

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	01
2. Übergeordnete Planungen	01
3. Lage der Änderungsfläche	02
4. Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Gülze	03
5. Geplante geänderte Flächennutzung (1. Änderung)	03
6. Belange von Natur und Landschaft	04
7. Belange der Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege	04
8. Belange der Landwirtschaft	05
9. Ver- und Entsorgung, Erschließung	05
10. Plananlagen	05

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neu Gülze für den Bereich Kiekut

Erläuterungsbericht

1. Anlass der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Firma Norditec, Antriebstechnik GmbH nutzt seit 1994 die ehemaligen ZBO – Gebäude in Kiekut. Mit der Entwicklung der Firma zu einer der größten Arbeitgeber der Gemeinde Neu Gülze wurden die Gebäude saniert, erweitert und durch Anbauten vergrößert. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Gülze (Rechtskraft durch Veröffentlichung am 14.10.1999) liegt die gesamte Ortslage Kiekut im Außenbereich.

Nach § 35 (4) Nr. 6 BauGB können bauliche Erweiterungen für vorhandenen Betriebe im Außenbereich zugelassen werden, wenn sich die Erweiterung innerhalb eines angemessenen Verhältnisses zum Bestand bewegt. Dies war bislang der Fall. Die Firma Norditec Antriebstechnik GmbH beabsichtigt eine nochmalige Erweiterung der Betriebsgebäude. Dies ist ohne Absicherung des Betriebsstandortes im Flächennutzungsplan der Gemeinde und ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes baurechtlich nicht möglich.

Der Ortsteil Kiekut soll als Siedlungssplitter mit der Nutzung Wohnen nicht verdichtet oder entwickelt werden. Für die Sicherung des Betriebsstandortes in der Firma Norditec GmbH in der Gemeinde ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes zwingend erforderlich. Die Änderung umfasst die Darstellung einer gewerblichen Baufläche nach § 5 (2) BauGB und § 1 (1) BauNVO. Die gewerbliche Baufläche umfasst das Betriebsgelände der Firma Norditec.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze hat am 03. Juni 2004 die Aufstellung der 1. Änderung des FNP für den Bereich Kiekut beschlossen. Gemeindliches Ziel ist die Standortsicherung der Firma Norditec, Antriebstechnik GmbH, in der Gemeinde.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 22.06.2004. Die frühzeitige Information der Bürger erfolgte am 03.06.2004. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte vom 24.09.2004 bis 25.10.2004.

2. Übergeordnete Planungen

Regionalplanerisch ist die Gemeinde Neu Gülze der Kategorie „Ländlicher Raum“ zugeordnet. In ländlichen Räumen sind nach den Entwicklungszielen des RROP Westmecklenburg die zentralen Orte als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung in besonderem Maße zu sichern und zu stärken. Dies gilt auch expliziert für das Unterzentrum Boizenburg. Dieses Ziel korrespondiert mit einem weiteren Entwicklungsziel: „Einer Schwächung der ländlichen Räume durch Abwanderung der Bevölkerung insbesondere in die Ordnungsräume bzw. in andere Bundesländer ist durch die Sicherung und Schaffung von möglichst vielseitigen, qualifizierten und dauerhaften Arbeitsplätzen entgegen zu wirken.“

Die Gemeinde Neu Gülze liegt in direkter Nachbarschaft zum Unterzentrum Boizenburg im ländlichen Raum. Die Siedlungsschwerpunkte liegen in den Ortslagen Zahrendorf und Neu Gülze. Die Gemeinde ist Schulstandort und verfügt über einen Kindergarten. Die Hauptfunktionen in der Gemeinde sind durch

Wohnen und mit Wohnen verträglichem Gewerbe charakterisiert. Die landwirtschaftlichen Betriebe liegen konzentriert im Bereich der Dorfstraße im OT Neu Gülze. Es geht im vorliegenden Fall nicht um die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen, sondern um die Sicherung eines bestehenden, für die Gemeinde überaus wichtigen Betriebes.

3. Lage der Änderungsfläche

Kiekut liegt südöstlich in der Gemarkung Neu Gülze am Rand der Schaaleniederung. Kiekut ist heute geprägt durch Wohnen, den Flugbetrieb und die Firma Norditec, Antriebstechnik GmbH. Die Änderungsfläche liegt ca. 1.500 m südlich der Ortslage Zahrendorf, östlich der nunmehr als Segelflugplatz genutzten Fläche der ehemaligen Landebahn für Flugzeuge der Agrarwirtschaft und am östlichen Rand der Schaaleniederung. Der für Wohnen genutzte Teil der Siedlung Kiekut besteht aus ca. vier Wohngebäuden mit Nebenanlagen. Diese Wohngebäude mit Nebenanlagen liegen südlich der Änderungsfläche und verbleiben im Außenbereich.

