

Begründung

zum Bebauungsplan über die Erweiterung
des Industriegebietes

der

Gemeinde Neu Kaliß, Krs. Ludwigslust
westlich von Heiddorf am Alten Postweg

Inhaltsverzeichnis

für die Begründung zum Bebauungsplan für die Erweiterung des
Industriegebietes Neu Kaliß westlich von Heiddorf am Alten Postweg

1.	Lage des Planbereiches	Seite 1
2.	Grundlagen des Bebauungsplanes	Seite 1
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 2
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 3
5.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	Seite 4
	a) Wasserversorgung	Seite 4
	b) Beseitigung des Schmutzwassers	Seite 4
	c) Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite 4
	d) Löschwasserbereitstellung	Seite 4
	e) Versorgung mit Elektroenergie	Seite 4
	f) Gasversorgung	Seite 4
	g) Fernsprechversorgung	Seite 4
	h) Abfallbeseitigung	Seite 4
6.	Verkehrerschließung	Seite 5
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und der Gestaltung des Plangebietes	Seite 5 - 6
8.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 8
9.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungs- kosten	Seite 8
10.	Beschluß über die Begründung	Seite 9
11.	Arbeitsvermerke	Seite 9

1. Lage des Planbereiches

Der Planbereich für das Erweiterungsgebiet liegt nordwestlich des Ortskerns von Neu Kaliß zwischen den Ortsteilen Heiddorf und Raddefort.

Er wird begrenzt:

im Norden	durch Ackerfläche,
im Osten	durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. durch die 50 m breite Freihaltetrasse für die geplante Umgehungsstraße B 191,
im Süden	durch die Erschließungsstraße des Industriegebietes bzw. das Industriegebiet selbst,
im Westen	durch die Grenze des Flurstücks 50/1 der Flur 1, Gemarkung Raddefort bzw. Ackerfläche. Der Abstand zum Graben LV 103 beträgt ca. 40 m.

Der Planbereich liegt auf der Flur 1 der Gemarkung Raddefort mit einem Teil des Flurstückes 50/1 und auf der Flur 1 der Gemarkung Heiddorf mit einem Teil des Flurstückes 339/1. Er umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 10 ha, die z.Zt. landwirtschaftlich genutzt wird.

Der Planbereich liegt nördlich des Landschaftsschutzgebietes "Mecklenburgisches Elbetal"., welches sich südwestlich der Verbindungsstraße zwischen Heiddorf und Raddefort erstreckt.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Im Parallelverfahren werden gem. § 8 (3) BauGB der Bebauungsplan für die Erweiterung des Industriegebietes und der Flächennutzungsplan aufgestellt.

Als Kartengrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Flurkartenauszug M 1:3840, herausgegeben 1957 durch den Rat des Bezirkes Schwerin, vergrößert auf M 1:1000 und ergänzt durch die Vermessungsunterlage der Erschließungsstraße am südlichen Rand des Planbereiches.

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- c) Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung Neu Kaliß vom 30.9.1993.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Neu Kaliß mit ihren Ortsteilen Alt Kaliß, Heiddorf und Raddenfort liegt im Südwesten Mecklenburgs, wenige Kilometer von der Elbe entfernt, nahe der Stadt Dömitz.

Gute Verkehrsbedingungen werden durch die überregionale Straßenverbindung B 191, die 2-spurig über die Ortslagen Heiddorf und Neu Kaliß führt, gesichert. Eine Entlastung der Ortslagen soll durch die geplante Umgehungsstraße erfolgen, deren Trassenverlauf am östlichen Rand des Industriegebietes vorgesehen ist.

Eine direkte Zuwegung von den Grundstücken des Industriegebietes mit seiner Erweiterung auf die geplante Umgehungsstraße ist nicht zulässig.

Im Bereich des Alten Postweges soll eine niveaufreie Kreuzung mit Auf- und Abfahrten vorgesehen werden.

Neu Kaliß besitzt einen Bahnanschluß an die Nebenstrecke Ludwigslust-Dömitz mit Personen- und Verladebahnhof. Die Verbindung bis Uelzen soll wiederhergestellt werden.

Die Gemeinde Neu Kaliß hat sich traditionell seit 150 Jahren als Industriegemeinde entwickelt. Von besonderer Bedeutung waren die Papierfabrik und die Mühlenwerke. Daneben bestimmten Bauunternehmen, landtechnischer Anlagenbau und landwirtschaftliche Großbetriebe das Wirtschaftsprofil der Gemeinde.

