

Bebauungsplan "Gewerbepark A 14" der Stadt Grabow

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Grabow gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuchs ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Stadt Grabow möchte in Übereinstimmung und unter Entwicklung aus dem Regionalen Entwicklungskonzepts A 14 (REK A 14) der Städte Ludwigslust, Neustadt-Glewe und Grabow sowie weiterer benachbarter Gemeinden für den Bereich

- zwischen Waldflächen im Westen und Süden,
- der Landesstraße L 072 im Osten und
- dem Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Gewerbeflächen an der B 5 / A 14 - geplant - im Norden,

einen Gewerbestandort entwickeln und damit die ortsansässigen Gewerbebetriebe stärken und entsprechende Neuansiedlungen entwickeln (Aufstellungsbeschluss am 16.09.2015).

Die Planungsziele bestehen unter Ausnutzung der Erschließungsmöglichkeiten und im Anschluss an den Bebauungsplan für die "Gewerbeflächen an der B 5 / A 14 - geplant -" darin, Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Bereich der Autobahnanschlussstelle auch unter Beachtung des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG zu schaffen.

Das Bebauungsplangebiet stellt sich bisher als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dar und ist überwiegend bewaldet. Die daraufhin notwendigen Waldersatzflächen (Erstaufforstungsflächen) befinden sich im Eigentum der Stadt Grabow.

Die dazu notwendige Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbepark A 14" zur verbindlichen planungsrechtlichen Sicherung dieser Planungsziele ist nach der Wirksamkeit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grabow gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	16.09.2015
Billigung des Vorentwurfs	10.10.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 12.11.2018 bis 14.12.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	14.11.2018
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	25.09.2019

Öffentliche Auslegung der Planunterlagen und der bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 12.11.2019 bis einschließlich 16.12.2019
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB	01.11.2019
Beschluss über die Stellungnahmen / Anregungen (Abwägungsbeschluss)	12.08.2020
Satzungsbeschluss	12.08.2020
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, mit der Bekanntmachung ist die Rechtskraft eingetreten	02.10.2020

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen.

In der Begründung sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans und
2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Innerhalb des Umweltberichts wurde demgemäß eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kultur- und Sachgüter, und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen.

Der Gesamtumfang des Bebauungsplans "Gewerbepark A 14" beträgt rund 46,2 ha. Innerhalb des Bebauungsplans befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope. Zum einen handelt es sich um ein temporär wasserführendes Kleingewässer. Zum anderen ist ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz ausgewiesen, das aufgrund der heutigen Ausstattung im Rahmen der Biotopkartierung zur UVS (2017) nicht mehr als geschütztes Biotop aufgenommen wurde.

Der Bereich des Bebauungsplans "Gewerbepark A 14" ist überwiegend durch vorhandene Waldflächen geprägt.

Daher ist die Umwandlung von Wald erforderlich. Nach dem § 3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370), ist entsprechend Anlage 1 Punkt 17.2.1 für eine Rodung von über 10 Hektar Wald eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen.

Daher wurde im Vorfeld eine Umweltverträglichkeitsstudie zur Waldumwandlung erarbeitet. Die Umweltverträglichkeitsstudie enthält Angaben über die Schutzgüter nach § 2 UVPG und stellt die Auswirkungen der geplanten Umwandlung dar. Zusätzlich wurden Kumulationswirkungen berücksichtigt und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung umweltschädlicher Einwirkungen erarbeitet. Die Genehmigung der Waldumwandlung nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V durch die Forstbehörde wurde im Ergebnis der Umweltverträglichkeitsstudie in Aussicht gestellt.

Außerdem grenzen bestehende Bebauungen im Bereich des Bebauungsplans für die "Gewerbeflächen an der B 5 / A 14 - geplant -" an.

Der Standort zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Der Bereich des Bebauungsplans liegt direkt an der A 14, an der Anschlussstelle Grabow und ist über die Landesstraße L 072 direkt an den weiträumigen Verkehr angebunden.
- Gemäß EU-Richtlinien besonders geschützte Gebiete, Lebens- oder Teillebensräume von gefährdeten Arten werden nicht in Anspruch genommen.
- Durch ehemalige gewerbliche Bebauung ist das nahe Umfeld des Bebauungsplans bereits vorbelastet.
- Innerhalb des Bebauungsplans befinden sich zwei formell gesetzlich geschützte Biotop.
- Etwa 300m nördlich befinden sich ein FFH-Gebiet und ein SPA-Gebiet, sowie etwa 250m nördlich ein Landschaftsschutzgebiet (LSG).