Die Änderungsfläche umfasst die Gebäude der ehemaligen ZBO und die bisherigen dort errichteten Erweiterungsbauten. Die ZBO hatte bis zur Übernahme der Firma Norditec Antriebstechnik GmbH in diesem Bereich zwei langgestreckte Betriebsgebäude und einen großen Zufahrtshof zwischen der Straße Kiekut und den Gebäuden. Dieser Zufahrtshof ist noch erhalten und dient heute als Zufahrt für die Firma Norditec. Die Gebäude sind längsgestreckt und wurden im Zuge der bisher erfolgten Betriebserweiterung sowohl verbreitert als auch verlängert. Es ist dadurch ein kompaktes Produktions- und Bürogebäude der Firma Norditec entstanden.

Das Betriebsgelände umfasst derzeit einschließlich Zufahrt ca. 1 ha Grundfläche und soll so erweitert werden, dass ca. 7.500 qm gewerbliche Baufläche genutzt werden kann. Einschließlich der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Zuwegung umfasst die Änderungsfläche ca. 1,24 ha.

Die Änderungsfläche liegt im:

- Naturpark Mecklenburgisches Elbetal (siehe VO zur Festsetzung des Naturparks „Mecklenburgisches Elbetal“ vom 05.02.1998; Grenzen sind mit LSG „Mecklenburgisches Elbetal“ identisch)
- mecklenburgischen Teil des UNESCO-Biosphärenreservates Flusslandschaft und
- EU Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“.

Östlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung grenzt unmittelbar das Naturschutzgebiet (NSG) „Schaaleniederung von Zahrendorf bis Blücher“, welches mit Beschluß des Bezirkstages Schwerin vom 15.05.1990 festgesetzt wurde, an. Dieses NSG wird als FFH-Gebiet „Schaaletal mit Zuflüssen“ mit Kabinettsbeschuß vom 25.05.2004 gemeldet. Gemäß § 56 Abs. 1 Nr. 1 LNatG M-V ist das staatliche Amt für Umwelt Schwerin für das Vorhaben innerhalb von NSG und damit auch für den Teilbereich des FFH-Gebietes, welches innerhalb des NSG „Schaaletal mit Zuflüssen“ liegt (siehe „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in M-V vom 16.07.02, Amtsblatt M-V, 21.08.02) zuständig.

4. Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Gülze

Die Gemeinde Neu Gülze hat 1994 den Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich der gesamten Gemarkung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Gülze ist 1999 in Kraft getreten. Im Zuge der Genehmigung wurden Teilflächen, die den Kern der Ortslage Neu Gülze betreffen, herausgenommen. Der Flächennutzungsplan ist mit der Herausnahme dieser Flächen genehmigt.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Siedlungen Kiekut und Hühnerbruch im Außenbereich verblieben. Sie sind weder als gemischte Bauflächen noch als Wohnbauflächen dargestellt, da eine mögliche Verdichtung dieser „Außenstandorte“ vermieden werden soll. Dies ist auch nach wie vor Stand der Planungsziele der Gemeinde Neu Gülze. Die bestehenden Wohngebäude im Bereich Kiekut und Hühnerbruch verbleiben im Außenbereich und sind nicht Bestandteil der nunmehr anstehenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Bereich Kiekut sind im Flächennutzungsplan folgende Nutzungen dargestellt:

- Das Gelände des Flugbetriebes.
- Die Grenzen des Naturschutzgebietes Schaaleniederung.

Sowohl die Fläche des Flugplatzes, als auch die Einzelgebäude der Siedlung Kiekut liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ und des gleichnamigen Naturparks.

5. Geplante geänderte Flächennutzung (1. Änderung)

Die geplante Darstellung der Flächenänderung betrifft ausschließlich das Betriebsgelände der Firma Norditec mit den erforderlichen Flächen für die Erweiterung des Betriebes. Sie umfasst die Flurstücke und Teilflächen der Flurstücke 201/3 bis 202/12, die nördlich der vorhandenen Wohnbebauung Kiekut liegen. Die Gesamtfläche umfasst ca. 1,24 ha. Sie wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Planungsziel der Gemeinde Neu Gülze ist für den Bereich Kiekut die Sicherung des Standortes Norditec. Die Firma Norditec beschäftigt an diesem Standort ca. 40 Mitarbeiter. Die Produktionsanlage fällt nicht unter die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Die Darstellung als gewerbliche Baufläche erfolgt vor dem Hintergrund, dass eine gemischte Nutzung möglicherweise eine Verdichtung der Splittersiedlung zur Folge haben könnte. Letzteres soll vermieden werden. Deshalb erfolgt die Darstellung ausschließlich als gewerbliche Baufläche.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderungsfläche liegen auch Maßnahmenflächen zur Kompensation des geplanten Eingriffes, die nach dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern erforderlich sind. Dies betrifft die Eingrünung des Geländes entlang der nördlichen Seite, die erforderliche Abstandsfläche zum Flugplatz hin und eine erforderliche Abstandsfläche zur Grenze des Naturschutzgebietes Schaaleniederung hin.

