

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB zum
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rechlin-Süd"
der Gemeinde Rechlin, Landkreis Neustrelitz

1. Allgemeines

Bis zur sog. Wende und dem Beitritt der ehemaligen DDR bestand in der Gemeinde Rechlin ein sehr einseitig strukturiertes Arbeitsplatzangebot mit der Schiffswerft (ca. 1.000 Arbeitsplätze) und der LPG (ca. 350 Arbeitsplätze). Mit der Umstellung von der Planwirtschaft auf die soziale Marktwirtschaft ist nunmehr der Fortfall des größten Teiles dieser Arbeitsplätze verbunden. Vorrangiges Ziel für die Entwicklung der Gemeinde muß es nunmehr sein, durch Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe mit möglichst breit gefächertem Branchenmix das Arbeitsplatzangebot zu verbessern, um möglichen Abwanderungstendenzen der freigesetzten Erwerbspersonen entgegenzuwirken.

Die Gemeinde Rechlin beabsichtigt daher, südlich der bebauten Ortslage zwischen Leninstraße und Reichsbahngleis ein Gewerbe- und Mischgebiet in verkehrsgünstiger Lage auszuweisen und zu erschließen. Durch diese Maßnahme sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe.

Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.04.1991 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rechlin-Süd" beschlossen.

2. Geltungsbereich und Lage in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rechlin-Süd" umfaßt eine Fläche von rd. 14,5 ha und liegt in der Gemarkung Vietzen am Südrand der bebauten Ortslage von Rechlin.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die vorhandenen bebauten Grundstücke mit vorwiegender Wohnnutzung sowie ein Kleingartengelände,
- im Osten: durch die Gleisanlage der Deutschen Reichsbahn als Stammgleis bis Rechlin-Nord,
- im Süden: durch den dortigen Feuchtwiesenbereich mit deutlicher Böschungskante,
- im Westen: durch die innerörtliche Hauptverkehrsstraße "Leninstraße" als Zubringer zur B 198 im Ortsteil Vietzen.

Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung und dem Ausschnitt aus der topographischen Karte - vergrößerter Maßstab 1 : 5 000. Die Flurstücksgrenzen im Plangebiet wurden von einem Vermessungsbüro (ÖBVI) neu festgestellt und die Flurkarte als Grundplan neu gezeichnet, da kein hinreichend genauer Katasterplan vorlag.

3. Bestehende örtliche Situation

Das Plangebiet ist relativ eben und steigt von Südwesten nach Nordosten leicht an mit Höhen zwischen 65,0 und 70,0 m Ü. NN- Die Flurstücke wurden bisher landwirtschaftlich genutzt und liegen derzeit brach.

Nordwestlich angrenzend befindet sich ein Baugebiet mit freistellenden eingeschossigen Wohnhäusern; im Nordosten liegt eine Kleingartenkolonie.

Im Osten wird das Plangebiet von den Gleisanlagen der Reichsbahn tangiert, hinter der parallel die Kreisstraße Vietzen - Boek verläuft. Im Zuge eines unbefestigten Feldweges ist ein niveaugleicher Bahnübergang vorhanden.

Die im Süden angrenzende Niederung mit Feuchtwiesen wird nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt, sondern hat eher einen Biotopcharakter und soll auch zukünftig von jeder Bebauung freigehalten werden.

Die am Westrand des Geltungsbereiches in Nord-SüdRichtung verlaufende innerörtliche Hauptverkehrsstraße "Leninstraße" verbindet die Ortslage Rechlin mit dem südlichen Ortsteil Vietzen und der hier in West-OstRichtung verlaufenden Bundesstraße B 198 als überregionaler Fernstraße von Plau nach Prenzlau mit Autobahnanschlußstelle Röbel an der BAB Berlin - Rostock in rd. 20 km Entfernung.

4. Darstellung der Planungsabsichten

4.1 Aspekte der Raumordnung und Landesplanung

Wegen noch fehlender raumordnerischer und landesplanerischer Vorgaben für den Landkreis Neustrelitz - und damit auch für die Gemeinde Rechlin - einerseits und kurzfristigen Planungserfordernissen andererseits hatte am 18.04.1991 im Landratsamt Neustrelitz eine Arbeitstagung stattgefunden unter Leitung der Landesplanungsbehörde beim MW sowie der Abteilung Bauleitplanung beim MI des Landes Mecklenburg-Vorpommern; auf die Niederschrift vom 19.04.1991 wird Bezug genommen.

