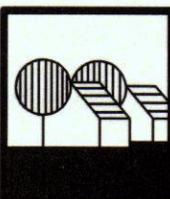
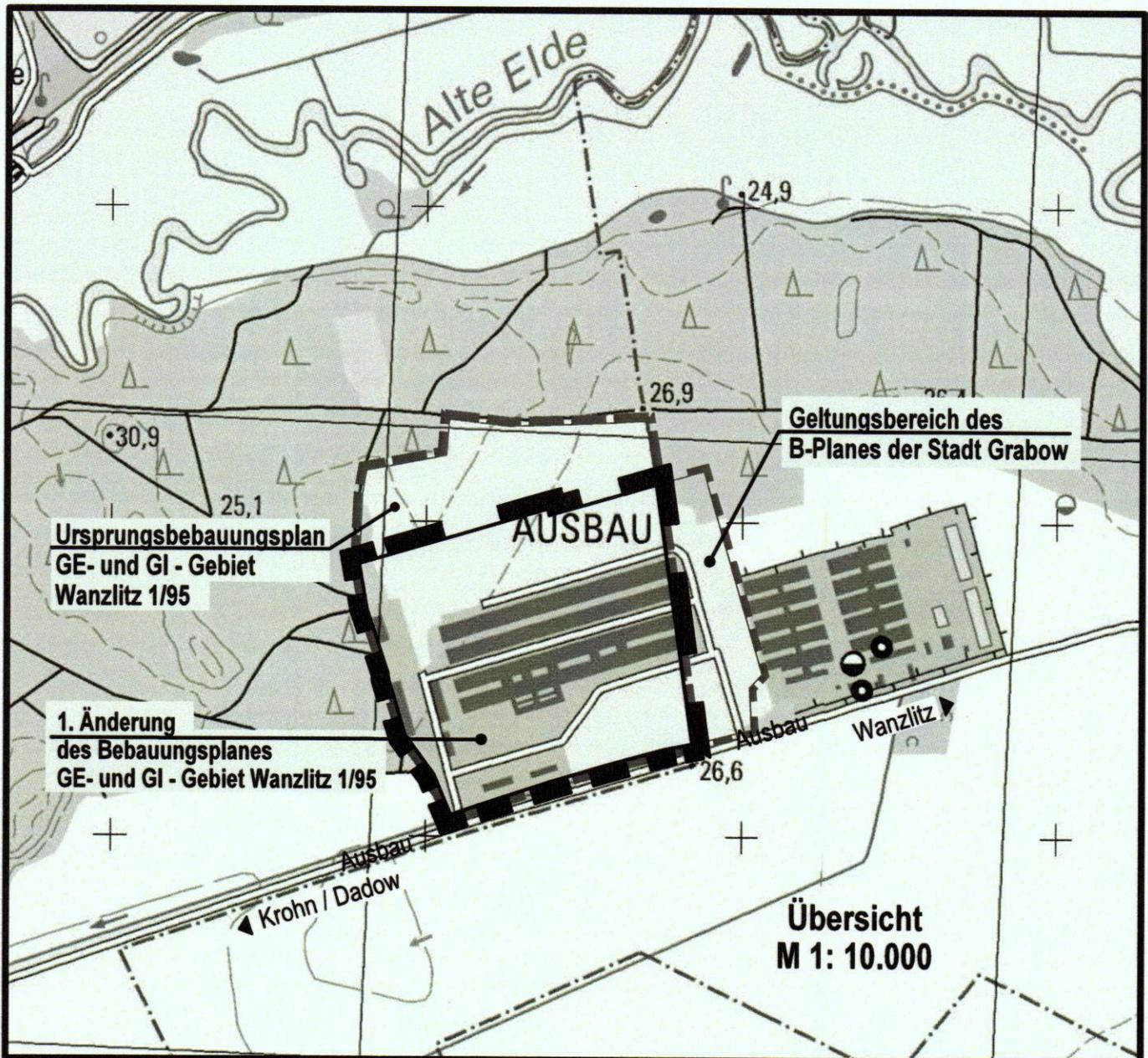


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GE- UND GI- GEBIET WANZLITZ 1/95 DER GEMEINDE ELDENA

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 16. Oktober 2014

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Eldena über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes GE- und GI-Gebiet Wanzlitz 1/95“ im Verfahren nach § 13 BauGB

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S		Seite
1.	Allgemeines	2
1.1	Anlass der Planänderung	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Übergeordnete Planungen	3
1.4	Planungsrechtliche Situation	3
1.5	Plangrundlage	4
1.6	Rechtsgrundlagen	4
2.	Planungsziele	6
3.	Wahl des Planverfahrens	6
4.	Inhalte der Planänderung	8
3.1.	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise	10
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	11
3.5	Versorgungsflächen	12
3.6	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
3.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
3.8	Waldabstand	14
3.9	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen	15 15
3.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
3.11	Nachrichtliche Übernahmen	15
3.12	Hinweise	16
4.	Auswirkung der Planung	18
4.1	Allgemeine Auswirkungen	18
4.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
4.3	Flächennachweis	18
4.4	Artenschutzrechtliche Belange	18
4.5	Landschaftsschutzgebiet Unteres Elde- und Meynbachtal	19
4.6	FFH- Gebiet Alte Elde zwischen Wanzlitz und Krohn (DE- 2735-361)	19
5.	Beschluss über die Begründung	20
6.	Arbeitsvermerke	20

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planänderung

Die Gemeinde Eldena hat den Bebauungsplan „GE- und GI-Gebiet Wanzlitz 1/95“ aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bestehende Bebauung und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu schaffen. Mit der Planung soll eine eindeutige Abgrenzung der Bauflächen zur freien Landschaft erfolgen.

