

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan

Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz

Stand: März 2006

INHALT

	SEITE
1. Allgemeines	4
1.1 Planungskonzept	4
1.2 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan der Stadt Grabow für das Gebiet „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4-5
1.3 Kartengrundlage	5
1.4 Rechtsgrundlagen	5-6
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2. Planerfordernis	7
2.1 Anlass der Planaufstellung	7
2.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8-11
2.3 Einordnung in den Flächennutzungsplan	11-12
2.4 Planerische Zielsetzung	12-13
3. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	13-15
4. Inhalt des Bebauungsplanes	15
4.1 Art der baulichen Nutzung	15-18
4.2 Maß der baulichen Nutzung	18
4.2.1 Grundflächenzahl	18-19
4.2.2 Zahl der Vollgeschosse	19
4.2.3 Baumassenzahl	19
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	20
4.3.1 Bauweise	20
4.3.2 überbaubare Grundstücksfläche	20-21
4.4 Verkehrsflächen	21-22
4.5 Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr	22
4.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22-25
4.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen	25-26

4.8	Flächennachweis	26-27
5.	Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft	27-30
5.1	Schutzabstände	30
6.	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	31
6.1	Verkehrerschließung	31
6.2	Ruhender Verkehr	32
6.3	Wasserversorgung	32
6.4	Abwasserentsorgung	33
6.4.1	Oberflächenwasser	33
6.4.2	Schmutzwasser	33-34
6.5	Löschwasser	34-35
6.6	Energieversorgung	35
6.7	Telekommunikation	36
6.8	Müll- und Abfallbeseitigung	37-38
7.	Bodenordnung	38
8.	Realisierung des Bebauungsplanes	38
9.	Wechselwirkung mit der Umgebung	38-39
10.	Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und §2a BauGB	39-40
11.	Nachrichtliche Übernahme	40-41
12.	Hinweise	42-44
13.	Beschluss über die Begründung	44

Anlagen: 1. Grünordnungsplan (GOP)
2. Geruchs-Immissionsprognose

1. Allgemeines

1.1 Planungskonzept

Die Stadt Grabow liegt im Südwesten des Landes Mecklenburg-Vorpommern bzw. südlich, ca. 7 km von der Kreisstadt Ludwigslust entfernt. Zur Stadt Grabow gehört auch der Ortsteil Wanzlitz, ca. 5 km südwestlich von Grabow gelegen.

In Grabow mit dem Ortsteil Wanzlitz leben heute ca. 7000 Einwohner.

Im zentral-örtlichen System ist die Stadt Grabow als Unterzentrum zu entwickeln. Daraus ergeben sich spezifische Anforderungen an die Stadtentwicklung. Das spiegelt sich vor allem in den Einrichtungen der Grundversorgung zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs für die Bevölkerung wieder.

Neben der Regelausstattung mit Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur sollen Unterzentren auch eine wirtschaftliche Entwicklungsfunktion übernehmen. Das vorhandene Wirtschaftspotential ist auszubauen, sowie Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Entwicklung zu schaffen.

Im Flächennutzungsplan werden dazu wesentliche Planungsziele formuliert und dargestellt.

1.2 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan der Stadt Grabow für das Gebiet „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ und Begrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Stadt Grabow hat mit dem Ziel der Erweiterung des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes Wanzlitz, welches sich in der Gemarkung Krohn, Gemeinde Eldena befindet, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ am 15.09.1999 beschlossen.

Zum Plangeltungsbereich gehören die Flurstücke 22/4 und 22/5 der Flur 2 der Gemarkung Wanzlitz.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- | | |
|------------|---|
| im Norden: | durch das Flurstück 22/2 der Flur 2 Gemarkung Wanzlitz |
| im Osten: | durch die Flurstücke 22/2 und 23/6 der Flur 2 Gemarkung Wanzlitz, wobei sich auf dem Flurstück 23/6 eine vorhandene Schweinemastanlage befindet |
| im Süden: | durch die Straße Krohn-Wanzlitz |
| im Westen: | durch die Flurstücke 170/5 und 170/6 der Flur 1 Gemarkung Krohn, auf denen sich der bereits vorhandene Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz befindet |

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grabow ist noch nicht rechtsgültig, jedoch mit dem Bescheid vom 14.03.2006 vom Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung wurde der F-Plan der Stadt Grabow genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 07.04.2006 erlangt der F-Plan Rechtsgültigkeit. Der Plangeltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

1.3 Kartengrundlage

Für den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ der Stadt Grabow dient der Vermessungsplan vom 05.05.1992 im Maßstab 1:200 als Grundlage, sowie ein Auszug aus der Flurkarte der Gemarkung Wanzlitz, Flur 2, im Originalmaßstab M 1:3845.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan der Stadt Grabow „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ wird auf Grund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) aufgestellt.

Weiterhin liegt dem Bebauungsplan die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zugrunde.

In der Planzeichnung werden die Darstellungen nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 BGBl. I 1991 S. 58) vorgenommen. Rechtsgrundlagen werden gemäß § 9 BauGB in der Zeichenerklärung zur Planzeichnung dargestellt.

Der Ausarbeitung des Planentwurfs wurde weiterhin die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.05.1994, neu bekannt gemacht am 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468) zugrunde gelegt.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes der Stadt Grabow für den Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ besteht aus

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes der Stadt Grabow im Maßstab 1:1000
- Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird eine Begründung, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes dargestellt werden, beigelegt.

Außerdem wird dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan hinzugefügt, sowie die Geruchs-Immissionsprognose.

2. Planerfordernis

2.1 Anlass der Planaufstellung

In Übereinstimmung mit den im z.Z. noch nicht wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grabow dargestellten Planungszielen stellt die Stadt Grabow den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ auf. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen „vorzeitigen Bebauungsplan“ nach § 8 Abs. 4 BauGB handelt.

Ziel ist es, da der Plangeltungsbereich in unmittelbarem und untrennbarem Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden vorhandenen Industrie- und Gewerbepark steht, dass beide Gebiete wieder eine gemeinsame Nutzung aufweisen und somit zu einer Einheit werden, wie ursprünglich mit dem Bau der vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen beabsichtigt, zumal auch ein Teil der bereits vorhandenen Gebäude auf der zu beplanenden Fläche steht.

Da der Plangeltungsbereich zu einem ehemals als Großanlage zur Nutztierhaltung geplanten Gebiet gehört, sind Erschließung und Gebäude vorhanden. Diese Anlage wurde jedoch als solche nie in Betrieb genommen. Vorhandene Gebäude und Anlagen sollen zukünftig als Gesamtanlage genutzt werden.

Die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen befinden sich zum größten Teil auf dem bereits als Industrie- und Gewerbepark genutzten Bereich des Grundstückes.

Da die vorhandene Bausubstanz weitestgehend ausgelastet ist, besteht ein Bedarf an Erweiterungsflächen.

Zu diesem Zweck sollen auch die Flächen des Flurstückes 22/5, Flur 1, Gemarkung Wanzlitz in Anspruch genommen werden.

2.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach den Vorgaben für die Raumordnung und Landesplanung des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg ist die Stadt Grabow als Unterzentrum ausgewiesen.

Der nordöstliche sowie der südwestliche Teil des Stadtgebietes befinden sich:

- in einem Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege, wobei sich dieses Gebiet auch nördlich des Plangebietes in ca. 2 km Entfernung befindet
- des Weiteren in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

Die Stadt Grabow ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg eine Stadt mit besonderer Eignung für den Kulturtourismus.

Außerdem gehört die Stadt Grabow zu den zentralen Orten innerhalb eines „besonders strukturschwachen ländlichen Raumes“, d.h. Lebensbedingungen und Entwicklungsvoraussetzungen liegen unterhalb des Durchschnitts der Region.

