

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6 -Ganzlin-

Gewerbegebiet "An der Bahn"
südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 1 Gewerbegebiet "Am Bahnhof" in einer Tiefe von
Ca. 300 m westlich der Bahntrasse Plau-Meyenburg, östlich des Flurstückes 2 der Flur 2

1. Rechtliche Grundlagen

FNP	Ein erster Entwurf zum Flächennutzungsplan für die Gemeinde Ganzlin liegt vor, um aber dringenden Ansiedlungswünschen begegnen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als vorzeitiger Bebauungsplan notwendig.
BauGB	Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.:I S 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
BauNVO	Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl: I S 127).
PlanZVO	Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl.I S 58).

2. Bestand

Lage im Gemeindegebiet	Das Plangebiet liegt westlich der eigentlichen Ortslage unmittelbar neben der Bahntrasse Plau-Meyenburg und der Bundesstraße 103, südlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet Nr. 1 Gewerbegebiet "Am Bahnhof".
Topographie und Gebäudebestand	Das Plangebiet ist weitestgehend eben und fällt in Richtung Süden leicht ab. Es wurde als Ackerfläche genutzt und weist keinen Bestand an Bäumen und Sträuchern auf.
Leistungsbestand	Das Plangebiet wird von einer überregionalen Gasleitung tangiert, von einer überregionalen Wasserleitung und einer 20-kV Leitung gequert.

3. Planungsanlaß/ Planungsziel

Allgemein	Der Gemeinde liegt ein konkreter Ansiedlungswunsch für das Projekt einer Beschichtungspulverfabrik vor. Im Einvernehmen mit dem Landkreis Lübz wurde dieser Standort als Vorzugsstandort für die Ansiedlung dieses Investors vorgeschlagen. Dieses ist hauptsächlich
-----------	--

begründet in den idealen Standortvorteilen, die das Gemeindegebiet in Bezug auf die hervorragende verkehrsmäßige Erschließung durch die Lage an der Bundesstraße 103 und 198, die auf die Autobahnen A 24 Hamburg-Berlin und A 19 Rostock-Berlin münden. Ebenso liegt Ganzlin am Eisenbahnhauptnetz. Ein weiterer Grund ist die bereits vorhandene Gewerbeansiedlung im Gewerbegebiet "Am Bahnhof", welches auch für die umliegenden Gemeinden als einziges Gewerbegebiet bislang existiert. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bebauungsplangebiet "Gartenweg" ist die Ansiedlung von Beschäftigten der zukünftigen Pulverbeschichtungsfabrik sichergestellt. Die Ansiedlung der Fabrik soll auf dem Flurstück 3 erfolgen, welches durch die Gemeinde von der Treuhand erworben wurde. Desweiteren liegen der Gemeinde Anfragen zur Ansiedlung von kleineren Firmen und Vereinen vor.

4. Nutzungen/ Erschließung/ Versorgung

Art und Maß
der Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Die Anlage (Pulverbeschichtungsfabrik) gehört zu den Anlagen, die in der Spalte 2 des Anhanges der vierten Bundesimmissionsschutzverordnung aufgeführt sind. Das bedeutet, daß für den Bau und die Betreibung dieser Anlage ein Genehmigungsverfahren nach § 19 des Bundesimmissionsschutzgesetzes im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist. Die Ansiedlung dieser Anlage ist jedoch grundsätzlich in einem Gewerbegebiet zulässig, so daß sich die ursprünglich vorgesehene Festsetzung als Industriegebiet erübrigt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung der GRZ = 0,6 begrenzt (Obergrenze des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet wäre GRZ = 0,8). Die Begrenzung wurde vorgenommen, um eine Anpassung an das nördliche B-Plangebiet Nr. 1 "Am Bahnhof", wo das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,5 bis 0,7 festgesetzt wurde, zu erreichen. Beide Bebauungspläne sind in ihrer Einheit als Gewerbebauflächen zu beurteilen, dabei bildet der östliche Teil des B-Planes Nr. 1 einen "Zentrumsbereich", welcher durch GRZ 0,7 und max. Firsthöhe 15,0 betont wird, der westliche Teil des B-Planes Nr. 1 (GRZ 0,5 max. Firsthöhe 12,0 m) und der B-Plan Nr. 6 (GRZ 0,6, max. Firsthöhe 12,0 m) sollen durch aufgelockerte Bebauung die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verringern. Ebenso ermöglicht die Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken. Auf die Ausweisung der Geschoßflächenzahl wurde verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der höchstmöglichen Vollgeschoßzahl und Begrenzung der Firsthöhe auf 12 m ausreichend bestimmt ist.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die öffentlich ^{zu}ist widmende Straße parallel zur Eisenbahntrasse erschlossen. Diese Straße verbindet die LIIO Nr. 84 nach Retzow mit der B 103 und wird als Umgehungsstraße ausgebaut. Diese Erschließungsstraße soll südlich des Plangebietes weitergeführt werden und unter Einhaltung des notwendigen Abstandes zum Bahnübergang wieder die B 103 erreichen. Es ist entsprechend den Forderungen des Straßenbauamtes eine normative Anbindung an die B 103 herzustellen. Die Erschließungsplanung ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen..