Der Gewerbe- und Industriestandort befindet sich auf zwei unterschiedlichen Gemeindegebieten (Stadt Grabow und Gemeinde Eldena). Von beiden betroffenen Gemeinden wurden planungsrechtliche Regelungen für das jeweilige Gemeindegebiet getroffen.

Das Planungsziel der 1. Änderung besteht in der Anpassung des Bebauungsplanes an den östlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ der Stadt Grabow, um die bereits vorhandene gebietsübergreifende Bebauung einheitlich planungsrechtlich zu regeln. Dies ist auch aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse, beide Plangebiete gehören einem Grundstückseigentümer eine Maßnahme zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung für das Gesamtgebiet. Es bedarf hierzu der Präzisierung und Anpassung von Ausnutzungskennziffern.

An der westlichen Grenze des Plangebietes ist eine klarstellende Regelung der vorhandenen Bebauung im Plangeltungsbereich erforderlich.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes beträgt ca. 26,2 ha und umfasst die die Flurstücke 170/5, 170/3, 170/11 und 180/1 der Flur 1 Gemarkung Krohn.

Das Plangebiet der 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Sukzessionsfläche innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes „GE- und GI-Gebiet Wanzlitz 1/95“ (Flurstück 170/3 der Flur 1 Gemarkung Krohn),
- im Osten: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplan der Stadt Grabow „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“,
- im Süden: durch die Straße Krohn/Dadow – Wanzlitz,
- im Westen: durch den vorhandenen gemeindlichen Weg am angrenzenden Wald.

Das Flurstück 170/3 der Flur 1 der Gemarkung Krohn wurde nicht in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen, da es sich ausschließlich um eine im Ursprungsplan festgesetzte Sukzessionsfläche handelt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung beträgt ca. 19,13 ha.

1.3 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Eldena befindet sich im Süden der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Grabow verwaltet. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Der Hauptort der Gemeinde Eldena ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

In der Gemeinde Eldena wurden bis zum 31.12.2012 1217 Einwohner registriert.

Die vorliegende Planung dient der Standortsicherung für das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet. Dies trägt dazu bei, den Standort zu erhalten, Arbeitsplätze zu sichern und die weitere gewerbliche Entwicklung zu unterstützen (vgl. Pkt. 4.1(4) RREP WM).

Raumordnerische Belange stehen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE-Gebiet und GI-Gebiet Wanzlitz 1/95“ der Gemeinde Eldena nicht entgegen.

1.4 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet (GE) dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt in einem Teilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) dar und im Übrigen ein eingeschränktes Industriegebiet (GIE) dar. Mit der vorliegenden 1. Änderung ist nicht beabsichtigt die Art der baulichen Nutzung zu ändern. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Im Flächennutzungsplan soll künftig die Darstellung als gewerbliche Baufläche gewählt werden, um die planungsrechtliche Übereinstimmung zwischen vorbreitender und verbindlicher Bauleitplanung zu schaffen. Dies ermöglicht der Gemeinde langfristige Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Bebauungsplanes.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Gemeinde Eldena beabsichtigt durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen. Das Planverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren geführt und wird vor Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes beendet. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 08.07.2014 durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim genehmigt. Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der bisherige Verstoß gegen das Entwicklungsgebot wird nicht im vereinfachten Verfahren geheilt; sondern die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im zweistufigen Verfahren durchgeführt. Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan das Entwicklungsgebot hergestellt und für zukünftige Planungen gewährleistet. Der Flächennutzungsplan kann nicht im vereinfachten Verfahren geändert werden, da bei der Änderung die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Planungsziele müssen dem Entwicklungsgebot entsprechen und das festgesetzte GE-Gebiet im Flächennutzungsplan wird nunmehr als gewerbliche Baufläche festgesetzt

und eröffnet der Gemeinde verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten an dem Standort.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung Eldena am 06. Dezember 1995 als Satzung beschlossen und ist durch Fristablauf genehmigt (Genehmigungsfiktion). Dies wurde durch Aushang vom 14.01.1997 bis zum 31.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Die Mindestdauer des Aushangs war zum damaligen Zeitpunkt auf 14 Tage festgeschrieben. Der am 14. Januar 1997 durch Aushang ortsüblich bekanntgemachte Bebauungsplan trat somit 29.01.1997 in Kraft. Hierbei handelt es sich nicht, wie irrtümlich bezeichnet, um die 1. Änderung des Bebauungsplanes sondern um den Ursprungsbebauungsplan. Aus den Verfahrensunterlagen zum Ursprungsbebauungsplan ist dies ersichtlich. Der redaktionelle Fehler wird durch die Gemeinde behoben. Die nunmehr vorgenommenen und gekennzeichneten Änderungen stellen die 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes dar.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt hier das vereinfachte Verfahren in Betracht. Die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Planänderungen und Ergänzungen betreffen insbesondere Klarstellungen an der westlichen Grenze des Plangebietes und Regelungen für den gebietsübergreifenden Bestand im Plangeltungsbereich. Das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept bleibt bestehen und der planerische Grundgedanke bleibt erhalten; somit ist das vereinfachte Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes anwendbar. Der Frage des Entwicklungsgebotes wird durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren Rechnung getragen.