Die ländlichen Räume sind in ihrer Funktion als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum dauerhaft zu sichern und zu entwickeln, dass eine angemessene Versorgung der Bevölkerung gewährleistet ist und eine wirtschaftliche Stärkung des Raumes erzielt werden kann.

Um einer weiteren Entleerungsgefahr zu begegnen steht für diese Räume im Vordergrund, die Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig zu stärken. Vor allem durch Schaffung weiterer Arbeitsplätze, insbesondere durch die geförderte Ansiedlung von Industrie, Gewerbe und Tourismus...,

können sichere Perspektiven für die in diesen Räumen lebenden qualifizierten Erwerbstätigen geschaffen werden und das Verbleiben der nachwachsenden Bevölkerung gesichert werden.

Hier sind besonders die Unterzentren.....und somit die Stadt Grabow zielgerichtet zu entwickeln.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sollen die genannten Ziele gesichert werden, es sollen Arbeitsplätze erhalten und neue geschaffen werden. Eine der Grundvoraussetzungen hierfür ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen.

Der Plangeltungsbereich ist bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt. Daher bietet sich eine Nutzung in gleicher Weise wie das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet an. Dies gewährleistet gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden; es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, da der Plangeltungsbereich und der vorhandene Industrie- und Gewerbepark einem Grundstückseigentümer gehören.

Mit der Umsetzung des B-Planes wird einem weiteren Ziel der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen, nämlich....."Das produzierende Gewerbe soll in seiner hervorragenden Bedeutung für den regionalen Arbeitsmarkt und zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit vor allem an den traditionellen regionalen Standorten wie Grabow gesichert und entwickelt werden. Als Voraussetzung dazu ist vor allem die dafür notwendige technische und soziale Infrastruktur zu entwickeln." (6.4.(1)RROP)
Die Umsetzung des B-Planes schafft so die baurechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung und Erweiterung von produzierendem Gewerbe.

Die im Zusammenhang mit der Neuansiedlung bzw. Verlagerung von Betrieben des produzierenden Gewerbes zu beachtenden Belange des

Umwelt- und Naturschutzes, sowie der Landschaftspflege werden ebenfalls mit dieser Planung berücksichtigt. (6.4.(2)RROP)

Da das Plangebiet bereits durch die benachbarte Schweinemastanlage, sowie den vorhandenen Industrie- und Gewerbepark vorgeprägt ist, wird sich die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht wesentlich erhöhen. Um aber den Eingriff in Umwelt und Natur auszugleichen, bzw. zu minimieren, werden Ausgleichs- und Schutzmassnahmen für den Bestand festgesetzt, die aus dem Grünordnungsplan abgeleitet wurden.

Auf Grund der Prägung des Plangebietes durch Geruchsimmissionen aus der benachbarten Schweinemastanlage ist hier ein weiteres Ziel des Regionalen Raumordnungsprogrammes nicht umsetzbar, nämlich“Grundlagen für Freizeit und Erholung langfristig zu sichern“ (7.2.2.(1)RROP)
Nutzungen für Freizeit und Erholung im Sinne von § 9, Abs.3 BauNVO - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke- sind im Plangebiet nicht zulässig, da die Nutzungsart als Industrie und Gewerbegebiet der Nutzung für Freizeit und Erholung entgegensteht. Daher wird diese Nutzungsart im Plangebiet ausgeschlossen, obwohl diese ausnahmsweise zulässig ist. Dies ist auch auf Grund der Immission aus der Schweinemastanlage erforderlich. Dagegen sind Nutzungen für Freizeit und Erholung wie Wochenend-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete ohnehin in einem Industriegebiet nicht zulässig. Diese Nutzungsarten sind nur innerhalb eines Sondergebietes, das der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO, zulässig. Eine Sondergebietsausweisung ist aus vorgenannten Gründen nicht Ziel der Stadt Grabow.

Weiterhin sind „in Vorsorgeräumen Naturschutz und Landschaftspflege alle Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Gebiete Möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ (4.3.(2)RROP)

Die nördliche Plangebietsgrenze liegt ca. 100 m südlich des Landschaftsschutzgebietes „Unteres Elde- und Meynbachtal“ und in einem Abstand von ca. 350 m nördlich des Gebietes verläuft die Grenze des FFH-Gebietes „Alte Elde zwischen Wanzlitz und Krohn“.

Betriebsbedingte Konflikte mit der das Plangebiet umgebenden Umwelt entstehen durch den Fahrzeugverkehr bei An- und Abtransporten.

Hinsichtlich der Nutzung von neu errichteten Anlagen wird aufgrund der bestehenden Vorbelastung, sowie der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes, z.B. Nutzungsbeschränkungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als gering eingeschätzt.

Des Weiteren sind für Industrieansiedlungen, von denen eine negative Einwirkung auf die Umwelt zu erwarten ist, ohnehin nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlagen.

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in der Regel nur in Untertoren und Zentralorten höherer Stufen ausgewiesen werden (6.5.2.(2)RROP).....und sollen städtebaulich so integriert werden, dass die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels in seiner Gesamtheit erhalten bleibt.....“(6.5.2.(3)RROP)
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind für den Plangeltungsbereich ausgeschlossen. Diese sollen dem innerstädtischen Einzelhandel vorbehalten sein und entsprechend den Zielen der Raumordnung, die Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum stärken. Ausgenommen sind jedoch Einzelhandelseinrichtungen, wenn diese nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes stehen.

2.3 Einordnung in den Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grabow ist noch nicht rechtswirksam. Dieser befindet sich zur Zeit in der Phase der Bekanntmachung der Genehmigung.

Daher ist der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ ein „vorzeitiger Bebauungsplan“ nach §8 Abs.4 BauGB wurde im Parallelverfahren nach §8 Abs.3 u. 2 BauGB, zum Flächennutzungsplan aufgestellt, da zum Zeitpunkt der Aufstellung dringender Bedarf an Bauflächen bestand.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, jedoch stimmen beide Pläne überein und widersprechen sich nicht. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht.

Der Flächennutzungsplan weist für den Plangeltungsbereich gewerbliche Bauflächen aus. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

2.4 Planerische Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ soll das Planungsziel der Stadt Grabow umgesetzt werden, ein Industrie- und Gewerbegebiet auszuweisen, welches eine einheitliche Nutzung im Zusammenhang mit dem vorhandenen Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz der benachbarten Gemeinde Eldena, unmittelbar westlich angrenzend, ermöglicht, da sich auch die bereits vorhandene Bebauung über beide Gemarkungen erstreckt, d.h. die Gemarkungsgrenze schneidet und somit eine gemeinsame einheitliche Nutzung erfordert. Dies bietet sich auch auf Grund der Eigentumsverhältnisse an, denn beide Gebiete sind im Besitz eines Eigentümers.

Das bisher über viele Jahre hinweg brach liegende, nicht nutzbare Gelände soll somit einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden, somit muss bei einer Erweiterung kein neuer Grund und Boden in Anspruch genommen werden.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll Berücksichtigung finden, dass sich östlich des Plangebietes eine Anlage zur Nutztierhaltung befindet. Wobei die geplanten Nutzungen nicht negativ auf die vorhandene Nutztieranlage einwirken dürfen, als auch umgekehrt aus der Tierhaltung ein negativer Einfluss auf das Plangebiet ausgeschlossen bzw. möglichst gering gehalten wird.

Mit der Errichtung neuer Gebäude und baulicher Anlagen sind auch Veränderungen in der ökologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes des Landschaftsbildes verbunden.

Es werden Maßnahmen zur Minimierung ausgewiesen.

Im Plangebiet selbst zählen dazu die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und der bebaubaren Fläche, sowie Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen und auf den Stellplätzen.

Schädliche Umwelteinwirkungen auf die vorhandene sowie auf die geplante Bebauung, die durch das Betreiben der gewerblichen Anlagen entstehen, aber auch durch die benachbarte Anlage eines Masttierbestandes, sind durch erforderliche Maßnahmen zu minimieren.

3. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Gemarkung Wanzlitz. Es liegt zwischen einer vorhandenen Schweinemastanlage und dem vorhandenen Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz (Gemarkung Krohn, Gemeinde Eldena).

Das Plangebiet war ursprünglich Bestandteil einer nicht in Nutzung gegangenen Großanlage der Intensivtierhaltung. Daher ist es weitgehend erschlossen.

Der Bereich des Plangebietes beinhaltet einen Teil der vorhandenen Bebauung dieser Anlage, sowie Erschließungsstraßen mit Anbindung an den vorhandenen Industrie- und Gewerbepark.

Aus Ingenieur- und Hydrogeologischer Sicht wurden folgende Hinweise gegeben:

- Hydrologie

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet zwischen Wanzlitz und Krohn liegt im Urstromtal der Elde, welches sich zwischen Karstädt und Dadow bis zu einer Breite von 6 km weitet.

Bis zu einer Tiefe von 10 m stehen Fein- bis Mittelsande (Talsande) mit einer relativ hohen Durchlässigkeit von $k = \text{ca. } 10^{-4}$ bis 10^{-5} m/s an. Diese Sande bilden einen zusammenhängenden ungedeckten Grundwasserleiter, der mit dem Wasserspiegel der Elde kommuniziert.

Deshalb besteht eine hohe Gefährdung des obersten Grundwasserleiters sowie der Elde, d.h. es besteht kein Schutz vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

Das Grundwasser fließt nach Nordwesten.

Mit Annäherung an die Elde, nach Norden, nimmt die Bedeckung mit verlagerungsempfindlichen Flugsanden zu.

Bei Bodenbewegungen unterhalb des Grundwasserspiegels ist mit Fließercheinungen in den Sanden zu rechnen.

- Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Das Plangebiet liegt nordwestlich in ca. 1,5 km Entfernung der Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Wanzlitz.

Die Höhenlage des Plangebietes befindet sich bei ca. 26 m ü. NN, wobei das Gelände nur unwesentliche Höhenunterschiede aufweist.

Die Flächen im Plangeltungsbereich sind überwiegend Brachflächen. Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen befinden sich am westlichen Rand des Gebietes. Diese stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit den vorhandenen Gebäuden des bestehenden Industrie- und Gewerbeparks bzw. sind Bestandteil derselben.

Vorhandene Vegetation besteht überwiegend aus Einzelbäumen (Eichen), am südlichen und teils am westlichen Rand des Gebietes.

Am nördlichen Rand des Gebietes befindet sich ein durch Sukzession entstandener Bestand an Kiefern.

Ansonsten haben die vorhandenen Freiflächen nur geringen ökologischen Wert.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet für die beabsichtigte Errichtung von Gewerbe- und Industrieanlagen wird gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet ausgewiesen.

Die geplante bauliche Nutzung ergibt sich aus der bereits vorhandenen Nutzung und Bebauung des benachbarten Industrie- und Gewerbeparks, da dieser unmittelbar an das hier vorhandene Industriegebiet anschließt.

Die Festsetzung der Bauflächen als Industriegebiet erfolgt deshalb unmittelbar im Anschluss, östlich an den vorhandenen Industriegebietsteil, um zu ermöglichen, dass beide Gebiete gemeinsam genutzt werden und eine gemeinsame Bebauung möglich ist.

Als Bauweise wird hier deshalb die „abweichende“ Bauweise festgesetzt.
(sh. Pkt. 4.3.1)

Aufgrund der deutlichen Prägung des Gebietes durch Geruchsimmissionen aus der benachbarten Schweinemastanlage werden jedoch die zulässigen Nutzungen nach § 9 BauNVO eingeschränkt.

Das heißt, die nach § 9 Abs. 2, Satz 2 zulässigen Tankstellen werden auf Grund zu erwartender hohen Brandlasten ausgeschlossen, um den Tierbestand der benachbarten Schweinemastanlage nicht zu gefährden.

Die nach § 9 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden hier aus Immissionschutzgründen ausgeschlossen. Da die zu erwartenden Geruchswahrneh-

zungshäufigkeiten, aufgrund der Nähe zur Schweinemastanlage minimal die zu lässigen Werte in diesem Bereich überschreiten, werden diese Nutzungen hier ausgeschlossen.

Für die verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten und einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen im Zusammenhang mit der Ausübung ihrer beruflichen Tätigkeit sind dem Zweck entsprechende Belüftungsmöglichkeiten für Arbeits- und Aufenthaltsräume zu schaffen, jedoch nicht auf der der Immissionsquelle zugewandten Seite der Gebäude. Hier muss auf Öffnungen verzichtet werden.

Diesen Anforderungen muss innerhalb der Objekt- und Genehmigungsplanung Rechnung getragen werden.

Des Weiteren werden innenstadtrelevante Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen, da dies einer gesunden Entwicklung und dem Erhalt des innerstädtischen Einzelhandels entgegenstehen würde.

Einzelhandelseinrichtungen sollen den innerstädtischen Einzelhandel in seiner Gesamtheit erhalten und stärken. Deshalb werden Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Industriegebietes nicht zugelassen, es sei denn es geht um den Handel mit bestimmten Sortimenten, die nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur und Serviceleistungen eines im Plangebiet bzw. im bestehenden Industrie- und Gewerbepark liegenden Betriebes steht.

Auf den gewerblichen Bauflächen außerhalb der Bebauungsgrenze ist auf Grund der Geruchsbelastung aus der benachbarten Schweinemastanlage ein dauerhafter Aufenthalt nicht zu empfehlen. Daher sind hier von den nach § 9 BauNVO möglichen Nutzungen nur Lagerflächen zulässig, wenn diese im Zusammenhang mit einem im Plangebiet oder im vorhandenen Industrie- und Gewerbepark stehen. Des Weiteren wird die Art der Nutzung auf solche Gewerbe beschränkt, aus denen für die benachbarte Schweinemastanlage keine negativen Einflüsse hervorgehen und umgekehrt, schädliche, störende

Einflüsse aus der Schweinemastanlage auf die mögliche Nutzung weitestgehend ausgeschlossen werden.

Da die benachbarte Schweinemastanlage Bestandsschutz genießt, sind alle Maßnahmen im Industrie- und Gewerbegebiet auf die zu erwartende Immissionssituation abzustellen.

Laut Geruchs-Immissionsprognose vom Oktober 2005 ist in dem gekennzeichneten Teil des Plangebietes mit einer Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen aus der Schweinemastanlage in mehr als 15 % der Jahresstunden zu rechnen. Das heißt, diese Flächen sind nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen geeignet. Somit dürfen hier keine ständigen Arbeitsplätze eingerichtet werden. Der Aufenthalt der Arbeitskräfte in diesem Bereich ist auf maximal 2 Stunden zu begrenzen.

Die Lagerung von Materialien, Stoffen und Produkten mit hoher Brandlast, Nahrungs-, Genuss- und Futtermittel, Reifen, Materialien oder Produkte bei denen die Gefahr einer Ausspülung Grundwassergefährdender Stoffe durch Witterungseinfluss besteht und explosionsgefährlicher Stoffe ist im Bereich der außerhalb der Bauflächen nicht zulässig, sowie solche Stoffe und Produkte die durch die Immission Luftverunreinigender Stoffe wie Geruch, Keime, Ammoniak oder Staub in ihrer Zweckbestimmung oder Eigenschaft beeinträchtigt werden können.

Das heißt, Stoffe und Produkte, die durch die Immission aus der benachbarten Schweinemastanlage in ihren Eigenschaften verändert werden können und damit nicht mehr ihrem Zweck entsprechen oder in ihrem Wert gemindert werden können, sind hier nicht zulässig.

Aus diesem Grund werden auch Anlagen zur Lebensmittelherstellung- und Verarbeitung im Plangebiet ausgeschlossen.