Die innere Erschließung ist durch Fortführung der auf dem Gewerbegebiet "Am Bahnhof" vorhandenen Stichstraße und Schließung zu einer Ringstraße ausreichend gesichert. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist ausschließlich durch zu schaffende Stellplatzeinrichtungen auf den Gewerbegrundstücken sicherzustellen.

Ver- und Entsorgung

Elt/ Wasser/Gas Fernmeldeanlagen

Das vorhandene Elektrizitätsnetz der Fa. WEMAG ist für den Anschluß des Gewerbegebietes entsprechend zu erweitern und auszubauen. Das Gebiet wird von einer 20-kV Leitung gequert, die von der WEMAG geforderten Abstände sind einzuhalten (DIN VDE 0210). Der ELT Leistungsbedarf ist rechtzeitig durch die Bauherren bei der Vertriebsgruppe Nord der WEMAG zu beantragen, um eine ordnungsgemäße Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen sicherzustellen.

Das Plangebiet wird von einer überörtlichen Trinkwasserleitung (AZ 200) gequert. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird die teilweise Verlegung dieser Leitung in den öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg) vorgenommen. Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch Einbindung in die vorhandene AZ 200 gesichert. Entsprechende Abstimmungen wurden durch den Erschließungsplaner mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim/Lübz vorgenommen. Für den Fall, daß die benötigte Löschwassermenge durch diese Wasserleitung nicht bereitgestellt werden kann, wurde im öffentlichen Grün ein Löschwasserteich vorgesehen.

Bei Erdgasanschluß der Gemeinde ist die Beheizung mit Erdgas vorzunehmen, übergangsweise kann die Beheizung mit leichtem Heizöl erfolgen.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden mit allen Versorgungsträgern Abstimmungen zur Koordinierung der Baumaßnahmen, zum Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme geführt.

Regenwasser

Das Oberflächenwasser von den befestigten Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen soll dem Regenwasserkanal der Erschließungsstraße zugeführt werden und über ein

Regenwasserrückhaltebecken gesammelt werden. Ein Überlauf in das vorhandene Vorflutsystem zur weiteren Ableitung des Oberflächenwassers ist möglich. Das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern, dabei ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 (Januar 1990) zu beachten.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung von den Gewerbegrundstücken erfolgt in den Schmutzwasserkanal der Erschließungsstraße, wird in das Kanalsystem des Gewerbegebietes "Am Bahnhof" angeschlossen und mündet in das vorhandene Kanalnetz, welches zur Kläranlage Ganzlin führt. Die Kapazität der Kläranlage ist auch für den Anschluß dieses Gewerbegebietes ausreichend, spezielle Anforderungen der Pulverbeschichtungsfabrik sind durch den Investor mit dem Betreiber der Kläranlage abzustimmen. In der Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet "Am Bahnhof" wurde bei der Bemessung der Querschnitte der Leitungen der Anschluß des Gewerbegebietes "An der Bahn" berücksichtigt. Da das Gelände in südlicher Richtung leicht abfällt, die Ableitung des Schmutzwassers jedoch nach Norden erfolgt, ist gegebenenfalls eine Pumpstation anzuordnen.

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt durch Einbeziehung in das vorhandene Abfallbeseitigungssystem. Nach Auskunft des Investors der Pulverbeschichtungsfabrik fällt vorwiegend Büromüll, d.h. Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbemüll in einer Menge von ca. 300 - 500 kg pro Tag an. Das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern ist zu beachten.

5. Grünflächen/ Landschaftsschutz

Grünflächen Eingriff/Ausgleich

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dieser ist jedoch als relativ gering zu bezeichnen, da auf der Fläche durch intensive landwirtschaftliche Nutzung Ruderalvegetation nur in Ansätzen nachweisbar ist (krautige Pflanzen am Ackerrand zur Erschließungsstraße parallel zur Bahntrasse). Baum bzw. Strauchbestand ist nicht vorhanden. Mit der Überplanung ist gemäß BNatSchG die Beeinträchtigung der Natur und Landschaft auf ein Minimum zu beschränken und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Der gesamte Bereich ist durch das sich nördlich anschließende Gewerbegebiet und die unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse und Bundesfernstraße vorbelastet. Parallel zur Bahntrasse verläuft ein ehemaliger Wirtschaftsweg der als Verbindungsstraße von der LIIO Nr. 84 zur B 103 ausgebaut werden soll und die Haupteinschließung für die Gewerbegebiete "Am Bahnhof" und "An der Bahn" darstellt (Planstraße A). Durch die Nutzung der vorhandenen Wegeführung konnte der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden. Um jedoch eine verkehrsmäßige Erschließung aller Grundstücke zu erreichen, ist die Fortführung der Erschließungsstraße

aus dem Gewerbegebiet "Am Bahnhof" (Planstraße B) mit Anschluß an die Planstraße A notwendig.