Aus landesplanerischer Sicht wird die dringende Notwendigkeit der Arbeitsplatzbeschaffung in Rechlin bestätigt und die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes befürwortet. Der Standort des geplanten Gewerbegebietes Rechlin-Süd findet die Zustimmung der Landesplanung, wobei noch geprüft werden sollte, ob eine Ausdehnung bis zur Bundesstraße möglich sei.

Der Gemeinde wurde bei der Arbeitstagung empfohlen, einen Teilflächennutzungsplan für die Ortslage Rechlin aufzustellen und einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet beim Innenministerium zur Genehmigung einzureichen.

4.2 Planungsleitlinien der Gemeinde

Der inzwischen erstellte Entwurf zum Teilflächennutzungsplan gemäß § 246 a BauGB in Verbindung mit § 5 BauZVO weist für die südliche Ortslage von Rechlin Mischgebiets- und Gewerbeflächen aus, abgegrenzt durch einen Streifen öffentliche Grünfläche von den nordwestlich angrenzenden Wohnbauflächen.

Dem Entwurf zum Teilflächennutzungsplan sowie hier zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rechlin-Süd" liegen folgende Planungsleitlinien zugrunde:

a) geordnete städtebauliche Entwicklung

Mit der Standortwahl sollen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet werden bei weitestgehendem Ausgleich von öffentlichen und privaten Belangen und sparsamem Umgang mit Grund und Boden.

b) Belange der Wirtschaft

Die Gemeinde Rechlin strebt an, sowohl für ortsansässige als auch auswärtige solvente Investoren Möglichkeiten zur Errichtung mittelständiger Gewerbebetriebe zu eröffnen durch die Bereitstellung geeigneter Baugrundstücke und Sicherstellung der Erschließung. Auf diese Weise soll die Erwerbsstruktur in der Gemeinde wesentlich verbessert werden mit der Schaffung und Sicherung neuer Arbeitsplätze.

c) Belange des Immissionsschutzes

Der Schutz der Wohnbevölkerung in der benachbarten Ortslage gegenüber den geplanten Gewerbeflächen muß durch entsprechende Nutzungsabstufungen Mischgebiet (MI), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), Gewerbegebiet (GE) mit den nach BauNVO

zulässigen baulichen Nutzungen und daraus resultierenden geringen Immissionswerten sowie durch ausreichende Abstandsflächen als bepflanzte Grünflächen gewährleistet werden. Die verkehrliche Erschließung des Misch- und Gewerbegebietes erfolgt direkt von der Leninstraße her ohne Durchfahrung von Wohngebieten.

Damit werden die Belange an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend berücksichtigt.

d) Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die Festsetzung der Bauflächen stellt unbestreitbar einen Eingriff in das Natur- und Landschaftsgefüge dar. Allerdings werden hier keine im Sinne des Naturschutzes wertvollen Flächen betroffen, sondern lediglich Ackerland mit begrenzter ökologischer Wertigkeit. Als Ausgleich sollen Gehölzanzpflanzungen (heimische Bäume und Sträucher, Liste sh. Anlage) auf den o. g. Abstandsflächen erfolgen sowie eine Randbepflanzung der Baugrundstücke zur offenen Landschaft hin.

Zusätzlich wird festgesetzt, daß auf den zukünftigen Baugrundstücke ebenfalls Pflanzungen zur Durchgrünung und Gestaltung des Baugebietes anzulegen sind.

4.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

a) Verkehrsflächen

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der B 198 her über die auszubauende "Leninstraße" sowie von der Kreisstraße Vietzen-Boek her über den auszubauenden höhengleichen Bahnübergang.

Die innere verkehrliche Erschließung wird durch die Planstraße von der Leninstraße bis zum Bahnübergang sowie die nach Norden abzweigende Stichstraße mit Wendepplatz

gewährleistet. Die Straßenquerschnitte betragen 10 m, der Wendeplatz erhält einen Radius von 24 m, um auch das Wenden eines LKW zu ermöglichen.

Für die Erschließungsstraßen sind straßenbautechnische Ausbaupläne nach den einschlägigen Richtlinien in Bearbeitung.

Die notwendigen Stellplätze je nach Nutzung sind auf den privaten Baugrundstücken der ansiedelnden Betriebe nachzuweisen und vorzuhalten.