Der politische und wirtschaftliche Wandel seit 1990 brachte eine rückläufige Entwicklung für die Betriebe mit sich, die z.T. dadurch bedingt war, daß der bauliche Zustand und die Arbeits- und Entwicklungsbedingungen zum großen Teil unzureichend waren, um eine wettbewerbsfähige Produktion durchzuführen.

Aus diesem Grunde wurde durch die Angebotsplanung für das Industriegebiet mit einem Flächenangebot von ca. 11 ha die Voraussetzung für die Neuerrichtung einer Papierfabrik mit 105 Beschäftigten und die Ansiedlung weiterer Betriebe, wie

- ein Betonwerk mit 15 Beschäftigten,
- das Tiefbauunternehmen Elbstra-Bau mit 15 Beschäftigten
- und den Holzhandel Tripkau mit insgesamt 20 Beschäftigten, geschaffen.

Das Interesse von Investoren, Betriebe des produzierenden Gewerbes in Neu Kaliß anzusiedeln, ist weiterhin groß, so daß die Erweiterung des Industriegebietes um ca. 10 ha Fläche von der Gemeinde beschlossen wurde.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan weist ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 8 aus.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise - a - festgesetzt. Dabei wird festgelegt, daß die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten, jedoch Baulängen über 50 m zulässig sind.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe wurde verzichtet, weil die Baumassenzahl die Bebauungsdichte regelt, ohne an das Vorhandensein von Geschossen gebunden zu sein.

Als Haupterschließung der Erweiterungsfläche dient zum einen die vorhandene Stichstraße des Industriegebietes und eine daran anzuschließende auszubauende Verkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m, die parallel zur Flurstücksgrenze verläuft und in Richtung Norden und Westen bei Bedarf weitere Erweiterungsflächen erschließen kann. Eine zusätzlich nach Osten hiervon abzweigende Stichstraße sorgt für angemessene Grundstückstiefen und für die Erschließung dieser Grundstücke.

Der Bebauungsplan nimmt größtmögliche Rücksicht auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diesem Ziel dient die Festsetzung von Anpflanzgebieten in den Grenzbereichen des Gewerbegebietes. Hierdurch soll einerseits eine Abgrenzung, andererseits aber auch eine bessere Einbindung des Baugebietes in der freien Landschaft sichergestellt werden.

Zur Ansiedlung in dem Erweiterungsgebiet ist derzeit ein mittelständischer Betrieb vorgesehen, mit einem Flächenbedarf von insgesamt 4 ha, davon 2 ha für die 1. Ausbaustufe. Durch diesen Betrieb sollen 50 bis 60 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Arbeitskräfte sind in der Region vorhanden. Auf Grund des Strukturwandels in der Landwirtschaft sind in dem agrarisch geprägten Landesteil viele Arbeitskräfte freigesetzt worden, die durch ein Arbeitsplatzangebot wieder eine Existenzgrundlage erhalten.

Der Bebauungsplan umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 10,1 ha, die sich wie folgt zusammensetzt (Überschlägig ermittelt):

- Grundstücksfläche für Industriebetriebe:	ca. 9,13 ha
- Verkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün und Geh- und Radwege:	ca. 0,79 ha
- vorhandener Knick am Südrand des Planbereiches:	ca. 0,18 ha
insgesamt	ca. 10,1 ha

5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

a) Wasserversorgung

Das Wasserwerk Dömitz versorgt die Gemeinde Neu Kaliß mit Trinkwasser. Das öffentliche Leitungsnetz ist mit DN 150 ausgelegt und berücksichtigt die Versorgung des Industriegebietes mit seiner geplanten Erweiterung mit Trinkwasser.

b) Beseitigung des Schmutzwassers

Im nördlichen Gemeindegebiet zwischen Reichsbahn und Wasserstraße wird z.Zt. eine biologische Kläranlage gebaut (Fertigstellung: 2. Halbjahr 1994), in die die Ableitung des Abwassers aus dem Industriegebiet mit seiner Erweiterung vorgesehen ist. Eine Schmutzwasserleitung liegt in der Stichstraße südlich des Erweiterungsgebietes, die in das Abwassernetz der Gemeinde einbindet.

c) Beseitigung des Oberflächenwassers

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird durch zu erstellende Regenwasserleitungen in die vorhandenen Vorflutgräben eingeleitet.