Gewerbliche Unternehmen, die mit der Lagerung von Stoffen verbunden sind, von denen eine prinzipielle Gefährdung eines Tierbestandes durch Emission von Keimen, Sporen oder Stäuben verursacht werden kann oder deren Anlage im nicht bestimmungsgemäßen Betrieb oder Havariefall zur Gefährdung eines Tierbestandes führen kann, sind ebenfalls nicht zulässig.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um bereits mit der Beschreibung der Art der baulichen Nutzung weitestgehend gegenseitige negative Einflüsse der benachbarten Gebiete, Industrie- und Gewerbepark gegenüber der Schweinemastanlage und umgekehrt, einzuschränken bzw. auszuschließen.

Außerdem sind auf den Flächen außerhalb der Baugrenze aus den bereits aufgeführten Gründen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO zulässig, die bezogen auf ihre Bedeutung und Größe nur untergeordneten Charakter besitzen und dem Nutzungszweck im Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen und zur Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Gas, Wärme und Ableitung von Wasser dienen.

Ausgenommen sind hier jedoch Einrichtungen und Anlagen für Tierhaltung, um den benachbarten Tierbestand nicht zu beeinträchtigen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangeltungsbereich wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Baumassenzahl bestimmt.

Da der vorhandene Teil des Industrie- und Gewerbeparks mit dem neuen Teil verbunden werden soll, wird auch das Maß der baulichen Nutzung aus dem vorhandenen Teil übernommen.

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil des Baugrundstückes an, der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Nach § 17 der Baunutzungsverordnung beträgt die zulässige Grundflächenzahl für ein Industriegebiet und Gewerbegebiet 0,8.

Für den Plangeltungsbereich wird die höchst zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Auch dies ist eine Übernahme aus dem vorhandenen Teil des Industrie- und Gewerbeparks Wanzlitz. Diese Festsetzung wird aus ökologischen Gründen

getroffen, um einen zu hohen Versiegelungsgrad des Bodens zu verhindern.

Des Weiteren soll die Bebauungsdichte mit Rücksicht auf die Lage des Gebietes innerhalb des Naturraumes nicht zu hoch sein.

Mit der Grundflächenzahl werden sowohl die Errichtung von Gebäuden als auch die versiegelten Flächen im Rahmen der inneren Erschließungsstraßen und auch die Errichtung von Stellplätzen und Lagerflächen berücksichtigt.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der Gebäude wird durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone 2 auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Die einzelnen Geschosshöhen ergeben sich aus den erforderlichen Raumhöhen für die verschiedenartige Nutzung der Gebäude.

Die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem vorhandenen Gebäudebestand und wird deshalb auf den Plangeltungsbereich übernommen.

4.2.3 Baumassenzahl

Die Obergrenze der Baumassenzahl ist nach § 17 der Baunutzungsverordnung für ein Industriegebiet mit 10,0 festgelegt.

Für den vorhandenen Industrie- und Gewerbepark wird eine zulässige Baumassenzahl von 7,0 festgesetzt, welche ebenfalls für den Plangeltungsbereich übernommen wird.

Auch die festgesetzte Baumassenzahl liegt wesentlich unter der gesetzlich zulässigen Obergrenze. Damit wird dem Belang der Eingriffsminimierung Rechnung getragen.

4.2.4 Höhe der Gebäude / Traufhöhe

In Anlehnung an die im Plangeltungsbereich vorhandenen Gebäudeteile, sowie an das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet wird die höchst zulässige Traufhöhe der Gebäude auf 8,00 m festgesetzt.

Damit soll eine landschaftsverträgliche Einbindung neuer Gebäude gewährleistet werden und so eine weithin sichtbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden. Dies ist besonders im Hinblick auf die Lage des Plangebietes zum nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet von Bedeutung.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Bauweise

Für das Industriegebiet wird die „abweichende“ Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Das heißt die Gebäude sind seitlich, an der westlichen Grundstücksgrenze, ohne Grenzabstand zu errichten, mit seitlichem Grenzabstand in östlicher Richtung und an der vorderen und rückwärtigen Seite sind Grenzabstände einzuhalten.

Diese Festsetzung ist im Hinblick auf die beabsichtigte Verbindung beider Gebiete erforderlich, damit eine Gebäudeverbindung entsteht und um die Lage der vorhandenen Gebäude aufzunehmen.

Auch die bereits vorhandene Bebauung im benachbarten Teil des Industrie- und Gewerbeparks wurde ohne Grenzabstand in östlicher Richtung, also in Richtung des Plangebietes, errichtet.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangeltungsbereich sind die überbaubaren Flächen in den Teilbereichen mittels Baugrenzen festgesetzt, welche nicht überschritten werden dürfen, eine Unterschreitung der Baugrenze ist dagegen zulässig.

Für das Industriegebiet wird die östliche Baugrenze in Verlängerung der Gebäudekante (Giebelseiten) der 4 bereits vorhandenen Hallen festgesetzt. Dies entspricht auch der Lage der Isoplethenlinie für Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 15-20 % der Jahresstunden.

Im darüber hinausgehenden Bereich (östlich dieser Linie) ist die Einrichtung ständiger Arbeitsplätze aufgrund der Geruchsbelastung nicht empfehlenswert. Der Aufenthalt von Personen soll hier auf 2 Stunden begrenzt sein.

Hierfür gibt es jedoch keine Festsetzungsmöglichkeiten in der Planzeichnung.

Die südliche Baugrenze wird aus dem benachbarten Bebauungsplan des Industrie- und Gewerbeparks übernommen. Diese liegt 11,00 bis 14,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt.

Die verbleibende Fläche dient der Anlage von Grünflächen und Anpflanzungen an den Grundstücksgrenzen, sowie der Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, Anlagen zu Versorgungszwecken (§ 14 BauNVO) und Lagerflächen die einem im Plangebiet oder benachbarten Industrie- und Gewerbepark liegenden Betrieb zugeordnet sind.

Westlich wird keine Baugrenze festgesetzt, um die Verbindung zum vorhandenen Industriegebiet zu ermöglichen und die Gebäude ohne Grenzabstand zu errichten.

4.4 Verkehrsflächen

Die aus der ursprünglich vorgesehenen Nutzung als Großanlage der Intensivtierhaltung vorhandenen Verkehrswege werden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Weitere notwendige innere Verkehrserschließung ist vom Grundstückseigentümer nach Bedarf einzupassen.

Die Verkehrsanbindung an die Gemeindestraße Wanzlitz-Krohn ist bereits vorhanden und erfolgt an der südlichen Plangebietsgrenze sowie über die entsprechenden Verbindungen zu den bereits vorhandenen Verkehrswegen über den vorhandenen Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz.

Dieser Bereich ist ebenfalls südlich an die Gemeindestraße angeschlossen.

4.5 Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr

Flächen für Stellplatzanlagen werden im Plangeltungsbereich nicht festgesetzt, da es sich hier ausschließlich um private Flächen handelt.

Stellplätze sind in der jeweiligen Objektplanung zu realisieren bzw. innerhalb der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

(sh. Punkt 6.2)

4.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Eine Zielsetzung der städtebaulichen Planung besteht unter anderem darin, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung, die Belange des Umweltschutzes und der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Unter diesen Gesichtspunkten wird für die Bebauung im Plangeltungsbereich die Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen.

Die vorliegende Geruchs-Immissionsprognose der Firma „ECO-CERT“ vom November 1999 und die Aktualisierung vom Oktober 2005 beinhalten eine Bewertung der Emissionen der Stallanlage und daraus abgeleitet eine Prognose der Geruchsimmissionen auf den Flächen des Industrie- und Gewerbeparks Wanzlitz.

