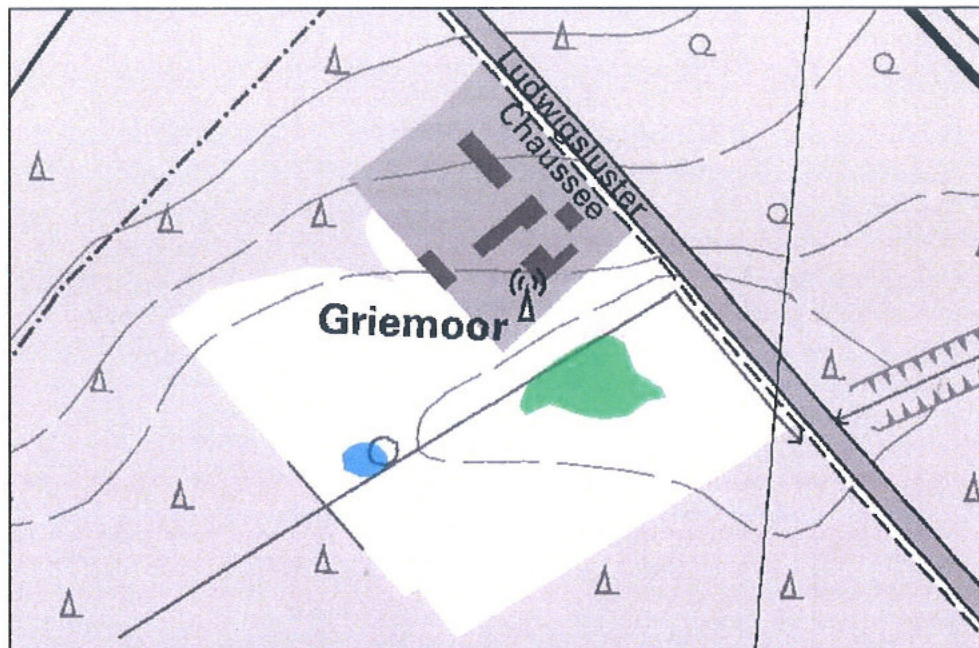


Abb. 14: Geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V außerhalb des Plangebietes LSG (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0))

## 5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogen unterschiedliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Wasser. Diese beziehen sich konkret auf das Plangebiet. Für Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die Landschaftselemente der Umgebung einbezogen und Landschaftsbildbewertungen aus dem LINFOS berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame/effiziente Nutzung von Energie,

- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

#### 5.1.1 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen.

Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit /Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.



#### 5.1.2 Vorbelastungen

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist stark anthropogen beeinflusst. Es handelt sich bei dem Standort um eine bereits gewerblich genutzte Fläche. Weiterhin wird das Gebiet durch die angrenzende Landesstraße 072 sowie durch die BAB 14 mit der Anschlussstelle Grabow beeinträchtigt. Betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht), die von diesen Störquellen ausgehen, wirken bereits auf das Plangebiet ein.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
a1) Mensch	unerheblich	<p>Die Fläche ist anthropogen geprägt und vorbelastet. Das Plangebiet wird durch gewerblich genutzte Bebauung im nordöstlichen und mittleren Bereich und Grünlandflächen im südöstlichen und nordwestlichen Teil charakterisiert. Außerdem befindet sich im nordwestlichen Bereich forstwirtschaftlich genutzte Fläche.</p> <p>Die Stadt Grabow beabsichtigt den nicht integrierten, im Bestand vorhandenen und gewerblich genutzten Standort, unter Berücksichtigung der Autobahnanschlussstelle Grabow zu erhalten und zu entwickeln. Die Stadt Grabow will bewusst die Synergieeffekte der Anschlussstelle Grabow nutzen und den bereits vorhandenen gewerblichen Standort neu ordnen und weiterentwickeln.</p> <p>Die Entwicklung eines Gewerbestandortes an der BAB 14 ist für die Region Grabow/Ludwigslust von wirtschaftlicher Bedeutung und ein wichtiger Standortfaktor für die Stadt Grabow. Der vorhandene Standort soll weiterentwickelt werden und die Ansiedlung einer Tankstelle und entsprechende sanitäre Einrichtungen, LKW-Stellplätze sowie ein</p>	<p>Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.</p> <p>Für die Ansiedlung eines Autohofes mit Fast-Food-Restaurant und einer Tankstelle werden vornehmlich bereits bebaute Flächen sowie Grünlandflächen genutzt, die nur eine geringe Bedeutung als Erholungsraum besitzen.</p> <p>Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Mit der Realisierung der Bundesautobahn 14 und der Autobahnanschlussstelle Grabow ergibt sich für den vorhandenen gewerblichen Standort und das zukünftige Plangebiet eine begünstigte überregionale Verkehrsanbindung in Verbindung mit den stark frequentierten Landesstraßen 072 und 073. Der Standort kann aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage eine Versorgungsfunktion für Reisende und Touristen übernehmen. Das Plangebiet soll ausschließlich über die L072 mit einer verkehrlichen Anbindung erschlossen werden.</p> <p>In Angrenzung an den Geltungsbereich des Bauungsplanes „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ ist die Erweiterung des Standortes mit dem Bauungsplan „Gewerbepark A14“ geplant. Die Haupterschließung der Erweiterung des Standortes soll über das Plangebiet „Gewerbeflächen an der</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>Fast-Food-Restaurant planungsrechtlich vorbereitet werden. Weiterhin ist im Bereich des Autohofs Grabow die Errichtung eines dauerhaft diffus selbstleuchtenden Werbepylonen durch Hintergrundbeleuchtung beabsichtigt.</p> <p>Im Norden grenzt das Plangebiet an ein Waldgebiet, im Süden und im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen/ Grünlandflächen. Im Osten schließt sich die Landesstraße und ein Radweg an das Plangebiet an. Östlich der Landesstraße befindet sich Wald. Es wirken auf das Plangebiet betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht), die von diesen Störquellen ausgehen, bereits ein.</p> <p>Es handelt sich um ein überwiegend anthropogen geprägtes Plangebiet mit geringer Bedeutung als Erholungsraum. Die Umgebung hat eine mittlere bis hohe Bedeutung als Erholungsraum.</p> <p>Die Stadt Grabow ist gemäß RREP WM als Grundzentrum eingestuft und dem Mittelbereich Ludwigslust zugeordnet. Das Grundzentrum liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.</p>	<p>B5 / A14 – geplant“ erfolgen.</p> <p>Es wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Autohof Grabow“ der Firma itap mit Stand von Februar 2018 erstellt. Das Gutachten ist Anlage der Begründung. Das schalltechnische Gutachten vom 09.02.2018 wurde um die Beurteilung der Immissionsorte Grabower Chaussee 1 und Grabower Chaussee 2 ergänzt. Eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch das Gewerbegebiet an den ergänzten Immissionsorten wurde gutachterlich nicht festgestellt. Das um die weiteren Immissionsorte ergänzte schalltechnische Gutachten vom 22.06.2018 ist Anlage der Begründung. Es wurden vom Plangebiet ausgehende Emissionen und auf das Plangebiet einwirkende Immissionen gutachterlich dargestellt. Innerhalb des Plangebietsbereiches sind Schallschutzfestsetzungen getroffen. Es sind Lärmemissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt. Der Immissionsschutz kann somit gewährleistet werden.</p> <p>Bei dem geplanten Werbepylonen handelt es sich um eine einzelne Werbeanlage, deren Seitentafeln das Logo einer Mineralölfirma und einer Imbissstätte haben. Es wurde zu den Lichtimmissionen des Werbepylonen ein Gutachten vom Gutachter Ulf Greiner Mai mit Stand vom 16.11.2018 erstellt. Mit Übergabe des Lichtgutachtens haben sich Änderungen bezüglich der Höhe des Werbepylonen ergeben. Die Höhe des Werbepylonen wurde von einer</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>Für Grundzentren werden unter 3.2.2 folgende Aussagen getroffen:                      „(2) Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.“</p> <p>Die Grundzentren bilden entsprechend den Aussagen des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der ländlichen Räume.</p> <p>Die Stadt Grabow liegt innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. Teilflächen des Bereiches der Stadt Grabow befinden sich in einem Vorhaltsgebiet Kompensation und Entwicklung und einem Vorhaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege mit einer kleinen Teilfläche in einem Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Diese Gebiete sind durch den geplanten Vorhabenstandort nicht betroffen.</p>	<p>maximal zulässigen Höhe von 100,00 m auf 85,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt reduziert. Die Blendwirkung des Pylonen explizit auf den Fahrzeugverkehr auf der BAB 14 wurde durch eine gutachterliche Stellungnahme vom 03.02.2019 zum bereits vorliegenden Gutachten ergänzt. Im Ergebnis wurde durch den Gutachter festgestellt, dass auf Grund der derzeitigen bekannten Planungsansätze die gewollten und sinnvollen Wahrnehmbarkeiten des Werbepylonen von der Autobahn derart gesichert werden, ohne den Verkehr auch nur ansatzweise zu gefährden, soweit das derzeit absehbar ist. Der geplante Werbepylon stellt zunächst keinen Verstoß gegen das BImSchG dar. Auch kann eine (zusätzliche) Gefährdung des Straßenverkehrs z. B. durch Blendung ausgeschlossen werden. Es wird gutachterlich ausdrücklich empfohlen, eine abschließende Ausrichtung der Webetafeln optimierend durchzuführen. Die Ausrichtung der Webetafeln des Pylonen wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt. Es handelt sich bei der Ansiedlung eines Autohofes mit Fast-Food-Restaurant und einer Tankstelle gemäß der Störfallverordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht um einen Störfallbetrieb.</p> <p>Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE1 und GE2 sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, ausgeschlossen.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Die Abfallentsorgung hat gemäß den Vorgaben des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu erfolgen. Für die Abfallentsorgung werden geeignete Behälter auf dem Gebiet untergebracht und werden am Entscheidungstag für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitgestellt.</p> <p>Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen, eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.</p> <p>Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die öffentliche Straße und ist zukünftig dauerhaft gesichert, so dass die Manövrierbarkeit für Müllfahrzeuge gewährleistet werden kann. Die ordnungsgemäße Entsorgung ist somit gesichert.</p> <p>Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragsteller alle zusätzlichen Kosten.</p> <p>Unter Einhaltung der oben genannten sowie der gesetzlichen Vorgaben zum Emissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umgebung können daher ausgeschlossen werden.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
<p>a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt; artenschutzrechtliche Belange</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Für die Errichtung eines Autohofes mit LKW- und PKW-Stellplätzen, Tankstelle und eines Fast-Food-Restaurants werden vornehmlich bereits bebaute Flächen sowie Grünlandflächen genutzt. Weiterhin ist im Bereich des Autohofs Grabow die Errichtung eines dauerhaft diffus selbstleuchtenden Werbepylonen durch Hintergrundbeleuchtung beabsichtigt. Die Seitentafeln des Werbepylonen sind nur als dimmbare hinterleuchtete, bedruckte Flächen zulässig. Mit Übergabe der technischen Planung von iBL Schwerin - Ingenieurbüro Leirich (Stand November 2018) nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses sowie durch die Übergabe des Lichtgutachtens haben sich Änderungen</p>	<p>Mit der Umsetzung des Vorhabens können Arbeitsplätze geschaffen werden (vgl. Pkt. 4.1 (4) RREP WM. Die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen soll bedarfsgerecht auf die zentralen Orte konzentriert werden. Beabsichtigtes Ziel der Stadt Grabow ist die Ansiedlung eines Autohofes mit Fast-Food-Restaurant und einer Tankstelle.</p> <p>Es werden daher keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit nicht gegeben.</p>
		<p>Für die Errichtung eines Autohofes mit LKW- und PKW-Stellplätzen, Tankstelle und eines Fast-Food-Restaurants werden vornehmlich bereits bebaute Flächen sowie Grünlandflächen genutzt. Weiterhin ist im Bereich des Autohofs Grabow die Errichtung eines dauerhaft diffus selbstleuchtenden Werbepylonen durch Hintergrundbeleuchtung beabsichtigt. Die Seitentafeln des Werbepylonen sind nur als dimmbare hinterleuchtete, bedruckte Flächen zulässig. Mit Übergabe der technischen Planung von iBL Schwerin - Ingenieurbüro Leirich (Stand November 2018) nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses sowie durch die Übergabe des Lichtgutachtens haben sich Änderungen</p>	<p>Im Ergebnis des AFB konnten für alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen und Vorsorgemaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 des BNatSchG ausgeschlossen werden (siehe II 5.3.5.).</p> <p>Die Bedeutung des Plangebietes für die Artengruppen in Bezug auf die Errichtung des Autohofes mit LKW- und PKW-Stellplätzen und Tankstelle sowie eines Fast-Food-Restaurants und eines Werbepylonen wird detailliert im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unter Punkt 5.3 betrachtet.</p> <p>Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.</p>



Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>ergeben, die eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich machen. Es wurde zu den Lichtimmissionen des Werbepylonen ein Gutachten vom Gutachter Ulf Greiner Mai mit Stand vom 16.11.2018 erstellt. Mit Übergabe des Lichtgutachtens haben sich Änderungen bezüglich der Höhe des Werbepylonen ergeben. Die Höhe des Werbepylonen wurde von einer maximal zulässigen Höhe von 100,00 m auf 85,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt reduziert.</p> <p>Im Rahmen des Neubaus der BAB 14 wurden für das Plangebiet und die benachbarte Umgebung faunistische und floristische Untersuchungen vorgenommen. Der naturräumliche Bestand ist unter Punkt 5.2 im Teil 1 der Begründung sowie in dem Punkt 5.4.2 im Teil 2 der Begründung beschrieben. Ebenfalls wurde das Büro PLAN AKZENT Rostock mit faunistischen Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplanes „Gewerbepark A14“ beauftragt (2016/2017). Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) des Gutachterbüros Bauer (Stand: Februar 2018, ergänzt Mai 2018) wurden die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Xylobionte Käfer,</p>	<p>Mit der Umsetzung der Planungsziele wird in den geschützten Baumbestand eingegriffen. Es werden Rodungen notwendig, die entsprechend zu bilanzieren und auszugleichen sind. Mit Übergabe der technischen Planung (Stand November 2018) nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses sind zur Entwässerung Mulden erforderlich. Mit der Ausbildung der Mulden können die geplanten Anpflanzungen nicht realisiert werden und die erforderlichen Ersatzpflanzungen sollen außerhalb des Plangeltungsbereiches auf Flächen der Stadt Grabow realisiert werden.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind in den Punkten 5.4 bis 5.6 des Umweltberichtes dargestellt.</p> <p>Außerhalb des Plangebietes befindet sich gemäß dem Umweltkartenportal ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes naturnahes Feldgehölz. Entsprechend der Biotoportfassung von PLAN AKZENT wird das gemäß Kartenportal Umwelt eingetragene Biotop Nr. LWL-13531 nicht als geschütztes Feldgehölz bewertet. Es wird als Einzelbäume bzw. Baumgruppe (jüngere bis ältere Bäume), die im beweideten Grünland stehen, beschrieben (eine ausführliche Begründung für die Einstufung des Biotoptyps ist dem Punkt 5.4.2 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen). Bei der Vorortbegehung wurde der Gehölzbestand als ein sehr lockerer Birkenbestand, der beweidet wird, beschrieben. Der Gehölzbestand wurde aufgrund seiner naturräumlichen</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
	<p>Fischotter und des Nachtkeizerschwärmers ermittelt (siehe II.5.3). In der Ergänzung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags von Mai 2018, erfolgte aufgrund der Forderung der unteren Naturschutzbehörde in der Stellungnahme vom 24.04.2018, noch zusätzlich eine Betrachtung des Fischotters. Vom Gutachter BAUER wurde ebenfalls eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Ziegenmelkers, der Fledermäuse sowie der Insekten durch das Vorhaben (Errichtung eines beleuchteten Werbemastes) durchgeführt (Stand 2018). Ergänzend zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erfolgte für den Kranich eine aktuelle Überprüfung eines älteren Brutnachweises südlich des Plangeltungsbereiches (Stand November 2018) durch das Gutachterbüro Bauer im Mai und November 2018.</p> <p>Es liegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim Nachweise von Kranichen mit Jungtieren etwa 250 m südlich der Grenze des Plangeltungsbereiches in Form von Fotonachweisen vor. Dem Nachweis der bei der UNB eingegangenen Fotonachweise von Kranichen mit Jungtieren im Mai 2018 (Fotonachweis), wurde durch den Gutachter Bauer und durch die Stadt Grabow nachgegangen. Es erfolgte nach Eingang der Fotonachweise durch den Gutachter</p>	<p>Dem Nachweis der bei der UNB eingegangenen Fotonachweise von Kranichen mit Jungtieren (aufgenommen im Mai 2018), wurde durch den Gutachter Bauer und durch die Stadt Grabow im Januar 2019 nachgegangen. Es konnte durch die Stadt Grabow, in Abstimmung mit dem Büro PLAN AKZENT, bestimmt werden, dass sich der Standort der übermittelten Fotos rund 200 m südöstlich im Waldgebiet auf einer Lichtung befindet. Somit konnte nachgewiesen werden, dass sich die Kraniche mit Jungtieren im Mai 2018 außerhalb und in ausreichender Entfernung zum Plangebiet befanden.</p>	<p>Ausprägung als nicht schützenswert eingestuft. Das angrenzende Biotop wird durch die zukünftige Planung aufgrund des Grabens mit dem einzuhaltenden Gewässerrandstreifen nicht beeinträchtigt. Im nachfolgenden Planverfahren zum „Gewerbepark A14“ wird eine weitere Betrachtung zu dem Biotop vorgenommen. Südlich, außerhalb und an das Plangebietes angrenzend, befindet sich gemäß der Biotopkartierung von PLAN AKZENT Feuchtgrünland. Die hier beschriebene Feuchtwiese, die in das Waldgebiet mit den alten Eichenbeständen mündet, befindet sich nicht im Plangebiet, sondern im Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ und wird in diesem Planverfahren betrachtet.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
<p><b>a5) Fläche</b></p>	<p>erheblich</p>	<p>Bauer eine erneute fachliche Einschätzung des Kranichvorkommens in Bezug auf die Fotonachweise. Die Stellungnahme vom Gutachter Bauer mit Stand von Januar 2019 liegt vor.</p> <p>Gemäß Biotoperfassung von PLAN AKZENT sowie dem Umweltkartenportal befinden sich innerhalb des Plangebietes keine geschützten Biotope.</p> <p>Die Flächeninanspruchnahme für den Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 – geplant“ der Stadt Grabow beträgt insgesamt rund 2,9 ha. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um versiegelte Flächen eines bereits anthropogen genutzten Standortes mit einem Raumausstatter-Fachmarkt, sowie einem leerstehenden Wohnhaus, einem Stall und einer Funkmastanlage (ca. 4.574m<sup>2</sup>). Weiterhin umfasst der Plangeltungsbereich Grünflächen teilweise mit Einzelbaumbestand (ca. 12.512 m<sup>2</sup>) im Bereich der anthropogenen Nutzung, sowie Grünlandflächen (ca. 266 m<sup>2</sup>), Waldflächen (ca. 8.532 m<sup>2</sup>), Straßen- (ca. 2.118 m<sup>2</sup>) und Straßennebenflächen (ca. 1.594 m<sup>2</sup>) der Landesstraße 072.</p>	<p>Aufgrund der überarbeiteten technischen Planung (IBL Schwerin, Vorentwurf 01/2018 überarbeitet 11/2018), die nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses zur Verfügung gestellt wurde, erfolgt innerhalb des Plangeltungsbereiches die vollständige Aufschüttung des Plangebietes für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 und die öffentliche Verkehrsfläche Planstraße „Zum Autohof“ um bis zu ca. 2.00 m. Weiterhin wird für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ und „Retentionsfläche“ die Herstellung von Versickerungsmulden erforderlich. Für die Herstellung der Versickerungsmulden sind Abgrabungen bis zu maximal 33,50 m ü NHN im DHHN 92 innerhalb der privaten Grünflächen erforderlich.</p> <p>Von der beanspruchten Fläche (ca. 2,9 ha) werden ca.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
<p><b>a6-a7)</b> <b>Wasser</b> <b>Boden, erheblich</b></p>		<p>Das Plangebiet befindet sich im Bereich äolischer Sedimente, d.h. holozäner und spätglazialer Flug- und Dünenande. Das Bodenmaterial besteht dadurch bedingt aus Sand. Durch teilweisen Grundwassereinfluss haben sich Böden wie Sand- Regosol (Ranker) und Braunerde-Gleye gebildet</p>	<p>12.162 m<sup>2</sup> unversiegelte Flächen dauerhaft durch neue Verkehrsflächen (ca. 2.721 m<sup>2</sup>) sowie Gewerbegebietsflächen (GRZ von 0,9 = 90% Neuversiegelung) und Ver- und Entsorgungsflächen (ca. 9.441 m<sup>2</sup>) versiegelt. Zusammen mit der im Bestand bereits vorhandenen Versiegelung ergibt dies eine Gesamtversiegelung von ca. 18.855 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die vorhandenen Waldflächen werden in eine andere Nutzungsart (überwiegend in Grünflächen) umgewandelt.</p> <p>Die Straßennebenflächen verringern sich geringfügig, aufgrund der Verbreiterung der Straßeneinmündung.</p> <p>Die 10 % unversiegelten Flächen der Gewerbegebiete werden als Zierrasenflächen hergestellt (ca. 1.517 m<sup>2</sup>). Weiterhin bleibt von den Grünflächen im Bereich der anthropogenen genutzten Flächen ein ca. 10 m breiter Grünstreifen südwestlich der Landesstraße 072 sowie ein 5 m breiter Grünstreifen am südlichen Plangebietsrand als Gewässerschutzstreifen zum vorhandenen Graben erhalten.</p> <p>Nordwestlich der Gewerbegebiete entsteht auf den ehemaligen Waldflächen eine Grünfläche, die anteilig der Niederschlagswasserversickerung dient.</p> <p>Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung, Aufschüttungen, Abgrabungen und Versiegelung. Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in jedem Fall erheblich. Mit Übergabe der technischen Planung von iBL Schwerin - Ingenieurbüro Leirich (Stand November 2018) nach</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).</p> <p>Es handelt sich um einen bereits vorhandenen und gewerblich genutzten Standort für den in einem ersten Schritt eine Neuordnung und Nachnutzung ermöglicht werden soll.</p> <p>Südlich grenzt ein Entwässerungsgraben an das Plangebiet an. Dabei handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung.</p> <p>Gemäß dem Kartenportal beträgt der Grundwasserflurabstand &gt;2-5 m und die Grundwasserneubildungsrate beträgt &gt;0 - 50 mm/a.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlasten.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.</p>	<p>dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses haben sich Änderungen ergeben. Innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt die vollständige Aufschüttung des Plangebietes für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 und die öffentliche Verkehrsfläche Planstraße „Zum Autohof“ um bis zu ca. 2,00 m. Durch die Versiegelung ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten sowie eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung.</p> <p>Für die Umsetzung des Vorhabens sollen überwiegend intensiv genutzte Siedlungsflächen nachgenutzt werden. Aus städtebaulicher Sicht und unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist zuerst die Nachnutzung des bereits gewerblich vorgeprägten nicht integrierten Standortes vorzusehen. Somit kann auf die Inanspruchnahmen von zusätzlichen Flächen im Außenbereich für eine Bebauung verzichtet werden.</p> <p>Es erfolgt die Inanspruchnahme von Flächen, die in einem Feldblockkataster (DEML1108AA10067) als landwirtschaftliche Flächen geführt werden. In Teilbereichen entsprechen die vorhandenen Nutzungen keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind ohnehin untergeordnet und bereits anthropogenen Einflüssen ausgesetzt. In Randbereichen handelt es sich darüber hinaus um Waldflächen.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Grundwasserunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend die nach § 7 BBodSchG Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Nach Abschluss von Baumaßnahmen sind die Bodenfunktionen für nur vorübergehend in Anspruch genommene Böden wiederherzustellen. Während der Bauzeit sind vegetationsfreie Bodenflächen vor Bodenerosion zu schützen. Die Zwischenlagerung, Bewertung und Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.</p> <p>Um den Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, der Minimierung der Beeinträchtigung der Böden gerecht zu werden, ist eine bodenkundliche Baubegleitung der Erschließungs- und Geländemodellierungsarbeiten durch einen Bodenkundigen vornehmen zu lassen. Die Dokumentation ist der unteren Bodenbehörde unverzüglich nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.</p> <p>Zur Sicherung des Waldabstandes wird nordwestlich des Plangebietes eine private Grünfläche (ca. 5.600</p>



Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>m<sup>2</sup>) festgesetzt. Die private Grünfläche innerhalb des Waldabstandes dient in Teilbereichen zusätzlich noch der Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes, sodass eine Rückführung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgen kann. Gemäß technischer Planung mit Stand November 2018 (IBL Schwerin - Ingenieurbüro Leirich) werden innerhalb der privaten Grünflächen Mulden vorgesehen, die mit Abgrabungen bis zu maximal 33,50 m ü NHN im DHHN 92 verbunden sind. Die Entwässerung des Autohofes wird nunmehr über mehrere Versickerungsanlagen sichergestellt. Es werden drei Versickerungsmulden und ein Versickerungsschacht benötigt, um das Oberflächenwasser des Autohofes in das Grundwasser zu versickern. Die Entwässerung des Autohofes findet zum großen Teil oberflächlich über das Gefälle zu den Sickerflächenzulaufsteinen statt. Die Filterung des Niederschlagswassers erfolgt über eine 30 cm mächtige Mutterbodenschicht. Mit der Überarbeitung der technischen Planung entsprechend den Anforderungen der unteren Wasserbehörde wurde die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers gegenüber der Stadt Grabow dargestellt. Die Stadt Grabow geht nach jetzigem Stand der technischen Planung nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim davon aus, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert werden kann. Innerhalb der geplanten Grünfläche ist es vorgesehen, zusätzlich</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>zu der Versickerungsfläche ein Löschwasserbehälter herzustellen. Für die Sicherung der Löschwasserbereitstellung soll der erforderliche Löschwasserbehälter innerhalb der privaten Grünfläche mit einem Überlauf in die Versickerungsfläche und einem Zulauf aus der Sedimentationsanlage vorgesehen werden.</p> <p>Die Abwasserentsorgung der Stadt Grabow erfolgt durch den Abwasserzweckverband „Fahlenkamp“. Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers soll derzeit für eine Dauer von maximal 24 Monaten über eine abflusslose Grube oder eine Kleinkläranlage erfolgen, weil die Stadt Grabow davon ausgeht, dass dann eine zentrale Ableitung des anfallenden Schmutzwassers gesichert ist. Seitens der unteren Wasserbehörde wird gemäß Stellungnahme vom 25.04.2018 dem Bau einer Kleinkläranlage nicht zugestimmt. Als Übergangslösung wird nur der Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube zugestimmt.</p> <p>Der Anschluss an die zentrale öffentliche Schmutzwasseranlage ist gemäß Stellungnahme des AZV Fahlenkamp vorgesehen. Der Bauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ soll vollständig in den zukünftigen Bauungsplan „Gewerbepark A14“ integriert werden und in einem ersten Bauabschnitt (Teil-Erschließung 2018/19) ist der Anschluss dieses Plangebietes an die öffentliche Entwässerungsanlage des AZV für die</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Schmutzwasserbeseitigung herzustellen. Das zu errichtende Abwasserpumpwerk befindet sich gemäß Stellungnahme des AZV Fahlenkamp vom 31.08.2018 außerhalb des Plangeltungsbereiches. Der Antrag auf Anschluss an die zentrale Schmutzwasseranlage ist rechtzeitig beim AVZ Fahlenkamp zu stellen.</p> <p>Südwestlich außerhalb des Plangebietes verläuft ein Gewässer II Ordnung Nr. 000351. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante einzuhalten. Der einzuhaltende Gewässerrandstreifen von beidseits 5,00 m befindet sich auf einer Seite innerhalb des Plangeltungsbereiches und wurde als solcher dargestellt. Die vorhandene Grünfläche wird als Gewässerrandstreifen dauerhaft gesichert. Aufgrund der technischen Planung zur Entwässerung des Plangebietes von November 2018 sind Änderungen entlang des Gewässerrandstreifens erforderlich. Zum Abfangen des Geländes entlang des Gewässerrandstreifens ist eine Stützwand mit einer Höhe bis zu 2,60 m gemäß technischer Planung vorgesehen. Zur Sicherung der Realisierbarkeit der baulichen Anlage ist die Baugrenze bis zum Gewässerrandstreifen zu erweitern. Des Weiteren wurde laut der überarbeiteten technischen Planung der</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Versickerungsschacht aufgrund der Auflage der UNB angeordnet. Im Schacht wird das Oberflächenwasser versickert, welches laut Gutachter aufgrund des Gefälles in das Gewässer II. Ordnung transportiert werden würde. Gemäß der technischen Planung sind innerhalb des Gewässerrandstreifens Aufschüttungen vorgesehen. Innerhalb des von Bebauung freizuhaltenen Gewässerrandstreifens sind Aufschüttungen nur mit Zustimmung der unteren Wasserbehörde zulässig.</p> <p>Vor Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dazu sind die Antragsunterlagen nach vorhergehender Abstimmung zu deren Umfang der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist eine Belastung des Grundwassers nicht zu erwarten.</p> <p>Als Bodenschutzmaßnahme wird im südlichen Teilgebiet GE2 für private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege, Platzflächen und PKW-Stellplätze die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen festgesetzt.</p> <p>Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist. Die Eingriffs- und</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
<p><b>a8-a9) Luft, Klima</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>Es besteht eine Vorbelastung des Plangebietes durch die angrenzende Landesstraße 072 sowie durch die Bundesautobahn 14 mit der Anschlussstelle Grabow. Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung nimmt das Gebiet keine lokalklimatische Bedeutung ein.</p>	<p>Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4 und 5.5 des Umweltberichtes dargestellt.</p> <p>Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.</p> <p>Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Das Gebiet ist durch die angrenzende Landesstraße 072 sowie durch die Bundesautobahn 14 mit der Anschlussstelle Grabow bereits vorbelastet. Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Es wurde eine aktuelle Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt L072/ Autohof und Gewerbepark A14 bei Grabow angefertigt. Die Untersuchung berücksichtigt das bestehende als auch das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen bei voller Ausnutzung des Bebauungsplanes „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ und des geplanten Standortes „Gewerbepark A14“. Gemäß der Verkehrsuntersuchung wird durch den Autohof mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 2.200 KFZ-Fahrten/ Tag zu rechnen sein. Die aktuelle Verkehrsbelastung liegt bei rund 10.800 KFZ-Fahrten/</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Tag (Auswertung Dauerzählstelle B5, jetzt L072). Durch die Umsetzung des Autohofs ist demnach mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, jedoch wird weiterhin gutachterlich mittels einer Verkehrsprognose 2025 (ohne Realisierung des Vorhabens) dargestellt, dass durch die BAB 14 eine erhebliche Entlastung der L072 entstehen wird (minus 6.800 Kfz / 24h). Somit erfolgt trotz Realisierung des Autohofs unter Berücksichtigung der gutachterlichen Entlastung der L072 durch die BAB14, insgesamt keine erhebliche Belastung der L072 durch den zu erwartenden Verkehr durch den Autohof. Den Belang der erheblichen Abgasbelastung hat die Stadt Grabow unter Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2016 vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes M-V (LUNG) geprüft. Die Immissionskonzentrationen der zu überwachenden Schadstoffe liegen deutlich unterhalb der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zum Schutz der Vegetation. Beispielfhaft dargestellt, passieren die Messstelle Schwerin Obotritenring-Einmündung Mozartstraße täglich ca. 20.000 Fahrzeuge und die einzuhaltenden Grenzwerte wurden nicht annähernd erreicht.</p> <p>Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist.</p>



Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
<p>a10) Landschaftsbild</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines landschaftlichen Freiraums. Gemäß dem Gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) wird das Landschaftsbildpotential für das Gebiet der Stadt Grabow mit der Bewertungsstufe hoch bis sehr hoch eingestuft. Als störende Faktoren sind Bundesstraßen und als positive Faktoren sind architektonische Höhendominaten zu finden. Angrenzende Landschaftsbildstrukturen sind Grünland- und Waldflächen. Das Gelände ist topografisch nicht bewegt und fällt nach Südwesten geringfügig ab.</p>	<p>Veränderungen des Lokal- und Regionalclimas sind nicht zu erwarten. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung. Durch die umliegenden Waldflächen bleibt die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Darüber hinaus entstehen positive Effekte für das Kleinklima vor Ort durch die Versickerung des Niederschlagswassers. Die neu anzupflanzenden Bäume innerhalb des Gewerbegebietes tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.</p> <p>Für die Ansiedlung eines Fast-Food-Restaurants und Flächen für einen Autohof mit Tankstelle werden vornehmlich bereits bebaute Flächen sowie Grünlandflächen genutzt. Die vorhandene Bebauung wird neu geordnet bzw. erweitert.</p> <p>Aufgrund der Nutzung von bereits bebauten Flächen wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Solche Arrondierungen beugen grundsätzlich der Zersiedelung der Landschaft vor.</p> <p>Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen.</p> <p>Entsprechend der technischen Planung mit Stand von November 2018 von iBL Schwerin - Ingenieurbüro Leirich erfolgt innerhalb des Plangebietes die vollständige Aufschüttung des Plangebietes für die</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>Es bestehen Vorbelastungen aufgrund der vorhandenen Bebauung, der angrenzenden L072 und der A14.</p>	<p>Gewerbegebiete GE1 und GE2 und die öffentliche Verkehrsfläche Planstraße „Zum Autohof“ um bis zu ca. 2,00 m. Zur Steuerung der Höhenentwicklung auf den neu zu bebauenden Grundstücksflächen werden Festsetzungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erstellt. Innerhalb des Gewerbegebietes darf die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe von 11,00 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wurde aufgrund der notwendigen Aufschüttungen gemäß der technischen Planung von 13,00 auf 11,00 über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt reduziert. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise von Technikaufbauten und Betriebseinrichtungen, die gemäß technischen Anforderungen notwendig sind, wie zum Beispiel Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine, Lichtkuppeln überschritten werden. Das Landschaftsbild darf durch eine Ausnahme von der Höhenfestsetzung nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Im Bereich des Autohofs Grabow ist die Errichtung eines dauerhaft diffus selbstleuchtenden Werbepylon mit dimmbarer Hintergrundbeleuchtung mit einer zulässigen Gesamthöhe von nunmehr 85,00 m beabsichtigt, der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erzeugt. Mit Übergabe des Lichtgutachtens vom Gutachter Ulf Greiner Mai mit Stand vom 16.11.2018 haben sich Änderungen</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>bezüglich der Höhe des Werbepylonen ergeben. Die Höhe des Werbepylonen wurde von einer maximal zulässigen Höhe von 100,00 m auf 85,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt reduziert. Der festgesetzte Bezugspunkt 35,00 m über NHN berücksichtigt bereits die erforderlichen Bodenveränderungen (hier Abgrabungen). Aufschüttungen sind gemäß der vorliegenden technischen Planung in diesem Bereich nicht vorgesehen. Insgesamt sind 4 Seitentafeln zulässig. Eine zweiseitige Anordnung der Seitentafeln ist städtebauliches Ziel. Dies wird klarstellend erreicht, indem an zwei gegenüberliegenden Seiten je zwei Seitentafeln zulässig sind. Die Seitentafeln des Werbepylonen sind nur als hinterleuchtete, bedruckte Flächen zulässig. Ein zusätzliches Anstrahlen der Werbeflächen durch Scheinwerfer ist nicht zulässig. Zur Bemessung des Eingriffs in das Landschaftsbild wurde durch das Ingenieurbüro Uhle ein Gutachten (Stand Januar 2018) erstellt. Dies ist der Begründung als Anlage beigefügt.</p> <p>Im Ergebnis des Gutachtens soll der Ausgleich über den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen werden. Ein Ausgleich möglichst vor Ort oder gebietsnah durch Anpflanzmaßnahmen kann nach derzeitiger Erkenntnis nicht abgesichert werden. Deshalb ist vorgesehen, für den Ausgleich Ökokonto LUP-042 „Naturwald Liepe I“ der Landesforst M-V Ökopunkte aus der Landschaftszone Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte zu nutzen (siehe hierzu auch unter Punkt und 5.4.3 und 5.6 im Teil 2 der Begründung).</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Die im Zusammenhang mit dem Anlagenbau verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen kompensierbar. Alle Eingriffe können funktional im Wirkgebiet/ Landschaftszone ausgeglichen werden. Die Maßnahmen sind vertraglich durch den Vorhabenträger gesichert.</p> <p>Durch den Bau des Werbepylonen ist optisch eine Beeinträchtigung auf Baudenkmäler in der Stadt Ludwigslust auszuschließen. Dazu wurden verschiedene Untersuchungen durchgeführt. Herr Uwe Senkowski von der C.U.P GmbH teilte am 22.01.2018 mit, dass die Bauherrin BMÖ die Firma Mecklenburger Ballonfahrten beauftragt hat, einen Ballontest durchzuführen. Mit diesem sollte unter Anderem nachgewiesen werden, dass der geplante Werbepylon mit einer zu dem Zeitpunkt maximal zulässigen Höhe von 100,00 m nicht zu einer optischen Beeinträchtigung der Schlossanlage in Ludwigslust führen wird. Folgendes Ergebnis wurde bei dem Ballontest aufgenommen:          „Um ca. 11:02 Uhr trafen die Teilnehmer auf dem Schlossplatz ein und suchten den Himmel nach dem Versuchsballon ab. Mit Hilfe eines Feldstechers wurde der Himmel in Richtung Südost abgesehen. Auch die Sichtprobe von der höher gelegenen Schlossstreppe blieb erfolglos. Mit einer mathematischen Betrachtung lässt sich das Ergebnis – „kein Ballon zu sehen“ – gut erklären. Vom Standort des Pylonen bis zum Schloss</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>beträgt die Luftlinie (gemessen durch Google Earth) 4.130 Meter. Der Pylon steht senkrecht (rechter Winkel) und hat eine Höhe von 100 Metern. Daraus resultiert ein Winkel Alpha (Blickwinkel vom Schloss bis zur Spitze des 100 Meter hohen Werbepylonen) etwa 1,387°. Daraus folgt, dass bereits ein 9 Meter hohes Gebäude, das 400 Meter vom Schloss in Richtung Werbepylon steht, den Werbepylonen vollständig aus Sicht vom Schlossplatz verdecken würde. Eine Gebäudehöhe von neun Metern entspricht bereits einem eingeschossigen Haus mit einem großen Satteldach oder auch einem 2-geschossigen Haus mit Mansarddach. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass es auf der Luftlinie „Am Industriepark – Schloss Ludwigslust“ große Baumbestände gibt, die die Sicht beeinflussen.</p> <p>Die Werbetafeln sind auf dem Bereich nördlich der Autobahnabfahrt Grabow (BAB 14) ausgerichtet. Sie sind so nach unten geneigt, dass der Autofahrer, der die BAB 14 in Richtung Schwerin – Magdeburg fährt, die Werbeschilder optimal lesen kann. Dieser Bereich der BAB 14 ist etwa drei Kilometer vom Schloss Ludwigslust entfernt. Eine Lichtbelastung im Bereich des Schlosses kann daher ausgeschlossen werden.“</p> <p>Um einen weiteren Nachweis erbringen zu können, dass keine Lichtemissionen auf die Baudenkmäler durch die Errichtung des Werbepylonen entstehen, wurde ein Lichtgufachten vom Gutachter Ulf Greiner Mai zur Feststellung der Unbedenklichkeit der</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Abstrahlung des geplanten Werbepylonen in Bezug auf bestehende Baudenkmäler mit Stand von November 2018 erstellt. Das Gutachten ist Anlage der Begründung. In dem Lichtgutachten wurden unter anderem die lichttechnisch relevanten Auswirkungen auf die Baudenkmäler Stadtkirche Ludwigslust, Kirchenplatz sowie die Baudenkmäler Schloss Ludwigslust einschließlich dem Schlossplatz untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass mit keinen lichttechnisch relevanten Auswirkungen durch den Bau des nunmehr 85,00 m hohen diffus selbstleuchtenden Werbepylonen mit dimmbarer Hintergrundbeleuchtung auf die Baudenkmäler zu erwarten ist. Abschließend wird durch den Gutachter empfohlen, dass eine finale Ausrichtung der Werbetafeln auch im Hinblick auf bestehende Immissionsbedenken erst vor Ort optimierend durchgeführt werden sollte, um anschließend durch objektive Messwerte die tatsächlichen Lichtimmissionsbedingungen vor Ort zu erheben. Mit der Ausführung der kippbaren und dimmbaren Seitentafeln des Werbepylonen kann somit eine Nachjustierung der Werbetafeln aufgrund von objektiven Messwerten auch erfolgen. Die Ausrichtung der Werbetafeln des Pylonen wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt.</p> <p>Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden daher als unerheblich eingeschätzt.</p>



Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
<p><b>b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura2000-Gebiete</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>270 m nordöstlich des Vorhabenstandortes befinden sich das SPA „Ludwigsluster-Grabower Heide“ (DE 2635-401) und das FFH-Gebiet „Ludwigsluster-Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“ (DE 2635-303).</p> <p>Etwa 230 m nordöstlich vom Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „Ludwigsluster-Grabower Heide“</p> <p>Folgende internationale Schutzgebiete befinden sich in der weiteren Umgebung (4 bis 6 km):</p> <p>GGBs:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DE 2735-301 „Alte Elde zwischen Wanzlitz und Krohn“</li> <li>- DE 2634-301 „Schlosspark Ludwigslust“</li> <li>- DE 2635-305 „Eiskeller Ludwigslust“</li> </ul> <p>Und die europäischen Vogelschutzgebiete (SPA):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DE 2734-401 „Feldmark Eldena bei Grabow“</li> <li>- DE 2736-471 „Feldmark Stolpe-Karrenzin-Dambeck-Werle“</li> </ul> <p>Es bestehen Vorbelastungen aufgrund der vorhandenen anthropogenen Nutzung des Plangebietes, der angrenzenden L072 und</p>	<p>Die Natura2000-Gebiete sind durch Waldflächen, Bahnanlagen und die Landesstraße 072 vom Plangebiet getrennt.</p> <p>Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen, weshalb eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durch das Gutachterbüro Bauer (Stand Februar 2018) erstellt wurde. Darin wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH- und SPA-Gebietes geprüft und bewertet. Die FFH- und wesentliche Teil des Planwerks. Im Ergebnis können erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.</p> <p>Für die weiter entfernt liegenden Schutzgebiete wurde eine Vorprüfung durchgeführt. Aufgrund der Lage des Plangebietes und in Betrachtung der Auswirkungen des Pytonen mit gerichteter Werbung wird davon ausgegangen, dass sich keine erheblichen Auswirkungen ergeben.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	unerheblich	des Neubaus der A14. siehe a 1	siehe a 1 Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Bei Munitionsfunden sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten.
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nicht betroffen	Nach derzeitigem Stand sind im Plangeltungsbereich keine Kulturgüter- oder sonstige Sachgüter bekannt.	Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.
e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Es bestehen Vorbelastungen durch die Landesstraße 072 und der Bundesautobahn 14.	Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.</p> <p>Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) vorgefunden werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.</p> <p>Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte) Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlerträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.</p>
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	unerheblich	-	Einschränkungen hierzu werden nicht getroffen. Insofern sind aufgrund der Bandbreite der Nutzung regenerativer Energien Möglichkeiten an diesem Standort gegeben. Geplant ist ein Autohof mit alternativen Antriebskraftstoffen (Gasbetrieb für LKW), Elektroladestation sowie die Nutzung von Wärmepumpen.
g) Landschaftspläne	betroffen	Es besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. Die wirksame 4.	Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
<p>und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts</p>		<p>Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den Geltungsbereich des Bauungsplanes „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ bereits eine gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wurde diesen städtebaulichen Zielsetzungen im Verfahren der 4. Änderung bereits angepasst. Ebenso ist ein Landschaftsplan (Stand 1994 / Ergänzung 1996) vorhanden.</p>	
<p>h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität</p>	<p>nicht betroffen</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Das Plangebiet ist bereits anthropogen überprägt. Dies führt zu Vorbelastungen des Naturhaushaltes und wirkt sich gleichzeitig negativ auf die Umweltbelange aus. Ebenso bedingen die bestehenden Beeinträchtigungen auf Boden/ Wasser/ Pflanzen/ Tiere einander.</p>	<p>Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche gewerbliche Nutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Fläche und das Landschaftsbild. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Diese Verluste und Beeinträchtigungen werden in der Eingriffsbilanzierung erfasst und durch die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Die Auswirkungen besitzen aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der Vorbelastungen des Gebietes kaum Relevanz. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten.</p>

### 5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

#### 5.3.1. Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5 BNatSchG, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie (VRL) und den dazugehörigen Anlagen, einschließlich regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG
- III Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Ein Artenschutzgutachten liegt mit Stand von Februar 2018, ergänzt im Mai 2018 durch das Gutachterbüro Martin Bauer vor. In der Ergänzung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags von Mai 2018, erfolgte aufgrund der Forderung der unteren Naturschutzbehörde in der Stellungnahme vom 24.04.2018, noch zusätzlich eine Betrachtung des Fischotters. Als Grundlage



für die Bewertung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Bewertung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Xylobionte Käfer (holzbewohnende Käfer), des Nachtkerzenschwärmers und des Fischotters auf Grundlage einer Potenzialabschätzung und vorhandener Untersuchungen auf angrenzenden Flächen und daraus resultierend die Verfassung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB). Vom Gutachter BAUER wurde ebenfalls eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Ziegenmelkers, der Fledermäuse sowie der Insekten durch das Vorhaben (Errichtung eines beleuchteten Werbemastes) durchgeführt (Stand 2018). Ergänzend zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erfolgte für den Kranich eine aktuelle Überprüfung eines älteren Brutnachweises südlich des Plangeltungsbereiches (Stand November 2018) durch das Gutachterbüro Bauer im Mai und November 2018.

Es liegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Ludwigslust-Parchim Nachweise von Kranichen mit Jungtieren etwa 250 m südlich der Grenze des Plangeltungsbereiches in Form von Fotonachweisen vor. Dem Nachweis der bei der UNB eingegangenen Fotonachweise von Kranichen mit Jungtieren im Mai 2018 (Fotonachweis), wurde durch den Gutachter Bauer und durch die Stadt Grabow nachgegangen. Es erfolgte nach Eingang der Fotonachweise durch den Gutachter Bauer eine erneute fachliche Einschätzung des Kranichvorkommens in Bezug auf die Fotonachweise. Die Stellungnahme vom Gutachter Bauer mit Stand von Januar 2019 liegt vor.

### 5.3.2. Kurzdarstellung der relevanten Verbote

**Schädigungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

**Störungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

**Tötungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders*

*geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

### 5.3.3. Relevanzprüfung

Im Aufstellungsverfahren wurden Daten geprüft (für den Vorentwurf) die im Rahmen des Neubaus der A14 sowie für den geplanten Bebauungsplan „Gewerbepark A14“, welcher sich südwestlich an das Plangebiet anschließen soll, erhoben wurden. Es wurden für das Plangebiet und die benachbarte Umgebung faunistische und floristische Untersuchungen (Stand 2006, 2007, 2008) vorgenommen. Mittlerweile ist die Frist für die Anwendbarkeit vorüber. Das Büro PLAN AKZENT Rostock wurde mit faunistischen Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark A14“ beauftragt (2016/2017). Für den Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ der Stadt Grabow erfolgte durch den Gutachter Martin Bauer eine Prüfung der Relevanz der möglichen betroffenen Arten und Artengruppen (Februar 2018, ergänzt Mai 2018). Die Artenliste umfasst ausschließlich die potenziell vorkommenden Artengruppen. Gruppen die aufgrund ihres Verbreitungsgebietes in dem Bereich des Vorhabens von vornherein auszuschließen sind, werden nicht aufgelistet. Grundlage bildeten gemäß Gutachten die Ergebnisse der vorhandenen Untersuchungen und eigene Erhebungen aus den letzten Jahren. Es liegen laut dem Gutachter zu folgenden planungsrelevanten Arten und Artengruppen Erkenntnisse aus bestehenden Gutachten vor:

- Fledermäuse
- Fischotter
- Brutvögel
- Reptilien
- Amphibien
- Käfer (xylobionte Arten) (Holzbewohner)
- Nachtkerzenschwärmer

Diese Arten bzw. Artengruppen werden im weiteren Verfahren betrachtet. Die Betroffenheit weiterer Arten der Anhänge IV der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden.