Die erforderlichen Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen werden festgesetzt und sind entsprechend freizuhalten.

Am Südostrand des Geltungsbereiches wird zusätzlich die Zufahrt zur im Bau befindlichen Kläranlage als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt; hier genügt ein Querschnitt von 7,0 m.

b) Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Entwurf zum Teilflächennutzungsplan wird die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegliedert.

Der westliche Teil des Plangebietes mit einer Fläche von rd. 6,3 ha wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt analog zu den nördlich angrenzenden vorhandenen Nutzungen entlang der Leninstraße. Hier sollen Gewerbebetriebe und Einzelhandel angesiedelt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO), zulässig sind daneben auch Wohngebäude mit teilweise geschäftlicher Nutzung.

Im östlichen Teil des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 8,2 ha wird die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet (GE) bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt mit den Nutzungsmöglichkeiten nach § 8 BauNVO. Im GEE sind nur Gewerbebetriebe und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu ist ein flächenbezogener

Schalleistungspegel festgesetzt, der sich an den städtebaulichen Orientierungswerten (gem. DIN 18005) für ein allgemeines Wohngebiet orientiert. Damit wird für die westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete und die nördlich gelegenen Kleingärten sichergestellt, daß von dem hier ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen ausgehen. Von dem weiter östlich gelegenen Gewerbegebiet sind dann ebenso keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die o.g. Wohngebiete zu erwarten, aufgrund des Abstand von ca. 100 m im Zusammenhang mit der abschirmenden Wirkung der baulichen Anlagen, die im GEE entstehen werden.

Desweiteren wird zu der angrenzenden Wohnbebauung im Nordwesten ein bepflanzter Immissionsschutzstreifen mit 15,0 m Breite als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, so daß nunmehr keine wesentlichen Beeinträchtigungen, ausgehend von den GEE bzw. GE, zu erwarten sind.

In den GE und GEE werden Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen, damit diese Flächen den produzierenden Handwerks- und Gewerbebetrieben vorbehalten werden können. Im Mischgebiet sind solche Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größenordnung von maximal 600 m² Verkaufsfläche ausdrücklich zulässig, weil Einzelhandelsbetriebe dort in direkter Zuordnung zu Wohngebieten angesiedelt werden sollen. Die Verkaufsflächenbeschränkung soll sicherstellen, daß an diesem Standort kein "großflächiger Einzelhandel" entstehen kann, der die verkehrliche und versorgungsstrukturelle Situation der Gemeinde negativ beeinflussen würde.

Die Bebauung innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Bereiche wird im Mischgebiet (MI) bis zu zweigeschossig zugelassen bei einer Grundflächenzahl GRZ = 0,6 und einer Geschoßflächenzahl GFZ = 1,2; es ist die offene Bauweise vorgesehen.

Im Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) ist eine bis zu dreigeschossige Bebauung möglich, wobei die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wegen der zu erwartenden größeren Abmessungen der Gebäude (Hallen)

festgesetzt wird. Die Grundflächenzahl beträgt hier $GRZ = 0,8$, die Geschoßflächenzahl $GFZ = 2,4$ und erlaubt damit eine relativ hohe Ausnutzung, ohne jedoch die Maßstäblichkeit der vorhandenen benachbarten Bausubstanz im Norden zu überschreiten.

Hierzu wurde ebenfalls die Gebäudehöhe auf max. 12 m festgesetzt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Elt- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Neuverlegung der Leitungstrassen im Zuge der Erschließungsstraßen gewährleistet mit Anschluß an die vorhandenen Versorgungsleitungen im Zuge der Leninstraße. Vorabstimmungen mit den zuständigen Versorgungsunternehmen lassen eine ausreichende Versorgung erwarten. Gleiches gilt für die Telekommunikation .

Das anfallende Schmutzwasser - bei den zu erwartenden Gewerbe- und Handelsbetrieben Überwiegend häusliches Abwasser - wird über ein neu geplantes Schmutzkanalnetz einem Abwassertauchpumpwerk im Einmündungsbereich der Planstraße auf die Leninstraße zugeleitet und von hier zu der im Bau befindlichen Kläranlage im Ortsteil Vietzen gepumpt. Die abwassertechnischen Entwurfsunterlagen liegen bereits vor.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird ein Regenkanalnetz im Zuge der Erschließungsstraßen verlegt. Entsprechend der vorhandenen Geländeneigung verläuft das Leitungsgefälle zum Tiefpunkt an der Leninstraße und von hier über eine mit Leitungsrecht gesicherte Trasse zu einem Vorflutgraben südlich des Plangebietes, der die Feuchtwiesen durchquert und letztlich in den Sumpfsee südlich Vietzen entwässert. Mit dem Oberflächenwasser werden die Feuchtwiesen zusätzlich vernäßt und der teilweise vorhandene Schilfwuchs gefördert als ökologische Ausgleichsmaßnahme.

