

Amt Löcknitz-Penkun
17321 Löcknitz
Chausseestr. 30

Linken, den 30. November 2018

Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich des o.g. Vorhabens möchte ich folgende Bedenken und Anregungen vorbringen.

Zu 1.1

Die Gemeinde Ramin verfügt entgegen der Darstellung über erhebliche, bisher nicht genutzte Flächen für Gewerbeansiedlungen unter anderen in den Ortsteilen Bismark/Gellin, Bismark Neuenkrug, Hohenfelde, Grambow und Ramin. Diese Flächen sind bereits erschlossen, werden aber nicht oder nur teilweise genutzt. Weitere, teilweise bereits Jahrzehnte nicht genutzte große Gewerbegrundstücke befinden sich im Gewerbegebiet Klarer See an der Autobahnabfahrt Penkun und in Löcknitz. Die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes im geschützten Außenbereich stellt einen erheblichen Eingriff in die bestehenden dörflichen Strukturen der Ortslage Linken mit seinem alten Dorfkern dar und führt zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft.

Zu 1.3

Bebauungspläne sind aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Dem beabsichtigten Bebauungsplan liegt kein Flächennutzungsplan zugrunde. Es liegen ebenso keine dringenden Gründe vor, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes rechtfertigen.

Zu 1.5

Das geplante Vorhaben unterstützt nicht die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms. Es führt zu einem erheblichen Verlust an attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum und schadet den Interessen der Anwohner. Darüber hinaus birgt es wesentliche finanzielle Risiken für die Gemeinde. Es gibt erhebliche ungenutzte Innenentwicklungspotentiale und Nachverdichtungspotentiale in der Gemeinde. Ein Nachweis, dass diese nicht umsetzbar sind liegt nicht vor und kann auch nicht erbracht werden. Das Vorhaben liegt auch weder in einem noch am Rande eines bestehenden festgesetzten Bebauungsgebietes.

Die Begründung des Vorentwurfes ist widersprüchlich. Das Dorf Linken wird als Ortslage, an anderer Stelle wieder als Splittersiedlung oder Mischgebiet bezeichnet. Tatsächlich stellt das Dorf Linken ein Wohngebiet im Außenbereich dar. Da es weder land- noch

forstwirtschaftliche Betriebe in der Ortslage gibt und eine Einrichtung derselben erkennbar auch in Zukunft nicht erfolgen wird, handelt es sich auch nicht um ein Dorfgebiet. Die aufgestellte Behauptung, bei der Ortslage handelt es sich um eine Splittersiedlung und damit um ein Mischgebiet ist unsinnig. Die Ortslage Linken stellt hingegen eine gewachsene und organische Struktur dar, die sich klar von sogenannten Splittersiedlungen abhebt. Die offensichtlich fehlende klare Einordnung in der Begründung des Vorhabens zeigt deutlich die Notwendigkeit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes, wie in §8 BauGB, gefordert auf.

Der vorliegende Entwurf reicht nicht aus, um die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu ordnen. Tatsächlich folgt das Vorhaben nicht einem Plan der Gemeinde für die weitere Entwicklung, sondern folgt dem Wunsch eines Investors bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in höherpreisige Gewerbeflächen umzuwandeln. Infrastrukturelle Belange werden nicht oder falsch dargestellt. Insbesondere wird die alte Dorfstraße für die Erschließung des Gewerbegebietes als ausreichend dargestellt, obwohl sie weder hinsichtlich ihrer Breite noch ihres Ausbaus für die beabsichtigte Nutzung als Zufahrt für das beantragte Gewerbegebiet als Lager-, Logistik- oder Wirtschaftsfläche ausreichend ist.

Städtebauliche Fehlentwicklungen sind bei diesem Vorhaben offensichtlich, der behauptete dringende Bedarf an Gewerbeflächen wird nicht nachgewiesen, Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotentiale werden negiert. Die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan liegen nicht vor.

Darüber hinaus wurde ursprünglich auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die südliche Seite der B104 durch die Gemeinde beschlossen und später zurückgezogen. Ein zielgerichtetes und planvolles Vorgehen der Gemeinde ist nicht ersichtlich. Die offensichtlichen Defizite der Gemeinde in der Festsetzung von städtebaulichen Zielen können nicht im Umkehrschluss als Begründung für einen vorzeitigen Bebauungsplan herhalten. Die Gemeinde muss vor der planlosen Ausweisung neuer Baugebiete Ziele für die Flächennutzung definieren und eine Bürgerbeteiligung ermöglichen.