Im Vorentwurf war noch davon auszugehen, dass die westlich angrenzenden Waldflächen erhalten bleiben. Dieses Aufstellungsverfahren dient dafür für den Autohof Planungsrecht zu schaffen. Für den „Gewerbepark A14“ wird separat ein Aufstellungsverfahren durchgeführt. Für die Bearbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes für den Autohof werden die Auswirkungen auf die derzeit vorhandene naturräumliche Situation und Umgebung betrachtet, da das Aufstellungsverfahren für den angrenzend an das Vorhabengebiet geplanten Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ unabhängig und zeitlich versetzt bearbeitet wird. Es wird daher von der jetzigen naturräumlichen Situation ausgegangen.

Sofern sich Änderungen ergeben, ist dies im Zuge des Aufstellungsverfahrens im Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ zu untersuchen.

Für die Ansiedlung eines Fast-Food-Restaurants und Flächen für einen Autohof mit einer Tankstelle werden vornehmlich bereits bebaute Flächen sowie Grünlandflächen genutzt. Weiterhin ist im Bereich des Autohofs Grabow die Errichtung eines dauerhaft diffus selbstleuchtenden Werbepylonen durch Hintergrundbeleuchtung mit einer zulässigen Höhe Gesamthöhe von nunmehr 85,00 m beabsichtigt. Mit Übergabe des Lichtgutachtens vom Gutachter Ulf Greiner Mai mit Stand vom 16.11.2018 haben sich Änderungen bezüglich der Höhe des Werbepylonen ergeben. Die Höhe des Werbepylonen wird von den ursprünglich festgesetzten 100,00 m auf 85,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt reduziert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Siedlungslage, zwischen den Städten Ludwigslust und Grabow. Es handelt sich um anthropogen geprägte Flächen. Der bereits bebaute Bereich wird gewerblich genutzt. Die unversiegelten Flächen werden überwiegend durch Grünlandnutzung bestimmt. Es befinden sich vereinzelt Einzelbäume und Baumgruppen innerhalb des Plangebietes. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Waldstrukturen und frisches Grünland geprägt. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein permanentes Kleingewässer. Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Landesstraße 072 begrenzt.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist aufgrund der gewerblichen Nutzung anthropogen vorbelastet. Weiterhin wird das Gebiet durch die angrenzende Landesstraße 072 sowie durch die BAB 14 mit der rund 150 m entfernt liegenden Anschlussstelle Grabow beeinträchtigt.

Die Waldflächen westlich und nordwestlich des Plangebietes wurden aufgrund der Inaussichtstellung einer Waldumwandlung im AFB berücksichtigt.

Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes durch die Landesstraße 072, durch die BAB 14 mit der rund 150 m entfernt liegenden Anschlussstelle Grabow sowie die gewerbliche Nutzung des Gebietes, nimmt die Fläche nur eine geringe Bedeutung für störungsempfindliche Arten mit speziellen Lebensraumsprüchen ein.

## **I alle wildlebenden Vogelarten**

### **Brutvögel**

Das Büro PLAN AKZENT Rostock wurde mit einer Bestandserfassung der Brutvögel im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark A14“ beauftragt. Die Bestandserfassung erfolgte im Frühjahr 2016. Das Untersuchungsgebiet umfasst ebenfalls den Bereich des „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“. Es wurden die umfangreichen Untersuchungen der angrenzenden Flächen ausgewertet. Zur Bewertung des Gebietes erfolgte eine Geländebegehung im Februar 2018 durch den Gutachter Martin Bauer. Im Ergebnis der Untersuchungen der Brutvögel im Rahmen der Planung für den „Gewerbepark A14“ im Jahr 2016 durch das Büro PLAN AKZENT Rostock, sowie der Erhebungen durch das Gutachterbüro Martin Bauer konnten die in Tabelle 1 aufgeführten Arten in der näheren Umgebung des Vorhabengebietes nachgewiesen werden. Alle potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind

gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. In der Tabelle 1 werden alle 15 im Plangeltungsbereich potenziell vorkommenden Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze dargestellt.

Tab. 1 Artenliste der potenziellen Brutvögel der Freiflächen und Gehölze

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
2	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg	-	-
3	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-
4	Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	X	Bg	V	-
5	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-
6	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-
7	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
8	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg	-	-
9	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-
10	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg	-	-
11	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-
12	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-
13	Buchfink	<i>Frigilla coelebs</i>	X	Bg	-	-
14	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	X	Bg	V	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

#### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

X Art gemäß Artikel 1  
I Art gemäß Anhang I

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten  
Sg Streng geschützte Art

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Im Untersuchungsgebiet/Plangeltungsbereich ist aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen mit insgesamt etwa 14 Brutvogelarten auf den Freiflächen und im Gehölzbestand zu rechnen. Es handelt sich um das Artenspektrum eines Waldrandbereiches mit angrenzenden Offenflächen und Gebäuden. Aufgrund der Nähe zur Waldflächen kann davon ausgegangen werden, dass weitere Arten das Gebiet gelegentlich als Bestandteil ihres Nahrungshabitats zur Brutzeit nutzen.

Das potenziell zu erwartende Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Wertarten auf. Der überwiegende Teil der Arten brütet in Gebüsch und Gehölzen bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüsch bzw. am

Boden. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüsch- und Gehölzstrukturen.

Im und am Gebäudebestand innerhalb des Vorhabengebietes wurden durch Martin Bauer folgende Brutvogelarten aufgenommen:

Tab. 2: Artenliste der potenziellen Brutvögel im und am Gebäudebestand

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
2	Rauchschwalbe*	<i>Hirundo rustica</i>	X	Bg	V	3
3	Mehlschwalbe*	<i>Delichion urbica</i>	X	Bg	V	V
4	Hausrotschwanz*	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	X	Bg	-	-
5	Bachstelze*	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-
6	Hausperling*	<i>Passer domesticus</i>	X	Bg	V	V

\*Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Brutplätze nutzen

Aufgrund eines vollständigen Verlustes der vorgefundenen Niststätten sind Maßnahmen für die Arten erforderlich. Der Gutachter empfiehlt für die Arten **Hausrotschwanz**, **Bachstelze** und **Hausperling** CEF-Maßnahmen. Die Arten nutzen mehrjährig dieselben Brutstätten. Durch das Bauvorhaben gehen diese verloren. Der Verlust der nachfolgend aufgelisteten vorgefundenen Niststätten ist im Vorfeld durch den Anbau von Ersatzquartieren zu kompensieren:

#### *Hausrotschwanz*

Im Ergebnis der aktuellen Untersuchung im Februar konnten Reste eines vorjährig genutzten Nestes des Hausrotschwanzes im ehemaligen Stallgebäude am westlichen Rand des Plangebietes vorgefunden werden.

#### *Bachstelze*

Im Ergebnis der aktuellen Untersuchung im Februar konnten Reste eines vorjährig genutzten Nestes der Bachstelze im ehemaligen Stallgebäude am westlichen Rand des Plangebietes vorgefunden werden.

#### *Hausperling*

Im Ergebnis der aktuellen Untersuchung im Februar konnten keine Nester des Hausperlings vorgefunden werden. Die Nistplätze befinden sich offenbar im Bereich der Dächer der vorhandenen Gebäude. Der Brutbestand ist vorsorglich mit 6 Paaren anzunehmen.

Der Verlust der Niststätten ist im Verhältnis 1:1 zu kompensieren:

- 1 Niststätte für den Hausrotschwanz
- 1 Niststätte für die Bachstelze
- 6 Niststätten für den Hausperling.

Es sind geeignete künstliche Nisthilfen zu verwenden. Die CEF-Maßnahmen sind vor Realisierung der Baumaßnahmen umzusetzen. Die Anbringung der

Niststätten sollte im Umfeld des Vorhabenstandortes erfolgen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen.

Das Tötungsverbot von Brutvögeln für die Arten der Gehölze und Freiflächen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

Das Tötungsverbot für Brutvogelarten des Gebäudebestandes bzw. angrenzender Gehölzstrukturen, die nicht mehrjährig dieselben Brutstätten nutzen, gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Abbruchzeiten der Gebäude auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

#### **Weitere Brutvogelarten**

Nachfolgend werden Kranich und Ziegenmelker betrachtet. Diese Arten sind gefährdete bzw. geschützte Arten mit höheren Raumansprüchen. Für diese beiden Arten liegen Nachweise aus dem Umfeld vor.

#### Ziegenmelker

Im Bereich des Autohofs Grabow ist die Errichtung eines **dauerhaft diffus selbstleuchtenden richtungsorientierten (auf die Fahrbahn) Werbeflyonen** mit einer maximalen Gesamthöhe von nunmehr 85,00 m beabsichtigt, der Auswirkungen erzeugt. Es wurde vom Gutachter BAUER eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Ziegenmelkers durch das Vorhaben (Errichtung eines beleuchteten Werbemastes) überprüft. Zum Zeitpunkt der Überprüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit (Stand Januar 2018) wurde noch von einer maximalen Höhe des Werbeflyonen von 100,00 m ausgegangen. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

„Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Ziegenmelkers durch das Vorhaben (Errichtung eines beleuchteten Werbemastes) ist im Vorfeld auszuschließen. Der Ziegenmelker ist in Bezug auf Lichteffekte wenig empfindlich. Der Ziegenmelker lebt bodennah in lichten Kiefernwäldern mit Schneisen die von Trockenrasen und Heide-Beständen dominiert sind. Im Umfeld von etwa 400 m um den Standort des Werbemastes befinden sich keine geeigneten und aktuell besiedelten Habitatstrukturen des Ziegenmelkers. Die Nahrungssuche des Ziegenmelkers erfolgt bodennah. Es werden vor allem im Flug Insekten erbeutet, bzw. relativ flach über der Vegetationsschicht. Aufgrund des relativ individuenreichen Angebotes der Nahrungstiere im Habitat, führt der Ziegenmelker nur kurze Nahrungsflüge durch. Somit sind Nahrungsflüge des Ziegenmelkers zu der beleuchteten Werbeeinrichtung auszuschließen.

Durch die Errichtung und den Betrieb des Werbeträgers kommt es somit zu keinen artenschutzrechtlichen Tatbeständen gemäß § 44 BNatSchG (Absatz 1) bezüglich des Ziegenmelkers.“

#### Kranich

Im Rahmen der Planungen zum Bau der BAB 14 erfolgte eine Erfassung der Tier- und Pflanzenarten im Wirkraum des Vorhabens. In der UVS wurde ein Brutplatz des Kranichs festgestellt. Die Datenerfassung erfolgte in den Jahren 2009 und 2010. Das Gutachterbüro Martin Bauer hat 2011 mehrmals die angrenzenden Flächen im Rahmen der Erarbeitung des Managementplanes für

das FFH-Gebiet „Ludwigsluster Heide und Griemoor“ aufgesucht. Im Jahr 2011 konnte am Standort kein Revierverhalten im Mai bzw. Juni festgestellt werden. Am 21. Juni 2013 wurde der vermeintliche Brutplatz erneut zur aktuellen Bewertung aufgesucht.

„Beim vermeintlichen Brutstandort handelt es sich um einen suboptimalen Brutplatz, der offenbar nicht langjährig genutzt worden ist. Die Prädatorsicherheit ist durch den geringen Wasserstand im vermeintlichen Bruthabitat bis Ende Mai nicht gewährleistet. Es fehlen störungsarme Äsungsflächen für die Jungtiere, die bis Ende August noch nicht voll flugfähig sind. Ein Bruterfolg ist zumindest seit 2011 nicht mehr zu verzeichnen. Der Brutstandort war bereits zum Zeitpunkt der Erfassung (2010) nicht optimal. Es handelte sich um einen eher grenzwertigen Brutplatz. Da infolge der starken Ausbreitung des Kranichs in den letzten Jahren alle optimalen Habitate besiedelt worden sind, weicht der Kranich auf nicht optimale Habitatstrukturen aus. Der fehlende Bruterfolg ist damit vorprogrammiert.

Durch den Bau der BAB 14 ist der Brutstandort zwar nicht überbaut worden, es ist aber infolge der Baumaßnahmen zu maßgeblichen Veränderungen im Brutplatzumfeld gekommen, die dazu geführt haben, dass dieser suboptimale Brutplatz im Jahr 2013 nicht mehr genutzt worden ist.

Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung des Brutplatzes des Kranichs ist bereits bei der Bilanzierung des Eingriffs des Baus der BAB 14 berücksichtigt worden bzw. hätte, wenn dies nicht geschehen ist, berücksichtigt werden müssen.

Entsprechend geht vom aktuellen Vorhaben (Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 – geplant“) keine artenschutzrechtlich relevante Wirkung auf den Brutplatz des Kranichs aus. Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Art ist auszuschließen.“ (Bauer, Oktober 2013).

Zur Kontrolle der alten Ergebnisse, erfolgte für den Kranich eine aktuelle Überprüfung eines älteren Brutnachweises südlich des Plangeltungsbereiches durch den Gutachter Martin Bauer. Am 24. Mai und am 15. November 2018 wurde das Gebiet erneut zur Bestätigung der Ergebnisse aufgesucht. Es konnten im Mai keine Tiere im Gebiet festgestellt werden. Auch wurden bei der intensiven Nachsuche kein aktuelles Nest und keine Reste älterer Nester oder sonstige Anzeichen für eine Brut vorgefunden. Es konnte durch den Gutachter festgestellt werden, dass im Jahr 2018 keine Brut auf den Offenflächen des Plangeltungsbereiches bzw. in den angrenzenden Flächen erfolgte. Es ist aber durchaus möglich, dass sich Brutpaare ohne Jungtiere gelegentlich auf der Fläche aufhalten. Jedoch konnte auch dies nicht festgestellt werden. Weiterhin wurde gutachterlich festgestellt, dass der ehemalige Brutstandort des Kranichs die Kriterien zur Ausgrenzung von Bruthabitaten des Kranichs zur Ausgrenzung und Bewertung gemäß Fachleitfaden (Anlage 13) im Rahmen der Managementplanung nicht erfüllen würde. Diese Kriterien sind zwar für die Ausgrenzung der Habitate in Europäischen Vogelschutzgebiete definiert worden, aber auch als Anhaltspunkt zur Bewertung von Habitaten außerhalb der Europäischen Vogelschutzgebiete anwendbar.

Es liegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Ludwigslust-Parchim Nachweise von Kranichen mit Jungtieren in Form von Fotonachweisen vor. Dem Nachweis der bei der UNB eingegangenen Fotonachweise von Kranichen mit Jungtieren (aufgenommen im Mai 2018), wurde durch den Gutachter Bauer und durch die Stadt Grabow im Januar 2019 nachgegangen. Es konnte durch die Stadt Grabow, in Abstimmung mit dem Büro PLAN AKZENT, bestimmt



werden, dass sich der Standort der übermittelten Fotos rund 200 m südöstlich im Waldgebiet auf einer Lichtung befindet (siehe nachfolgende Abbildung). Somit konnte nachgewiesen werden, dass sich die Kraniche mit Jungtieren im Mai 2018 außerhalb und in ausreichender Entfernung zum Plangebiet befanden.



**Abb. 15:** Lage Fotonachweis von Kranichen mit Jungtieren

Es erfolgte nach Eingang der Fotonachweise durch den Gutachter Bauer eine erneute fachliche Einschätzung des Kranichvorkommens in Bezug auf die Fotonachweise (Stand von Januar 2019). Die Aufnahmen stammen laut dem Gutachter Martin Bauer von einer Wildkamera, die zur Überwachung eines Kirrautomaten eingesetzt worden ist. Dieser Bereich wurde nicht in den AFB miteinbezogen, da er außerhalb des Geltungsbereiches bzw. außerhalb des planungsrelevanten Bereichs liegt. Der Gutachter kommt zu der Schlussfolgerung, dass der Kirrautomat auf der Lichtung entscheidend ist. „Durch diesen Kirrautomaten werden Kraniche angelockt und es steht ihnen solange der Kirrautomat beschickt wird, Futter zur Verfügung. Grundsätzlich stellt ein Kirrautomat eine ökologische Falle dar. Durch den Kirrautomaten werden nämlich in erster Linie Wildschweine angelockt. Diese Tierart ist ein entscheidender Prädator bei Kranichen, vor allem wenn es sich nicht um prädatorensichere Habitate handelt. Der Brutplatz des Kranichs liegt in guten Jahren wohl auch auf dem Grünland. Kraniche können mit einem so exponierten Brutplatz durchaus umgehen. Die Fluchtdistanz beträgt zur Brutzeit oft nur wenige m. Grundsätzlich handelt es sich beim Vorhaben nicht um eine artenschutzrechtlich relevante Auswirkung auf den Kranich.“ (Bauer, Januar 2019).

Eine Betroffenheit des Kranichs durch das Bauvorhaben „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ ist somit sicher auszuschließen.

### **Rastvögel**

Ein Vorkommen von Zugvögeln im Plangebiet kann aufgrund der gewerblichen Nutzung des Gebietes und der Nähe zu Waldflächen ausgeschlossen werden. In den Daten des LUNG ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)) ist der Vorhabenstandort nicht als Rastgebiet ausgewiesen. Die Umgebung des Vorhabenstandortes ist durch Gehölze, die Straße und Wohnbebauung relativ stark strukturiert und daher als Rastgebiet für Zugvögel nicht relevant. Erhebliche Auswirkungen auf Rastvögel sind ausgeschlossen.

#### *Wirkung des Werbepylonen auf die Rastvögel*

Aus Sicht der Stadt Grabow wurden die Auswirkungen des Werbepylonen auf die Rastvögel ausreichend untersucht. Nach Rücksprache mit dem Gutachterbüro Bauer ist eine Betroffenheit der Rastvögel auszuschließen bzw. kann eine Betroffenheit der Rastvögel ausgeschlossen werden.

Zur weiteren Beurteilung der Auswirkung des Werbepylonen, wird die Artenschutzrechtliche Arbeits- und Beurteilungshilfe für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen (AAB-WEA) Teil Vögel herangezogen. Da die AAB für Windenergieanlagen erarbeitet wurde, sind Masten und in diesem Fall der Werbepylon damit vergleichbar.

Gemäß der (AAB-WEA) Teil Vögel ist für Rastgebiete der Kategorien A und A\* (nach I.L.N. & IfAO (2009)) zur Vermeidung des Schädigungsverbotes ein Ausschlussbereich (Schutzabstand) von 3 km erforderlich. Für Rastgebiete anderer Kategorien gilt ein Ausschlussbereich von 500 m.

Die Festlegung der Kategorien wird nachfolgend beschrieben:

In dem Gutachten von I.L.N. & IfAO (2009) wird festgestellt, bei welchen Vogelkonzentrationen es sich um herausragend bedeutende Ansammlungen handelt. Dies ist der Fall, wenn innerhalb eines Jahres zeitweise, aber im Laufe mehrerer Jahre wiederkehrend:

- mindestens 1 % der biogeografischen Populationsgröße von Rast- und Zugvogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie oder
- mindestens 3 % der biogeografischen Populationsgröße anderer Rast- und Zugvogelarten

gleichzeitig anwesend sind. Soweit Rastgebiete für eine oder mehrere der aufgeführten Vogelarten dieses anzahlbezogene Kriterium erfüllen, werden sie als Rastgebiete der Kategorie A, bei mehreren der Kategorie A\*, bezeichnet. Funktionale Bestandteile von Rastgebieten sind die Ruhestätten (Schlaf- oder Tagesruhegewässer) selbst sowie die zugeordneten essentiellen oder traditionellen Nahrungsflächen.

Da die Rastgebiete immer mehrere Schlafplätze umfassen, zwischen denen die Vögel während ihrer Aufenthaltszeit fluktuieren können, gilt der Schutzabstand gemäß der AAB-WEA für alle erfassten Schlafplätze des betreffenden Rastgebietes. Der Abstand wird von den Außengrenzen des Schlafplatzes/des Ruhegewässers aus gemessen. Die Zentren der Schlafplätze/Ruhestätten sind einschließlich der Bewertungskategorie des Rastgebietes im Kartenportal abrufbar.

Weiterhin sind die Nahrungsflächen gemäß der AAB-WEA mit zu betrachten, da die Rastvögel oft große Entfernungen zwischen den Schlafplätzen und Äsungsflächen zurücklegen. Der Schutz der essentiellen oder traditionellen Nahrungsflächen ist erforderlich um die Funktionalität der Schlafplätze zu wahren sowie Beeinträchtigungen des Zug- und Rastgeschehens zu vermeiden.

Die Abgrenzung der essentiellen oder traditionellen Nahrungsflächen erfolgt an Hand der Klassifizierung von Nahrungsflächen in den Rastgebieten „Land“ gemäß I.L.N. & IAFÖ (2009). Nahrungsgebiete mit „sehr hoher Bedeutung“ (Stufe 4: Nahrungsgebiete von außerordentlich hoher Bedeutung im Nahbereich von Schlaf- und Tagesruheplätzen von Rastgebieten der Kategorie A & A\*) gelten immer als essentielle oder traditionelle Nahrungsflächen. Diese sind im Kartenportal Umwelt abrufbar.

Gemäß des LUNG-Kartenportal ist das Gebiet nicht als essentielle oder traditionelle Nahrungsfläche oder als Schlafplatz/Ruhestätte eingestuft. Es befinden sich ebenfalls keine Schlafplätze und Nahrungsflächen in der näheren Umgebung.

Gemäß der AAB-WEA Vögel sind neben Schutzabstand/Ausschlussbereich keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen möglich.

## II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

### Amphibien

Zur Erfassung der Artengruppe der Amphibien wurde das Untersuchungsgebiet im Februar durch den Gutachter Martin Bauer begangen. Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgte eine Potenzialabschätzung. Es wurden die umfangreichen Untersuchungen der angrenzenden Flächen ausgewertet. Aufgrund der Habitatstrukturen und im Ergebnis der vorhandenen Untersuchungen ist von einer Bedeutung für Amphibien auszugehen. Im Untersuchungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden, die eine Bedeutung als Laichgewässer besitzen können. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Vermehrungshabitaten ist daher auszuschließen. Bei den Begehungen wurden durch den Gutachter insgesamt zehn Arten nachgewiesen: **Erdkröte Teichfrosch, Grasfrosch, Moorfrosch, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Wechselkröte, Kreuzkröte, Teichmolch und Kammolch.**

Die festgestellten Arten können das Gebiet aufgrund der Lebensweise potenziell als Migrationskorridor oder Landlebensraum (einschließlich Winterquartier) nutzen. Die Wahrscheinlichkeit ist jedoch nicht sehr hoch, da sich im näheren Umfeld nur ein Gewässer befindet. Das Büro PLAN AKZENT wurde mit faunistischen Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark A14“ beauftragt (2016/2017). Im Ergebnisbericht der Amphibienuntersuchung 2016 im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbepark A14“ von PLAN AKZENT werden die außerhalb des Plangebietes vorkommenden Gewässer als Laichgewässer für Amphibien benannt. Der Graben südlich des Plangebietes befindet sich innerhalb einer Grünlandfläche und ist mit einem Tümpel verbunden, der von Amphibien als Reproduktionsgewässer genutzt wird. Der Tümpel befindet sich südöstlich und außerhalb des Plangebietes. Teilbereiche des Grabens dienen als sekundäres Laichgewässer für Amphibien. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Grabens oder des Tümpels. Migrationsbewegungen durch das Gebiet sind aufgrund der angrenzenden Straßentrassen potenziell nicht zielführend. Die südlich angrenzenden Grünlandflächen stellen ein potenzielles Nahrungshabitat bzw. einen geeigneten Landlebensraum dar.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Artengruppe der Amphibien, da keine maßgeblichen Habitatbestandteile (Laichgewässer) betroffen sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind. Weiterhin sollte die Beräumung der Freiflächen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zeitraum von Mai bis September zu erfolgen, damit die Tiere (Reptilien) flüchten können.