Die einschlägigen Bestimmungen zum Brandschutz und zur Abfallbeseitigung im Plangebiet sind zu beachten.

6. Kosten der Erschließung und Finanzierung

Für die Erschließung des Plangebietes wurden überschlägig nach derzeitigem Planungsstand folgende Kosten ermittelt (ohne Grunderwerb):

Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 897.000,-- DM
Trennkanalisation einschl. Abwasserpumpwerk und Druckrohrleitung	ca. 733.000,-- DM
Wasserversorgung	ca. 100.000,-- DM
Landschaftsbau	ca. 105.000,-- DM
Vermessungsarbeiten	ca. 100.000,-- DM
Elt- und Telekommunikation	ca. 150.000,-- DM

Der Anteil der Gemeinde Rechlin an den Kosten für den Straßen- und Landschaftsbau beträgt 10 %, mithin rd. 100.000,-- DM.

Soweit Erschließungsbeiträge zu erheben sind, erfolgt die Veranlagung und Erhebung nach den Bestimmungen der gemeindlichen Satzungen auf der Rechtsgrundlage des BauGB.

Beiträge und Kostenerstattungen werden erhoben für Schmutzkanal, Regenkanal und Wasserleitung nach Ortssatzung.

Für die Finanzierung will die Gemeinde Förderungsmittel (GA) in Anspruch nehmen; Zuwendungsbescheide liegen vor.

Der Grunderwerb für die öffentlichen Flächen soll in freihändigem Grundstücksverkehr erfolgen bzw. ist bereits größtenteils getätigt. Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigem Stand im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Gemeinde Rechlin behält sich allerdings die Durchführung entsprechender Maßnahmen gemäß Teil IV und V des BauGB vor; hier bieten sich Umlegungs- bzw. Grenzregelungsverfahren an.

7. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt 14,5 ha mit folgender Aufteilung der

Nutzungsarten:	Gewerbegebiet:	7,41 ha
	Mischgebiet:	5,70 ha
	Verkehrsflächen:	0,69 ha
	Grünflächen:	0,70 ha

8. Bodenfunde

Für den Fall, daß archäologisch bedeutsam Bodenfunde im Plangebiet getätigt werden, sind diese bei der Gemeindeverwaltung Rechlin anzuzeigen, die sofort die zuständigen Behörden benachrichtigen wird.

9. Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine ca. 1200 m² große Auffüllungsfläche geringer Mächtigkeit mit Bauschutt und inertem Material. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und als Lagerfläche festgesetzt. Damit wird eine Überbauung dieser Fläche ausgeschlossen, um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt die Altablagerungen zu entfernen.

Das Amt Rechlin hat im Dezember 1992 eine "Gefährdungsabschätzung von Altlastenverdachtsflächen im Raum Rechlin, Kreis Neustrelitz" durch die Fahrzeug- und Umwelttechnik GMBH Neubrandenburg vornehmen lassen. Hierbei wurde auch diese Altablagerung bzw. Deponie untersucht. Die Untersuchungen (Boden, Grundwasser) an den Deponiestandorten haben ergeben, daß keine sofortige Durchführung von Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Insoweit ist zu erwarten, daß von der Altablagerung im Plangebiet keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet ausgehen.

10. Denkmalschutz/ Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch den Bauleitplan nicht berührt.

Rechlin, den 30.03.1994




Bürgermeister

Anlage zur Begründung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rechlin-Süd"

Artenliste der standortgerechten, heimischen Laubgehölze

Schwarzer Holunder
Kreuzdorn
Hunds-Rose
Weißdorn
Stiel-Eiche
Sand-Birke
Eberesche
Feld-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Gemeine Hasel
Rotbuche
Winter-Linde

Sambucus nigra
Rhamnus catharticus
Rosa canina
Crataegus monogyna
Quercus robur
Betula pendula
Sorbus aucuparia
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Corylus avellana
Fagus sylvatica
Tilia cordata