

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB zum Bebauungsplan TE 11 „Süderweiterung Fa. Lewens“ der Stadt Ludwigslust

Gemäß § 10 Absatz 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

Anlass der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist der Antrag der Firma Lewens Sonnenschutzsysteme GmbH & Co. KG bei der Stadt Ludwigslust, die südlich des Firmengeländes gelegenen Flächen mit Industriehallen als Erweiterung des bestehenden Unternehmens zu bebauen.

Im Jahr 1998 wurde in Ludwigslust das Unternehmen Lewens Sonnenschutzsysteme GmbH & Co. KG gegründet. Damals betrug die Produktionsfläche 2.000 m². Inzwischen ist das Unternehmen gewachsen. Die Zahl der Mitarbeiter ist auf 180 gestiegen. Die Produktionsfelder wurden erweitert und verbessert. Heute wird auf über 22.000 m² produziert. So sind zum Beispiel eine eigene Pulverbeschichtungsanlage und die Glasdachproduktion hinzugekommen.

Um die Weiterentwicklung des Unternehmens zu gewährleisten, ist es erforderlich, dass weitere Gebäude errichtet werden. Die vorhandenen Flächenareale sind jedoch weitestgehend ausgeschöpft. Mit der geplanten Süderweiterung können die Flächen zur Verfügung gestellt werden. Die Produktionsstätte wird damit gesichert und das Unternehmen gestärkt.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt wurden. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Bestandteil des Umweltberichts sind Erfassungen der Biotoptypen und der Tiergruppen: Brutvögel, Reptilien und Amphibien im Wirkungsbereich des Geltungsbereiches sowie die Abschätzung erfasster Baumhöhlen auf ihre Eignung als Fledermausquartiere. Es wurde eine Beschreibung der umweltbezogenen Auswirkungen durchgeführt, die mit der geplanten Realisierung des Gewerbegebietes zu erwarten sind. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter. Durch das Vorhaben kommt es in erster Linie zur Überbauung von Ackerflächen und Versiegelung und zum Verlust von Brutvogelrevieren durch optische Störungen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sind erheblich, nachhaltig und nicht vermeidbar. Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sind nicht erheblich.

Im Rahmen der in den Umweltbericht eingebundenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte eine quantitative Ermittlung des Umfanges der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und des benötigten Kompensationsumfanges zur Wiederherstellung der betroffenen Wert- und Funktionselementen des Naturhaushaltes.

Des Weiteren wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben geprüft, ob durch das Vorhaben europarechtlich streng geschützte Tierarten und europäische Vogelarten möglicherweise in einer Form beeinflusst werden können, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Im Zusammenhang mit den Schädigungs- und Störungsverboten des § 44 BNatSchG wurden im

Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen geschützter Arten oder des Ausgleichs festgelegt, damit sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art nicht verschlechtert. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht integriert.

Zusammenfassend werden durch den B-Plan Biotope im Umfang von insgesamt ca. 5,75 ha überbaut oder in ihrer Funktion beeinträchtigt. Das ermittelte Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für den Biotopverlust, Funktionsbeeinträchtigung und die Bodenversiegelung beträgt insgesamt 80.720 m² EFÄ.

Mit der Ökokontomaßnahme „Nutzungsverzicht Schloßgarten Ludwigslust“ (80.000 m² KFÄ) und „Anpflanzung von Gebüsch oder Hecken im Siedlungsbereich“ (720 m² KFÄ) können die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden.

Weitere Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind im Einzelnen durchzuführen:

- Schutz des Oberbodens
- Schutz des Grundwassers
- Versickerung des Niederschlagswasser auf den Grundstücken
- Schutz von Bäumen während der Bauzeit
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Festsetzung zur Entwicklung einer Brachfläche innerhalb des Plangebietes für geschützte Tagfalter

Für keine der im Untersuchungsgebiet vorkommenden streng geschützten Arten oder europäischen Vogelarten ist das Vorhaben mit Schädigungen oder Störungen verbunden, die zu einem Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG führen würde. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG artenschutzrelevanter Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse) tritt durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht ein.