Es wird geprüft, welche Geruchs-Wahrnehmungshäufigkeiten aus dem Betrieb der Schweinemastanlage entstehen, insbesondere ob der Schutzanspruch vor Geruchsbelästigungen in einzelnen Bereichen gewährleistet wer-

den kann. Besonders werden die Bereiche untersucht, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen sollen. Des Weiteren werden die Nutzungsmöglichkeiten der neu zu erschließenden Flächen entsprechend der zu erwartenden Immissionswerte dargestellt.

Aus der Darstellung der Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen ist zu entnehmen, in welchen Bereichen welche Wahrnehmungshäufigkeiten von Gerüchen auftritt.

Es werden die Daten im Ist- und Planzustand bewertet, denn es ist geplant, den Tierbestand der Schweinemastanlage von 22.500 auf 30.800 zu erweitern. Dabei ist festzustellen, dass die durch die Erweiterung zu erwartenden Geruchswahrnehmungshäufigkeiten sich um nur 2% erhöhen.

So wird in wesentlichen Teilen des Plangeltungsbereiches eine Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen in 15 % bis 25 % der Jahresstunden zu erwarten sein.

Dies betrifft im Wesentlichen den Teil des Gebietes östlich, entlang der vorhandenen Hallengiebel bis hin zur östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze.

So ist eine Beurteilung der Erheblichkeit der zu erwartenden Immissionen erforderlich.

Unter folgenden Gesichtspunkten ist die Erheblichkeit zu beurteilen:

- Das Gebiet ist deutlich, langjährig von Geruchsimmissionen aus der Schweinemastanlage vorgeprägt.
- Für den benachbarte Industrie- und Gewerbepark bestehen keine Nutzungsbeschränkungen die aus der Geruchsbelastung resultieren.
- Die festgesetzten Bauflächen befinden sich im Bereich von zulässigen Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 10-15 % der Jahresstunden.

In der Auswertung des Gutachtens wird empfohlen, innerhalb der Bereiche mit > 15 % Geruchswahrnehmungshäufigkeiten keine dauerhaften Arbeitsplätze einzurichten. Daher werden hier nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Lagerflächen als Bestandteil einer im benachbarten Industrie- und Gewerbegebiet ansässigen Firma zugelassen.

Die restlichen Flächen sind als Grünflächen bzw. Sukzessionsflächen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Für diese Flächennutzungsarten ist auf Grund der Geruchsbelastung keine Einschränkung erforderlich.

Innerhalb des geplanten Industriegebietes wurden laut Prognose Wahrnehmungshäufigkeiten von Gerüchen von 10-20 % der Jahresstunden für den Bereich ermittelt, in dem eine Bebauung möglich ist. Nach Geruchsimmissionsrichtlinie M-V sind für ein Industrie- und Gewerbegebiet Wahrnehmungshäufigkeiten bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig.

Auf Grund der ortsüblichen langjährigen Vorprägung durch landwirtschaftliche Gerüche durch die Schweinemastanlage, wird diese leichte Überschreitung der Orientierungswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern, laut Gutachten, als zulässig angesehen.

Im Bebauungsplan wird für diesen Bereich eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Für diesen Bereich sind auf den Gebäudeseiten, welche der Geruchsquelle zugewandt sind, bauliche und Lüftungstechnische Maßnahmen vorzusehen, die eine Geruchsbelastung innerhalb der Gebäude verhindern.

Diese Maßnahmen sind innerhalb der Objektplanung nachzuweisen.

Die Auswirkungen des Plangebietes auf die Nachbarbebauung sollen mit den getroffenen textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.1.2 eingeschränkt werden.

Da die an das Plangebiet angrenzende Schweinemastanlage Bestandsschutz genießt, sind alle Maßnahmen im Industrie- und Gewerbepark auf die vorhandene Immissionssituation abzustellen.

Aufgrund der Nähe beider Gebiete werden Festsetzungen getroffen, die eine Gefährdung des Tierbestandes ausschließen.

Die festgesetzten Nutzungsbeschränkungen werden allgemein formuliert, da eine Branchenbezogene Festsetzung sehr umfangreich und übergreifend ausfallen würde.

Einzelfestsetzungen würden zu einer Unübersichtlichkeit führen, daher wird eine allgemeine Formulierung der zulässigen und auszuschließenden Nutzungen in den einzelnen Bereichen gewählt.

Diese Festsetzungen stellen so ein allgemeines Schutzkriterium dar:

1. für den potentiell betroffenen Nachbarn, wobei dieser sich darauf berufen kann,
2. für den Bauherrn, als Nachweis zur Eignung des Gewerbebetriebes für diesen Standort, wobei über jeden Antrag im Einzelnen die zuständige Genehmigungsbehörde zu entscheiden hat.

Da die Möglichkeit der Ansiedlung von Anlagen besteht, welche nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind, ist in der Planung besonders auf die Belange zum Schutz der benachbarten Schweinemastanlage, sowie des nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes (LSG) Rücksicht zu nehmen.

Entsprechend DIN 18005 gelten für Industriegebiete schalltechnische Orientierungswerte, die nicht überschritten werden dürfen. Als Immissionsrichtwerte für „Außenlärm“ gelten tags und nachts 70 dB (A). Diese Orientierungswerte sind bei der Objektplanung und im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

4.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Zur Regelung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden ebenso Festsetzungen getroffen.

Dach

Das benachbarte B-Plangebiet „GE- und GI- Gebiet Wanzlitz“ der Gemeinde Eldena ist bereits bebaut. Daher soll sich die äußere Form der Gebäude an die der vorhandenen Bauten anpassen.

Da es sich hier um gewerbliche Bauten handelt, deren Dachräume in der Regel nicht zum Ausbau vorgesehen sind, werden als Hauptdachformen flach geneigte Satteldächer festgesetzt, deren Neigung 10° bis 15° beträgt.

Fassade

Für Fassaden (Materialien, Gliederungen) und Fensteröffnungen werden keine Festsetzungen getroffen, um aufgrund der Vielzahl verschiedener Möglichkeiten der anzusiedelnden Betriebe mit jeweils eigenen Erfordernissen für die Baugestaltung einzuräumen.

Aus den verschiedenen Herstellungstechniken und der Art der zu bearbeitenden Produkte ergeben sich verschiedene Gliederungen der Bauwerke, die sich sowohl im Inneren als auch im Äußeren widerspiegeln.

Daher werden hier keine Festsetzungen getroffen.

4.8 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4,00 ha.

Für den Bebauungsplan ergeben sich folgende städtebauliche Werte:

1.	Gesamtfläche Plangeltungsbereich	4,00 ha	=	
	100,0%			
2.	Verkehrsflächen	0,35 ha	=	8,8%
	davon: vorh. Straßen	0,35 ha		
3.	Grünflächen	2,02 ha	=	50,5%
	davon: Verkehrsfl.-Begleitgrün	0,10 ha		

	Sukzessionsflächen	1,08 ha		
	Flächen m. Pflanzgeb.	0,51 ha		
	Flächen zur Erhaltung v. Bäumen u. Sträuch.	0,33 ha		
4.	Nettobaufläche	1,63 ha	=	40,7%
	davon: GI-Fläche	0,67 ha		
	Fläche für Nebenanlg.	0,33 ha		
	..vorh. befest. Flächen	0,63 ha		

5. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden Maßnahmen zur grünordnerischen Gestaltung als Mindestfestsetzungen getroffen.

Diese Festsetzungen dienen der

- Gestaltung und Durchgrünung des Plangeltungsbereiches zu dessen Einbindung in die umgebende Landschaft
- Minimierung der Auswirkungen von Eingriffen in Natur und Landschaft und
- dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- der optischen Abgrenzung zur benachbarten Schweinemastanlage.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen eine Mindestausstattung mit Grün sichern, sowie alle Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Ausgleichsfunktion übernehmen.