Zu 1.6.

Die auf dem Plangebiet und den angrenzenden Flächen befindliche Fauna und Flora wurde nicht umfänglich betrachtet. Insbesondere das im Grenzgebiet gelegene angrenzende Feuchtgebiet mit seinem Abzugsgraben bietet einer Vielzahl von Lebewesen Lebensraum. Das Plangebiet ist bekannt für die Wanderung von Amphibien und das Vorkommen geschützter Pflanzen und Tiere. Eine Faunistische Untersuchung, die die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Belangen des Umweltschutzes ist dringend notwendig, wurde im vorliegenden Entwurf aber nicht berücksichtigt.

Die Dorfstraße entspricht weder in ihren Abmessungen noch in ihrer Bauart den Voraussetzungen, die an eine Zufahrt zu einem Gewerbegebiet zu stellen sind. Ein grundhafter Ausbau der Straße wie bereits im Bereich der B113 im südlichen Teil der Ortslage Linken ist notwendig, die Kosten wären durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Tatsächlich einzig sinnvoll und notwendig ist eine direkte Zufahrt von der B104, da nur dadurch ein Schutz der Wohnbebauung durch den zu erwartenden Liefer- und Industrieverkehr gegeben ist. Warum dies durch den Vorhabenträger nicht geplant wurde wird nicht dargelegt.

Der vorhandene Dorfteich ist als Löschwasserentnahmestelle für das Vorhaben nicht geeignet und zu weit vom Vorhaben entfernt.



Zu 2.

Das städtebauliche Konzept wird nicht hinreichend erläutert. Die geplante Bebauung wird weder hinsichtlich ihrer Größe noch Anzahl ausreichend dargestellt. Die an unterschiedlichen Stellen der Begründung angeführten Werte lassen alle Arten von Gewerbe in Gebäuden von 50m Länge, 10m Höhe und nicht weiter definierter Breite vermuten. Eine solche Bebauung steht in keiner Beziehung zur bestehenden Bebauung in der Ortslage oder auch der Gemeinde. Die beantragte Grundflächenzahl von 0,8 ist nur in reinen Gewerbe- oder Industriegebieten zulässig. Der Gesamtumfang des Vorhabens entspricht aber nicht einer Größe, die üblicherweise einem Gewerbe- oder Industriegebiet zugrunde gelegt wird. Die an anderer Stelle vorgetragene Auffassung es läge ein Mischgebiet vor, lässt hingegen nur eine Grundflächenzahl von 0,6 zu. Es werden keine Angaben zu Geschossflächen oder Baumassen gemacht. Der Vorentwurf kann auf Grund der fehlenden Angaben nicht bewertet werden und ist zurückzuweisen. Es ist ebenso nicht ersichtlich, warum in Abweichung von der Landesbauordnung Mindestabstandsflächen unterschritten oder auf 0 gesetzt werden sollen. Abstandsflächen und andere gesetzliche Vorschriften sind grundsätzlich einzuhalten. Wichtige Gründe warum dies hier anders sein soll wurden nicht dargelegt. Eine Abweichung im Einzelfall wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Zu 4.

Der Gesetzgeber legt aus gutem Grund besonders hohe Anforderungen an den Schutz von Wohngebieten vor Emissionen. Die Ortslage Linken ist aufgrund der Fernverkehrsstraßen bereits besonders hohen Belastungen ausgesetzt. Daher sind weitere Belastungen durch ein Gewerbegebiet wirksam zu verhindern. Die angestrebte uneingeschränkte Nutzungsfähigkeit des Vorhabens für Gewerbebetriebe aller Art bis hin zu Anlagen für die sportliche Nutzung lässt dies nicht erwarten. Ein Logistikareal mit vielfachen Schwerlastverkehr im 24h Betrieb wäre danach ebenso zulässig, wie eine Asphaltmischanlage, eine Brauerei oder eine öffentliche Sportstätte. Die zu erwartenden Emissionen sind in entsprechenden Lärm- und Umweltschutz, Verkehrs- und Geruchsgutachten zu prüfen und verbindliche Vorgaben für eine spätere Nutzung in der Planung und Festsetzung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