1.5 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet der Ursprungsbebauungsplan.

Als Kartengrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans dient eine Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan für eine Teilbereich), erstellt durch den Dipl.-Ing. Oliver Urban, ÖBVI, mit Sitz in Ludwigslust. Grundlage für die Lage- und Höhenvermessung ist die ALK des Landkreises Ludwigslust - Parchim.

1.6 Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende.

Die Überleitungsvorschrift des § 25 d der BauNVO regelt, dass wenn der Entwurf des Bauleitplanes vor dem 20. September 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt worden ist, die BauNVO in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden ist. Dies ist in dem Verfahren der Fall. Der

Bauleitplan lag in der Zeit vom 01.11.2012 bis zum 03.12.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE- und GI-Gebiet Wanzlitz 1/95“ der Gemeinde Eldena liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Folgende weiterführenden Rechtsgrundlagen liegen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE- und GI-Gebiet Wanzlitz 1/95“ zugrunde:

- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert am 4. Juli 2011, GVOBl. M-V S. 759.
- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542).
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 08. Februar 1993 (GVBl. M-V S. 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870).
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) vom 20.04.2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 805), zuletzt geändert durch Verordnung vom 09.12.2009 GVOBl. M-V S. 90).

- BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), des zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212

2. Planungsziele

Das Planungsziel besteht in der Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Industrie- und Gewerbestandortes der Gemeinde Eldena. Aus Sicht der Gemeinde Eldena gilt es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die bestehenden Betriebsstandorte zu sichern.

Die Änderungsinhalte betreffen sowohl die erforderlichen Klarstellungen an der westlichen Grenze des Plangebietes als auch den gesamten Plangeltungsbereich. Die Änderungen im gesamten Plangeltungsbereich entsprechen der Präzisierung und Anpassung von Ausnutzungskennziffern zur einheitlichen planungsrechtlichen Regelung der bereits vorhandenen gebietsübergreifenden Bebauung.

Folgende Änderungen sind beabsichtigt:

Die Grenze des westlichen Plangeltungsbereiches wird klarstellend entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Die Baugrenze wird an die vorhandene Bebauung angepasst. Diese klarstellenden Änderungen sind erforderlich, um rechtseindeutig den Bestand zu regeln. In diesem Zusammenhang sind die Belange des Waldschutzabstandes neu zu betrachten.

An der östlichen Grenze des Plangebietes wird die durch die bestehenden gebietsübergreifenden Gebäude verlaufende Baugrenze zurückgenommen. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt und die Traufhöhe im GE-Gebiet, derzeit 6,00 m, wird entsprechend der bestehenden Festsetzung auf 8,00 m angepasst.

Zusätzlich hat die Gemeinde Eldena sich mit gutachterlich bewerteten Immissionen aus der vorhandenen angrenzenden Schweinemastanlage auseinander zu setzen. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

3. Wahl des Planverfahrens

Der Bebauungsplan wurde durch Fristablauf (Genehmigungsfiktion) genehmigt und die Gemeinde hat diesen Plan nach Heilung der Mängel, basierend auf den Empfehlungen der zuständigen Genehmigungsbehörde, in Kraft gesetzt. Die Gemeinde Eldena hat auf Veranlassung gemäß Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft, ob es sich um einen offensichtlich fehlerhaften Bebauungsplan handelt und begründet den Erhalt wie folgt:

Der Bebauungsplan besitzt seit 16 Jahren Rechtskraft. Fehler im Abwägungsvorgang bleiben immer relevant, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind. Ein offensichtlicher Mangel ist für die Gemeinde Eldena nicht erkennbar. Für die Gemeinde ist somit nicht erkennbar, inwieweit es sich um einen offensichtlich fehlerhaften Bebauungsplan handelt. Es wurden keine Verstöße gerügt und ein Fehler in Bezug auf das Verhältnis von Bebauungsplan zu Flächennutzungsplan (§ 214 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB) ist unbeachtlich, wenn der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist aus Sicht der Gemeinde nicht beeinträchtigt. Zur Rechtsklarheit hat die Gemeinde das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet und hat es vor Satzungsbeschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes beendet.

In Bezug auf „ggf. noch andere Fehler“ sind keine konkreten Aussagen zu Fehlern getroffen worden. Somit ist der Sachverhalt für die Gemeinde auch nicht offensichtlich.