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbepark A14" mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können folgende Aussagen getroffen werden:

- Es ergeben sich durch die Änderung der planungsrechtlichen Situation auf der Ebene des Bebauungsplans keine relevanten nachteiligen Umweltauswirkungen, insbesondere auf die entsprechenden Schutzgüter.
Allerdings treten Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans "Gewerbepark A 14" auf. Die im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan ermittelten natur- und artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen sollen mit geeigneten Maßnahmen vermieden, verringert und kompensiert werden.
- Eine bauliche Inanspruchnahme von bisherigen Flächen für Wald ist gemäß dem Naturschutzrecht in jedem Fall erheblich. Die Eingriffe sind bei Durchführung der Planung unvermeidbar und müssen minimiert und ausgeglichen werden. Dies erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Besondere Bodenfunktionen werden nicht nachhaltig beeinträchtigt, bzw. kompensiert.
- Der Großteil der notwendigen Kompensation soll dabei durch Neuanlage von Waldflächen umgesetzt werden. Diese Flächenkulisse wurde bereits in einem vorherigen Planungsschritt zur Prüfung der Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Waldumwandlung festgelegt (UVS zur Waldumwandlung, 2017) und soll multifunktional für die naturschutzfachlichen Eingriffe angerechnet werden. Die Genehmigung der Waldumwandlung wird im Ergebnis der UVS von der zuständigen Forstbehörde in Aussicht gestellt und wird bei Rechtskraft des Bebauungsplanes, bzw. bei Eintritt der Inanspruchnahme erteilt.
Ausgleichsflächen für Wald stehen im weiteren Stadtgebiet bzw. als Flächen im Eigentum der Stadt Grabow zur Verfügung.
- Zusätzlich sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Eingriffe nicht auszuschließen. Daher sind entsprechende Maßnahmen festgesetzt, mit deren Hilfe das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden sollen.
- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandene gesetzlich geschützte Biotop wurde berücksichtigt und ist zu erhalten. Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete sind

- nicht zu erwarten. Die Verbote des § 44 BNatSchG werden beachtet.
- Durch die zukünftige Lage der gewerblichen Baugebiete im Anschluss an die bestehende Bebauung wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.
 - Die Belange des Immissionsschutzes wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch ein spezielles Gutachten berücksichtigt.
In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Lärmbelastungen auf die Umgebung ermittelt und untersucht sowie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Nutzungen dargestellt und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.
 - Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten.
 - Der Erfolg der vorgesehenen Maßnahmen soll durch eine entsprechende Überwachung auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes gesichert werden.

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

- 5.1 Die Öffentlichkeit hat im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.
- 5.2 Die zum Vorentwurf eingegangenen Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Verbände und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs geprüft und in die Planunterlagen gemäß der Abwägungsentscheidung eingearbeitet.
- 5.3 Die Öffentlichkeit hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.
- 5.4 Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf wurden wie folgt berücksichtigt.

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

Die Belange der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden berücksichtigt.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden beachtet. Die Festsetzung der gutachterlich bestimmten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Teil-B Text des Bebauungsplans erfolgt.

Die notwendigen Schalldämmwerte der Außenbauteile sind im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der zur Bestimmung der Lärmpegelbereiche zugrunde gelegten DIN 4109-Normen (Stand 2016)* nachzuweisen.

Möglichen Schadstoffemissionen wurde durch die Festsetzung von Gebieten, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB im Bebauungsplan begegnet.

Die zuständige Forstbehörde hat die Genehmigung der Umwandlung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG M-V mit Schreiben vom 14.12.2018 abschließend in Aussicht gestellt. Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans kann die Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG M-V beantragt und bedarfsgerecht umgesetzt werden.