Für den Bebauungsplan wurde eine flächenmäßige Berechnung des Eingriffs- und Ausgleichs vorgenommen.

Flächenbilanz	gesamt	versiegelt Max. möglich lt. B-Plan Festsetzungen	unversiegelt
Straßenraum	6.560 qm	4.905 qm	1.655 qm
öffentliche Grünflächen einschl. Wasserflächen	11.650 qm	-	11.650 qm
Nettobauland GRZ 0,6	42.790 qm	25.674 qm	17.116 qm
gesamt	61.000 qm	30.579 qm	30.421 qm
entspricht	100 %	50,1 %	49,9 %

Damit wird der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde auf Ausgleich flächenmäßig im Verhältnis 1:1 entsprochen.

Folgende Maßnahmen tragen zur Minimierung des Eingriffes und zum Ausgleich bei:

1. **Minimierungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BNaSchG**
 - Nutzung der vorhandenen Trasse der Verbindungsstraße zwischen LIO Nr. 84 und B 103 für die Führung der Planstraße "A"
 - Verzicht auf Parktaschen im Straßenbegleitgrün entlang der Planstraße B
 - Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,6
2. **Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 Abs. 2 BNaSchG**
 - 2.1 **öffentlicher Bereich**
 - Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Festsetzung von Pflanzgeboten nach Quantität, Qualität und Standort in den öffentlichen Bereichen
 - naturnahe Gestaltung und Bepflanzung des Regenwasserrückhaltebecken

- einseitige Baumbepflanzung und Straßenbegleitgrün entlang der Planstraße B

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind durch die öffentliche Hand (Gemeinde) zu realisieren. Die Kosten sind, da sie zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören, auf die erschlossenen Grundstücke im Plangebiet zu verteilen.

2.2 privater Bereich

- Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Gewerbegrundstücken.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind durch den jeweiligen Vorhabenträger zu realisieren.

Durch die nördlich des Plangebietes vorhandene und geplante Bebauung im nördlich anschließenden Gewerbegebiet, die östlich verlaufende Bahntrasse und Bundesstraße sowie die das Gebiet querende 20-kV Leitung ist das Landschaftsbild erheblich vorbelastet. Eine weitere Vorbelastung stellt die bislang intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen dar. Durch die Anordnung von Grünstreifen im westlichen und südlichen Teil als Übergang in die freie Landschaft mit Pflanzanbindungen für Bäume I. und II. Ordnung sowie durch Straßenbegleitgrün (Bäume I. Ordnung) wird ein Ausgleich zur Veränderung des Landschaftsbildes geschaffen. Durch die im B-Plan festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planbereichs werden nicht notwendig. Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sind bis zum Abschluß der Erschließung vorzunehmen. Die Anpflanzungen auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken sind unmittelbar nach Abschluß der Baumaßnahmen vorzunehmen.

6. Flächenbilanz und Finanzierung

Flächenbilanz	Gesamtfläche	ca.	6,10 ha (=100,00%)
	davon		
	öffentliche Verkehrsflächen		
	einschließlich Straßenbegleitgrün		0,656 ha (=10,75 %)
	öffentliche Grünflächen-	ca.	1,165 ha (=19,10 %)
	und Wasserflächen		
	Gesamt	ca.	1,821 ha (=29,85 %)
	= Nettobauland	ca.	4,279 ha (70,15 %)
		=====	

Soziale Maßnahmen Die Darlegung sozialer Maßnahmen gemäß § 180 BauGB ist nicht erforderlich, da keine entsprechenden Auswirkungen durch den B-Plan zu erwarten sind.

Bodenordnung Das Plangebiet umfaßt Teile des Flurstückes 3 und 4 der Flur 2. Das Flurstück 3 wurde durch die Gemeinde von der Treuhand erworben, das Flurstück 4 befindet sich in Privateigentum. Die auf dem Flurstück 4 befindlichen Verkehrsanlagen werden öffentlich gewidmet, entsprechende Verhandlungen wurden durch die Gemeinde mit dem Eigentümer geführt. Die Grundstücksaufteilungen erfolgen durch Teilungen der Flurstücke.

Kosten und Finanzierung Eine Kostenschätzung liegt derzeit noch nicht vor. Die Gemeinde beantragt Fördermittel, in den Grundstückskaufverträgen sollen die Kosten der Erschließung einbezogen werden (Vorkasse).

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Ganzlin, Gewerbegebiet "An der Bahn" wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.10.94 gebilligt.

Ganzlin, den 27.10.1994

Fal

Gemeinde Ganzlin
Der Bürgermeister