Die Gemeinde selbst hat erkannt, dass aufgrund von nachträglichen Bodenordnungen eine klarstellende Präzisierung der Geltungsbereichsgrenze und Baugrenze in Bezug auf die vorhandene Bebauung erfolgen sollte. Darüber hinaus soll der vorhandenen gebietsübergreifenden Bebauung Rechnung getragen werden, in dem die bisher festgesetzte Baugrenze im östlichen Bereich des Plangebietes in dem Bereich entfällt, wo ein direkter Anschluss an die festgesetzten Baugrenzen des angrenzenden Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ der Stadt Grabow besteht und eine Verbindung somit ermöglicht wird. Dies wird auch in der festgesetzten abweichenden Bauweise berücksichtigt. Die beabsichtigten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes haben auf die Grundzüge der Planung und auf den planerischen Grundgedanken keinen Einfluss. Es handelt sich um Änderungen und Ergänzungen von mindermem Gewicht, die die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung nicht beeinflussen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt hier das vereinfachte Verfahren in Betracht. Die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Planänderungen und Ergänzungen betreffen insbesondere Klarstellungen an der westlichen Grenze des Plangebietes und Regelungen für den gebietsübergreifenden Bestand im Plangeltungsbereich. Das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept bleibt bestehen und der planerische Grundgedanke bleibt erhalten; somit ist das vereinfachte Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes anwendbar. Der Frage des Entwicklungsgebotes wird durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren Rechnung getragen.

Ziel der Gemeinde ist es, den Gewerbe- und Industriestandort zu sichern und zu erhalten sowohl auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung gewerbliche Baufläche anstelle des GE-Gebietes festzusetzen, wurde das Planverfahren beendet. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist wirksam. Das Entwicklungsgebot ist beachtet. Zur Rechtssicherheit hat die Gemeinde das Verfahren zur 2.

Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, mit dem Ziel langfristig den vorhandenen Standort zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten am Standort zuzulassen. Dies entspricht auch dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden, in dem vorhandene und bereits baulich genutzte Flächen erhalten bleiben, anstelle neue und unversiegelte Flächen in Anspruch zu nehmen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept bleibt bestehen. Die dargestellten Änderungsabsichten der Gemeinde Eldena berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Die weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben. An der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung werden keine Änderungen vorgenommen, somit ergeben sich durch diese 1. Änderung keine Anforderungen, die sich im Vergleich zur bisherigen Rechtssituation auf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, auswirken. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischer Vogelschutzgebiete vor.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE- und GI-Gebiet Wanzlitz 1/95“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von einer frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, um somit allen Betroffenen die Möglichkeit zur Äußerung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE- und GI-Gebiet Wanzlitz 1/95“ zu geben.

4. Inhalte der Planänderung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „GE- und GI-Gebiet Wanzlitz 1/95“ der Gemeinde Eldena stellt auf einen Änderungsbereich ab. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes ist größer als der Änderungsbereich.

Die wegfallenden Darstellungen in der Planzeichnung werden durch rote Kreuze gekennzeichnet. Die sich ergebenden Änderungen im Text – Teil B werden mit **Ä1**) fett und kursiv gekennzeichnet.

Der Plangeltungsbereich wird an der westlichen Plangebietsgrenze an die vorhandene Bebauung und an die bestehende Grundstücksgrenze angepasst. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung an den Bestand.

Die Änderungen im Einzelnen begründen die Festsetzungen im Änderungsbereich.

3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die Nutzungsschablone wird redaktionell in Übereinstimmung mit dem Text Teil – B gebracht und in der Nutzungsschablone wird Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan wurden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen und damit die Festsetzung der Einschränkung begründet. Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen begründet nicht die Festsetzung einer Einschränkung.

Für den Plangeltungsbereich bestanden bisher keine Nutzungsbeschränkungen, die aus der Geruchsbelastung der vorhandenen Schweinemastanlage resultieren. Dies ist jedoch erforderlich und gutachterlich begründet.

Es wurde eine zusätzliche Festsetzung zum Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt getroffen:

„Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb der gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes nicht zulässig.“

Entsprechend der Geruchsimmissionsprognose vom Oktober 2005 ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Ausbreitungsberechnung eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 15 – 20% zu erwarten. Damit wird das in der Geruchsimmissionsrichtlinie M-V als Orientierungswert angegebene Maß von 15% der Jahresstunden überschritten, was den Ausschluss der schützenswerten Nutzung in dem gekennzeichneten Bereich begründet.

Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Das Industriegebiet GI wurde im Ursprungsbebauungsplan als eingeschränktes Industriegebiet Gle festgesetzt. Die Einschränkung wurde mit dem Ausschluss von trinkwassergefährdenden Industriebetrieben begründet, da sich das Plangebiet am Rand der Trinkwasserschutzzone III B befand. Die Trinkwasserschutzgebietsausweisung wurde verändert, so dass die Einschränkungstatbestände nicht mehr zu beachten sind. Das eingeschränkte Industriegebiet wird als Industriegebiet (GI) in der Nutzungsschablone und im Text – Teil B festgesetzt. Die Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen wird gestrichen.