Die aus der Bestandsbewertung des Standortes abgeleiteten Grünordnungsmaßnahmen werden innerhalb dieser Planung in Übereinstimmung mit dem Grünordnungsplan dargestellt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Im Einzelnen sind dies folgende Maßnahmen:

- Maßnahmen zum Schutz des Bestandes

Bei den Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und baulichen Anlagen ist der Oberboden abzutragen und zu lagern (entsprechend DIN 18 915).

Alle mit dem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Landschaftsbestandteile sind dauerhaft zu pflegen.

Dabei handelt es sich zum einen um einen durch Sukzession entstandenen lichten Bestand an Kiefern, überwiegend mit Stammumfang von 20 bis 40 cm, vereinzelt auch 60 cm, der flächenhaft von Landreitgras durchzogen ist, sowie um eine Ruderalfläche östlich des vorhandenen Weges.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind diese durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18 920 zu schützen.

Die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern soll einen Mindestanteil an Grünstrukturen innerhalb einer weitgehend versiegelten Fläche gewährleisten.

Für alle geschützten Landschaftsbestandteile, die durch die baulichen Maßnahmen beseitigt werden, ist gemäß § 15 LNatG M-V sicherzustellen, dass „zerstörte Werte und Funktionen“ des Naturhaushaltes in ähnlicher Art und Weise wieder hergestellt sind. Hierfür sind entsprechende Ausgleichspflanzungen anzulegen. Dabei erfolgt zunächst eine quantitative Bewertung des Zustandes vor dem Eingriff auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V, Stand 2/2000. Darauf hin wird das Kompensationserfordernis ermittelt.

Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 14 ff LNatG M-V erfasst worden sind, gelten die Verbotsstatbestände des § 34 LNatG M-V unmittelbar, d.h. es ist umgehend eine Befreiung nach §66 LNatG M-V zu beantragen.

- Verkehrsflächen

Für oberirdische Stellplatzanlagen sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen, um das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

- Pflanzbindungen

Für jeden 4. Stellplatz ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

So wird der begrünte Freiraum vergrößert und die sommerliche Überwärmung der Stellplätze verringert.

Der Traufbereich der zu pflanzenden Bäume ist als offene Vegetationsfläche, von mindestens 12 m² anzulegen.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Bestand an 5 Eichen und 3 Kiefern (Kiefern sind in der Planzeichnung nicht dargestellt), die durch die Neuordnung der Flächen zu entfernen sind, da sich hier die zukünftigen gewerblichen Bauflächen befinden, die mit dem vorhandenen Industrie- und Gewerbepark verbunden werden.

Die im Grünordnungsplan ermittelten Ersatzpflanzungen werden auf den „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ realisiert. Dabei handelt es sich um insgesamt 9 Einzelbäume mit folgenden Pflanzqualitäten:

- Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Die restlichen 4 ermittelten Ersatzanpflanzungen, derselben Qualität, sind im Bereich zwischen der Hecke und den vorhandenen Bäumen an der süd-östlichen Plangebietsgrenze zu realisieren.

Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind nach Auswahl aus der Gehölzliste auszubilden und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist mindestens ein 8 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und entsprechend des Pflanzschemas auszubilden, in den folgenden Pflanzqualitäten:

- Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen

- Heister, Höhe 150 - 200 cm, 2 x verpflanzt
- Sträucher, Höhe 80 – 100 cm, 2 x verpflanzt

Diese Gehölzbereiche dienen der Abgrenzung der an den Plangeltungsbereich angrenzenden Nutzungsbereiche, sowie der Förderung der Entwicklung der Brachflächen in eine private Grünfläche mit Einzelbäumen.

Es sind ausschließlich einheimische Gehölze regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet – Norddeutsches Tiefland) anzupflanzen. Somit wird neuer Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Vögel, Insekten und Kleinsäuger geschaffen.

- Anlagefrist

Die Begrünung der Flächen hat in der auf das Ende der Baumaßnahme folgende Pflanzperiode zu erfolgen. Die Anpflanzungen sind gegen Wildverbiss mittels Wildschutzzaun zu sichern, wenn keine geschlossene Einfriedung des Grundstückes vorhanden ist.

Nach der Fertigstellungspflege ist eine zweijährige Entwicklungspflege zu gewährleisten und die Neuanpflanzungen dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenausfall sind entsprechende Ersatzpflanzungen zu leisten.

- Bilanzierung

Im Grünordnungsplan wird die Bilanzierung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust erarbeitet.

Als Grundlage für die Bilanzierung dient die Bestandskartierung vom 18.01.2000.

Aus den im Grünordnungsplan bewerteten Flächen vor und nach dem Eingriff, ergibt sich eine Werteinstufung. Aus deren Vergleich wird ersichtlich, dass ein Ausgleich der Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes erreicht wird.

5.1 Schutzabstände

Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an eine vorhandene Waldfläche auf dem Flurstück 22/2. Nach § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.8 PlanzV „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ gekennzeichnet. Ausgehend von dieser Begrenzungslinie und den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes, ist eine Bebauung erst in einem weiteren Abstand von ca. 58 m möglich.

6. Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die ursprünglich vorgesehene Nutzung direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden, d.h. es besteht eine Anbindung an die Gemeindestraße Wanzlitz-Krohn. Diese liegt am südlichen Rand des Plangebietes.

Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen sind ebenfalls vorhandene interne Erschließungswege, welche mehrfach, entlang der westlichen Grenze, mit dem Wegenetz des vorhandenen Industrie- und Gewerbeparks verbunden sind.

Eventuell notwendige Erweiterungen des Wegenetzes sind im Zusammenhang mit Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben auszuführen bzw. nach deren betrieblichen Erfordernissen anzulegen.

Diese sind in der Objekt- und Genehmigungsplanung darzustellen.

6.2 Ruhender Verkehr

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs und zur Regelung des Stellplatzbedarfs innerhalb des Plangebietes werden keine gesonderten Flächen ausgewiesen. Für die Bemessung der Zahl der Stellplätze sind die „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ maßgebend. Diese sind für die jeweilige Objektplanung zu Grunde zu legen.

Nach Tabelle Punkt 9.1/9.2 ist je 50-70 m² Nutzfläche eines Handwerks- und Industriebetriebes 1 Stellplatz bzw. je 80-100 m² Nutzfläche eines Lagerplatzes 1 Stellplatz oder je 3 Beschäftigte erforderlich.

Flächen für Stellplatzanlagen werden im Plangeltungsbereich nicht festgesetzt. Diese sind in der jeweiligen Objektplanung zu realisieren bzw. innerhalb der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Für die Bauausführung der Stellplätze sind die Maßnahmen unter Punkt 5. („Grünordnung“) zu berücksichtigen.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, auf den Flächen für mögliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO eingerichtet werden.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das öffentliche Versorgungsnetz des zuständigen Versorgungsträgers über den vorhandenen Industrie- und Gewerbepark. Der territorial zuständige Versorgungsträger ist hier der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL). Versorgt wird das Gebiet jedoch durch die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow. Die Stadtwerke beziehen das Trinkwasser vom ZkWAL. Für den Plangeltungsbereich sind die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH der zuständige Versorgungsträger.

Es erfolgt also eine gemeinsame Versorgung beider Gebiete durch einen Versorgungsträger, die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow.

6.4 Abwasserentsorgung

6.4.1 Oberflächenwasser

Das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen soll auf dem Grundstück versickert werden.

Auch das nicht übermäßig belastete Regenwasser der befahrbaren, befestigten Flächen, sowie der Stellplatzflächen soll auf dem Grundstück über die belebte und bewachsene Bodenzone versickern.

6.4.2 Schmutzwasser

Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung für den Plangeltungsbereich, sowie für den bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbepark ist von den jeweils zuständigen Entsorgungsverbänden in Kürze nicht in Aussicht gestellt, zumal die große Entfernung zu einem möglichen Anschlusspunkt zu erheblichen Kosten führen würde.

Somit ist der Standort dezentral zu entwässern.