Folgende Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind durchzuführen:

- Bauzeitenregelung im Zuge der Baufeldfreimachung zum Schutz der Brutvögel
- Vogelfreundliches Bauen mit Glas
- Festsetzung zur Erhaltung und Schutz vorhandener Gehölzbestände im B-Plangebiet
- Anlegen von Lerchenfenster
- Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen
- Ökokontomaßnahme „Nutzungsverzicht Schloßgarten Ludwigslust“ (3.000 m² bzw. 6.000 KFÄ)

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust hat am 28.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 31.01.2022 bis 04.03.2022 statt. Während der Auslegung sind keine Einwände, Hinweise oder Anregungen durch die Öffentlichkeit eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind mit Schreiben vom 04.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum 18.02.2022 aufgefordert worden. Die im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden weitestgehend in der weiteren Planung einschließlich der Begründung berücksichtigt und ergänzt.

Am 13.07.2022 wurde durch die Stadtvertretung der Entwurf und der Auslegungsbeschluss nach Prüfung der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 nach öffentlicher Bekanntgabe durchgeführt. Während der Auslegung sind keine Einwände, Hinweise oder Anregungen durch die Öffentlichkeit eingegangen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 21.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum 27.08.2022 aufgefordert worden. Die im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden weitestgehend in der weiteren Planung berücksichtigt und eingearbeitet. Es waren nur redaktionelle Änderungen aus der Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim erforderlich. Diese wurden eingearbeitet.

Am 02.11.2022 wurde nach der Abwägung der Ergebnisse der Beteiligung der Satzungsbeschluss durch die Stadtvertretung gefasst.

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Ziel der Alternativenprüfung ist es, anhand verschiedener Kriterien einen Standort zu wählen, bei dem die Auswirkungen auf Natur und Landschaft möglichst gering sind. Bei der Abwägung von Planungsvarianten geht es vor allem um Standortalternativen.

Auf Grund des vorhandenen Firmenstandortes der Firma Lewens Sonnenschutzsysteme GmbH & Co. KG kommen nicht viele Alternativen in Betracht. Die Produktionsabläufe sind technologisch aufeinander abgestimmt und befinden sich alle in der Bauernallee. Um weite Transportwege innerhalb des Produktionsprozesses zu vermeiden, bleiben als Alternativen nur die Ausweitung in Richtung Westen zu betrachten. Andere Gewerbegebiete in der Stadt Ludwigslust kommen wegen der innerbetrieblichen Transporte und die damit verbundene Belastungen des Klimas und des städtischen Verkehrs nicht in Betracht.

Der Alternativstandort westlich des bestehenden Firmengeländes wurde derzeit jedoch nicht weiterverfolgt, weil zum einen die nördlich angrenzende Kleingartensiedlung weiter von Gewerbe eingeschlossen wird und zum anderen eine weitere Ausweitung von Gewerbe in den Freiraum erfolgen würde.

Bei der gewählten südlichen Variante schließt das Baugebiet eine Lücke zwischen der Bebauung östlich und westlich des Plangebietes. Weiterhin liegt das Plangebiet an einer vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche, so dass eine sparsame Erschließung erfolgen kann und keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden müssen.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan TE 11 „Süderweiterung Fa. Lewens“ der Stadt Ludwigslust wurde zum Zwecke der Ausweisung als Gewerbegebiet für die Erweiterung der Produktionsstätte der ortsansässigen Firma Lewens aufgestellt. Die Erweiterung des Gewerbebestandes dient zur Weiterentwicklung und Sicherung des Produktionsstandortes und von Arbeitsplätzen.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan TE 11 „Süderweiterung Fa. Lewens“, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, mit Stand vom Oktober 2022 am 02.11.2022 (Beschluss-Nr. _____) als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit Anlagen wurde am 02.11.2022 gebilligt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes TE 11 erfolgt entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ludwigslust und im Internet. In dieser Bekanntmachung werden Ort und Zeit zur möglichen Einsichtnahme in die Unterlagen zum Bebauungsplan TE 11 der Stadt Ludwigslust, einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und dieser Zusammenfassenden Erklärung, veröffentlicht. Der Bebauungsplan TE 11 „Süderweiterung Fa. Lewens“ der Stadt Ludwigslust trat mit Ablauf des Erscheinungstages seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ludwigslust, den __.__._____

Mach
-Bürgermeister-