Für den Plangeltungsbereich bestanden bisher keine Nutzungsbeschränkungen, die aus der Geruchsbelastung der vorhandenen Schweinemastanlage resultieren. Dies ist jedoch erforderlich und gutachterlich begründet.

Es wurde eine zusätzliche Festsetzung zum Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt getroffen:

„Innerhalb des Industriegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 9 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb der gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes nicht zulässig.“

Entsprechend der Geruchsimmissionsprognose vom Oktober 2005 ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Ausbreitungsberechnung eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 15 – 20% zu erwarten. Damit wird das in der GIRL als Orientierungswert angegebene Maß von 15% der Jahresstunden überschritten, was den Ausschluss der schützenswerten Nutzung in dem gekennzeichneten Bereich begründet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet (GE) durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage (Traufhöhe) bestimmt.

Die Traufhöhe wurde als Höchstgrenze mit 6,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Unter Berücksichtigung der im angrenzenden Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ der Stadt Grabow festgesetzten Traufhöhe von 8,00 m und dem Planungsziel einheitliche Ausnutzungskennziffern aufgrund der gebietsübergreifenden Bebauung festzusetzen, wird die Traufhöhe auf 8,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Im gesamten Plangeltungsbereich und im gebietsübergreifenden angrenzenden Plangebiet wird nunmehr die Traufhöhe einheitlich geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Industriegebiet (GI) durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage (Traufhöhe) bestimmt. Eine Änderung der Ausnutzungskennziffern für das Industriegebiet wurde nicht vorgenommen.

3.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Das Planungsziel besteht in der Neuregelung der Festsetzung der Bauweise. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

„Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die abweichende Bauweise zulässig. Es sind Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf an die östliche Grundstücksgrenze (hier Grenze des Plangeltungsbereiches) ohne seitlichen Grenzabstand herangebaut werden. Ausgenommen sind die Bereiche an der östlichen Grundstücksgrenze, die durch festgesetzte Baugrenzen einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten haben.“

Die abweichende Bauweise wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes und in Anpassung an die Ausnutzungskennziffern des angrenzenden Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ der Stadt Grabow festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude weisen überwiegend Gebäudelängen über 50,00 m auf und sind mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet. Diese Ausnutzungskennziffern sollen auch für Neubauten zulässig sein.

In einem festgesetzten Teilbereich kann an die östliche Grundstücksgrenze, die gleichzeitig die Gemarkungsgrenze und Plangeltungsbereichsgrenze ist herangebaut werden. Diese Festsetzung ist im Hinblick auf die vorhandene gebietsübergreifende Bebauung erforderlich, um die Gebäudeverbindung zu erhalten und beide Plangebiete einheitlich zu regeln.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Im Plangeltungsbereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen geregelt.

Die bisher festgesetzte Baugrenze im östlichen Bereich des Plangebietes im Abstand von 8,00 m zur Grundstücks- und Gemarkungsgrenze entfällt in dem Bereich, wo ein direkter Anschluss an die festgesetzten Baugrenzen des angrenzenden Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ der Stadt Grabow besteht. Die Verbindung der beiden Plangebiete ist somit gewährleistet und die bestehende Bebauung wurde berücksichtigt.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) erfolgt kein direkter Anschluss an Baugrenzen des Anschlussbebauungsplanes, so dass hier die Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes durch die Festsetzung der Baugrenze gewährleistet wird.

Die westliche Baugrenze im Plangeltungsbereich wird redaktionell an die vorhandene Bebauung angepasst. Die bisherige Durchschneidung der Gebäude durch die Baugrenze entfällt.

Die Lage der Baugrenze an der westlichen Grundstücksgrenze bleibt in den Bereichen, wo kein Änderungsbedarf besteht mit der Baugrenze des Ursprungsplanes identisch. In den Bereichen, wo die Baugrenze durch Gebäude verläuft, wird sie an den vorhandenen Gebäudebestand angepasst und die Baugrenze des Ursprungsplanes wurde als künftig fortfallend (rote Kreuze) gekennzeichnet. Im Bereich des mit einem Erhaltungsgebot belegten

Baumes wurde die Baugrenze so festgesetzt, dass der Kronentraufbereich des Baumes berücksichtigt wird. Zur Rechtseindeutigkeit wird in diesem Bereich die Baugrenze des Ursprungsbebauungsplanes nochmals deutlich als künftig fortfallend (rotes Kreuz) gekennzeichnet.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgt zusätzlich eine Bemaßung der Baugrenzen.

3.5 Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

An der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Trafostation der WEMAG, die nachrichtliche übernommen wurde.