Daher wird sowohl für das Plangebiet als auch für den bestehenden Industrie- und Gewerbepark eine Anschlussbefreiung an die öffentlichen Entsorgungsanlagen erforderlich werden. Die beiden Entsorgungsträger haben den Antrag auf Befreiung von der Anschlusspflicht beim Fachdienst Gewässerschutz/ Altlasten des Landkreises Ludwigslust gestellt. (Antrag auf Befreiung vom 31.08.2005 und 05.09.2005)

Zwischenzeitlich wurden die Anträge bereits positiv beschieden. Die Bestandskraft ist jedoch noch nicht eingetreten.

Im vorhandenen Industrie- und Gewerbepark befindliche Kläranlagen werden zu diesem Zweck umgerüstet, so dass diese dem heutigen Stand der Technik entsprechen und die anfallende Abwassermenge aus beiden Gebieten aufnehmen und reinigen.

Bei der vorhandenen Kläranlage handelt es sich um eine Kläranlage vom

DDR-Typ „KA IT 9.4.“. Diese wird zur SBR-Kläranlage mit einer Kapazität von 200 EW umgebaut, um das anfallende Abwasser aus beiden Gebieten biologisch zu reinigen.

Für die Bestimmung der Größe, bzw. der zu erwartenden Abwassermenge werden 200 EW zu Grunde gelegt.

Gemäß Abwasserverordnung ist diese Kläranlage der Größenklasse 1 zuzuordnen.

Die Anlage kann bei Bedarf erweitert werden. Auch bei schwankenden Abwassermengen bleibt die Anlage funktionstüchtig.

Das gereinigte Abwasser wird in den Graben, welcher sich am süd-westlichen Rand des vorhandenen Industrie- und Gewerbeparks befindet, eingeleitet.

Die Einleitung der Abwässer aus dem Plangebiet in den benachbarten Industrie- und Gewerbepark wird über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Grabow zu regeln (Vertrag vom.....).

Die Vorbereitungen und Planungen zum Umbau der Kläranlage sind bereits abgeschlossen. Im II. Quartal 2006 wird mit den Umbauarbeiten begonnen.

6.5 Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser im Plangeltungsbereich erfolgt über das vorhandene Löschwassernetz des bestehenden Industrie- und Gewerbeparks Wanzlitz. Davon stehen innerhalb des Plangeltungsbereiches ein Flachspiegelbrunnen sowie ein Hydrant zur Verfügung.

Im vorhandenen Teil des Industrie- und Gewerbeparks gehören des Weiteren 3 Flachspiegelbrunnen und 3 Hydranten.

Die vorhandenen Hydranten innerhalb des Industrie- und Gewerbeparks bleiben auf Grund der zu geringen Leistung zur Löschwassergewinnung unberücksichtigt.

Dagegen weisen die vorhandenen Brunnen die erforderliche Kapazität auf.

Die Leistungsfähigkeit der Bohrbrunnen wurde durch die Freiwillige Feuerwehr Grabow geprüft. Dem Prüfprotokoll (13. April 2004) sind folgende Fördermengen zu entnehmen:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 1) Brunnen innerhalb des Plangebietes | 1100 l/min |
| 2) Brunnen nördlich d. vorh. Bebauung | 1100 l/min |
| 3) Brunnen Nähe Hauptzufahrt | 1200 l/min |
| 4) Brunnen nord/westl Grenze | 480 l/min |

Im Hinblick auf das Plangebiet sind im Umkreis von 300 m noch folgende Löschwasserquellen einzubeziehen, da Brunnen 3) und 4) außerhalb dieses Bereiches liegen:

- | | |
|---|-----------|
| 5) Brunnen a.d. benachb. Grundstück | 900 l/min |
| 6) Hydrant gegenüber Zufahrt an der Gemeinestr. | 800 l/min |

Für ein Industriegebiet ist eine Löschwassermenge von 3.200 l/min zu gewährleisten.

Geht man von einer gemeinsamen Nutzung beider Industrie- und Gewerbeparkteile aus, wird die Löschwasserversorgung als ausreichend angesehen werden (3880 l/min).

Für das Plangebiet stehen insgesamt 3900 l/min Löschwasser zur Verfügung.

6.6 Energieversorgung

Der Standort wird durch die WEMAG mit Elektroenergie versorgt.

Das Plangebiet soll, auf Grund der geplanten einheitlichen Nutzung, über den vorhandenen Industrie- und Gewerbepark versorgt werden.

Eine Kompakt- Trafo- Station mit einer Leistung von 630 kVA befindet sich an der westlichen Grenze des vorhandenen Industrie- und Gewerbeparks.

Darüber hinausgehender Bedarf an Elektroenergie, z.B. im Falle einer Erweiterung baulicher Anlagen, ist zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Versorgungsträger zu regeln.

Zur Einordnung der Planung der Baumaßnahme sind der Bedarf und der Baubeginn dem Versorgungsträger rechtzeitig mitzuteilen.

Jeder Grundstückseigentümer muss einen gesonderten Antrag auf Energiebereitstellung beim Versorgungsträger stellen.

Die Sicherheitsabstände zu den elektrischen Leitungen sind gemäß DIN 1998 sowie DIN VDE 0100 Teil 520 zu beachten und in der Objektplanung und Arbeitsvorbereitung zu berücksichtigen.

Elektrische Anlagen dürfen nicht überbaut werden.

Hier gelten die Hinweise der WEMAG AG zum Schutz der Versorgungsanlagen.

Im Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb einer vorhandenen befestigten Fläche ein Elektrokabel. Da es sich zum größten Teil außerhalb des bebaubaren Bereiches befindet, besteht hier nicht die Möglichkeit einer festen Überbauung. Ansonsten ist eine Umverlegung der Leitung erforderlich.

Für notwendige Netzerweiterungen stehen im Plangebiet ausreichen Flächen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um die bebaubaren Flächen außerhalb der Baugrenze – Flächen für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

6.7 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG versorgt bereits den vorhandenen Industrie- und Gewerbepark fernmeldetechnisch, so dass ein Anschluss des Plangeltungsbereiches ohne weiteres möglich ist.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung der Arbeiten mit anderen Leistungsträgern ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den vorhandenen Anlagen der Deutschen Telekom AG vermieden werden.

Dabei ist die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG – Anweisung zum Schutz unterirdischer Kommunikationslinien und –anlagen- zu berücksichtigen.

6.8 Müll- und Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der Abfälle ist auf der Grundlage gesetzlicher Regelungen und der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust sichergestellt.

Dementsprechend sind Standorte für Müll- und Wertstoffbehälter innerhalb der Objektplanung einzurichten.

Als Entsorgungsbehälter werden MGB 120 l, 240 l und 1100 l, sowie Container mit 2 bis 40 m² eingesetzt.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch vom fertig gestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

Für die Bauausführung gelten die Regelungen des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes Mecklenburg – Vorpommern. Entsprechend des AbfAIG M-V zur Neuordnung der Bauabfallentsorgung sind Bauabfälle, die chemisch, mikrobiologisch oder radioaktiv belastet sind, sachgerecht zu entsorgen. Zu den belasteten Bauabfällen zählen sämtliche durch Fette, Öle, Säuren, Laugen und andere chemische Verbindungen anthropogen verunreinigte Materialien.

Diese sind entsprechend §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Abfallbehandlungs- bzw. Abfallentsorgungsanlage zuzuführen.

Für den Wiedereinbau der anfallenden Bodenmassen, sei es innerhalb des Plangeltungsbereiches oder an anderen Orten, sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzungsart der Flächen die Richtlinien und Parameter LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen (Technische Regeln) einzuhalten.

Auf der Planzeichnung werden Standorte für Müllbehälter nicht festgesetzt. Die Standortausweisung erfolgt innerhalb der Objektplanung. Wobei die

Standortwahl für Großmüllbehälter so zu erfolgen hat, dass die Entsorgung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ermöglicht wird.