6. Belange von Natur und Landschaft

Die Änderungsfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ und des Naturparkes „Mecklenburgisches Elbetal“. Ein Antrag auf Entlassung aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes ist parallel zu den Aufstellungsverfahren von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan gestellt worden. Mit der Betriebserweiterung und der hierfür erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung, werden Maßnahmen zur landschaftliche Eingrünung der Gebäude getroffen und festgesetzt. Bezüglich der Wirkung auf das Landschaftsschutzgebiet wird somit eine Verbesserung für den Standort erreicht. In der heutigen Situation sind die Betriebsgebäude der Firma Norditec weithin sichtbar. Die Landschaft zwischen Kiekut und der Bundesstraße 5 mit den Ortslage Zahrendorf und Neu Gülze ist eine offene, fast gehölzlose Agrarlandschaft. Die Gebäude sind deshalb von weither sichtbar. Mit Eingrünungsmaßnahmen, die sich in dieser Richtung um das Gebäude gruppieren, werden die Betriebsanlagen der Firma Norditec deutlicher als bisher der Fall landschaftlich eingebunden.

Das Betriebsgelände liegt außerhalb des Naturschutzgebietes „Schaaleniederung von Zahrendorf bis Blücher“. Die Grenze des Naturschutzgebietes verläuft entlang der deutlich erkennbaren topographischen Abgrenzung. Die Flächen westlich dieser, die Niederungsfläche begrenzende Höhenlinie, erstreckt sich zwischen der Straße Kiekut und der Niederung. Das Naturschutzgebiet wird weder durch Wegeführungen noch durch die Gefahr einer Nutzungsintensivierung betroffen. Durch die festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein 20 m breiter Streifen zwischen den geplanten Erweiterungsbauten des Betriebes und den Grenzen des Naturschutzgebietes hergestellt. Auch mit dieser Maßnahme wird landschaftlich eine Verbesserung durch eine verbesserte Abgrenzung zum Naturschutzgebiet hin erreicht.

In unmittelbarer Nähe zum Vorhaben liegt das FFH-Gebiet „Schaaletal mit Zuflüssen“. Es wurde geprüft, ob erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes vorliegen könnten. Zur Prüfung wurden die Angaben aus dem Standard-Datenbogen zur Beurteilung herangezogen, da der Schutzzweck und die Erhaltungsziele bisher nur vorläufig definiert sind. Beeinträchtigungen des Lebensraumtypes (LRT) „Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitantis*“ sowie der FFH-Arten Fischotter, Rotbauchunke, Kammmolch, Bachneunauge, Rapfen, Steinbeißer, Groppe und Bauchige Windelschnecke können ausgeschlossen werden. Ein kausaler Zusammenhang zwischen dem Vorhaben und dem FFH-Gebiet besteht daher nicht. Es liegt kein Plan im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG vor. Eine Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 18 LNatG M-V, § 34 BNatSchG ist daher nicht erforderlich. Ebenfalls ist aus dem o.g. Grund der Schutzzweck des NSG „Schaaleniederung von Zahrendorf bis Blücher“ nicht gefährdet.

7. Belange der Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege

Archäologische Bodendenkmale sind in diesem Bereich nicht bekannt. Grundsätzlich gilt, dass:

- a) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG die Untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- b) Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

8. Belange der Landwirtschaft

Auswirkung auf Belange der Landwirtschaft sind in diesem Bereich nicht bekannt. Das Betriebsgelände ist seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Die vorgehaltenen Erweiterungsflächen für dieses Betriebsgelände sind als Grünflächen genutzt. Sie werden mehrfach gemäht, unterliegen jedoch nicht der landwirtschaftlichen Erwerbsnutzung. Eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Flächen ist nicht zu erwarten.

9. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Erschließung der gewerblichen Baufläche erfolgt über die Straße Kiekut. Die Straße ist asphaltiert und reicht in dem heutigen Zustand, für die Beschickung der Bedarfe der Firma aus. Die Straße muß weder verbreitert noch stärker ausgebaut werden.

An Versorgung ist die Stromversorgung und die Telekommunikation vorhanden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine dezentrale bestehende Kläranlage mit Verrieselung. Im Zuge der geplanten baulichen Erweiterung der Betriebes ist zu prüfen, ob die Kapazität dieser dezentralen Kläranlage ausreichend sein wird. Flächen für eine mögliche Modernisierung dieser Kläranlage sind vorhanden.

Die Erschließung der gewerblichen Baufläche ist gesichert.

10. Plananlagen

- Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Darstellung der 1. Änderungsfläche im Maßstab 1: 5.000

Neu Gülze, den

22.03.



Der Bürgermeister