3.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangeltungsbereich befinden sich Leitungen der WEMAG und anderer Versorgungsträger. Die vorhandenen Leitungsbestände wurden bekanntgegeben und der vermutliche Verlauf der Leitungen der WEMAG über Leitungsrechte in einer Breite von 3,00 m gesichert. Es handelt sich um 20-kV-Kabel und um 0,4-kV-Kabel. Mögliche Umverlegungen von Leitungen der WEMAG insbesondere der 0,4-kV-Kabel sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Innerhalb der vorhandenen Gebäude wurden keine Leitungsrechte festgesetzt. Außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich eine 20-kV-Freileitung. Auswirkungen auf den Plangeltungsbereich wurden durch den Versorger nicht bekannt gegeben. Darüber hinaus wurde ein Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen, dass der vorhandene Leitungsbestand bei jeglichen Baumaßnahmen zu beachten ist und die WEMAG Netz GmbH vor jeglichen Baumaßnahmen zu konsultieren ist. Die „Schutzanweisungen von Versorgungsleitungen und –anlagen“ sind zu beachten und können verbindlich unter dem Pfad www.wemag-netz.de/anschluss/Leitungsauskunft für das Versorgungsgebiet der WEMAG heruntergeladen werden. Darüber hinaus können Terminabstimmungen zur örtlichen Einweisung bei der WEMAG Netzdienststelle Perleberg Telefon: 0385-7552654 vorgenommen werden.

Die zukünftig geplanten Netzbaumaßnahmen sind zu einem späteren Zeitpunkt zwischen Versorger und Grundstückseigentümer abzustimmen und zu beachten.

3.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Arbeitsbevölkerung ist Rechnung zu tragen. Östlich des Plangeltungsbereiches in Angrenzung an den rechtskräftigen **Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“** der Stadt Grabow befindet sich eine Schweinemastanlage. Für den Plangeltungsbereich wurden im Ursprungsbebauungsplan keine Nutzungsbeschränkungen/ Festsetzungen, die aus der Geruchsbelastung der vorhandenen Schweinemastanlage resultieren, getroffen.

Die vorliegende Geruchs – Immissionsprognose der Firma „ECO-CERT“ wurde 2005 aktualisiert und beinhaltet eine Bewertung der Emissionen der Stallanlage und daraus abgeleitet eine Prognose der Geruchsimmissionen auf den Flächen der beiden Plangebiete.

In Auswertung der vorliegenden Geruchs – Immissionsprognose wurden für den östlichen Teil des Plangeltungsbereiches laut Prognose Wahrnehmungshäufigkeiten von Gerüchen von 10-20% der Jahresstunden für den Bereich ermittelt. Es ist bereits gewerbliche Bebauung vorhanden und weitere Bebauungsmöglichkeiten sind gegeben. Nach Geruchsimmissionsrichtlinie M-V sind für Industrie- und Gewerbegebiete Wahrnehmungshäufigkeiten bis zu 15% der Jahresstunden zulässig. Die Isoplethenverläufe wurden aus der vorliegende Geruchs – Immissionsprognose der Firma „ECO-CERT“ aus dem Jahr 2005 für den genehmigten Bestand der Schweinemastanlage nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Darüber hinaus werden die wesentlichen Aussagen des Gutachtens wie folgt dargestellt:

„ Die Gesamtbelastung als Wahrnehmungshäufigkeit der Gerüche aus dem Betrieb der Schweinemastanlage ist demnach in Bereichen des Plangebietes mit > 15% der Jahresstunden zu erwarten. Soweit diese Flächen nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, ist eine Nutzung als

- Verkehrsflächen und Parkflächen
- Freilagerflächen
- Grünflächen

nicht eingeschränkt.

An der für die Nutzung einer Halle geplanten Fläche, die partiell in das Planungsgebiet reicht, sind Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zwischen 15 und 20 % zu erwarten. In Anbetracht der Ortsüblichkeit der landwirtschaftlichen Gerüche durch die langjährige Vorbelastung durch die Schweinemastanlage, ist diese leichte Überschreitung des Orientierungswertes der Geruchsimmissionsrichtlinie Mecklenburg – Vorpommern jedoch als zulässig anzusehen. Dessen ungeachtet sollten durch den Bauherren Maßnahmen einer zweckmäßigen Belüftung dieser Hallen vorgesehen werden.“

Die 15% Isoplethe der relativen Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen ist in der Planzeichnung dargestellt. Im Bebauungsplan wird für diesen Bereich eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Innerhalb dieser Fläche sind Maßnahmen zur zweckmäßigen Belüftung der vorhandenen Hallen vorzusehen. Für Neubebauung sind bauliche und Lüftungstechnische Maßnahmen vorzusehen, die eine Geruchsbelastung innerhalb der Gebäude verhindern und/ oder es sind Vorgaben für die Verweildauer von Arbeitskräften im vorbelasteten Bereich zu prüfen und je nach Bedarf zu regeln.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als GE- und GI-Gebiet in der Umgebung des bestehenden Tierhaltungsbetriebes (Schweinemastanlage) und durch den Ausschluss des ausnahmsweise

zulässigen Wohnens innerhalb der dargestellten belasteten Bereiche hat die Gemeinde Eldena den vorhandenen Immissionskonflikt nunmehr erstmals mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes beachtet.

Im Planverfahren wurde von der zuständigen Behörde deutlich dargelegt, dass bei einer wesentlichen Änderung der Schweinemastanlage Wanzlitz die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind, die auf der Grundlage der Geruchs-Immissionsprognose 2005 des Ingenieurbüros ECO-CERT getroffen wurden.