#### Reptilien

Das Untersuchungsgebiet wurde zur Erfassung der Amphibien im Februar begangen und untersucht. Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien erfolgte eine Potenzialabschätzung. Es wurden die umfangreichen Untersuchungen der angrenzenden Flächen ausgewertet. Im Rahmen von Untersuchungen in der Umgebung des Vorhabengebietes gelangen durch den Gutachter Nachweise von **Waldeidechse**, **Blindschleiche** sowie der **Ringelnatter**. Ein Vorkommen der Kreuzotter ist laut Martin Bauer eher unwahrscheinlich, wenn auch nicht auszuschließen.

Die Zauneidechse konnte ausschließlich nördlich der L072 am Bahndamm und auf der Biomassedeponie nachgewiesen werden. Aufgrund der Habitatqualität ist ein Vorkommen auf der Vorhabenfläche und im Ergebnis der Untersuchungen auszuschließen. Ein Individuenaustausch zwischen den nachgewiesenen Habitaten und dem Plangebiet ist aufgrund der Zerschneidungsfunktion der L072 nicht möglich.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Weiterhin sollte die Beräumung der Freiflächen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zeitraum von Mai bis September zu erfolgen, damit die Tiere (Reptilien) flüchten können.

#### Fledermäuse

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte eine Potenzialabschätzung. Es wurden die umfangreichen Untersuchungen der angrenzenden Flächen ausgewertet. Zur aktuellen Bewertung des Gebietes erfolgte eine Geländebegehung im Februar 2018. Es erfolgte durch den Gutachter Martin Bauer eine weitere Begehung des Geländes im Mai 2018.

Im Ergebnis der Untersuchungen der Fledermäuse im Rahmen der Planung für den Gewerbepark an der A14 im Jahr 2016 durch das Büro PLAN AKZENT Rostock, konnten folgende Arten in der näheren Umgebung des

Vorhabensgebietes nachgewiesen werden: **Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus, Mückenfledermaus** und **Zwergfledermaus**. Bei den vorgefundenen Arten handelt es sich um Arten der Gebäude und Siedlungen. Ausnahme stellt der Große Abendsegler. Daher ist von einer Nutzung der Gebäude auszugehen. Es handelt sich bei den vorgefundenen Arten um allgemein verbreitete, häufige Siedlungsfolger.

Die Gebäude bzw. Bäume innerhalb des Plangeltungsbereiches können eine potenzielle Habitatfunktion als maßgeblicher Habitatbestandteil für Fledermäuse besitzen. Es ist aufgrund des Alters der Bäume und der vorhandenen Gebäudestrukturen nur von einer Bedeutung als **Sommerquartier (Wochenstubenquartier, Männchenquartier, Übergangsquartier)** auszugehen. Eine Nutzung einzelner Bäume und Gebäudereste als Tageshangplatz ist nicht auszuschließen. Vermutlich befinden sich **Sommerquartiere** bzw. Vermehrungsquartiere der gebäudebewohnenden Arten im abzubrechenden Gebäudebestand. Somit besteht eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Sommerquartieren/ Wochenstuben von Fledermäusen.

Es konnten **keine Winterquartiere** festgestellt werden. Das Untersuchungsgebiet besitzt eine Bedeutung als **Nahrungshabitat** für Fledermäuse. Diese Funktion wird auch bei Umsetzung des Vorhabens weiter erfüllt. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit bezüglich des Verlustes von Nahrungshabitaten.

Der Verlust von Nahrungshabitaten mit dieser geringfügigen artenschutzrechtlichen Bedeutung kann durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden.

Das Tötungsverbot für Fledermäuse des Gebäudebestandes und der Großbäume gemäß § 44, Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Abbruchzeiten der Gebäude und des Zeitraumes der Fällung von Bäumen auszuschließen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. April durchgeführt werden, da die Gebäude und Bäume potenziell nur eine Funktion als Sommerquartier besitzen.

Sofern ein Abriss der Gebäude außerhalb des festgelegten Zeitraums vorgesehen ist, sind diese vor Gebäudeabriss durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Im Falle des Auffindens sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen. Falls aufgefundene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, die zur Rodung vorgesehen sind, sind vor Abnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Falls aufgefundene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Aufgefundene Tiere sind vorsichtig zu bergen und artgerecht zu versorgen. Hierzu sind die zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen festgeschriebenen Verfahrensweisen und Methoden anzuwenden (z.B. Vorgaben zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen der Bundesarbeitsgruppe für Fledermausschutz und Forschung – BAG, Fulda 2010).



Die im Entwurfsverfahren festgesetzte CEF-Maßnahme (Anbringen von Fledermauskästen) für die Artengruppe Fledermäuse, wird als Vorsorgemaßnahme deklariert. In der Stellungnahme des BUND vom 13.04.2018 wurde auf den juristischen Beitrag im Schnellbrief Nr. 205 des IDUR verwiesen, der besagt, dass Fledermauskästen als CEF-Maßnahme nicht mehr anerkannt werden. Die Maßnahme zur Anbringung von Fledermauskästen bleibt erhalten und ist aus Sicht der Stadt Grabow an diesem Standort erforderlich. Diese Maßnahme verfolgt das Ziel die Habitatbestandteile für Fledermäuse durch den Anbau von Ersatzquartieren oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden. Der vollständige Verlust einzelner Bäume und Gebäudereste ist durch den Anbau von 4 Fledermaus-Ersatzquartieren an Bäumen im Umgebungsbereich zu kompensieren.

#### *Wirkung des Werbepylonen auf die Fledermäuse*

Im Bereich des Autohofs Grabow ist die Errichtung eines dauerhaft diffus selbstleuchtenden und richtungsorientierten (auf die Fahrbahn) Werbepylonen mit einer Gesamthöhe von 85,00 m beabsichtigt, der Auswirkungen erzeugt. Mit Übergabe des Lichtgutachtens vom Gutachter Ulf Greiner Mai mit Stand vom 16.11.2018 nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses haben sich Änderungen ergeben. Die Höhe des Werbepylonen wird von einer maximal zulässigen Höhe von 100,00 m auf 85,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt reduziert. Die Seitentafeln des Werbepylonen sind nur als hinterleuchtete, bedruckte Flächen zulässig. Es wurde vom Gutachter BAUER eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse durch das Vorhaben (Errichtung eines beleuchteten Werbemastes) überprüft (2018). Zum Zeitpunkt der Überprüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit (Stand Januar 2018) wurde noch von einer maximalen Höhe des Werbepylonen von 100,00 m ausgegangen. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

„Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse durch das Vorhaben (Errichtung eines beleuchteten Werbemastes) ist im Vorfeld auszuschließen. Die Beleuchtung des Mastes besitzt zwar eine geringe Lockwirkung für Insekten, die potenzielle Nahrungstiere für Fledermäuse darstellen. Aufgrund der Höhe der Beleuchtung und der geringen Lichtintensität und des Lichtspektrums ist aber von einer äußerst geringen Lockwirkung für Insekten, insbesondere nachtaktive Macrolepidopteren auszugehen (Nahrung von Fledermäusen). Fledermäuse fliegen in der Regel nicht an die Beleuchtungsobjekte an, sondern jagen im Umfeld die Insekten aus der Luft. Der Werbemast bzw. die Werbeträger führen keine schnellen, nicht für Fledermäuse wahrnehmbaren Bewegungen aus (im Gegensatz zu den Rotoren der Windkraftanlagen). Somit können Fledermäuse sowohl Mast, Werbeträger, als auch die Nebenanlagen orten und damit eine Kollision ausschließen. Durch das relativ geringe witterungsbedingt abhängige Angebot an Nahrungstieren ist eine Lockwirkung der Werbeanlagen auszuschließen. Eine Lockwirkung könnte potenziell zu längeren Nahrungsflügen weg vom Vermehrungshabitat und damit auf dem Flug zu einem geringfügig erhöhten Mortalitätsrisiko und zu einem zusätzlichen Energieverbrauch führen. Dieses ist nicht der Fall. Durch die Errichtung und den Betrieb des Werbeträgers kommt es somit zu keinen artenschutzrechtlich relevanten Tatbeständen gemäß § 44 BNatSchG.“

#### Fischotter

Im Untersuchungsgebiet bzw. in dessen Umfeld befinden sich keine potenziell nutzbare bzw. durch den Fischotter genutzte Fließ- und Stillgewässer. Der Fischotter ist eine Art der Gewässer bzw. Gewässersysteme und hat eine enge Bindung an fischreiche Gewässer mit ungestörten Uferbereichen. Da im Zuge der Paarung und in der Phase der Ausbreitung insbesondere von Männchen auch fernab von den eigentlichen maßgeblichen Habitatstrukturen Wanderungen unternommen werden, sind Frequentierungen des Vorhabengebietes potenziell nicht gänzlich auszuschließen. Da das Gebiet aber durch die Vielzahl bestehender stark frequentierter Straßentrassen zerschnitten ist, ist laut gutachterlicher Aussage nicht von einer artenschutzrechtlichen Bedeutung für den Fischotter auszugehen. Weder durch die Beleuchtung noch durch den Bau und das Vorhaben kommt es zu Auswirkungen auf den Fischotter.

#### Xylobionte Käfer (holzbewohnende Käfer)

Artenschutzrechtlich relevante xylobionte Käferarten sind **Eremit**, **Großer Eichenbock** und **Marmorierter Rosenkäfer**.

Ein Vorkommen des Eremiten ist in den Bäumen im Plangebiet sowie in den für die Waldumwandlung vorgesehenen Waldflächen, nordwestlich des Plangebietes möglich, jedoch unwahrscheinlich. Das Vorkommen des Marmorierten Rosenkäfers ist möglich. Ein Vorkommen des Eichenbocks ist auszuschließen.

Aufgrund der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens von Eremit und Marmorierter Rosenkäfer, sind alle Laubbäume (Linden, Eichen, Obstbäume, Schwarzpappel-Hybriden) mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, die zur Fällung bzw. Rodung vorgesehen sind, während der Fällung durch einen Fachgutachter auf Vorkommen von Larvalstadien des Eremiten und des Marmorierten Rosenkäfers zu prüfen. Vorgefundene Larven sind fachgerecht in geeignete Habitate umzusetzen.

### **III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

#### Nachtkerzenschwärmer

Gemäß dem Gutachter Martin Bauer sind folgende Ergebnisse für den Nachtkerzenschwärmer in dem Vorhabengebiet aufgenommen worden: Das Untersuchungsgebiet ist teilweise von ruderalen Grasfluren und Kriechrasen sowie Vorwaldstadien und Ruderalgesellschaften eingenommen. Derartige Strukturen stellen keine Habitatbestandteile für artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsarten dar. Potenziell ist der Nachtkerzenschwärmer die einzige Schmetterlingsart, die ruderale Strukturen besiedelt. Die Art benötigt jedoch offene Bereiche mit den Raupennahrungspflanzen Weidenröschen oder Nachtkerze. Beide Raupennahrungspflanzen kommen nur im Umfeld des Plangeltungsbereiches vor. Die Bestände sind aber wenig für den Nachtkerzenschwärmer geeignet. Nachweise des Nachtkerzenschwärmers aus der intensiv untersuchten Ludwigsluster-Grabower Heide (HOPPE 1991-2011) liegen nicht vor. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Großschmetterlinge, insbesondere des artenschutzrechtlich relevanten Nachtkerzenschwärmers, kann ausgeschlossen werden.



#### *Wirkung des Werbepylonen auf die Insekten (Großschmetterlinge)*

Es wurde vom Gutachter Martin Bauer eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Insekten durch die Errichtung eines beleuchteten Werbepylonen überprüft (siehe auch Ausführungen unter „Wirkung des Werbepylonen auf die Fledermäuse“). Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

„Heiden, Kiefernforsten und Magerrasen besitzen eine hohe Diversität an Insekten, insbesondere an Nachtgroßschmetterlingen (Macrolepidopteren). Die besonders geschützten und sonstigen gefährdeten Arten sind meist an bestimmte Raupennahrungspflanzen gebunden. Entsprechend besteht eine enge Bindung an das Larvalhabitat. Die Falter fliegen zwar Lichtquellen an, aber aufgrund der großen Höhe und des geplanten Lichtspektrums, führt dies nicht zu nachhaltigen Auswirkungen auf geschützte Arten. Im Umfeld sind bereits viele stärkere Lichtquellen vorhanden. Diese sind bereits als Vorbelastung zu bewerten.

Vom Vorhaben gehen keine artenschutzrechtlich relevanten Wirkungen auf nachtaktive Insekten aus.“

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

#### **Technische Vorgaben für Leuchtwerbetafeln für Nachtfalter, Fledermäuse und nachtaktive Vögel**

Im Ergebnis der Prüfung der Artenschutzrechtlichen Belange hat die untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 24.04.2018 mitgeteilt, dass bezüglich der Artengruppen Nachtfalter, Fledermäuse und nachtaktive Vögel im Rahmen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsauslösungen für die Leuchtwerbetafeln des Mastes technische Vorgaben bestehen:

- selbstleuchtende Werbeflächen zur Vermeidung von Lichteffekten und Streuungen
- hierbei Einsatz von UV-lichtarmen Leuchten in den Werbeanlagen.

Es wurde zu den Lichtimmissionen des Werbepylonen ein Gutachten vom Gutachter Ulf Greiner Mai mit Stand vom 16.11.2018 erstellt. Mit Übergabe des Lichtgutachtens haben sich Änderungen bezüglich der Höhe des Werbepylonen ergeben. Die ursprünglich zulässige Höhe von maximal 100,00 m wurde auf 85,00 m herabgesetzt. Diese Höhe liegt der gutachterlichen Beurteilung nunmehr zugrunde. Insgesamt sind 4 Seitentafeln zulässig. Es handelt sich bei den Werbetafeln um durch LED hinterleuchtete Flächen. Hierbei soll laut Gutachten die „Shell Muschel“ in den bekanntermaßen typischen Farben gelb und rot und das „Burger King Logo“ in den ebenfalls bekannten Farben rot, weiß und blau erscheinen. Die Farbeffekte sollen nicht durch die farbige LED direkt, sondern durch entsprechend getönter Scheiben entstehen, die hinterleuchtet werden und als „Farbscheiben“ wahrgenommen werden. Laut dem Gutachten soll es durch die Hintergrundbeleuchtung ausdrücklich nicht zu Flächen oder Punkten mit besonders hohen Leuchtdichten kommen, wie diese beispielsweise durch freistrahrende Scheinwerfer oder LED mit direkten Einblicken in die Lichtquellen bekannt sind. Möglicherweise problematisch wird aus Sicht des Sachverständigen in dem Gutachten gesehen, dass außer den oben benannten Logos und deren Farben noch weitere Flächen von größeren Ausmaßen weiß ausgeführt sind und

hinterleuchtet werden würden. Demnach sollten auch „Angriffsflächen“ für Insekten und Vögel derart minimiert werden, dass die gewünschten Wahrnehmungseffekte i. S. einer effektiven Werbung nicht durch derart unnötige weiß hinterleuchtete Randbereiche vergrößert werden. Mit einer Minimierung des Weißbereiches können nach gutachterlicher Aussage diese nahezu ausgeschlossen werden. Laut dem Lichtgutachten können mögliche Immissionswirkungen und Störungen dadurch vermieden bzw. vermindert werden, dass möglichst wenig hell leuchtende Flächen wirken und sich die optische Wirkung eher auf solche Farben bezieht, deren wirksame Leuchtdichten geringer sind.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme vom 24.04.2018 von der unteren Naturschutzbehörde und den gutachterlichen Annahmen wird zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange folgender Hinweis im Teil-B Text berücksichtigt.

Zum Schutz der Artengruppen **Nachtfalter**, **Fledermäuse** und **nachtaktive Vögel** bestehen im Rahmen der Vermeidung artenschutzrechtliche Verbotsauslösungen für die Leuchtwerbetafeln des Werbepylonen nachfolgende technische Vorgaben:

- die Seitentafeln sind nur als hinterleuchtete, bedruckte Flächen zulässig,
- der Einsatz von dimmbaren LED-Leuchten in den Werbeanlagen ist vorzusehen,
- neutralweiße und warmweiße hinterleuchtete Randbereiche sind auf das notwendige Maß zu minimieren; kaltweiße hinterleuchtete Randbereiche sind unzulässig.

Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung des Hinweises zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nachzuweisen.

Mit der geplanten Errichtung des Werbepylonen ist aus Sicht der Stadt Grabow keine Vorbildwirkung zu erwarten. Der Werbepylon wurde als Einzelmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt, sodass für gleichartige Bauvorhaben ebenso ein Planungserfordernis besteht.

Abschließend wird durch den Gutachter empfohlen, dass eine finale Ausrichtung der Werbetafeln auch im Hinblick auf bestehende Immissionsbedenken erst vor Ort optimierend durchgeführt werden sollte, um anschließend durch objektive Messwerte die tatsächlichen Lichtimmissionsbedingungen vor Ort zu erheben. Mit der Ausführung der kippbaren und dimmbaren Seitentafeln des Werbepylonen kann somit eine Nachjustierung der Werbetafeln aufgrund von objektiven Messwerten erfolgen und ggf. artenschutzrechtliche Betroffenheiten können vermieden werden.

#### **5.3.4. Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens**

##### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet. Weiterhin sind die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz während der Baumaßnahmen einzuhalten. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der

Empfehlungen für die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, der Vorsorgemaßnahme sowie der CEF-Maßnahme nicht.

#### Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten.

Die Stadt Grabow hat das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen TÖB ist erfolgt. Mit Übergabe des Lichtgutachtens vom 16.11.2018 vom Gutachter Ulf Greiner Mai haben sich Änderungen bezüglich der Höhe des Werbepylonen ergeben. Die ursprünglich zulässige Höhe von maximal 100,00 m wurde auf 85,00 m herabgesetzt. Diese Höhe liegt der gutachterlichen Beurteilung nunmehr zugrunde. Insgesamt sind 4 Seitentafeln zulässig. Eine zweiseitige Anordnung der Seitentafeln ist städtebauliches Ziel. Dies wird klarstellend erreicht, indem an zwei gegenüberliegenden Seiten je zwei Seitentafeln zulässig sind. Die Seitentafeln des Werbepylonen sind nur als hinterleuchtete, bedruckte Flächen zulässig und dimmbar. Der Werbepylon bewirkt unter Berücksichtigung technischer Vorgaben keine erheblichen Auswirkungen auf die geschützten Arten. Die Auswirkungen durch den Werbepylonen auf das Landschaftsbild werden durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Mit der geplanten Errichtung des Werbepylonen ist aus Sicht der Stadt Grabow keine Vorbildwirkung zu erwarten. Der Werbepylon wurde als Einzelmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt, sodass für gleichartige Bauvorhaben ebenso ein Planungserfordernis besteht.

Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes durch die Landesstraße 072, der BAB 14 und der Anschlussstelle Grabow, sowie durch die gewerbliche Nutzung des Gebietes, nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum von Brutvogelarten, Fledermäusen, Reptilien und Amphibien, wird daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen. Die Grünflächen entlang der Landesstraße 072 bleiben erhalten. Weiterhin werden Festsetzungen zu Baumanpflanzungen innerhalb der Gewerbegebiete GE1 und GE2 getroffen. Mit der Ausweisung von Grünflächen wird die naturräumliche Einbindung des Gebietes gesichert. Dabei entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können. Zur Sicherung des Waldabstandes wird nordwestlich des Plangebietes eine private Grünfläche (ca. 5.600 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Die private Grünfläche innerhalb des Waldabstandes dient in Teilbereichen zusätzlich noch der Versickerung des Niederschlagswassers des Plangebietes. Gemäß der technischen Planung mit Stand von November 2018 von iBL Schwerin - Ingenieurbüro Leirich werden innerhalb der privaten Grünflächen Mulden vorgesehen, die mit Abgrabungen bis zu maximal 33,50 m ü NHN im DHHN 92 verbunden sind.

Der Offenlandbereich bildet einen Pufferstreifen zwischen dem Gewerbegebiet und den Waldflächen mit einem eigenen Lebensraum.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Durch den Betrieb des Autohofes kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da aufgrund der gewerblichen Nutzung bereits Vorbelastungen und damit verbundene Störreize bestehen, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

#### **5.3.5. Zusammenfassung**

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese, wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Da das Vorkommen besonders geschützter Brutvögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, ist bei einer Fällung von Gehölzen bzw. dem Abriss von Gebäuden die Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen auszuschließen.

Das Tötungsverbot von Brutvögeln für die Arten der Gehölze und Freiflächen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

Das Tötungsverbot für Brutvogelarten des Gebäudebestandes bzw. angrenzender Gehölzstrukturen, die nicht mehrjährig dieselben Brutstätten nutzen, gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Abbruchzeiten der Gebäude auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

Aufgrund eines vollständigen Verlustes der Niststätten am Gebäudebestand der Arten Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling sind CEF-Maßnahmen erforderlich.

Der Verlust der Niststätten ist im Verhältnis 1:1 zu kompensieren:

- 1 Niststätte für den Hausrotschwanz
- 1 Niststätte für die Bachstelze
- 6 Niststätten für den Haussperling.

Es sind geeignete künstliche Nisthilfen zu verwenden. Die CEF-Maßnahmen sind vor Realisierung der Baumaßnahmen umzusetzen. Die Anbringung der Niststätten sollte im Umfeld des Vorhabenstandortes erfolgen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen.

Das Tötungsverbot für Fledermäuse des Gebäudebestandes und der Großbäume gemäß § 44, Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Abbruchzeiten der Gebäude und des Zeitraumes der Fällung von Bäumen auszuschließen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. April durchgeführt werden, da die Gebäude und Bäume potenziell nur eine Funktion als Sommerquartier besitzen.

Sofern ein Abriss der Gebäude außerhalb des festgelegten Zeitraums vorgesehen ist, sind diese vor Gebäudeabriss durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Im Falle des Auffindens sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen. Falls aufgefundene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, die zur Rodung vorgesehen sind, sind vor Abnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Falls aufgefundene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Aufgefundene Tiere sind vorsichtig zu bergen und artgerecht zu versorgen. Hierzu sind die zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen festgeschriebenen Verfahrensweisen und Methoden anzuwenden (z.B. Vorgaben zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen der Bundesarbeitsgruppe für Fledermausschutz und Forschung – BAG, Fulda 2010).

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind Vorsorgemaßnahmen erforderlich. Der vollständige Verlust einzelner Bäume und Gebäudereste ist durch den Anbau von 4 Fledermaus-Ersatzquartieren an Bäumen im Umgebungsbereich zu kompensieren.

Des Weiteren können die Insektenarten Eremit und Marmorierter Rosenkäfer für das Plangebiet und die für die Waldumwandlung vorgesehenen Flächen, nordwestlich des Plangebietes, nicht ausgeschlossen werden.

Daher sind alle Laubbäume (Linden, Eichen, Obstbäume, Schwarzpappel-Hybriden) mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, die zur Fällung bzw. Rodung vorgesehen sind, während der Fällung durch einen Fachgutachter auf Vorkommen von Larvalstadien des Eremiten und des Marmorierten Rosenkäfers zu prüfen. Vorgefundene Larven sind fachgerecht in geeignete Habitate umzusetzen.

Zum Schutz der Reptilien hat die Beräumung der Freiflächen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zeitraum von Mai bis September zu erfolgen, damit die Tiere (Reptilien) flüchten können.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien/ Reptilien) aus den Gräben zu entfernen sind.

Zum Schutz der Artengruppen **Nachtfalter**, **Fledermäuse** und **nachtaktive Vögel** bestehen im Rahmen der Vermeidung artenschutzrechtliche Verbotsauslösungen für die Leuchtwerbetafeln des Werbepylonen nachfolgende technische Vorgaben:

- die Seitentafeln sind nur als hinterleuchtete, bedruckte Flächen zulässig,
- der Einsatz von dimmbaren LED-Leuchten in den Werbeanlagen ist vorzusehen,
- neutralweiße und warmweiße hinterleuchtete Randbereiche sind auf das notwendige Maß zu minimieren; kaltweiße hinterleuchtete Randbereiche sind unzulässig.

Eventuelle baubedingte Vergrünungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes durch die Landesstraße 072, der BAB 14 und der Anschlussstelle Grabow, sowie durch die gewerbliche Nutzung des Gebietes, nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

#### **5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 – geplant“ der Stadt Grabow sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung eines Autohofes mit Tankstelle sowie LKW- und PKW-Stellplätzen und eines Drive-In Restaurants sowie eines Werbepylonen geschaffen werden. Hierfür sollen überwiegend intensiv genutzte Siedlungsflächen nachgenutzt werden.