d) Löschwasserbereitstellung

Für das Plangebiet ist in Abstimmung mit der Wehr eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorzuhalten. Das vorhandene Grabensystem südlich und westlich des Erweiterungsgebietes kann ebenfalls zur Löschwasserentnahme genutzt werden.

e) Versorgung mit Elektroenergie

Die Bereitstellung der benötigten elektrischen Leistung erfolgt über das 20-kV-Leitungsnetz der Westmecklenburgischen Energieversorgungs-AG.

f) Gasversorgung

Das Industriegebiet wird durch die HWG Hansegas GmbH mit Erdgas versorgt. Ein Anschluß ist über die im Bereich der Stichstraße an der südlichen Planbereichsgrenze vorhandene Gasleitung möglich.

g) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Neu Kaliß ist an das Telefonnetz der Telekom Ludwigslust angeschlossen. Mit dem Netzausbau in Richtung Raddenfort wurde das Industriegebiet berücksichtigt.

h) Abfallbeseitigung

Die Produktions- und häuslichen Abfälle werden durch die SWR Entsorgungs-GmbH Ludwigslust entsorgt.

6. Verkehrerschließung

Das Erweiterungsgebiet wird über die Ortsverbindungsstraße Heiddorf-Raddenfort und die daran anschließende Stichstraße des Industriegebietes erschlossen.

Die Ortsverbindungsstraße ist von Heiddorf bis zur Einbindung in das Industriegebiet südlich des Erweiterungsgebietes auf 6,50 m Straßenbreite ausgebaut und einseitig mit einem kombinierten Rad- und Gehweg ausgestattet.

Die "innere Erschließung" des Plangebietes erfolgt über eine Haupterschließungsstraße mit einer Ausbaubreite von 6,50 m für die Fahrbahn, 2,50 m für den westlich davon geplanten 2,50 m breiten Geh- und Radweg sowie beidseitig jeweils 3,00 m breite Randstreifen für das Straßenbegleitgrün.

Von dieser Haupterschließungsstraße wird nach Osten eine Stichstraße für das Industriegebiet angebunden. Sie erhält ebenfalls eine Fahrbahnbreite von 6,50 m und im Süden einen Geh- und Radweg von 2,50 m Breite sowie beidseitig Bankette von je 1,00 m Breite. Die Stichstraße erhält eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24,00 m und ist somit für LKW-Züge geeignet.

Öffentliche Parkplätze werden im Erweiterungsgebiet nicht ausgewiesen. An der Stichstraße südlich der Planbereichsgrenze befinden sich ca. 30 Parkplätze, die auch den Bedarf des Erweiterungsgebietes abdecken.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Plangebietes

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und damit unversiegelter Flächen unerlässlich. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit ihrer Fahrbahn- und Gehwegbefestigung und die maximal zulässige Überbauung der Gewerbegrundstücke verursachen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 7,87 ha Flächenversiegelung. Diese nicht zu vermeidende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist gem. BNatSchG auszugleichen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis in größtmöglichem Umfang und trifft entsprechende Festsetzungen.

Es handelt sich dabei um folgende Maßnahmen:

- a) Entlang der Freihaltetrasse zur geplanten Umgehungsstraße B 191 wird für die 20 m breite Anbauverbotszone eine 6 m breite geschlossene Bepflanzung festgesetzt. Sie soll sowohl als optische Abschirmung des Industriegebietes als auch Übergang der bebauten Fläche zur Landschaft als landschaftlich weicher Übergang gestaltet werden. Neben der festgesetzten Gehölzgruppenpflanzung sind naturnahe Wiesenflächen zu entwickeln. Dieses Gestaltungsgrün bildet auch einen Ausgleich für die Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Flächen.