Die Auswirkungen aus der Geruchsbelastung der vorhandenen Schweinemastanlage sind im den Planverfahren des östlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ der Stadt Grabow, bereits rechtsverbindlich geregelt worden und sind durch die Schweinemastanlage zu beachten. Dies erfolgte auf der Grundlage der Geruchs-Immissionsprognose 2005 des Ingenieurbüros ECO-CERT.

3.8 Waldabstand (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Für den Plangeltungsbereich bestehen bisher keine Nutzungsbeschränkungen und Festsetzungen, die aus der Berücksichtigung des Waldabstandes resultieren. Die Belange der Forst sind zu berücksichtigen.

In der Planzeichnung wird die Waldabstandlinie, die den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 30,00 m definiert, als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Für bauliche Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Innerhalb des festgesetzten Waldabstandes (W) sind gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V i.V.m. WAbst.VO M-V nur die Errichtung baulicher Anlagen, die nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen und Flächenbefestigungen zulässig.“

Neben dem gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 30,00 m wird der geprägte Waldabstand in der Planzeichnung durch eine definierte Linie (rot gestrichelt) dargestellt. Der geprägte Waldabstand verläuft an der rückwärtigen Gebäudekante der vorhandenen Bebauung, die sich innerhalb des Waldabstandes von 30,00 m befindet. Diese Gebäude werden gewerblich genutzt.

Es wird folgende textliche Festsetzung zum geprägten Waldabstand getroffen:

„Der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand darf nicht unterschritten werden.

Auf den Flächen zwischen dem Waldabstand (W) gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG und dem geprägten Waldabstand ist ausnahmsweise eine gewerbliche Lagernutzung mit kurzzeitigem Aufenthalt von Menschen zulässig, ein ständiger Arbeitsplatz ist unzulässig.“

Eine Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Bebauung auf den Flächen zwischen dem Waldabstand (W) gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG und

dem geprägten Waldabstand wird erforderlich um dem Erweiterungsbegehren einer bereits ansässigen Firma Rechnung zu tragen.

3.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Im südlichen und westlichen Teil des Plangeltungsbereiches sind Anpflanzflächen als Schutzgrün festgesetzt. Es sind Gehölzpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Entsprechend der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan werden als Bäume beispielhaft Ahorn, Birke, Pappel, Eiche genannt und als Sträucher Ginster, Besenheide und Weide. Es sind die Gehölze in der vorgeschriebenen Qualität zu verwenden. Die Anpflanzflächen im Süden des Plangeltungsbereiches werden mit den Anpflanzflächen des Anschlussbebauungsplanes verbunden.

Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches werden Anpflanzflächen aufgrund des vorhandenen verrohrten Grabens (Gewässer II. Ordnung) zurückgenommen und es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzt. Eine Bepflanzung des verrohrten Gewässers II. Ordnung ist gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde nicht zulässig.

Im östlichen Teil des Plangebietes werden die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume als künftig fortfallend gekennzeichnet. Es handelt sich hier um eine fehlerhafte Darstellung im Ursprungsbebauungsplan. Der Baumbestand befindet sich im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ der Stadt Grabow und wird dort berücksichtigt.

Im Ursprungsbebauungsplan ist Ausgleich auf dem Flurstück 170/3 der Flur 1 Gemarkung Krohn festgesetzt. Diese Festsetzung wird von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

Im Ursprungsbebauungsplan wurden im Text Teil – B Regelungen zu Webeanlagen getroffen. Diese gelten fort.

„Werbeanlagen sind nur auf den eigenen Grundstücken bis zur Traufhöhe der Gebäude gestattet. Fremdwerbung ist unzulässig.“

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Hinweistafeln auf ansässige Firmen zulässig.

3.11 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Im Plangeltungsbereich sind nach derzeitiger Kenntnis keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Gesetz zum

Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

Gewässer II. Ordnung

Das Gewässer II. Ordnung Nr. 207 (verrohrter Graben) befindet sich am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches und liegt überwiegend außerhalb des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um den vermutlichen Verlauf des Gewässers II. Ordnung. Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird der Gewässerrandstreifen mit den geforderten Mindestabständen als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die Zuwegung sowie der überwiegende Teil des Gewässers II. Ordnung liegen außerhalb des Plangebietes. Die Zuwegung für Unterhaltungsmaßnahmen erfolgt über den unbefestigten gemeindlichen Weg außerhalb des Plangeltungsbereiches. Innerhalb des Plangebietes ist die Zuwegung innerhalb der privaten Grünfläche-Wiese gegeben. Eine Bepflanzung und Überbauung des verrohrten Gewässers II. Ordnung ist nicht zulässig.

Das Gewässer II. Ordnung Nr. 207002 (Offener Graben) befindet sich südlich in direktem Anschluss an den Plangeltungsbereich. Der einzuhaltende Gewässerrandstreifen befindet sich an der direkten Grenze des Plangebietes und wird mit dargestellt. Die Zuwegung zu diesem Gewässer II. Ordnung ist über die öffentliche Straße Wanzlitz-Krohn/ Dadow gegeben.

Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Außenbereich von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante und zur Rohraußenkante des verrohrten Gewässers einzuhalten.