Darüber hinaus werden auch Flächen im westlichen Anschluss an die Siedlungsfläche beansprucht, für die derzeit eine landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Nutzung gegeben ist. Diese Flächen sollen weiter als Grünfläche genutzt bzw. als Grünfläche entwickelt werden. Auf einer Teilfläche der Grünfläche wird eine Sedimentationsanlage sowie ein Löschwasserbehälter hergestellt.

Die Erschließung des Gebietes soll durch die vorhandene Ein- bzw. Ausfahrt erfolgen. Mit der Ausweisung von Grünflächen und dem Erhalt vorhandener Großgrünstrukturen wird die naturräumliche Einbindung des Gebietes gesichert und erweitert.

Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.

Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Mit der Umsetzung der Planungsziele wird weiterhin in den geschützten Baumbestand eingegriffen. Es werden Rodungen notwendig, die entsprechend zu bilanzieren und auszugleichen sind.

Aufgrund der überarbeiteten technischen Planung (IBL Schwerin, Vorentwurf 01/2018 überarbeitet 11/2018), die nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses zur Verfügung gestellt wurde, erfolgt innerhalb des Plangeltungsbereiches die vollständige Aufschüttung des Plangebietes für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 und die öffentliche Verkehrsfläche Planstraße „Zum Autohof“ um bis zu ca. 2,00 m. Weiterhin wird die Herstellung von Entwässerungsmulden mit Abgrabungen bis zu maximal 33,50 m ü NHN im DHHN 92 innerhalb der privaten Grünflächen sowie die

Vergrößerung der Radien der Anbindung des Plangebietes, wodurch sich die Versiegelung im Plangebiet minimal erhöht, erforderlich.

Durch die genannten Änderungen werden aus Sicht der Stadt Grabow die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher werden die minimalen Änderungen der flächenhaften Eingriffe nicht bilanziert.

#### 5.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Gemäß § 12 Abs.1 Nr. 12 NatSchAG M-V ist die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m<sup>2</sup> als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten.

Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen. Sofern ein Eingriff zugelassen oder durchgeführt wird, dessen Beeinträchtigungen nicht vermeidbar und nicht in angemessener Frist ausgleichbar bzw. ersetzbar sind, hat der Verursacher Ersatz in Geld zu leisten.

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

#### 5.4.2 Bestandserfassung und Bewertung

##### Naturraum und Geomorphologie

Das Satzungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Kleineräumiger lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Südwestliche Niederungen“ und der Landschaftseinheit „Südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rögnitz“ zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 11.01.2018).

Das Plangebiet befindet sich im Bereich äolischer Sedimente, d.h. holozäner und spätglazialer Flug- und Dünensande. Das Bodenmaterial besteht dadurch bedingt aus Sand. Durch teilweisen Grundwassereinfluss haben sich Böden wie Sand- Regosol (Ranker) und Braunerde-Gleye gebildet (Quelle:



<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>,  
11.01.2018).

Zugriff:

Im Untersuchungsraum liegen Höhen von 32 m über NHN im Süden und 35 m über NHN im Norden vor (Quelle: Lageplan im Maßstab 1 : 500 mit Lagebezug ETRS89 (Zone33) und Höhenbezug DHN92 in m über NHN erstellt durch Dipl.-Ing. Oliver Urban, Vermessungsbüro Urban und Neiseke, Ginsterweg 8 in Ludwigslust). Das Gelände ist eben ausgebildet.

#### Bestandsbeschreibung

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung basiert auf Vorortbegehungen im Jahr 2013, 2014 und 2017, sowie auf der Biotoperfassung zum Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ - UVP Waldumwandlung von PLAN AKZENT mit dem Stand vom Oktober 2017. Die Biotoperfassung von PLAN AKZENT mit dem Stand vom Oktober 2017 ist die letztgültige und aktuelle Fassung zur Bestanderfassung. Die im Untersuchungsraum vorhandenen Biotoptypen sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Landesstraße 072 (OVL, 1aOVB - hier: Ludwigsluster Chaussee) zwischen der Stadt Ludwigslust und der Stadt Grabow. Die Landesstraße wird durch einen asphaltierten Geh- und Radweg (OVF) sowie weitgehend intensiv gepflegten Straßennebenflächen (PER) mit Entwässerungsgräben begleitet. Die Bereiche südlich des Plangebietes werden als Dauergrünland beurteilt, sind jedoch durch sukzessive Tendenzen geprägt. Die Grünlandflächen werden beweidet. Durch den hohen Grundwasserstand sind in diesem Bereich anmoorige Bodenverhältnisse gegeben. Der Bereich ist zwar melioriert (FGX), es haben sich jedoch bereichsweise zusammenhängende Bestände aus Binsen bzw. Seggen entwickelt. Höher gelegene Bereiche werden dem Biototyp Frischweide und Bereiche mit Dominanz von Binsen und Seggen werden dem Biototyp sonstiges Feuchtgrünland (GFD) zugeordnet.

Gemäß schriftlicher Mitteilung von PLAN AKZENT vom 03.09.2018 wird das Grünland nicht als gesetzlich geschützter Flutrasen beurteilt. *„Das intensiv beweidete Grünland zwischen den Bäumen besteht aus hohen, z.T. bultigen Gräsern. Flutrasen ist nicht vorhanden. Typische Flutrasenarten kommen in geringem Umfang nur am tiefer gelegenen, temporär überfluteten Kleingewässerufer und am angrenzenden Graben vor. Flächige Flutrasen wurden im Grünland im Rahmen der Kartierung 2017 nicht registriert. Ein gesetzlich geschützter Flutrasen oder dessen Ausprägung als FFH-Lebensraumtyp ist nicht vorhanden.“*

Demnach wird die beweidete Grünlandfläche als sonstiges Feuchtgrünland (GFD) bewertet, die weder gefährdet noch geschützt ist.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 24.04.2018 wurden bzgl. der Biototypenerfassung und Beurteilung des Schutzstatus keine entgegenstehenden Belange vorgebracht.

Südlich vom Plangebiet verläuft ein Graben (FGX). Weiter südlich ist das Grünland bereichsweise durch Hänge-Birken überstellt. Dieser Bereich wurde im Rahmen einer landesweiten Kartierung als naturnahes Feldgehölz (BFX) kartiert und als geschütztes Biotop (LWL-13531) ausgewiesen. Aufgrund der naturräumlichen Ausprägung des Gehölzbestandes wird der Gehölzbestand nicht als Feldgehölz, sondern als Einzelbäume bzw. Baumgruppe kartiert.

Eine Begründung für die veränderte Bewertung des Biotops wurde von dem Büro PLAN AKZENT eingeholt. Das Biotop wird nicht mehr als geschütztes Feldgehölz eingeschätzt. Die Stellungnahme vom Büro Planakzent vom 03.09.2018 wird nachfolgend beigefügt.

„Das im Jahr 1998 kartierte geschützte Feldgehölz LWL-13531 (Anm.: im Portal fälschlicherweise als Kiefernbestand bezeichnet) besaß zur damaligen Zeit eine andere Ausstattung als heute. Fotos aus dieser Zeit liegen nicht vor. Aber auch im Rahmen der Biotopkartierung zur Autobahn A14 VKE7 wurde ein anderes Bild des Biotops im Vergleich zu heute aufgenommen. Die Kartierung im Jahr 2006 zeigt einen deutlich dichteren Baumbestand als heute [Anmerkung: siehe Foto 1]. Zumindest visuell war ein Feldgehölz vorhanden, was auch im früheren Luftbild (Stand 2002, Quelle: GAIA MV) erkennbar ist [Anmerkung: siehe Foto 2].



**Foto 1:** als Feldgehölz kartierter Baumbestand in 2006



**Foto 2:** Luftbild Stand 2002 mit geschlossenem Kronendach

Es ist ein deutlicher Kronenschluss zu erkennen. Äste verschiedener Bäume greifen ineinander. Ohne Beweidung wäre von einer Entwicklung zu einem charakteristischen Feldgehölz auszugehen gewesen. Bereits zur damaligen Zeit war eine Strauchschicht jedoch nicht vorhanden. Aus diesem Grund wurde das Biotop 2006, auch aufgrund fehlender Alternativen, nur mehr notgedrungen als Feldgehölz eingestuft.

Mit der neuen Kartieranleitung des LUNG aus 2013 (Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern) wurde auch der Biotoptyp „BBG-Baumgruppe“ eingeführt, der für den Bestand aus gutachterlicher Sicht zutreffender ist als „BFX-Feldgehölz“.

Für den geplanten Gewerbepark A14 wurde der Bestand 2017 erneut kartiert. Der Baumbestand hat sich im Vergleich zu 2006 weiter ausgedünnt. Als Ursache wird intensive Beweidung vermutet. Der Abstand zwischen den Bäumen ist heute deutlich größer und die Zwischenräume werden von einer relativ artenarmen und leicht feuchten Weide eingenommen. Optisch bilden die Gehölze heute keine strukturelle Einheit, die als "Feldgehölz" bezeichnet werden kann. Der Baumbestand wurde daher als Baumgruppe bzw. Einzelbaum kartiert.“ [Anmerkung: siehe nachfolgende Fotos 3 und 4].





Foto 3: lockerer Baumbestand in 2016



Foto 4: Luftbild Stand 2017 mit aufgelockertem Kronendach

Diese Bestandsdarstellung wurde bereits am 15.04.2013 bei einer Vorortbegehung mit Herrn Möller von der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Ludwigslust-Parchim festgestellt. Bei der Vorortbegehung wurde der Gehölzbestand als ein sehr lockerer Birkenbestand, der beweidet wird, beschrieben. Der Gehölzbestand wurde aufgrund seiner naturräumlichen Ausprägung als nicht schützenswert eingestuft.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 24.04.2018 wurden bzgl. der Biotoptypenerfassung und Beurteilung des Schutzstatus keine entgegenstehenden Belange vorgebracht.

Demnach wird in den Unterlagen kein geschütztes Feldgehölz dargestellt.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein geschütztes Kleingewässer (SEL- LWL-13530). Das Kleingewässer ist weitestgehend vegetationsfrei und in das Grünland integriert.

Der Grünlandbereich und das Plangebiet werden von Waldflächen eingefasst, die von der L072 und dem Trassenverlauf der BAB 14 durchschnitten werden. Maßgeblich sind monotone forstlich genutzte Kiefernbestände (WKZ) ausgeprägt. Teilweise haben sich auch Kiefern-mischbestände (WKX) sowie durch Birken dominierte Laubbestände (WXS) entwickelt. Gemäß Biotoperfassung von PLAN AKZENT mit dem Stand vom Oktober 2017 werden die kartierten Waldbereiche (WKZ, WKX und WXS) nicht als Biotop aus Bruch- und Moorstandorten eingeschätzt. Die kartierten Waldbereiche sind auch keine gemäß §20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die hoch- und tiefbaulichen Anlagen (OIG) des HAACK-Fachmarktes dominiert. Erschließung, Zuwegungen und Aufstellflächen vor den Gebäuden sind mit Ort beton (OIG) versiegelt oder als teilversiegelte Flächen ausgebildet. Das Plangebiet wird über eine vollversiegelte Zufahrt erschlossen. Neben den gewerblich durch den HAACK-Fachmarkt genutzten Flächen sind im Gebiet auch derzeit ungenutzte Gebäude vorhanden. Im südlichen Bereich wurde ein Funkmast aufgestellt. Weitere Gebäude und Anlagen wurden zwischenzeitlich entfernt. Die unversiegelten Flächen werden als Zierrasen (PER) intensiv gepflegt oder sind derzeit ohne Nutzung (OBV). Der Bereich wurde ehemals als Abdeckerei (um 1900) und zu DDR-Zeiten als Geflügelfarm genutzt und ist entsprechend überformt. Aufgrund der Vorbelastungen und der derzeitigen Nutzung wird der eingezäunte Bereich bis zum südlich verlaufenden Graben als Gewerbefläche (OIG) kartiert.

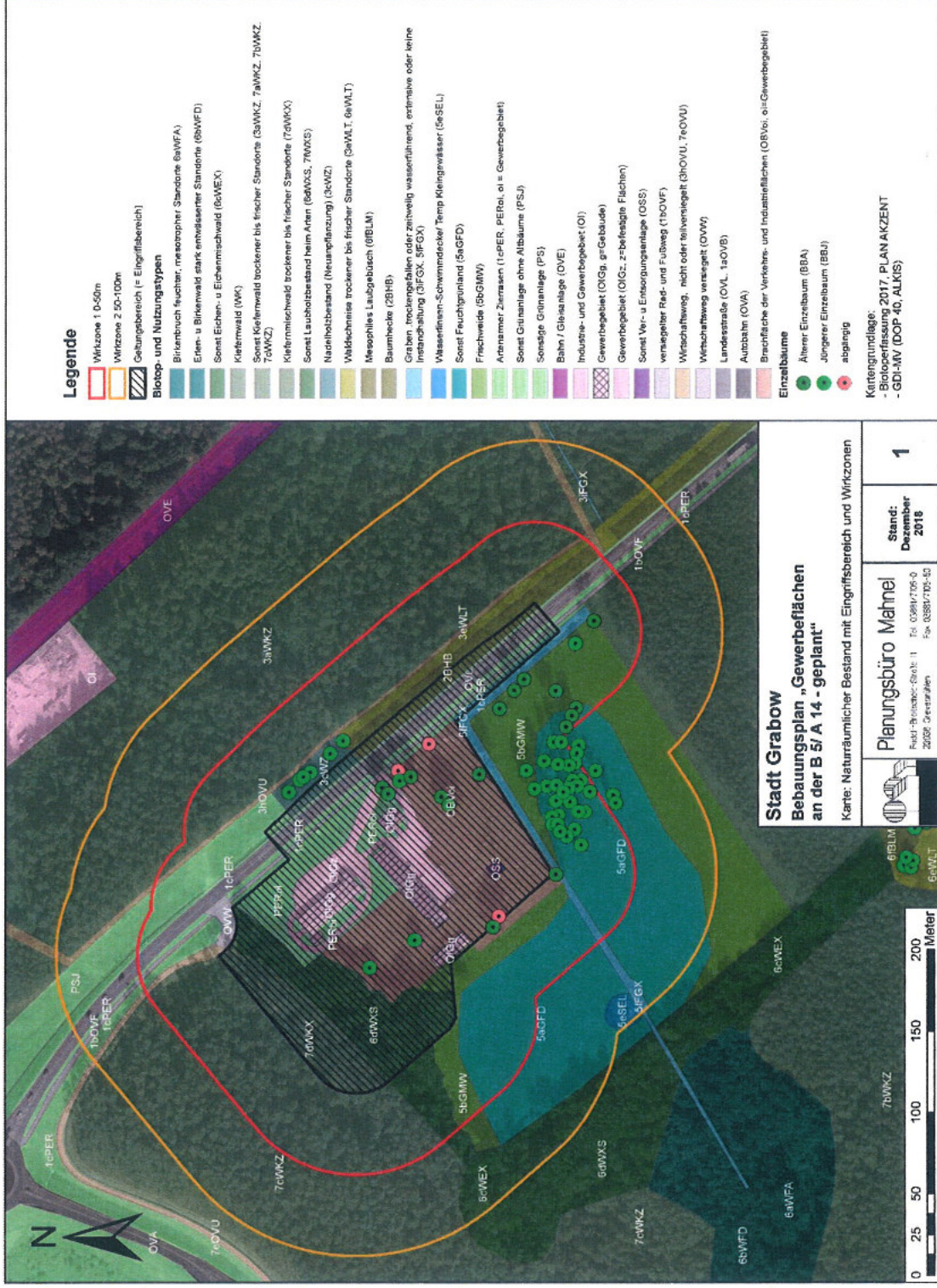
Nordöstlich ist die L072 (OVL, 1aOVB) mit Geh- und Radweg (OVF) in den Geltungsbereich integriert.

Im nordwestlichen Bereich dominieren Waldflächen. Der Übergangsbereich der Siedlungsflächen zu den Waldflächen wird als Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS) kartiert, der von Birken dominiert wird. Nordwestlich erfolgt der Übergang in einen kieferndominierten Forstbestand (WKX). In diesen Waldbereichen treten nur vereinzelt ältere Stieleichen auf. Alte Eichenbestände befinden sich westlich außerhalb des Plangebietes in ca. 120 m Entfernung auf einer dammartigen Struktur. Diese Eichenbestände sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. Mittelbare Beeinträchtigungen auf diese alten Eichenbestände werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.

Geschützte Bäume sind beidseitig der Zufahrt und im südlichen Teil des Bebauungsplanes vorhanden.



Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ der Stadt Grabow



- Legende**
- Wirkzone 1 0-50m
  - Wirkzone 2 50-100m
  - Gebungsbereich (= Eingriffsbereich)
- Biotoptypen**
- Birkenbruch fleucht., mesotropher Standorte (BaWFA)
  - Eichen- u. Birkenwald stark entwässert Standorte (BaWFD)
  - Sonst. Eichen- u. Eichenmischwald (BaWEX)
  - Kiefernwald (Wk)
  - Sonst. Nadelmischwald trockener bis frischer Standorte (BaWKZ, 7aWKZ, 7bWKZ, 7cWKZ)
  - Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (7aWKX)
  - Sonst. Laubholzbestand nat. Arten (BaWXS, 7bWXS)
  - Nadelholzbestand (Neuanpflanzung) (BaWZ)
  - Waldschmelze trockener bis frischer Standorte (BaWLT, BaWLT)
  - Mesophilies Laubgebüsch (BaWLM)
  - Baumhecke (2BaHB)
  - Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung (BaFGX, BaFGX)
  - Wässern-/Schwimmlöcher/Temp. Kleingewässer (BaSEU)
  - Sonst. Feuchtwald (BaGFD)
  - Frischweide (BaGMW)
  - Ackerbau-Zierrasen (BaPER, BaPer, o. = Gewerbegebiet)
  - Sonst. Grünanlage ohne Altbäume (BaSU)
  - Sonstige Grünanlage (BaSU)
  - Bahn / Gleisanlage (BaVE)
  - Industrie- und Gewerbegebiet (BaI)
  - Gewerbegebiet (BaIG, z. Befestigte Flächen)
  - Gewerbegebiet (BaIG, z. Befestigte Flächen)
  - Sonst. Ver- u. Versorgungsanlage (BaSS)
  - versiegelte Rad- und Fußweg (BaOVV)
  - Wirtschaftsweg, nicht oder teilweise versiegelt (BaOVU, 7cOVU)
  - Wirtschaftsweg versiegelt (BaVV)
  - Landesstraße (BaVL, 1aOVB)
  - Autobahn (BaVA)
  - Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen (BaVB, o. = Gewerbegebiet)
- Einzelbäume**
- Älterer Einzelbaum (BaBA)
  - Jüngerer Einzelbaum (BaBU)
  - abstirgend
- Kartengrundlage:  
 - Biotoptoffassung 2017, PLAN AKZENT  
 - GDI-MV (DOP-40, ALKIS)

Abb. 16: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen

Bestandsbewertung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Hierfür werden die aktuellen Daten aus der 3. fortgeschriebene Fassung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands“ von 2017<sup>1</sup> verwendet. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet nachfolgende Tabelle, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

**Tab. 3: Naturschutzfachliche Wertstufen (gemäß „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“)**

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	Angabe in halben oder ganzen Zahlen
2	2 – 3,5 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Es wurden nur die vom Eingriff betroffenen Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Werteinstufung und Beschreibung der Biotoptypen wurden durch die Biotoperfassung zum Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ - UVP Waldumwandlung von PLAN AKZENT mit dem Stand vom Oktober 2017 ergänzt bzw. wurden dem genannten Gutachten entnommen. Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

<sup>1</sup> Finck, P., Heinze, S., Raths, U., Riecken, U. & Ssymank, A. (2017): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Dritte fortgeschriebene Fassung 2017. - Natursch. Biol. Vielf. 156, 637 S

Tab. 4: Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope M-V  
(K-Wert = Kompensationswert, # = Gefährdungseinstufung nicht sinnvoll)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste der Biotoptypen	Schutzstatus	Wertstufe	K-Wert	
1.6.8	WEX	Sonstiger Eichen- und Eichenmischwald	3	2	(§18)	3	4	
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	-	1	-	1	1,25-1,5	
1.8.5	WKX	Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte	-	1	-	1	1,25	
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	-	1	-	1	1,25	
1.12	WZ	Nadelholzbestand (Neuanpflanzung)	1	#	-	1	1	
2.3.3	BHB	Baumhecke	3	3	§20	3	5	
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	§ 18					
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	-					
4.5.3	FGX	Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensiv oder keine Instandhaltung	2	2	-	2	2,5	
5.4.3	USP/ SEL	Temporäres Kleingewässer mit Wasserlinsen-Schwimmdecke	2	3	§20	3	4,0	
9.1.7	GFD	Sonstiges Feuchtgrünland	2	1	-	2	2,5	
9.2.2	GMW	Frischweide	2	3	-	3	4,0	
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	-	-	-	0	0,3	
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	-	1-2	-	1	1	
14.7.2	OVF	Versiegelter Fuß- und Radweg	-	-	-	0	0	



Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste der Biotoptypen	Schutzstatus	Wertstufe	K-Wert
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-	-	-	0	0,2
14.7.6	OVL	Landesstraße	-	-	-	0	0
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	-	-	-	0	0
14.11.3	OBV	Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen	1	-	-	1	1,0

Südwestlich des Plangebietes wurde ein **Sonstiger Eichen- und Eichenmischwald (WEX)** kartiert. Auf einer dammartigen Struktur befinden sich Alteichen, die ursprünglich im Freiland aufgewachsen sind. Auf den angrenzenden Flächen hat sich ein jüngerer, vorwaldartiger Gehölzbestand aus Moor-Birke, Zitterpappel und Später Traubenkirsche entwickelt. Die Späte Traubenkirsche tritt auch verstärkt in der Strauchschicht auf. Die Krautschicht ist artenreich ausgebildet, wobei das Kleinblütige Springkraut am häufigsten vertreten ist. Aufgrund des noch jungen, vorwaldartigen Gehölzbestandes und des häufigen Vorkommens von Neophyten wird ein unterer Kompensationswert von **4,0** verwendet.

Der **Sonstige Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)** befindet sich außerhalb des Plangebietes, nordöstlich der L072 sowie nordwestlich und südlich des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um mittelalte bzw. ältere bis alte Kiefernbestände, die durch Aufforstung entstanden sind. Die Strauchschicht ist schlecht bis mäßig entwickelt. In den älteren Kiefernbeständen ist die Krautschicht artenreicher ausgebildet. Moose und Farne sind innerhalb der Krautschicht anzutreffen. Entsprechend der Ausprägung wird für die mittelalten (südlich gelegenen) Kiefernbestände ein mittlerer Kompensationswert von **1,25** und für die älteren bis alten (nordwestlich und nordöstlich) gelegenen Kiefernbestände ein oberer Kompensationswert von **1,5** angesetzt.

Der **Kiefern-mischwald trockener bis frischer Standorte (WKX)** befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Es ist ein locker strukturierter, mittelalter Kiefernbestand mit einem strukturmäßig bedeutsamen Bestand von Laubgehölzen, der entweder durch natürliche Ansiedlung oder forstliche Maßnahmen entstanden ist. Es hat sich eine dichte Strauchschicht (Deckungsgrad ist meist > 30%) aus Später Traubenkirsche und Faulbaum entwickelt. Teilweise tritt die Späte Traubenkirsche auch in der Baumschicht auf. Die Krautschicht wird von der Draht-Schmiele und vom Kleinblütigen Springkraut dominiert. Moose sind innerhalb der Krautschicht anzutreffen. Aufgrund des häufigen Vorkommens von Neophyten wird nur ein mittlerer Kompensationswert von **1,25** verwendet.

Der **Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)** befindet sich im Nordwesten des Plangebietes im Übergangsbereich der Siedlungsflächen zu den Waldflächen sowie südwestlich außerhalb des Plangebietes. Es ist ein flächenmäßig kleiner, junger bis mittelalter und von Birke dominierter Laubbaumbestand. Vereinzelt treten ältere Stiel-Eichen auf. Die dichte Strauchschicht wird von der Späten Traubenkirsche dominiert. In der aufgelösten Krautschicht tritt das Kleinblütige Springkraut neben dem weichen Honiggras verstärkt auf. Moose und Farne sind innerhalb der Krautschicht anzutreffen. Aufgrund der mäßigen Ausprägung wird ein mittlerer Kompensationswert von **1,25** verwendet.