Das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie die Abwägung der gegenseitigen Interessen zeigen, dass von einer Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung ausgegangen werden kann.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Standortwahl wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen des Regionalen Entwicklungskonzepts A 14 (REK A 14) geprüft. Es wurde überprüft, inwiefern andere Flächen innerhalb des Gebietes der Stadt Grabow für die Entwicklung eines größeren Gewerbegebietes in verkehrsgünstiger Lage genutzt werden können.

Im Zuge der UVS wurden z.B. auch folgende mögliche Alternativen betrachtet:

- Industriegebiet Stüdekoppel, südlich von Ludwigslust an der Bundesstraße B 191 Richtung Eldena,
- Gewerbegebiet Grabow West, 1. BA, westlich von Grabow, von Süden an die Kreisstraße K 39 nach Neu Karstädt angrenzend,
- Flächen an der K 39, westlich von Grabow, von Norden an die Kreisstraße K 39 nach Neu Karstädt angrenzend,
- Gewerbegebiet am Kiebitzweg, im Norden der Stadt Grabow, an der Kreisstraße K 39 nach Groß Laasch,
- Gewerbegebiet Kistenfabrik/An der Turnerstraße im Norden der Stadt Grabow, an der Kreisstraße K 39 nach Groß Laasch, zwischen Wohngebiet und Bahnstrecke,
- Gewerbefläche an der Schleuse, Gebiet an der Hechtsforthschleuse,
- Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz, Gebiet westlich von Wanzlitz, „Ausbau Wanzlitz“,
- Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge, nördlicher Bereich Fresenbrügge,
- Gewerbepark A 14, Bebauungsplangebiet "Gewerbepark A 14",
- Mischgebiet westliche Altstadt, westlich der Altstadt von Grabow,
- Mischgebiet Am Waldbad, im Norden der Stadt Grabow, an der Kreisstraße K 39 nach Groß Laasch, gegenüber Gewerbegebiet am Kiebitzweg.

Weiterhin wurden Prüfflächen Stadt Grabow untersucht:

- PV-Freiflächenanlage (ehem. Zierpflanzen), südlicher Stadtrand von Grabow an der Bundesstraße B 5,
- B 5 Richtung Kremmin, südlich von Grabow an der Bundesstraße B 5,
- Feuerwehrübungsplatz, südlicher Stadtrand von Grabow an der Bundesstraße B 5 zwischen Stadt und PV-Freiflächenanlage,
- B 5 / Lenzener Chaussee, südlicher Stadtrand von Grabow zwischen Landesstraße L 08 und Bundesstraße B 5 gegenüber Feuerwehrübungsplatz,
- Voßberg, südlicher Stadtrand von Grabow zwischen Kreisstraße K 49 und Landesstraße L 08.


Unter Berücksichtigung des Planungsauftrags, der auch besonders die Gebietsgröße bei der Standortwahl als wesentlich bestimmt, wurde die Mehrheit der Flächen ausgeschlossen.

Daneben spielte dann auch die Verfügbarkeit der Flächen eine Rolle.

Nach Abwägung sämtlicher Kriterien (in technischer, wirtschaftlicher und logistischer Hinsicht) wurde den Standorten nördlich der Kreisstraße K 39, dem Gewerbepark A 14 und der Fläche an der B 5 Richtung Kremmin ein vorderer Rang zuzuordnen. Aufgrund

der Lage an der Autobahnanschlussstelle Grabow wurde dem Gewerbepark A 14 am Ende ein geringer Vorrang zugeteilt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die im Gebiet des Bebauungsplans bestehende Flächennutzung erhalten bleiben. Ohne Plandurchführung wird es im Untersuchungsraum voraussichtlich keine Veränderungen des Umweltzustands geben, da keine anderweitigen Eingriffsvorhaben derzeit beabsichtigt sind. Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbeparks würden nicht geschaffen werden. Damit wäre eine weitere Stärkung des gewerblichen Standorts Grabow nicht gegeben.

Grabow, den 02.10.2020

Kathleen Bartels
Bürgermeisterin der Stadt Grabow



*Im Auftrag für die Stadt Grabow:
PLAN AKZENT Rostock
Landschaftsarchitektin Elke Ringel
Dehmelstraße 4
18055 Rostock*