

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 - Ganzlin -

Gebiet: " Gewerbegebiet Am Bahnhof " - südlich der Kreisstraße Nr. 84 in einer Tiefe von ca. 450 m an der östlichen, sowie ca. 220 m an der westlichen Grenze des Plangebietes / westlich der Bahntrasse Plau - Meyenburg / östlich der Gemeindegrenze

1. Rechtliche Grundlagen

- FNP Ein Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Ganzlin noch nicht. Um aber dringenden Ansiedlungswünschen begegnen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als vorzeitiger Bebauungsplan vorgesehen.
- BauGB Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990, i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885).
- BauNVO Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).
- PlanZVO Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- BauZVO Es gilt die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der DDR vom 20.06.1990 (Gbl. I S. 739).

2. Bestand

- Lage im Gemeindegebiet Das Plangebiet liegt westlich der eigentlichen Ortslage und der Bahntrasse und südlich der Kreisstraße Nr. 84 nach Retzow.
- Topographie In der östlichen Hälfte des Plangebietes ist das Gelände weitgehend eben und weiträumig
Gebäudebestand mit unterschiedlichen, max. zweigeschossigen Hallen bebaut.
Diese werden überwiegend als Lagerhallen für Halbfertigprodukte als auch für den Großhandel mit Bodenbelägen und Holz genutzt.
- Im Westen fällt das Gelände zum vorhandenen Wald, der auch das Gebiet begrenzt, leicht ab. Dieser Teil wurde bisher als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Er weist keinen Bewuchs mit Bäumen oder Sträuchern auf.

3. Planungsanlaß / Planungsziel

- Allgemein Der Gemeinde Ganzlin liegen zahlreiche Wünsche nach Gewerbegrundstücken vor. Aus städtebaulichen Gründen wird auch für so eine kleine Gemeinde die Ausweisung eines kleineren Gewerbegebietes für sinnvoll erachtet, da die Betriebe in der Regel einen Großteil ihres Arbeitskräftebedarfs aus der Gemeinde befriedigen können. Damit wird der ländliche Raum gestärkt und einem wachsenden Pendleraufkommen begegnet.
- Standort Das Gewerbegebiet liegt westlich des eigentlichen Ortskerns und ist von diesem durch die B 103 und die Bahntrasse getrennt.

Etwa die Hälfte des Plangebietes wird bereits als gewerbliche Flächen genutzt. Durch die Ausdehnung der Flächen bis an den vorhandenen Wald erfolgt eine sinnvolle Abrundung dieses verkehrsgünstig gelegenen Bereichs ohne Beeinträchtigung des eigentlichen Ortskernes. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist an dieser Stelle als gering zu bewerten, da der Bereich durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung vorbelastet ist.

Ferner sollen durch den B. - Plan die vorhandenen Gewerbeflächen und Nutzungen städtebaulich geordnet und in eine zukünftige Gesamtordnung des Gewerbegebietes integriert werden.

4. Nutzungen / Erschließung / Versorgung

Art und Maß der Nutzung Vorgesehen ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Ausschluß einiger Nutzungsarten entsprechend der ländlichen Bedeutung und Struktur des Ortes.. Dabei sollen insbesondere verkehrs- und schmutzwasserintensive störende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Das Maß der Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes wird weitestgehend bestimmt von den einzuhaltenen Abstandsregelungen zu den quer durch das Gebiet verlaufenden überörtlichen Versorgungsleitungen. Weitere Aspekte für das Maß der Nutzung sind in den allgemein üblichen Gebäudegrößen und Grundstücksnutzungen für ein kleineres Gewerbegebiet im ländlichen Raum begründet.

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung im Hinblick auf den ländlichen Raum und zur Erreichung eines geschlossenen Siedlungsbildes sind baugestalterische Festsetzungen getroffen worden.

Erschließung Das Plangebiet ist über die Kreisstraße Nr. 84 an das überörtliche Verkehrsnetz (A 22, A 24) angebunden. Eine Ausweitung der Kreisstraße in Richtung Retzow zur Einrichtung einer Linksabbiegespur zum Abbiegen in das Gewerbegebiet ist aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommen nicht notwendig.
Das Gebiet verfügt über einen Bahnanschluß bzw. die Möglichkeit des Transports über die Schiene. Der Bahnhof Ganzlin grenzt unmittelbar an das Gebiet an.

Für die notwendigen öffentlichen Versorgungsleitungen sind entsprechende Rechte vorgesehen.

Für das Plangebiet bildet die festgesetzte separate Stichstraße eine ausreichende Erschließung. Der Verlauf der Stichstraße ist bedingt durch die beiderseits verlaufenden überörtlichen Versorgungsleitungen (ELT, Gas, Wasser).

Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen. Die Möglichkeit einer Anordnung von Stellplätzen sowie befestigten Lagerflächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unter Einhaltung eines 20 m Abstandes zur Ferngasleitungstrasse besteht, jedoch dürfen die zu bepflanzenden Grundstücksflächen nicht dafür genutzt werden.

Ver- und Entsorgung Das vorhandene Elektrizitätsnetz der Firma WEMAG ist zum Anschluß des Gewerbegebietes entsprechend zu erweitern und auszubauen.
Der Anschluß an die quer durch das Plangebiet verlaufende überörtliche Trinkwasserleitung (AZ 200) zur Frischwasserversorgung und gegebenenfalls zur Löschwasserbereitstellung ist mit der Westmeckl. Wasser GmbH abzustimmen.

Regenwasser Das Oberflächenwasser von den befestigten Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen soll dem Regenwasserkanal der Erschließungsstraße zugeführt werden und in ein nordwestlich angrenzendes Rückhaltebecken münden. Der Anschluß an die vorhandene Vorflut (ehemaliges Trockenwerk, ehemaliges Torfstichgebiet , Gehlsbach) zur weiteren Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Regenwasserrückhaltebecken ist vorzunehmen.
Dem Regenwasserrückhaltebecken ist ein Sandfang und ein Leichtflüssigkeitsabscheider vorzuschalten.
Das von Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Schmutzwasser Die Schmutzwasserableitung von den Gewerbegrundstücken erfolgt in den Schmutzwasserkanal der Erschließungsstraße. Die Verlegung eines Schmutzwasserkanals bis zur ehemaligen Brennerei auf öffentlichen Wegen entlang der Bahn wird erforderlich. Dort kann der Schmutzwasserkanal in das vorhandene Kanalnetz einmünden, welches zur Kläranlage Ganzlin führt.
Der Schmutzwasseranfall aus dem östlichen Plangebiet beläuft sich hauptsächlich auf Abwasser aus dem Sozialbereich. Der größte Flächenanteil wird durch ein Holzgroßhandel genutzt. Desweiteren ist eine kleine Autowerkstatt und ein kleineres Tiefbauunternehmen Nutzer dieser Flächen.

Für den westlichen Teil des Gewerbegebietes, die Grenze bildet die Erschließungsstraße, sind die zukünftigen Nutzer noch nicht bekannt. Es sind vorwiegend produzierende Gewerbebetriebe vorgesehen, die nicht verkehrs- und schmutzwasserintensive Produktionsprofile besitzen.

Müll Die Müllentsorgung erfolgt durch Einbeziehung in das vorhandene Abfallbeseitigungssystem.

5. Grünflächen / Landschaftsschutz

Grünflächen Die städtebauliche Lage des Gewerbegebietes am Rande eines vorhandenen Waldgebietes und inmitten eines stark durchgrünten Gemeindegebietes macht die Ausweisung Eingriff besonderer öffentlicher Grünflächen innerhalb des Plangebietes entbehrlich. Ausgleich Als Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft verpflichtet sich die Gemeinde an anderer geeigneter Stelle im Gemeindegebiet eine Fläche von ca. 8000 qm zu begrünen bzw. zu extensivieren.

6. Flächenbilanz / Finanzierung

Flächenbilanz Gesamtfläche	ca.	14,8 ha
öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Parkflächen und Straßenbegleitgrün	ca.	0,5 ha
öffentliche Grün- und Wasserflächen	ca.	0,8 ha
gesamt:		ca. 1,3 ha
Nettobauland	ca.	13,5 ha
davon sind zur Bebauung mit Hochbauten nutzbar	ca.	9,3 ha
davon sind eingeschränkt (Stellplatzfläche, befestigte Hoffläche) nutzbar	ca.	1,1 ha
Damit beträgt das eigentliche Bauland	ca.	10,4 ha

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

Bodenordnung Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Gemeinde steht in Kaufverhandlungen zum Erwerb der Flächen und veräußert diese nach der Erschließung. Das Flurstück Nr. 4, Flur 2 der Gemarkung Ganzlin ist bereits in Privateigentum und wird vom Eigentümer gewerblich genutzt.

Kosten und Finanzierung Die voraussichtlichen Erschließungskosten in Höhe von 2,64 Mio DM sollen im wesentlichen durch Fördermittel finanziert werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 -Ganzlin - Gewerbegebiet " Am Bahnhof " wurde mit Beschluß der Gemeindvertretung vom *19.08.92* gebilligt.

Ganzlin, den *19.08.92*

Tal
Gemeinde Ganzlin
(Der Bürgermeister)

Gemeinde Ganzlin