Auf der nordöstlichen Seite des Landesstraße 072 befindet sich eine Rodungsfläche, die augenscheinlich anteilig von einer krautigen Vegetation bewachsen ist. Diese Fläche wird als Straßennebenfläche kartiert und dem Biotoptyp **Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)** zugeordnet. Es wird ein unterer Kompensationswert von **1,0** verwendet.

Auf der nordöstlichen Seite des Landesstraße 072 befindet sich eine locker und uneinheitlich strukturierte Hecke aus hochgewachsenen Sträuchern und jüngeren bis älteren Bäumen. Die Hecke wurde als gesetzlich geschützte **Baumhecke (BHB)** kartiert. Die Baumschicht wird besonders von Hänge-Birke und Stiel-Eiche geprägt. In der Strauchschicht dominiert die Späte Traubenkirsche. Aufgrund der Ausprägung wird ein unterer mittlerer Kompensationswert von **5,0** verwendet.

Der Graben südlich des Plangebietes wurde dem Biotoptyp **Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensiv oder keine Instandhaltung (FGX)** zugeordnet. Er befindet sich innerhalb einer Grünlandfläche und ist mit einem Tümpel verbunden, der von Amphibien als Reproduktionsgewässer genutzt wird. Teilbereiche des Grabens dienen als sekundäres Laichgewässer für Amphibien. Aufgrund der Bedeutung für Amphibien und der biotopverbindenden Funktion wird ein mittlerer Kompensationswert von **2,5** angesetzt.

Das **temporäre Kleingewässer mit Wasserlinsen-Schwimmdecke (USP/SEL)** befindet sich südöstlich und außerhalb des Plangebietes. Das nicht eingezäunte Kleingewässer (Tümpel) liegt innerhalb einer Feuchtgrünlandfläche und ist mit einem Graben verbunden. Der Tümpel wird als stark eutroph bewertet. Das Wasser ist unklar und der Grund stark schlammig. Röhrichte und Sumpfvvegetation fehlen oder sind schlecht entwickelt. Die offene Wasserfläche ist teilweise von einer dicken und dichten Teichlinsendecke bedeckt. Durch die Nutzung des Feuchtgrünlandes als Viehweide und des Tümpels als Viehtränke werden Randbereiche des Tümpels stark zertreten und aufgewühlt und es kommt zur Verschlammung und weitgehenden Austrocknung des Gewässers.

Der Tümpel wird von Amphibien als Reproduktionsgewässer genutzt. Aufgrund der teilweise schlechten Ausprägung des Gewässers durch die Nutzung als Tränke wird ein unterer Kompensationswert von **4,0** angesetzt.

Der als **Sonstiges Feuchtgrünland (GFD)** kartierte Grünlandbereich befindet sich im Zentrum des Grünlandes, welches im westlichen bis südlichen Bereich an das Plangebiet angrenzt. Er liegt außerhalb des Plangebietes. Im Zentralen Bereich am Graben und Tümpel dominiert ein Flatterbinsenbestand. Im

Übergang zur höher gelegenen Frischweide sind artenreichere Bestände zu finden. Besonders der südliche Bereich ist im Frühjahr großräumig überflutet und im Sommer trocken gefallen. Das Feuchtgrünland wird zeitweilig als Weide genutzt. Aufgrund der artenreichen Ausprägung wird ein mittlerer Kompensationswert von **2,5** angesetzt.

Der als **Frischweide (GMW)** kartierte Bereich umfasst westliche und südlich angrenzende Flächen außerhalb des Plangebietes. Der Biotoptyp beschreibt die höher gelegenen Bereiche des Grünlandes. Das Feuchtgrünland wird zeitweilig als Weide genutzt. Innerhalb des Grünlandes befindet sich im östlichen Bereich ein lockerer Birkenbestand, der ebenfalls beweidet wird. Es wird ein unterer Kompensationswert von **4,0** angesetzt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die unversiegelten Flächen innerhalb des Gewerbestandortes als Rasen intensiv gepflegt (**Artenarmer Zierrasen - PER**) oder sind derzeit ohne Nutzung (**Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV)**).

Der Biotoptyp **Artenarmer Zierrasen** ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Die Rasenflächen unterliegen einem regelmäßigen Schnitt und weisen nur einen geringen Kräuteranteil auf. Der Kompensationswert wird mit **0,3** eingestuft.

Die unversiegelten Bereiche der **Brachfläche (OBV)** stellen sich als nicht bzw. kaum genutzte Wiesenbereiche dar. Für diese Bereiche wird ein Kompensationswert von **1,0** angenommen.

Unbefestigte Feld- und Waldwege wurden als **Wirtschaftswege, nicht oder teilversiegelt (OVU)** aufgenommen. Dieser Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Da die Wege unbefestigt und kaum frequentiert sind, wird ein Kompensationswert von **0,3** verwendet.

Die Biotoptypen **Versiegelter Fuß- und Radweg (OVF)**, zweispurige **Landesstraße (OVL, 1aOVB)** und **Gewerbegebiet (hier nur befestigte und bebauten Flächen - OIG)** sind bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der Vollversiegelung wird ein Kompensationswert von **0** angesetzt.

Für die **Einzelbäume (BBA, BBJ)** des Plangebietes wird keine Kompensationswertzahl festgelegt. Die Bewertung hinsichtlich Eingriff und notwendiger Kompensation erfolgt entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass für die Einzelbäume.

#### 5.4.3 Ermittlung Kompensationserfordernis

##### Ausgangsdaten

##### *Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile:*

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die Flächenbilanz zum Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ der Stadt Grabow maßgebend.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 2,9 ha.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Werbepylonen wird in einem gesonderten Dokument (Eingriffsbilanz für den Eingriff in das Landschaftsbild für die Errichtung eines Werbepylon – Bereich Autohof Grabow des Ingenieurbüros Uhle) erstellt.

#### *Baubedingte Wirkungen*

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

#### *Anlagenbedingte Wirkungen*

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch zusätzliche Versiegelungen und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Für die geplante Versiegelung wird für das Gewerbegebiet von einer maximalen Versiegelung von 90 % ausgegangen. Die maximale Versiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9. Die Begründung für die Überschreitung der GRZ um 0,1 ist dem Punkt 7.2 im Teil 1 der Begründung zu entnehmen. Für die übrigen 10 % wird angenommen, dass unversiegelte Bereiche erhalten bleiben oder entstehen, die als gärtnerisch gepflegte Freiflächen entwickelt werden. Diese Freiflächen sind durch einen hohen Zierrasen- sowie auch Ziergartenanteil geprägt.

#### *Betriebsbedingte Wirkungen*

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

#### *Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung*

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Neustädter Wald“, dessen Landschaftsbild mit hoch bis sehr hoch bewertet wird. Aufgrund der Nachnutzung der intensiv genutzten Flächen des HAACK-Fachmarktes wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Weiterhin werden die geplanten baulichen Anlagen nicht wesentlich höher als die Bestandsgebäude sein. Die Grünflächen entlang der Straße L072 bleiben erhalten. Weiterhin werden Festsetzungen zu Baumanpflanzungen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 getroffen. Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Durch die Errichtung eines Werbepylonen entstehen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Diese Beeinträchtigungen werden in einer gesonderten Bilanzierung (Eingriffsbilanz für den Eingriff in das Landschaftsbild für die Errichtung eines Werbepylon – Bereich Autohof Grabow des Ingenieurbüros Uhle) beurteilt.

#### *Abgrenzung der Wirkzonen*

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“

zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

#### Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung und Verkehrsflächen)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) Unversiegelte Flächen innerhalb des Baufeldes, intensiv genutzte Grünflächen (Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0

#### Wirkzone

Für die hochwertigen Biotoptypen innerhalb der Wirkzonen sind die mittelbaren Beeinträchtigungen, die sich aus der zusätzlichen Bebauung und der Intensivierung der Nutzung ergeben könnten, zu ermitteln.

Die Wirkzonen werden in Abhängigkeit vom Vorhabentyp und dem Vorhabenumfang betrachtet. Entscheidend sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben, wobei Emissionen maßgeblich sind.

Durch die geplante Nutzung (Autohof, Fast-Food Restaurant, Stellplätze) sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht und Abgase zu erwarten.

In nordöstlicher Richtung wird das Plangebiet durch vorhandene Landesstraße 072 begrenzt. Nordwestlich grenzen Waldflächen und südwestlich bis südöstlich intensiv genutzte Grünlandflächen an.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Nutzung (Autohof, Fast-Food Restaurant, Stellplätze) sowie der Abnahme der Intensität der Emissionen mit zunehmender Entfernung, werden zwei Wirkzonen differenziert.

#### Wirkzone 1

Die Wirkzone 1 wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung mit 50 m um eingriffsrelevante Vorhabenbestandteile (Gewerbegebiete, Straßen und Wege) festgelegt.

Der Wirkfaktor innerhalb der Wirkzone 1 wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen mit 0,1 festgelegt. Maßgeblich sind durch die vorhandene Landesstraße 072 und die ehemalige Nutzung schon im Bestand Beeinträchtigungen ausgeprägt.

#### Wirkzone 2

Innerhalb der Wirkzone 2 werden die Flächen erfasst die einen Abstand von 50 bis 100 m zu eingriffsrelevanten Vorhaben besitzen. Der Wirkfaktor innerhalb der Wirkzone 2 wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Nutzung mit 0,05 festgelegt

#### *Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades*

Das Plangebiet ist im Bestand bebaut, so dass kein Freiraum beeinträchtigt wird. Es wird dementsprechend ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 verwendet. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die

ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs (= Gesamtbilanzierung)

*Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung*

In den nachfolgenden Tabellen sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Für die Vollversiegelung von bisher unversiegelten oder teilversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5. Für die Teilversiegelung bisher unversiegelter Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,2.

Sofern die Biotoptypen aus der Biotoperfassung zum Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ - UVP Waldumwandlung von PLAN AKZENT übernommen wurden, wurde das Biotopkürzel beibehalten. Ansonsten wurden die Biotopkürzel gemäß Kartieranleitung M-V<sup>2</sup> verwendet. Die Biotoptypen innerhalb des Gewerbegebietes (Gelände des HAACK-Fachmarktes) wurden durch die zwei Buchstaben "oi" ergänzt, die die Zugehörigkeit zum Gewerbegebiet verdeutlichen sollen.

---

<sup>2</sup> Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Mecklenburg-Vorpommern, 1999: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen. Schriftenreihe; Heft 2.



Tab. 5: Biotopbeseitigung durch Versiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch A [m <sup>2</sup> ]	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [m <sup>2</sup> ])
<b>zu Gewerbegebiete GE 1 und GE 2</b>					
Frischweide (5bGMW)	76,49	4	0,5	0,75	258
Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (6dWXS)	1.653,92	1,25	0,5	0,75	2.171
Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen (OBVoi)	6.559,16	1	0,5	0,75	7.379
Artenarmer Zierrasen (PERoi)	1.712,28	0,3	0,5	0,75	1.027
<i>Zwischensumme</i>	<i>10.001,84</i>				<i>10.835</i>
<b>zur Planstraße</b>					
Artenarmer Zierrasen (1cPER und PERoi)	430,00	0,3	0,5	0,75	258
BHB Baumhecke (2BHB)	844,99	5	0,5	0,75	3.486
Nadelholzbestand (Neuanpflanzung) (3cWZ)	308,30	1	0,5	0,75	347
Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen (OBVoi)	1.122,29	1	0,5	0,75	1.263
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)	32,75	1	0,5	0,75	37
<i>Zwischensumme</i>	<i>2.738,33</i>				<i>5.390</i>
<b>zum Löschwasserbehälter</b>					
Frischweide (5bGMW)	66,66	4	0,5	0,75	225
Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (6dWXS)	133,32	1,25	0,5	0,75	175
<i>Zwischensumme</i>	<i>200</i>				<i>400</i>
<b>zu Ver- und Entsorgung</b>					
Frischweide (5bGMW)	72,89	4	0,5	0,75	246
<b>Gesamtfläche Versiegelung [m<sup>2</sup>]</b>	<b>13.013</b>	<b>Summe Gesamteingriff [m<sup>2</sup>]</b>		<b>KFÄ</b>	<b>16.871</b>

Für die zukünftig unversiegelten Freiflächen des geplanten Gewerbegebietes, die als gärtnerisch gepflegte Freiflächen entwickelt werden und durch einen hohen Zierrasen- sowie auch Ziergartenanteil geprägt sind, wird mindestens ein Biotopwert von 0,3 erwartet. Durch Begrünung bzw. Bepflanzung können diese Flächen Funktionen des Naturhaushaltes und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen bzw. erhalten. Das wird durch eine entsprechende Verringerung des Kompensationserfordernisses (Minimierung) berücksichtigt.

Tab. 6: Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch A [m <sup>2</sup> ]	Kompensationsanfordernis (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung sgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFA = A x (K-M) x KF [m <sup>2</sup> ])
<b>zu Zierrasenflächen der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2</b>					
Frischweide (5bGMW)	8,50	4	0,3	0,75	24
Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (6dWXS)	183,77	1,25	0,3	0,75	131
Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen (OBVoi)	728,80	1	0,3	0,75	383
<b>Entsiegelungsfläche innerhalb der Grünfläche</b>	165,23	0	0,5	0,75	-62
<b>Gesamtfläche Funktionsverlust [m<sup>2</sup>]</b>	<b>921,06</b>	<b>Summe</b>			<b>475,18</b>
		<b>Gesamteingriff [m<sup>2</sup>]</b>			<b>KFA</b>

Tab. 7: Beeinträchtigung in Wirkzonen

Biotoptyp	Flächeninhalt A in Wirkzone [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation KFA = A x K x W [m <sup>2</sup> ]
<b>Wirkzone 1 (0 - 50 m)</b>				
BHB Baumhecke (2BHB)	1.635,89	5	0,1	818
Sonstiges Feuchtgrünland (5aGFD)	9.083,60	2,5	0,1	2.271
Frischweide (5bGMW)	6.804,37	4	0,1	2.722
Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensiv oder keine Instandhaltung (5fFGX)	1.373,42	2,5	0,1	343
<i>Zwischensumme</i>	<i>18.897,28</i>			<i>6.154</i>
<b>Wirkzone 2 (50 -100 m)</b>				
BHB Baumhecke (2BHB)	326,11	5,00	0,05	82
Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensiv oder keine Instandhaltung (3fFGX)	84,17	2,50	0,05	11
Sonstiges Feuchtgrünland (5aGFD)	10.909,81	2,50	0,05	1.364

Biotoptyp	Flächeninhalt A in Wirkzone [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x W [m <sup>2</sup> ]
Frischweide (5bGMW)	3.754,62	4,00	0,05	751
Temporäres Kleingewässer mit Wasserlinsen-Schwimmdecke (5eSEL)	340,42	4,00	0,05	68
Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensiv oder keine Instandhaltung (5fFGX)	288,50	2,50	0,05	36
Sonstiger Eichen- und Eichenmischwald (6cWEX)	2.529,04	4,00	0,05	506
<i>Zwischensumme</i>	18.232,66			2.817
<b>Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 1 und 2 [m<sup>2</sup>]</b>	<b>37.129,94</b>	<b>Summe Beeinträchtigungen in Wirkzonen KFÄ [m<sup>2</sup>]</b>		<b>8.971</b>

*Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen*

Der Vorhabenstandort befindet sich in keinem landschaftlichen Freiraum. Zudem werden schon anthropogen geprägte Flächen in Anspruch genommen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich qualifizierter landschaftlicher Freiräume kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

*Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen*

Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Auswirkungen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag getroffen. Darüber hinaus besteht kein gesonderter Kompensationsbedarf.

*Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen*

Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich abiotischer Sonderfunktionen wird aufgrund der Ausprägung des Vorhabens und des Vorhabenstandortes nicht ausgewiesen. Die hinsichtlich der Bodenfunktionen hochwertigen Feuchtgrünlandbereiche der südlich und südwestlich angrenzenden Grünlandflächen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

*Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes*

Durch die vorhandene Bebauung, die intensive Nutzung und Pflege der beanspruchten Flächen ist eine anthropogene Vorprägung des Bereiches gegeben. Die Erweiterung der baulichen Anlagen auf Bereiche südlich der derzeitigen Bebauung wird vor diesem Hintergrund als angemessen angesehen. Aufgrund der Nachnutzung der intensiv genutzten Flächen des HAACK-Fachmarktes wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die Grünflächen entlang der Landesstraße 072 bleiben erhalten. Weiterhin werden Festsetzungen zu Baumanpflanzungen innerhalb

der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 getroffen. Der Gesamtbereich des Standortes ist auch nach Umsetzung der Planungsziele weiterhin durch die umlaufenden Gehölz- und Waldflächen gut in den Landschaftsraum integriert.

Unter Berücksichtigung dieser Punkte besteht für das Landschaftsbild kein gesonderter Kompensationsbedarf.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung des Werbepylonen wurde in einem gesonderten Gutachten (Eingriffsbilanz für den Eingriff in das Landschaftsbild für die Errichtung eines Werbepylon – Bereich Autohof Grabow des Ingenieurbüros Uhle) bewertet. Der Kompensationsbedarf für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung des Werbepylonen beträgt 31.670 m<sup>2</sup> KFÄ. Gemäß Eingriffsbilanz soll der Kompensationsbedarf in Höhe von 31.670 m<sup>2</sup> KFÄ über den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone ausgeglichen werden. Das dafür benannte Ökokonto LUP 023 soll nicht mehr für den Ausgleich verwendet werden. Für den Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild durch die Errichtung eines Werbepylonen sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto LUP-042 „Naturwald Liepe I“ erworben werden. Der verbindliche Vertrag über den Erwerb und die Reservierung der Ökopunkte konnte geschlossen werden und liegt vor (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 5.6 im Teil 2 der Begründung). Die Eingriffsbilanz wird hinsichtlich des für den Ausgleich verwendeten Ökokontos nicht überarbeitet. In der Eingriffsbilanz wird das Ökokonto LUP 023 als Vorschlag benannt und es wurden auf den Nachweis über die Verfügbarkeit der erforderlichen Punkte in dem Ökokonto vor Beginn der Baumaßnahmen verwiesen. Mit dem verbindlichen Vertrag über den Erwerb und die Reservierung der Ökopunkte aus dem Ökokonto LUP-042 wurde der Nachweis über die Verfügbarkeit der erforderlichen Ökopunkte aus eine anderen Ökokonto erbracht. Daher geht die Stadt Grabow davon aus, dass eine Anpassung der Eingriffsbilanz bzgl. des für den Ausgleich in Anspruch zu nehmenden Ökokontos (jetzt steht ein anderes Ökokonto vertraglich gesichert zur Verfügung) nicht erforderlich ist. Diese Klarstellung wird in der Begründung als ausreichend erachtet.

#### *Multifunktionaler Gesamteingriff*

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 57.587 m<sup>2</sup> KFÄ (siehe folgende Tabelle).

**Tab. 8:** Multifunktionaler Gesamteingriff

<b>Maßnahme</b>	<b>KFÄ [m<sup>2</sup>]</b>
Versiegelung	16.871
Biotopverlust durch Funktionsverlust	475
Beeinträchtigung in Wirkzonen	8.971
Beeinträchtigung in das Landschaftsbild durch Werbepylon	31.670
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff</b>	<b>57.987</b>

Die Ermittlung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung des Werbepylonen wurde auf Grundlage der Pylonhöhe von maximal 100 m durchgeführt. Mit Übergabe des neuen Lichtgutachtens vom Gutachter Ulf Greiner Mai mit Stand vom 16.11.2018, welches nach dem

Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses zur Verfügung gestellt wurde, ergibt sich eine Änderung in der maximalen Höhe des Werbepylonen. Die ursprünglich zulässige Höhe von maximal 100,00 m wurde auf 85,00 m herabgesetzt.

Mit der vorliegenden „Eingriffsbilanz für den Eingriff in das Landschaftsbild für die Errichtung eines Werbepylon – Bereich Autohof Grabow“ des Ingenieurbüros Uhle wurde der ungünstigste Fall (Pylonhöhe = 100 m) angenommen und bilanziert. Im Zusammenhang mit dem Bauantrag für den Werbepylonen ist bei Errichtung eines Pylonen mit einer Höhe von kleiner 100 m eine Ausnahmeregelung für den Umfang der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente zulässig, die an die folgende Bedingung geknüpft ist. Sofern sich bei der Neubilanz der Ermittlung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei Errichtung des Werbepylonen ein geringerer Eingriffswert ergibt, kann das ermittelte Kompensationsflächenäquivalent von 31.670 qm KFA bei einer Pylonhöhe von 100 m gemäß Neubilanz reduziert werden.

#### 5.4.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand

Mit der Überplanung des Gebietes ergeben sich auch Auswirkungen auf den vorhandenen Baumbestand. Die Eingriffe in den Baumbestand werden nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die Stadt Grabow besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V.

Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Die Auswirkungen auf den Baumbestand werden einzelfallbezogen auf der Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses bewertet und kompensiert.

Weiterhin werden Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

### Baumbestand

An der bestehenden Zufahrt zum Gelände des HAACK-Fachmarktes stehen auf der nordwestlichen Seite zwei Spitz-Ahorne (Nr. 1 und 2) und auf der südöstlichen Seite eine Weiß-Tanne (Nr. 3), ein Baumstubben einer Rot-Buche (Nr. 4) und eine Winter-Linde (Nr. 5). Die Ahorne weisen große Astungswunden auf, an denen Stammaustriebe aufkommen. Ihre Kronen sind kräftig ausgebildet. Im Stamm von Baum Nr. 2 ist in etwa 4,5 m Höhe eine Höhle ausgebildet. Die Krone des Ahorns (Nr. 1) wird von zwei Stämmen gebildet. Der Zwiesel beginnt in etwa 4 m Höhe (siehe nachfolgende Abbildungen).



**Foto 5:** Spitz-Ahorne (Nr. 2 und 1) Astungswunden und Stammaustriebe, Baumhöhle, Aufnahme 2014



**Foto 6:** Spitz-Ahorne (Nr. 2 und 1) Astungswunden und Stammaustriebe, Zwiesel, Aufnahme 2014

Die Weißtanne (Nr. 3) und die Linde (Nr. 5) weisen von der Landesstraße abgewendete Kronen auf. Aufgrund der ehemals vorhandenen Buche wurden die Kronen einseitig ausgebildet (siehe nachfolgende Abbildungen).



**Foto 7:** Winter-Linde (Nr. 5) u Weißtanne (Nr. 4) mit einseitig ausgebildeten Kronen, Spitz-Ahorne (Nr. 2 und 1), Aufnahme 2017

Bei der Vorortaufnahme im Dezember 2017 war die Rot-Buche abgenommen worden. Bei Vorortaufnahmen im Jahr 2013 und 2014 wuchsen am Stamm der



Rot-Buche bereits Pilzfruchtkörper (siehe nachfolgende Abbildungen), was auf eine leicht verminderte/ beeinträchtigte Vitalität schließen lässt.



**Foto 8:** Rot-Buche (Nr. 4), Aufnahme 2014



**Foto 9:** Rot-Buche (Nr. 2), Aufnahme 2013

Im südöstlichen Bereich sind 2 Winter-Linden (Baum Nr. 6 und 7) sowie direkt am Graben eine Pappel (Baum Nr. 8) und direkt am Zaun zum Grünstreifen zur Ludwigsluster Chaussee (L072) ebenfalls eine Pappel (Baum Nr. 12) vorhanden. Bereits in der Vorortbegehung 2014 war der Baum Nr. 7 stark geschädigt, mit beträchtlichem Holz- und Rindenverlust im Stammbereich und einem tiefen Riss in der Stammgabelung. In der Vorortbegehung 2017 war ein Stammzweisel abgeknickt (siehe nachfolgende Abbildung). Die Bruchsicherheit und damit die Verkehrssicherheit sind in hohem Maße gefährdet/ nicht mehr gewährleistet.