Die Wenderadien auf dem Gelände sind für diese Fahrzeuggrößen auszulegen. Die bereits vorhandenen Wege und Strassen sind bereits für diese Fahrzeuggrößen ausgebaut.

Eine Abstimmung über die Verwendung der Art der Nutzfahrzeuge und Spezialtechnik der Entsorgungsgesellschaft erfolgt in der Objektplanung. Es werden Fahrzeuge mit einer Gesamtmasse von 26,0 t eingesetzt.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht erforderlich.

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist im Privatbesitz, wie auch die gesamte Fläche des vorhandenen Industrie- und Gewerbeparks. Beide Bereiche sind im Besitz eines Grundstückseigentümers.

8. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Grabow und dem Vorhabenträger, als öffentlich rechtlicher Vertrag vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan.

9. Wechselwirkung mit der Umgebung

Hinsichtlich der Nutzung von neu errichteten Anlagen wird auf Grund der bestehenden Vorbelastung sowie der getroffenen Festsetzungen des B-Planes, z.B. „Nutzungsbeschränkungen“ und „Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ als gering eingeschätzt.

Um schädliche Auswirkungen auf die Umgebung über die gesetzlich zumutbaren Werte hinaus auszuschließen, werden entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Ackerlandschaft östlich von Eldena, welche bezüglich des Landschaftsbildpotentials eine geringe bis mittlere Bewertungsstufe besitzt. Die dieses Gebiet umgebenden Landschaftsbild-elemente sind Wälder, Forsten und Grünländer, welche als wesentlich wertvoller eingestuft werden.

Als Landschaftsbild störend wird besonders die offene Lage der vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Anlagen empfunden.

Daher muss im Plangeltungsbereich besonderer Wert auf die Be- und Durchgrünung der Anlagen gelegt werden.

Deshalb enthalten die textlichen Festsetzungen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von störenden Einflüssen des Landschaftsbildes.

Die textlichen Festsetzungen unter Punkt A 1.1.2 b) und A 2.2.1 (2. Anstrich) getroffenen Nutzungsbeschränkungen sind ausschließlich zur Einschränkung der schädlichen Auswirkungen auf die benachbarte Schweinemastanlage getroffen worden.

Die Vorschriften des Bundesemissionsschutzgesetzes sowie entsprechender Verordnungen des Landes sind bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben und deren Ausführung ohnehin in der Objektplanung zu beachten.

Durch die Plangebietsausweisung sind keine Auswirkungen auf den Schutzzweck des nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes „Unteres Elde- und Meynbachtal“ zu erwarten, da sich am nördlichen Rand des Plangebietes noch eine Anpflanzung als Abschirmung befindet bzw. entwickelt und sich im Hinblick auf die Nutzung der Fläche Änderungen insbesondere im südlichen Plangebietsbereich ergeben.

10. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und § 2 BauGB

Gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Nach § 2, Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umwelt-

prüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die ausgewiesene gewerbliche Baufläche beträgt 16.300 m².

Eine Umweltprüfung ist nach dem Gesetz zur Prüfung der Umweltverträglichkeit vom 12.02. 1990, § 3c, Abs. 1, Satz 1 für den Bau einer Industriezone für eine Fläche < 20.000 m² nicht erforderlich.

11. Nachrichtliche Übernahme

11.1 Bestehende Anlagen

Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan des an den Plangeltungsbereich westlich anschließenden Industrie- und Gewerbeparks werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Da das Gebiet später zusammen mit dem vorhandenen Teil genutzt wird und hier vorhandene Bebauung sich bereits über beide Gebiete erstreckt, sind die vorhandenen Anlagen und Festsetzungen ebenfalls nachrichtlich übernommen worden, um die Beziehung zu diesem Teil des Industrie- und Gewerbeparks zu verdeutlichen.

Zur Darstellung der Abwasserentsorgung des Plangebietes werden Insbesondere die vorhandenen Kläranlagen, bzw. die Anlage, die zur Umrüstung vorgesehen ist in den Plan nachrichtlich übernommen.

11.2 Höhen- und Lagefestpunkte

Die durch das Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern angegebenen und dem „Höhen- und Lagefestpunktbild“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern entnommenen Festpunkte liegen ohne Ausnahme außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die in unmittelbarer Nähe der Plangeltungsbereichs-

Grenzen, aber außerhalb desselben liegenden Festpunkte wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Festpunkte dürfen durch Bauvorhaben nicht gefährdet werden. Ansonsten ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten ein Antrag auf Verlegung des Punktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

11.3 Lage innerhalb einer Schutzzone

Das Plangebiet lag zum Zeitpunkt der Planaufstellung, 1999 am Rande einer Trinkwasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Wanzlitz. Die Schutzgebietsausweisung wurde jedoch bald darauf verändert, so dass sich das Plangebiet weit außerhalb der zur Zeit rechtskräftigen Trinkwasserschutzzonenausweisung befindet. Nach Hinweisen des zuständigen Fachdienstes der Kreisverwaltung steht nun eine erneute Änderung der Schutzzonengrenze bevor.

Der Betreiber der Wasserfassung Wanzlitz, der ZkWAL Ludwigslust, beabsichtigt das Wasserschutzgebiet zu überarbeiten. Der Entwurf für die Neufestsetzung lässt zwar erkennen, dass sich das Schutzgebiet ausweiten wird, jedoch wiederum ohne Einfluss auf die Plangebietsausweisung und umgekehrt. Die geplante Trinkwasserschutzzone liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches in süd-östlicher Richtung.

Somit sind keine Nutzungsbeschränkungen oder –verbote zum Trinkwasserschutz mehr notwendig und eine „Nachrichtliche Übernahme“ der Schutzzonengrenzen nicht erforderlich.

12. Hinweise

12.1 Schutz von Bodendenkmalen

Gemäß § 7 DSchG sind bei der vorliegenden Planung Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Planes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt, jedoch ist es jederzeit möglich, dass im Rahmen von Erdarbeiten archäologische Fundstellen entdeckt werden können.

Daher sind vor Beginn und während der Erdarbeiten folgende Punkte zu berücksichtigen:

12.1.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12.1.2 Anzeige des Beginns der Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier 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.).

12.2 Vermessungspunkte und Grenzsteine

Gemäß Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) vom 21. Juli 1992 (GVObI. M-V S 390) ist der Fachdienst Katasterauskünfte und Gutachterausschuss vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

12.3 Leitungsbestand

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden unterirdischen Leitungen gehören zum Leitungsbestand des bestehenden Industrie- und Gewerbeparks. Um eine Überbauung auszuschließen wurden diese nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Falle einer Bebauung in diesem Bereich ist eventuell eine Umverlegung vorzunehmen. Dies ist in der dann erforderlichen Objektplanung und –ausführung zu berücksichtigen.

12.4 Schutz des Bodens und Grundwassers

12.4.1 Schutz des Bodens

Bei der zukünftigen Objektplanung und –durchführung ist die Forderung Des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) § 4 Abs. 1 zu beachten, wonach jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

12.4.2 Auffinden verunreinigter Böden

- Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises umgehend zu informieren. In diesem Falle ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
- Abfälle, verunreinigter Bodenaushub, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

12.4.3 Schutz des Grundwassers

Verunreinigungen des Grundwassers sind auszuschließen. Bei Havarien mit Wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Für Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust zu beantragen. Die Antragsunterlagen müssen der Verordnung über Antragsunterlagen vom 28.07.1995 (GVOBl. M-V 1995, Nr.15, S376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen.

13. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Grabow für den „Industrie- und Gewerbepark Wanzlitz“ wurde am 26.10.2005 in der Sitzung der Stadtvertretung gebilligt.

Die Begründung wurde gemäß Abwägungsbeschluss vom 05.04.2006 fortgeschrieben.

Grabow, den 04.05.2006


Schult
Bürgermeister