3.12 Hinweise

Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

Am südwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Höhenfestpunkt. Am südöstlichen Rand des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Lagefestpunkt. In der Örtlichkeit sind Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet (vermarktet). Die Vermessungsmarken (Höhen- und Lagefestpunkte) sind gemäß Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V gesetzlich geschützt und dürfen nicht in ihrer Lage entfernt oder verändert werden.

Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern erhältlich und sollten vor Baubeginn eingeholt werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangeltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen der WEMAG. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben macht der Versorgungsträger auf Anfrage. Der vorhandene Leitungsbestand innerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Belange

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden.

Mit den Bautätigkeiten, auch zu baurechtlich nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben und mit bauvorbereitenden Maßnahmen (Flächenberäumungen) darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bezüglich der Zauneidechse eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Zauneidechsen vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Es wird empfohlen bei Erfordernis vorhandene Steinhäufen zu belassen sowie zusätzliche Natursteinhäufen auszubilden.

Diese Hinweise gelten fort.

Zu den Bauanträgen für die Gewerbeflächen sind die Freiflächengestaltungspläne und bzw. Bepflanzungspläne mit einzureichen. Diese Pläne sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

Die Anwendung von Tausalzen oder tausalzartigen Mitteln in unzulässig

4. **Auswirkung der Planung**

4.1 **Allgemeine Auswirkungen**

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes „GE- und GI-Gebiet Wanzlitz 1/95“ der Gemeinde Eldena sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die grundsätzlichen Zielsetzungen und Planinhalte werden nicht geändert. Die Planung dient der Entwicklung und Standortsicherung des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes und der Anpassung des Bebauungsplanes an den östlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ der Stadt Grabow, um die bereits vorhandene gebietsübergreifende Bebauung einheitlich planungsrechtlich zu regeln. Darüber hinaus wurden deklaratorische Anpassungen an den Bestand an der westlichen Plangebietsgrenze vorgenommen.

4.2 **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Hinsichtlich der Belange der Erschließung und der Ver- und Entsorgung können die Voraussetzungen des vorhandenen Gebietes genutzt werden. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.3 **Flächennachweis**

Die Änderungsbereich beinhaltet eine Größe von ca. 19,13 ha. Die Flächennutzungen stellen sich wie folgt dar.

Flächennutzung	Flächengröße	ha
Gewerbegebiet innerhalb Baugrenze	52.323,3 m ² 47.747,0 m ²	5,23 ha
Industriegebiet innerhalb Baugrenze	133.985,6 m ² 132.639,7 m ²	13,40 ha
Baufläche	186.308,9 m ²	
Versorgungsfläche	195,7 m ²	0,02 ha
Grünfläche	4.8171,1 m ²	0,48 ha
Gesamtfläche des Plangebietes	191.321,7 m²	19,13 ha

4.4 **Artenschutzrechtliche Belange**

Die Planänderungen beziehen sich vornehmlich auf die Anpassung der planungsrechtlichen Situation an den tatsächlichen Bestand. Es war ursprünglich im östlichen Plangebiet eine Baugrenze auf dem vorhandenen, weiter zu nutzenden Gebäudebestand festgesetzt. Auch im westlichen Plangebiet stimmten die Darstellungen des Bebauungsplanes mit dem tatsächlichen Gebäudebestand nicht überein.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes bleibt die intensive Nutzung möglich, die jedoch nicht mit zusätzlichem Flächenverbrauch verbunden sind.

Bei Gebäudeabriss bzw. Umbau sind die artenschutzrechtlichen Belange vorhabenkonkret zu beachten (Abschichtung).

Somit werden artenschutzrechtliche Belange durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Aus dem Verfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der Abschichtung eine Übernahme der Regelungen zum Artenschutz als Hinweise.

4.5 Landschaftsschutzgebiet Unteres Elde- und Meynbachtal

In einer Entfernung von minimal ca. 100 m grenzt nördlich des Vorhabenstandortes das Landschaftsschutzgebiet Unteres Elde- und Meynbachtal an. Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes gehören zum FFH- Gebiet Alte Elde zwischen Wanzlitz und Krohn (DE- 2735-361). Mit den Änderungen des Bebauungsplanes werden die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes nicht berührt.

Zwischen Landschaftsschutzgebiet und Vorhabenstandort wurden umfangreiche Flächen als Sukzessionsfläche und damit als „Pufferflächen“ als Ausgleichsflächen ausgewiesen.

4.6 FFH- Gebiet Alte Elde zwischen Wanzlitz und Krohn (DE- 2735-361)

Das FFH- Gebiet befindet sich in einer Entfernung zum Vorhabenstandort von mehr als 300 m und dient dem Schutz der Arten Rapfen, Biber und Fischotter. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Schutzzwecke und Schutzziele des FFH- Gebietes, welche sich auf den Gewässerbereich beziehen, nicht berührt.

5. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Bebauungsplan „GE- und GI-Gebiet Wanzlitz 1/95“ der Gemeinde Eldena wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.10.2014 gebilligt.

Eldena, den 20.11.2014

E. Ferner

Elke Ferner
Bürgermeisterin der Gemeinde Eldena



6. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Eldena durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de