**Foto 10:** Winter-Linden (Nr. 6 und 7), Stammschäden (Nr. 7), Aufnahme 2014



**Foto 11:** Winter-Linde mit abgeknicktem Zwiesel (Nr. 7), Aufnahme 2017

Baum Nr. 8 und Baum Nr.12 weisen Schäden in der Krone auf. Bei Baum Nr. 12 sind einzelne Kronenbereiche bereits abgestorben und in der Krone des Baumes Nr. 8 haben sich bereits Misteln etabliert (siehe nachfolgende Abbildung). Eine Abnahme aus Verkehrssicherungsgründen ist hier



wahrscheinlich. In der Vorortbegehung 2017 war der Baum Nr. 12 bereits abgenommen.



**Foto 12:** Pappel mit teilweise abgestorbener Krone (Nr. 12), Aufnahme April 2013



**Foto 13:** Pappel mit Schäden am Kronenansatz, Misteln (Nr. 8), Aufnahme 2014

An der Südgrenze befinden sich zwei weitere Pappeln (Baum Nr. 10 und 11). Auch hier wachsen in den Kronen beider Bäume Misteln. Baum Nr. 10 war bei der Vorortaufnahme 2018 umgefallen (siehe nachfolgende Abbildung).



**Foto 14:** umgefallene Pappel (Nr. 10), Aufnahme 2017



**Foto 15:** Pappel mit Misteln (Nr. 11), Aufnahme 2017

Außerhalb des Plangebietes am südlichen Plangebietsrand wächst eine freistehende Pappel (Nr. 9). Innerhalb der Krone haben sich viele Misteln angesiedelt.



Foto 16: Pappel (Nr. 9) mit Misteln außerhalb des Plangebietes

Im westlichen Bereich wachsen auf der Grünfläche zwei freistehende Bäume. Eine Birke (Nr. 13) mit einem tiefen Kronenansatz und eine junge Eiche (Nr. 14).



Foto 17: Birke (Nr.13), Aufnahme 2017



Foto 18: Eiche (Nr. 14), Aufnahme 2017

Bis auf die Eiche (Nr.14) sind alle Bäume im Plangeltungsbereich nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

#### Bilanzierung der geplanten Rodungen

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1 und bei Stammumfängen von >150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:2 zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Obstgehölze folgender Kompensationsbedarf.

Für die Abnahme von Bäumen aus Verkehrssicherungsgründen besteht gemäß Punkt 3.1.1 des Baumschutzkompensationserlasses keine Kompensationsverpflichtung. Dies trifft auf die Rot-Buche (Nr. 4), Winterlinde (Nr. 7) und die Pappel (Nr.10 und 12) zu. Die Rot-Buche und die Pappel (Nr. 12) wurden bereits abgenommen. Die Pappel Nr. 10 ist bereits umgefallen und die Winter-Linde sollte aufgrund von Kronenabbrüchen aus Verkehrssicherungsgründen abgenommen werden.

Für die weiteren Rodungen ergibt sich folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 9: Kompensationsbedarf für Rodungen

Baum Nr.	Art	Stammumfang [cm], eigene Aufnahme 19-03-2014	Stammumfang [cm], eigene Aufnahme 15-01-2018	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
1	Spitz- Ahorn	209		1:2	2	1	1
2	Spitz- Ahorn	193		1:2	2	1	1
3	Weißtanne	151		1:2	2	1	1
5	Winter- Linde	225		1:2	2	1	1
6	Winter- Linde	200		1:2	2	1	1
8	Pappel spec.	260		1:3	3	1	2
9	Pappel spec.	190		1:2	2	1	1
11	Pappel spec.	175		1:2	2	1	1
13	Birke		120	1:1	1	1	-
14	Eiche		96	1:1	1	1	-
<b>Summe Kompensationsbedarf</b>						<b>10 Bäume</b>	<b>9 Bäume</b>

Für die Rodung von 10 Bäumen sind 10 Ausgleichspflanzungen zu leisten und zusätzlich für 9 Bäume Ersatzzahlungen zu zahlen.

Die Winter-Linde (Nr. 5) sollte im Plangebiet erhalten werden und es wurden nur die aufgrund der Planung entstehenden Eingriffe in den Wurzelschutzbereich bilanziert. Aufgrund der überarbeiteten technischen Planung (IBL Schwerin, Vorentwurf 01/2018 überarbeitet 11/2018), die nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses zur Verfügung gestellt wurde, erfolgt innerhalb des Plangebietes die vollständige Aufschüttung des Plangebietes für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 und die öffentliche Verkehrsfläche Planstraße „Zum Autohof“ um bis zu ca. 2,00 m. Weiterhin wird die Herstellung von Entwässerungsmulden innerhalb der privaten Grünflächen erforderlich. Aufgrund der Ausbildung der Mulden kann



die Winter-Linde (Nr. 5) innerhalb der privaten Grünfläche nicht mehr erhalten werden und es wird eine Rodung erforderlich.

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüberhinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 377,- € pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Ludwigslust-Parchim zu zahlen (vgl. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Für die Ausgleichspflanzung ist ein einheimischer und standortgerechter Baum in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzung ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die 10 Ausgleichspflanzungen sollen außerhalb des Plangebietes auf Flächen der Stadt Grabow umgesetzt werden. Weiterhin sind für 9 Bäume Ersatzzahlungen in Höhe von 3.393,-€ zu zahlen.

Aufgrund der überarbeiteten technischen Planung (IBL Schwerin, Vorentwurf 01/2018 überarbeitet 11/2018), die nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses zur Verfügung gestellt wurde, erfolgt innerhalb des Plangeltungsbereiches die vollständige Aufschüttung des Plangebietes für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 und die öffentliche Verkehrsfläche Planstraße „Zum Autohof“ um bis zu ca. 2,00 m. Weiterhin wird die Herstellung von Entwässerungsmulden innerhalb der privaten Grünflächen erforderlich. Aufgrund der Ausbildung der Mulden können die Ausgleichspflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ nicht mehr umgesetzt werden.

In Ihrer Stellungnahme vom 28.01.2019 teilte die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim mit, dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit dem Planungstand Erneuter Entwurf anerkannt wird und dass ein Antrag auf Fällung der 9 nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume an die unteren Naturschutzbehörde zu stellen ist. Für die Rodung der 9 nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume wurde am 05.02.2019 für die Stadt Grabow durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Fällung bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Die erforderlichen 10 Ausgleichspflanzungen sollen auf dem Flurstück 97, der Flur 1 in der Gemarkung Fresenbrügge, südlich der Fresenbrügger Dorfstraße straßenparallel umgesetzt werden. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Grabow. In den nachfolgenden zwei Abbildungen ist die für die

10 Ausgleichspflanzungen zur Verfügung stehende Fläche gekennzeichnet. Die Ausgleichspflanzungen sind auf der für Rasenansaat vorgesehene Fläche, südlich der Entwässerungsmulde anzupflanzen. Die Fläche weist eine Länge von ca. 100 m auf. Die Anpflanzungen sollen in einem Pflanzabstand von 10 m erfolgen. Demnach können 10 Anpflanzungen umgesetzt werden.

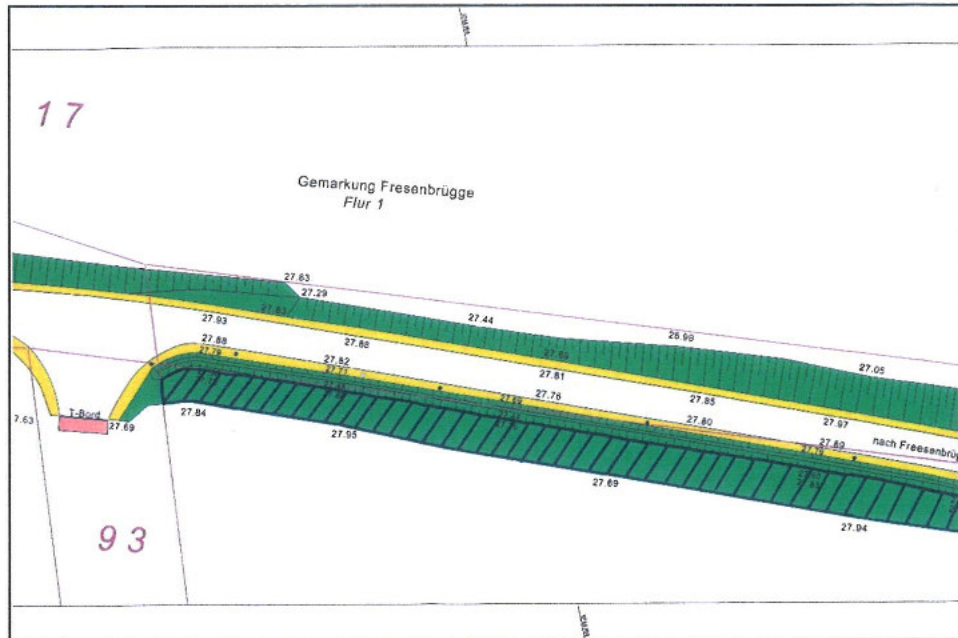


Abb. 17: Fläche für die Anpflanzung von 10 Ausgleichspflanzungen – Teil 1, Flurstück 97, der Flur 1 in der Gemarkung Fresenbrügge, unmaßstäbig, Kartengrundlage: von der Stadt Grabow am 31.01.2019 zur Verfügung gestellt

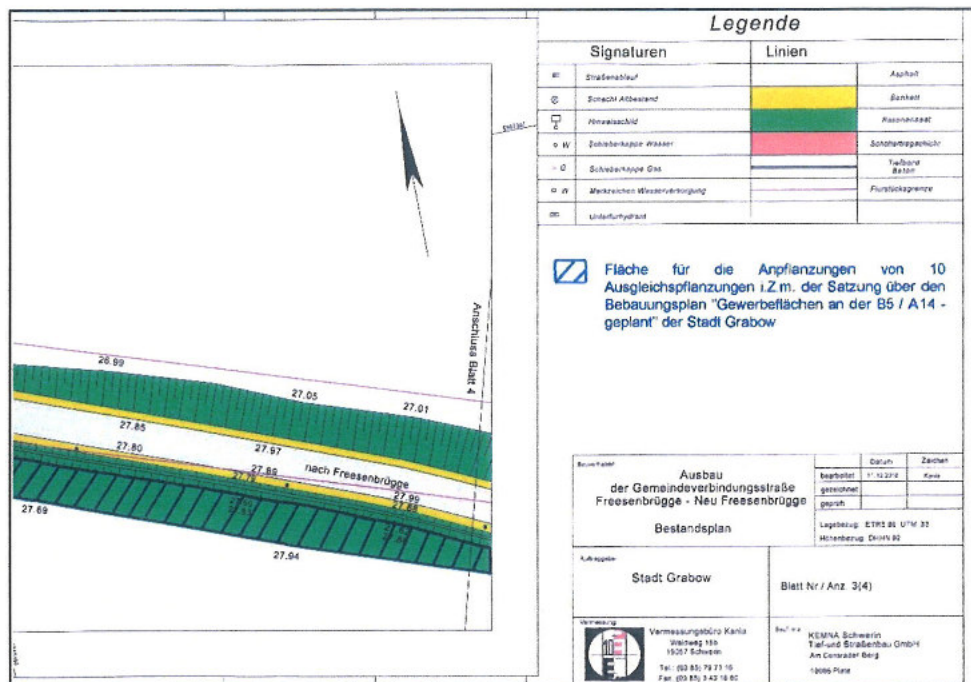


Abb. 18: Fläche für die Anpflanzung von 10 Ausgleichspflanzungen – Teil 2, Flurstück 97, der Flur 1 in der Gemarkung Fresenbrügge, unmaßstäbig, Kartengrundlage: von der Stadt Grabow am 31.01.2019 zur Verfügung gestellt



## 5.5 Waldumwandlung

### **Waldumwandlungsantrag vom 11.07.2013 für die Teilflächen der Flurstücke 160/4, 160/5 und 161/2 der Flur 17 der Gemarkung Grabow**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbeflächen an der B5/A14 - geplant“ sowie für die wirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grabow liegt eine forstrechtliche Stellungnahme vom 05.09.2013 vor. Die Waldumwandlung wird gemäß Antrag unter Beachtung der Anforderung zur Regelung der Waldabstandsflächen innerhalb des Plangebietes in Aussicht gestellt. Die noch vorhandenen Waldflächen sind auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechend den Vorgaben der unteren Forstbehörde (Forstamt Grabow) zur Inaussichtstellung der Genehmigung einer Waldumwandlung, umzuwandeln.

Die mit dem Vorentwurf des Planverfahrens vorgenommene Alternativenprüfung zur Waldumwandlung ist für das weitere Planverfahren nicht mehr heranzuziehen. Die Alternativenprüfung war Grundlage für die Inaussichtstellung der Waldumwandlung des Forstamtes Grabow. In Angrenzung an den Plangeltungsbereich hat die Stadt Grabow das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ eingeleitet, sodass die Sachverhalte der Alternativenprüfung nicht mehr zutreffen und eine gesamtheitliche Betrachtung des Gewerbestandortes durch die Stadt Grabow erfolgt.

Die für die Waldumwandlung in Anspruch genommenen Waldflächen sind kein § 20 Biotop. Weiterhin sind die für die Waldumwandlung in Anspruch genommenen Waldflächen auch kein Biotop aus Bruch- und Moorstandorten. Gemäß der Kartierung von PLAN AKZENT von Oktober 2017 handelt es sich am Waldrand um Laubholzbestand heimischer Baumarten (WXS) und dahinter angrenzend um Kiefern-mischwald / Kiefernwald (WKX/WKZ). Teilweise werden auch Grünlandflächen in Anspruch genommen. Die ökologische Funktion der Grünflächen bleibt erhalten.

Die untere Forstbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 05.09.2013 darauf verwiesen, dass nur auf Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eine Waldumwandlung erfolgen kann und somit sind alle von der Waldumwandlung betroffenen Flurstücke mit in den Plangeltungsbereich einzubeziehen. Flurstücke außerhalb von Plangebietes können nicht in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Der Plangeltungsbereich muss alle betroffenen Flurstücke, auch die für den gesetzlichen Waldabstand enthalten. Dies wurde in den Planunterlagen beachtet.

Die Flächen, für die eine Waldumwandlung durch die untere Forstbehörde bereits in Aussicht gestellt wurde, wurden in den Plangeltungsbereich mit einbezogen. Diese Flächen befinden sich innerhalb des Plangebietes im gesetzlichen Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern und werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ festgesetzt. Innerhalb der Retentionsfläche ist auf gesondert gekennzeichneten Flächen die Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet vorgesehen.

Die Waldumwandlungserklärung vom 05.09.2013 wurde auf der Grundlage vorhandener Ersatzaufforstungsflächen erteilt. Für die Ersatzaufforstung

standen zum damaligen Zeitpunkt zwei Flächen zur Verfügung. Es handelte sich zum einen um 0,7848 ha Aufforstung von standortgerechtem Mischwald in der Gemarkung Grabow, Flur 27 Flurstück 345 und zum anderen um 0,8425 ha Kiefernauaufforstung (zzgl. Waldrand) in der Gemarkung Ludwigslust, Flur 15, Flurstücke 18, 19, 20 und 22. Die Verfügbarkeit der durch das Forstamt Grabow bekanntgegebenen Flächen, für den Ausgleich der Waldumwandlung durch Ersatzaufforstung, ist nicht mehr gegeben. Da die Ersatzaufforstungsflächen weggefallen sind, ist im Waldumwandlungsantrag eine neue Waldbilanz aufzustellen. Es wurde eine neue Waldbilanz durch das Forstamt Grabow aufgestellt. Die Waldpunkte wurden auf der Grundlage der aktuellen Waldfläche neu ermittelt. Durch die Waldumwandlung kommt es zu einer Rodung einer Waldfläche von nunmehr 7.714 m<sup>2</sup>. Für die Waldumwandlung ist von einem Ausgleichserfordernis von 18.225 Waldpunkten auszugehen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden andere Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich für die Waldumwandlung geprüft. Eine Möglichkeit besteht aus dem anerkannten Kompensationspool im Forstamt Kaliß (Landschaftszone Vorland der MSP) Waldpunkte zu erwerben. Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch das Forstamt Grabow bekanntgegeben, dass der Erwerb von Waldpunkten aus dem v.g. Kompensationspool nicht mehr gegeben ist. Nach § 15 Abs. 5 LWaldG sind die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung in erster Linie als Ersatzaufforstung auszugleichen. Ziel der Stadt Grabow ist es, den Ausgleich über Ersatzaufforstungen zu realisieren. Der gleichwertige Ausgleich soll hier nunmehr als Ersatzaufforstung erfolgen.

Im Waldumwandlungsantrag wird die Waldbilanz beachtet und die Ersatzaufforstungsflächen berücksichtigt. Die Ersatzaufforstungsflächen werden nachfolgend unter dem Punkt Ersatzaufforstungsflächen beschrieben.

**Ergänzender Waldumwandlungsantrag vom 15.03.2018 für Teilflächen der Flurstücke 166/5, 166/6, 166/7, 166/8, 166/9, 166/10, 166/11, 166/19 und 166/21 sowie für einen Teilbereich der Fläche der Straße L072 (ehemals B5) Flurstück 162/3 der Flur 17 der Gemarkung Grabow**

Für den Ausbau des Knotenpunktes zur Einbindung des Plangebietes in die Landesstraße 072 wird eine Rodung von Waldflächen in den östlichen Randbereichen des Plangeltungsbereiches nunmehr erforderlich. Die Waldgrenze verläuft im unmittelbaren Bereich zur Fahrbahn. Für die entsprechenden Flächen, die für den Kontenausbau benötigt werden, wurde eine Waldumwandlung durch die Stadt Grabow beantragt. Für den Knotenausbau sind Privatgrundstücke und städtische Grundstücke mit einem untergeordneten Anteil der Grundstücksflächen betroffen. Eine Inaussichtstellung vom privaten Flächeneigentümer über die Nutzung der Fläche für den Ausbau des Knotenpunktes liegt vor. Durch die Waldumwandlung kommt es zu einer Rodung einer Waldfläche von ca. 960 m<sup>2</sup>. Für die Waldumwandlung zum Ausbau des Knotenpunktes ist von einem Ausgleichserfordernis von 2.328 Waldpunkten auszugehen. Durch die langgezogene, schmale Ausformung der Umwandlungsfläche entlang der bisherigen Waldgrenze bleibt der Charakter des Waldabschnittes erhalten. Eine Gefährdung der Nachbarflächen kann somit ebenfalls ausgeschlossen werden. Die untere Forstbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 08.05.2018 die Genehmigung der Waldumwandlung für diese zusätzlich beantragte Waldumwandlungsfläche gemäß Antrag vom 15.03.2018 gemäß §15a Abs. 2 LWaldG M-V in Aussicht gestellt. Seitens der unteren Naturschutzbehörde

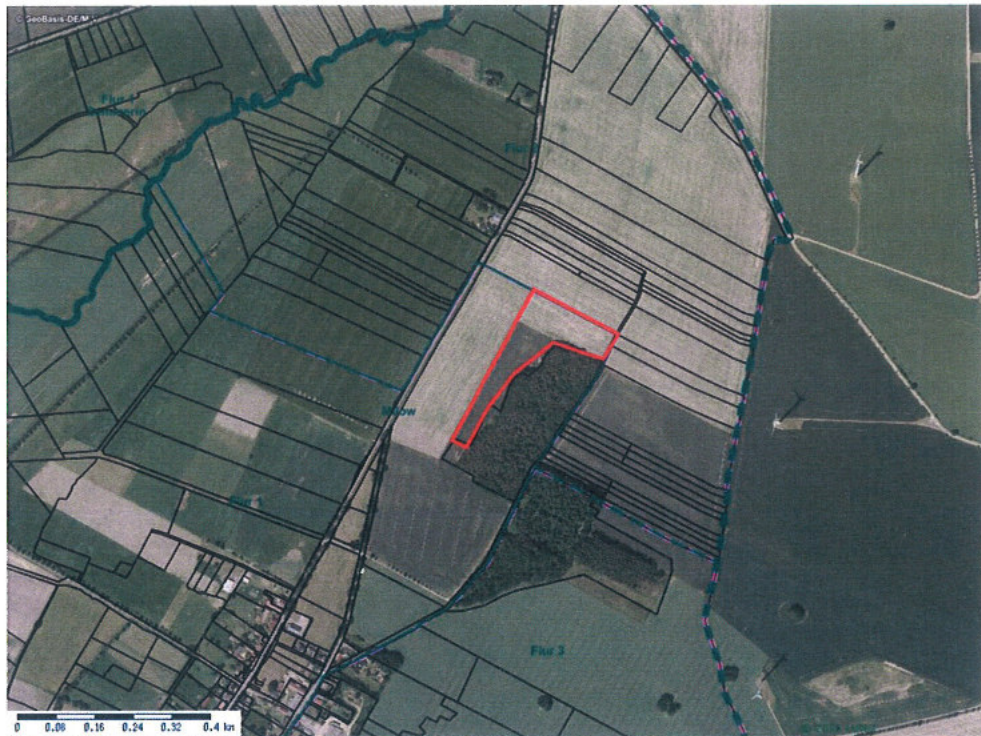
wurden bzgl. der Waldumwandlung keine entgegenstehenden Belange vorgebracht.

Im Waldumwandlungsantrag wird die Waldbilanz beachtet und die Ersatzaufforstungsflächen berücksichtigt. Die Ersatzaufforstungsflächen werden nachfolgend unter dem Punkt Ersatzaufforstungsflächen beschrieben.

#### **Ersatzaufforstungsfläche**

Als geeignete Ersatzaufforstungsfläche wurde nunmehr seitens des Forstamtes Grabow eine Fläche in der Gemarkung Milow, Flur 1 anteilig auf den Flurstücken 199 und 200 vorgeschlagen. Es handelt sich hierbei um eine ca. 2,5 ha große Ackerfläche. Die vorgeschlagene Fläche befindet sich in privatem Eigentum.

Der Vorhabenträger hatte beabsichtigt, eine externe Ersatzaufforstungsfläche von ca. 2,5 ha aufzuforsten. Aus forstrechtlicher Sicht ist die Aufforstung einer Fläche von 1,8 ha ausreichend. Die für die Ersatzaufforstung zwingend erforderliche Fläche aus Sicht der Forstbehörde beträgt 1,7127 ha. Somit würde durch Aufforstung der Fläche von 1,8 ha den Anforderungen der Forstbehörde Rechnung getragen. Da die Fläche kleiner als 2 ha ist, ist eine UVP-Vorprüfung im Rahmen der Ersatzaufforstung nicht erforderlich. Auf die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls kann verzichtet werden. Die Stadt Grabow hat im Rahmen einer Betroffenenbeteiligung die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zu der externen Ersatzaufforstungsfläche beteiligt. Die Stadt Grabow kann nach derzeitigem Stand davon ausgehen, dass die Ersatzaufforstungsfläche sowohl eigentumsrechtlich gesichert und verfügbar ist, als auch in Vereinbarkeit mit den Anforderungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgeforstet werden kann. Nach Abstimmung mit dem Flächeneigentümer können die Flächen für Ersatzaufforstung genutzt werden. Die Ersatzaufforstungen sollen anteilig auf den Flurstücken 199 und 200 der Flur 1 in der Gemarkung Milow umgesetzt werden (siehe nachfolgende Abbildung). Die Waldumwandlung kann somit ausgeglichen werden.



**Abb. 19:** Ersatzaufforstungsfläche in Milow (Flur 1, anteilig auf Flurstücke 199 u 200) (rot umrandet)

In ihrer Stellungnahme im Rahmen der Betroffenenbeteiligung vom 01.10.2018 teilte die untere Naturschutzbehörde des Landkreise Ludwigslust-Parchim mit, dass keine Bedenken gegenüber der geplanten anteiligen Aufforstung bestehen. Der geplanten Ersatzaufforstung wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt. Im Rahmen des Erstaufforstungsantrages ist der genaue Flächenzuschnitt der Ersatzaufforstungsflächen aufzuzeigen und das Einvernehmen des Grundstückseigentümers nachzuweisen.

Die Zugriffssicherheit der Ersatzaufforstungsflächen wird durch den Vorhabenträger gewährleistet. Die Eigentumsnachweise werden den Verfahrensunterlagen beigelegt. Die Sicherung der Ersatzaufforstungsmaßnahmen erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Grabow und dem Vorhabenträger.

### **Zusammenfassung**

Der vorliegende Bebauungsplan berührt Waldflächen im nordwestlichen und östlichen Bereich des Plangebietes. Für die in Anspruch genommenen Waldflächen in einer Größe von insgesamt 8.674 m<sup>2</sup> (nordwestlich: 7.714 m<sup>2</sup> und östlich: 960 m<sup>2</sup>) wurden durch die Stadt Grabow die Anträge auf Inaussichtstellung der Waldumwandlung nach § 15a in Verbindung mit § 15 LWaldG M-V gestellt. Die zuständige Forstbehörde hat gemäß § 15a LWaldG M-V für die beantragten Flächen die Waldumwandlung mit der Stellungnahme vom 08.05.2018 abschließend in Aussicht gestellt. Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt. Nachdem der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, darf die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V beantragt werden.

Nach § 15 Abs. 5 LWaldG M-V sind die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung auszugleichen. Im Ergebnis ergeben sich für die Umwandlungsflächen von insgesamt 8.674 m<sup>2</sup> insgesamt 20.553 Waldpunkte (nordwestlich: 18.225 Waldpunkte und östlich: 2.328 Waldpunkte). Der Ausgleich soll in Form einer Ersatzaufforstung entsprechend der errechneten Waldpunkte von 20.553 auf einer Fläche von mindestens 1,7127 ha erfolgen. Die Ersatzaufforstung soll auf einer Fläche von 1,8 ha anteilig auf den Flurstücken 199 und 200 der Flur 1 in der Gemarkung Milow vorgenommen werden.

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 08.05.2018 ist folgender Hinweis zu beachten: „Die Waldfläche darf erst nach genehmigten Waldumwandlungsantrag und unmittelbar vor Verwirklichung der anderen Nutzung umgewandelt werden (§15 (7) LWaldG M-V). Bis dahin bleiben die Waldbesitzer zu einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft nach § 12 LWaldG M-V weiterhin verpflichtet.“

#### **5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches kommt es durch die Ausweisung von Gewerbeflächen zu zusätzlichen Versiegelungen und Veränderungen der Nutzungsintensität. Es werden maßgeblich anthropogen geprägte Bereiche für die Neubebauung beansprucht.

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten für die Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt 57.987 m<sup>2</sup>.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 24.04.2018 „ist darzulegen, dass im Territorium des Vorhabenträgers kein realer Ausgleich erbracht werden kann“ und es „sollten mindestens 50% des erforderlichen Ausgleichs im unmittelbaren Umfeld realisiert werden.“

Die Stadt Grabow hat geprüft, ob die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und außerhalb angrenzend zum Plangebiet umgesetzt werden können.

Die Prüfung der angrenzenden Flächen zum Plangebiet ergab, dass für Ausgleichsmaßnahmen keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Nordwestlich, nördlich und östlich des Plangebietes grenzen Waldflächen an, die nicht für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden können. Auf den südwestlich, südlich und südöstlich angrenzenden Flächen ist durch die Stadt Grabow die Erweiterung der Gewerbeflächen über den Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ geplant. Am 16.09.2015 wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Grabow über den Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst. Durch den Bau der BAB 14 sind umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umfeld zum Plangebiet erfolgt, wodurch vorhandene, aufwertbare Flächen bereits in Anspruch genommen wurden und nicht mehr zur Verfügung stehen. Weiterhin befinden sich in näherer Umgebung des Plangebietes hochwertige Flächen im Bereich der Schutzgebiete, wie das Vogelschutzgebiet „Ludwigsluster-Grabower Heide“, das FFH-Gebiet „Ludwigsluster-Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Ludwigsluster-Grabower Heide“.



Eine rechtliche Regelung bzgl. der Realisierung von mindestens 50% des erforderlichen Ausgleichs im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes und des Eingriffsortes ist der Stadt Grabow nicht bekannt. Die Stadt Grabow hat die Möglichkeiten der Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Stadtgebiet geprüft. Ebenso hat der Vorhabenträger die Möglichkeiten der Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Stadtgebiet und im unmittelbaren Umfeld des Vorhabengebietes überprüft. Unter Berücksichtigung der Realisierung der Bundesautobahn und zugehörige Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie der weiteren Entwicklungsabsichten der Stadt Grabow stehen unmittelbar in Nähe des Bebauungsplangebietes und im Gebiet der Stadt Grabow keine Ausgleichs- und Ersatzflächen zur Verfügung. Deshalb hat sich die Stadt Grabow entschieden, die Eingriffe in Natur und Landschaft über den Erwerb von Ökopunkten auszugleichen.

Die gemäß Stellungnahme der Gemeinde Karstädt vom 10.04.2018 benannten Windbruchflächen können ebenfalls nicht für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Diese Flächen sind bereits Wald.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ der Stadt Grabow sollen Ökopunkte in Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs von 57.987 m<sup>2</sup> KFÄ aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ genutzt werden.

Mit der erneuten Auslegung der Planunterlagen lag die verbindliche Reservierung der Ökokontomaßnahme noch nicht vor. Während des Auslegungszeitraumes erfolgte die abschließende Abstimmung zu dem Ökokonto und der Reservierungsbestätigung. Es sollen Ökopunkte in Höhe des erforderlichen Bedarfs aus dem Ökokonto LUP-042 „Naturwald Liepe I“ der Landesforst M-V aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ genutzt werden. Der unteren Naturschutzbehörde wurde am 01.02.2019 das konkrete Ökokonto für die vorgesehene Inanspruchnahme von Kompensationsflächenäquivalenten mitgeteilt.

Der verbindliche Vertrag über den Erwerb und die Reservierung der Ökopunkte konnte geschlossen werden und wird den Verfahrensunterlagen beigelegt. Der Vertrag wurde am 04.02.2019 durch die Stadt Grabow an die untere Naturschutzbehörde versendet. Mit dem Schreiben vom 05.02.2019 teilte die untere Naturschutzbehörde mit, dass das Ökokonto LUP-042 für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ der Stadt Grabow anerkannt wird.

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Baumbestand sollen insgesamt 10 Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 97, der Flur 1 in der Gemarkung Fresenbrügge, südlich der Fresenbrügger Dorfstraße straßenparallel angepflanzt und Ersatzzahlungen in Höhe von 3.393,-€ an den Landkreis Ludwigslust-Parchim geleistet werden.

Aufgrund der überarbeiteten technischen Planung (iBL Schwerin, Vorentwurf 01/2018 überarbeitet 11/2018), die nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses zur Verfügung gestellt wurde, erfolgt innerhalb des Plangeltungsbereiches die vollständige Aufschüttung des Plangebietes für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 und die öffentliche Verkehrsfläche Planstraße „Zum Autohof“ um bis zu ca. 2,00 m. Weiterhin wird die Herstellung von Entwässerungsmulden innerhalb der privaten Grünflächen erforderlich. Aufgrund der Ausbildung der Mulden können die Ausgleichspflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der



Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ nicht mehr umgesetzt werden. Daher sollen die Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes auf Flächen der Stadt Grabow erfolgen.

### 5.7 Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung

Durch das Vorhaben ergeben sich durch die Inanspruchnahme bereits anthropogen genutzter Flächen im direkten Anschluss an die Landesstraße 072 geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen. Mit der Nachnutzung der intensiv genutzten Flächen des HAACK-Fachmarktes wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.

Durch die festgesetzten grünordnerischen bzw. landschaftsgestaltenden Maßnahmen sollen die unvermeidbaren Eingriffe minimiert und ausgeglichen werden. Um die städtebauliche Entwicklung an die natürlichen Gegebenheiten und Nutzungseignungen des Landschaftsraumes anzupassen, Biotop- und Freiflächenfunktionen zu erhalten bzw. zu verbessern, wird der Erhalt und der Ausbau von Grünstrukturen im Plangebiet vorgesehen.

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Baumbestand werden insgesamt 10 Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 97, der Flur 1 in der Gemarkung Fresenbrügge, südlich der Fresenbrügger Dorfstraße straßenparallel angepflanzt und Ersatzzahlungen in Höhe von 3.393,-€ an den Landkreis Ludwigslust-Parchim geleistet.

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten für die Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt 57.987 m<sup>2</sup>.

Durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus dem Ökokonto LUP-042 „Naturwald Liepe I“ der Landesforst M-V in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 10: Gesamtbilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:  - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus:  - Inanspruchnahme von Ökopunkten aus dem Ökokonto LUP-042 „Naturwald Liepe I“ der Landesforst M-V (Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“)
<b>57.987 m<sup>2</sup> KFÄ</b>	<b>57.987 m<sup>2</sup> KFÄ</b>
Eingriffe in den Baumbestand	Ausgleichspflanzungen und Ersatzzahlungen
<b>Gesamtbilanz</b>	
Flächenäquivalent (Bedarf): <b>57.987 m<sup>2</sup> KFÄ</b> <b>10 Ausgleichspflanzungen</b> <b>Ersatzzahlung in Höhe von</b> <b>3.393,-€</b>	Flächenäquivalent Kompensation: <b>57.987 m<sup>2</sup> KFÄ</b> <b>10 Ausgleichspflanzungen</b> <b>Ersatzzahlung in Höhe von</b> <b>3.393,-€</b>

Die Ermittlung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung des Werbepylonen wurde auf Grundlage der Pylonhöhe von maximal 100 m durchgeführt. Mit Übergabe des neuen Lichtgutachtens vom Gutachter Ulf Greiner Mai mit Stand vom 16.11.2018, welches nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses zur Verfügung gestellt wurde, ergibt sich eine Änderung in der maximalen Höhe des Werbepylonen. Die ursprünglich zulässige Höhe von maximal 100,00 m wurde auf 85,00 m herabgesetzt.

Mit der vorliegenden „Eingriffsbilanz für den Eingriff in das Landschaftsbild für die Errichtung eines Werbepylon – Bereich Autohof Grabow“ des Ingenieurbüros Uhle wurde der ungünstigste Fall (Pylonhöhe = 100 m) angenommen und bilanziert. Im Zusammenhang mit dem Bauantrag für den Werbepylonen ist bei Errichtung eines Pylonen mit einer Höhe von kleiner 100 m eine Ausnahmeregelung für den Umfang der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente zulässig, die an die folgende Bedingung geknüpft ist. Sofern sich bei der Neubilanz der Ermittlung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei Errichtung des Werbepylonen ein geringerer Eingriffswert ergibt, kann das ermittelte Kompensationsflächenäquivalent von 31.670 qm KFÄ bei einer Pylonhöhe von 100 m gemäß Neubilanz reduziert werden. Wenn der Eingriffswert entsprechend der Neubilanz für einen Werbepylonen geringerer Bauhöhe reduziert wird, werden von den zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erworbenen Ökopunkte in Höhe von 57.987 m<sup>2</sup> nicht alle in Anspruch genommen. Die von den erworbenen Ökopunkten nicht in Anspruch genommenen Ökopunkte können für andere Maßnahmen verwendet werden. Sowohl die Höhe als auch die Verwendung des ggf. entstandenen Überschusses an Ökopunkten wäre im Bauantragsverfahren mit den Beteiligten abzustimmen.

#### **6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen in ihrem jetzigen Erscheinungsbild erhalten bleiben. Eine Änderung des Umweltzustandes würde sich für das Plangebiet voraussichtlich nicht ergeben.

#### **7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Alternative Standorte auf dem Gebiet der Stadt Grabow mit gleichen Standortvoraussetzungen bestehen nicht. Das Plangebiet ist bisher durch den Raumausstatter-Fachmarkt gewerblich genutzt. Die Flächen sollen für den Autohof vorbereitet werden. Damit wird der langjährig gewachsene Standort mit diesem Bebauungsplan für den Autohof planungsrechtlich gesichert und neugestaltet. Des Weiteren ist die Nähe zur Anschlussstelle der BAB14 optimal, um den Autohof mit Tankstelle und Fast-Food-Restaurant anzusiedeln. Die Inanspruchnahme der überwiegend anthropogen vorbelasteten Fläche hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen.

Für die städtebauliche Neuordnung und ergänzende Bebauung werden Flächen vorgesehen, die sich im Wesentlichen auf bereits angeschütteten Bereichen

befinden und die teilweise bebaut sind. Die maximale Inanspruchnahme der bereits anthropogen vorbelasteten Fläche setzt die entsprechende Waldumwandlung im nordwestlichen Bereich voraus. Damit können Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Inanspruchnahme der Fläche an einem bereits vorgenutzten Standort geschaffen werden. Nach Erlangung des Planungsrechts ist die Umsiedlung des Raumausstatter Fachmarktes in die Stadt Grabow vorgesehen.

## 8. Zusätzliche Angaben

### 8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Analyse Schutzgüter Luft und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)). In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

#### *Schutzgut Pflanzen*

Für die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurden die Biotoptypen durch eigene Vorortbegehungen durch das Planungsbüro Mahnel aufgenommen.

Für die Biotoptypenerfassung und die Bewertung der Umgebungssituation im Bereich der Wirkzonen wurde das Gutachten Biotoperfassung zum Bebauungsplan „Gewerbepark A14“ - UVP Waldumwandlung von PLAN AKZENT mit dem Stand vom Oktober 2017 verwendet.

Gutachten zum Artenschutz sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes „Ludwigsluster - Grabower Heide“ (DE 2635-401) und des FFH-Gebietes „Ludwigsluster - Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“ (DE 2635-303) wurden durch das Gutachterbüro Bauer erstellt. Für die weiter entfernt liegenden Schutzgebiete wurde eine Vorprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden als ausreichend und nach aktuellen naturschutzfachlichen Kenntnissen ermittelt angesehen. Zur Bemessung des Eingriffs in das Landschaftsbild wurde durch das Ingenieurbüro Uhle ein Gutachten (Stand Januar 2018) erstellt.

Die Stadt Grabow hat das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist erfolgt. Es wurden Stellungnahmen abgegeben. Mit Übergabe der technischen Planung von iBL Schwerin - Ingenieurbüro Leirich (Stand November 2018) nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses sowie durch die Übergabe des Lichtgutachtens vom Gutachter Ulf Greiner Mai mit Stand vom 16.11.2018 haben sich Änderungen ergeben, die eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich machten. Die Inhalte der benannten Unterlagen wurden in den erneuten Entwurfsunterlagen sowie in den Satzungsunterlagen berücksichtigt.

## **8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring-Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft:

den Schutz des Grundwassers, und des Oberflächenwassers, die Einhaltung der Maßnahmen zum Artenschutz, die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Überprüfung von artenschutzrechtlichen Betroffenheiten durch die Lichtmissionen des Werbepylonen sind im Rahmen des erforderlichen Monitorings durchzuführen.

Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen der geplanten und festgesetzten Maßnahmen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

## 9. Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ der Stadt Grabow mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Mit der Umsetzung des Vorhabens ergeben sich keine Auswirkungen auf Natura 2000 – Gebiete. Zu erwarten sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild Wasser und Boden). Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden.

Im Ergebnis des AFB konnten für alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahme und Vorsorgemaßnahme die Verletzung der Verbote gemäß § 44 des BNatSchG ausgeschlossen werden (siehe II 5.3.5.). Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen, weshalb eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durch das Gutachterbüro Bauer (Stand Februar 2018) erstellt wurde. Darin wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH- und SPA-Gebietes geprüft und bewertet. Die FFH-VU ist wesentlicher Teil des Planwerks. Im Ergebnis können erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden. Für die weiter entfernt liegenden Schutzgebiete wurde eine Vorprüfung durchgeführt. Aufgrund der Lage des Plangebietes und in Betrachtung der Auswirkungen des Pylonen mit gerichteter Werbung wird davon ausgegangen, dass sich keine erheblichen Auswirkungen ergeben.

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Baumbestand werden insgesamt 10 Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 97, der Flur 1 in der Gemarkung Fresenbrügge, südlich der Fresenbrügger Dorfstraße straßenparallel angepflanzt und Ersatzzahlungen in Höhe von 3.393,-€ an den Landkreis Ludwigslust-Parchim geleistet.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Form von Ökopunkten festgelegt. Dafür sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto LUP-042 „Naturwald Liepe I“ der Landesforst M-V in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten in Anspruch genommen werden. Der verbindliche Vertrag über den Erwerb und die Reservierung der Ökopunkte konnte geschlossen werden und wird den Verfahrensunterlagen beigelegt. Mit dem Schreiben vom 05.02.2019 teilte die untere Naturschutzbehörde mit, dass das Ökokonto LUP-042 für den Ausgleich der

Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ der Stadt Grabow anerkannt wird.

Die Ermittlung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung des Werbepylonen wurde auf Grundlage der Pylonhöhe von maximal 100 m durchgeführt. Mit Übergabe des neuen Lichtgutachtens vom Gutachter Ulf Greiner Mai mit Stand vom 16.11.2018, welches nach dem Abwägungsbeschluss und in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses zur Verfügung gestellt wurde, ergibt sich eine Änderung in der maximalen Höhe des Werbepylonen. Die ursprünglich zulässige Höhe von maximal 100,00 m wurde auf 85,00 m herabgesetzt.

Mit der vorliegenden „Eingriffsbilanz für den Eingriff in das Landschaftsbild für die Errichtung eines Werbepylon – Bereich Autohof Grabow“ des Ingenieurbüros Uhle wurde der ungünstigste Fall (Pylonhöhe = 100 m) angenommen und bilanziert. Im Zusammenhang mit dem Bauantrag für den Werbepylonen ist bei Errichtung eines Pylonen mit einer Höhe von kleiner 100 m eine Ausnahmeregelung für den Umfang der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente zulässig, die an die folgende Bedingung geknüpft ist. Sofern sich bei der Neubilanz der Ermittlung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei Errichtung des Werbepylonen ein geringerer Eingriffswert ergibt, kann das ermittelte Kompensationsflächenäquivalent von 31.670 qm KfÄ bei einer Pylonhöhe von 100 m gemäß Neubilanz reduziert werden. Wenn der Eingriffswert entsprechend der Neubilanz für einen Werbepylonen geringerer Bauhöhe reduziert wird, werden von den zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erworbenen Ökopunkte in Höhe von 57.987 m<sup>2</sup> nicht alle in Anspruch genommen. Die von den erworbenen Ökopunkten nicht in Anspruch genommenen Ökopunkte können für andere Maßnahmen verwendet werden. Sowohl die Höhe als auch die Verwendung des ggf. entstandenen Überschusses an Ökopunkten wäre im Bauantragsverfahren mit den Beteiligten abzustimmen.

Um einen weiteren Nachweis erbringen zu können, dass keine Lichtemissionen auf die Baudenkmäler durch die Errichtung des Werbepylonen entstehen, wurde ein Lichtgutachten vom Gutachter Ulf Greiner Mai zur Feststellung der Unbedenklichkeit der Abstrahlung des geplanten Werbepylonen in Bezug auf bestehende Baudenkmäler mit Stand von November 2018 erstellt. Das Gutachten liegt der Begründung bei. In dem Lichtgutachten wurden unter anderem die lichttechnisch relevanten Auswirkungen auf die Baudenkmäler Stadtkirche Ludwigslust, Kirchplatz sowie um die Baudenkmäler Schloss Ludwigslust einschließlich dem Schlossplatz untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass mit keinen lichttechnisch relevanten Auswirkungen durch den Bau des nunmehr 85,00 m hohen diffus selbstleuchtenden Werbepylonen mit dimmbarer Hintergrundbeleuchtung auf die Baudenkmäler zu erwarten ist. Abschließend wird durch den Gutachter empfohlen, dass eine finale Ausrichtung der Werbetafeln auch im Hinblick auf bestehende Immissionsbedenken erst vor Ort optimierend durchgeführt werden sollte, um anschließend durch objektive Messwerte die tatsächlichen Lichtimmissionsbedingungen vor Ort zu erheben. Mit der Ausführung der kippbaren und dimmbaren Seitentafeln des Werbepylonen kann somit eine Nachjustierung der Werbetafeln aufgrund von objektiven Messwerten auch erfolgen. Die Ausrichtung der Werbetafeln des Pylonen wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden daher als unerheblich eingeschätzt.



Der vorliegende Bebauungsplan berührt Waldflächen im nordwestlichen und östlichen Bereich des Plangebietes. Für die in Anspruch genommenen Waldflächen in einer Größe von insgesamt 8.674 m<sup>2</sup> (nordwestlich: 7.714 m<sup>2</sup> und östlich: 960 m<sup>2</sup>) wurden durch die Stadt Grabow die Anträge auf Inaussichtstellung der Waldumwandlung nach § 15a in Verbindung mit § 15 LWaldG M-V gestellt. Die zuständige Forstbehörde hat gemäß § 15a LWaldG M-V für die beantragten Flächen die Waldumwandlung mit der Stellungnahme vom 08.05.2018 abschließend in Aussicht gestellt.

Nach § 15 Abs. 5 LWaldG M-V sind die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung auszugleichen. Im Ergebnis ergeben sich für die Umwandlungsflächen von insgesamt 8.674 m<sup>2</sup> insgesamt 20.553 Waldpunkte (nordwestlich: 18.225 Waldpunkte und östlich: 2.328 Waldpunkte). Der Ausgleich soll in Form einer Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 1,8 ha anteilig auf den Flurstücken 199 und 200 der Flur 1 in der Gemarkung Milow vorgenommen werden.

Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

### **TEIL 3      Ausfertigung**

---

#### **1.      Beschluss über die Begründung**

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 – geplant“ in ihrer Sitzung am 18.02.2019 gebilligt.

Grabow, den. 28.02.2019

Kathleen Bartels

Kathleen Bartels  
Bürgermeisterin  
der Stadt Grabow



#### **2.      Arbeitsvermerke**

Aufgestellt:  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

#### **TEIL 4            Anlagen**

---

- Anlage 1: Verkehrsuntersuchung Knotenpunkt B5 / Autohof und Gewerbepark A14 bei Grabow, Dorsch Gruppe, BCD Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH Niederlassung Neubrandenburg, Neubrandenburg, 01/2018
- Anlage 2: Erschließungsplanung – Vorentwurf – Autohof Grabow, Ludwigsluster Chaussee 17 -19300 Grabow, iBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Schwerin, Januar 2018, geändert Februar 2018.
- Anlage 2a: Erschließungsplanung – Vorentwurf – Autohof Grabow, Ludwigsluster Chaussee 17 -19300 Grabow, iBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Schwerin, überarbeitet November 2018.
- Anlage 3: Baugrunduntersuchung Autohof Grabow, Gewerbegebiet an der B5, Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor, 01/2018
- Anlage 4: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 geplant“ der Stadt Grabow, itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, 09.02.2018.
- Anlage 4a: Ergänzung Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5/ A14 geplant“ der Stadt Grabow, itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, 22.06.2018.
- Anlage 5: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B5 / A14 - geplant“ Gutachterbüro BAUER, Stand Februar 2018, ergänzt Stand Mai 2018
- Anlage 6: FFH-Verträglichkeitsprüfung bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes „Ludwigsluster - Grabower Heide“ (DE 2635-401) und des FFH-Gebietes „Ludwigsluster - Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“ (DE 2635-303) zum Bebauungsplan „Autohof Grabow, Gutachterbüro BAUER, Stand Februar 2018
- Anlage 7: Eingriffsbilanz für den Eingriff in das Landschaftsbild für die Errichtung eines Werbepylon – Bereich Autohof Grabow, Ingenieurbüro Uhle, Stand 22.01.2018
- Anlage 8: Natura 2000-Vorprüfung für die FFH-Gebiete „Alte Eide zwischen Wanzlitz und Krohn“ (DE 2735-301), „Schlosspark Ludwigslust“ (DE 2634-301), „Eiskeller Ludwigslust“ (DE-2635-305) und das SPA-Gebiet „Feldmark Eldena bei Grabow“ (DE 2734-401), Planungsbüro Mahnel; Grevesmühlen, Stand Februar 2018
- Anlage 9: Gutachten BV Autohof Grabow – Lichtimmissionen eines Werbepylon u.a. im Kontext besonderer örtlicher Situationen, Dipl.-Ing. (TU) Ulf Greiner Mai, beratender Ingenieur VBI, Halle und Weimar, Stand 16.11.2018.
- Anlage 10: Ergänzungsgutachten BV Autohof Grabow – Lichtimmissionen eines Werbepylon mit den Schwerpunkten BAB 14 und LS 072, Dipl.-Ing. (TU) Ulf Greiner Mai, beratender Ingenieur VBI, Halle und Weimar, Stand 03.02.2019.