- b) Nach Norden wird eine Randeingrünung mit einem knickartigen Anpflanzgebot festgesetzt. Auch diese Maßnahme dient der Einbindung des Plangebietes in die bisher nicht verbaute Landschaft.
- c) Mit dem Straßenbegleitgrün wird an der westlichen Planbereichsgrenze ein fernwirksamer Übergang vom Industriegebiet zur freien Landschaft gebildet.
An der Haupterschließungsstraße sind beidseitig Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Es sind heimische Arten zu verwenden, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen.
Hinsichtlich der späteren Pflege sind die Bankettstreifen als Rasenflächen auszubilden.
- d) In den "Vorgartenbereichen" der Grundstücke, die gärtnerisch zu gestalten sind, sind Laubbäume und Sträucher in gruppenartiger Anordnung zu pflanzen. Eine alleeartige Randbepflanzung ist damit nicht unbedingt erwünscht.
- e) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen als Grünfläche angelegt und erhalten werden, und private Kfz-Stellplätze sind so anzulegen, daß auf je sechs Stellplätze ein großkroniger Baum gepflanzt wird.
- f) Der am Südrand des Erweiterungsgebietes vorhandene Knick mit seinem Baumbestand (Birken) ist als geschützter Landschaftsbestandteil unbedingt zu erhalten.
Da während der Bauphase akute Gefährdungen nicht auszuschließen sind, ist eine unbedingte Beachtung der Regelungen in der DIN 18920 Voraussetzung für den Erhalt dieser Bäume.
Zusätzlich wird empfohlen, wasserdurchlässige, begrünbare Beläge für die Befestigung privater Verkehrs-, Lager- und Ausstellungsflächen anzuwenden sowie die Möglichkeiten zur Dach- und Fassadenbegrünung zu nutzen.

Durch die o.g. Pflanzgebotsflächen und das Straßenbegleitgrün erfolgt sowohl eine gestalterische als auch eine qualitative Aufwertung des früheren Zustandes als Ausgleich im räumlichen Bereich des Eingriffs.

Durch die Gemeinde werden für die beeinträchtigten Werte des Naturhaushaltes außerhalb des Plangeltungsbereiches folgende Ausgleichsmaßnahmen gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.08.1995 vorgesehen:

- Waldrandgestaltung und Entsorgung der ehemaligen Waschanlagen zwischen Waldsaum und Gelände des früheren LTA-Betriebes, Gemarkung Neu Kaliß, Flur 1, Flurstück 67,
- Entwicklung und Schutz von Trockenrasenflächen auf dem Schießplatz der Sportschützen, Gemarkung Kaliß, Flur 2, Teil aus dem Flurstück 44/3,
- Entwicklung und Schutz von Trockenrasenflächen auf der ehemaligen Mülldeponie Neu Kaliß, Gemarkung Neu Kaliß, Flur 1, Teil aus dem Flurstück 153.

Flächenübersichten:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bereich	Fläche	
	absolut	anteilig
1. Gewerbefläche	ca. 91.320 m ²	90,4 %
davon		
- Überbäubare Fläche:	ca. 73.056 m ²	
- Pflanzgebotsflächen in den Randzonen :	ca. 12.730 m ²	
- unversiegelt zu haltende Fläche auf dem Grundstück:	ca. 5.534 m ²	
2. Verkehrsfläche	ca. 7.880 m ²	7,8 %
davon		
- Fahrbahn, Rad- u. Geh- wegflächen	ca. 5.680 m ²	
- Straßenbegleitgrün	ca. 2.200 m ²	
3. Fläche für zu erhaltendes Feldgehölz	ca. 1.800 m ²	1,8 %
	ca. 101.000 m ²	100,0 %

- Ausgleichsmaßnahmen:

Bereich	Fläche	
	absolut	anteilig
1. Flächenversiegelung im Geltungs- bereich des Bebauungsplanes	ca. 78.736 m ²	100,0 %
davon durch		
Gewerbegrundstücke:	ca. 73.056 m ²	
Verkehrsflächen :	ca. 5.680 m ²	
2. Ausgleichsmaßnahmen	ca. 38.930 m ²	49,4 %
davon		
2.1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes		
Pflanzgebotsflächen	ca. 12.730 m ²	
Straßenbegleitgrün	ca. 2.200 m ²	
2.2 außerhalb des Geltungs- bereiches des Bebauungs- planes		
- Waldrandgestaltung	ca. 5.000 m ²	
- Trockenrasenentwick- lung Schießplatz	ca. 13.000 m ²	
- Trockenrasenentwick- lung ehem. Mülldeponie	ca. 6.000 m ²	

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Ein Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB ist nicht erforderlich. Die gesamte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Gemeindееigentum. Die Ordnung der Grundstücke erfolgt durch einen Veränderungsnachweis.

9. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehende Erschließungskosten werden wie folgt ermittelt:

a) Herstellung der Erschließungsstraße einschl. Geh- und Radweg und Wendeanlage	ca. 557.000,-- DM
b) Herstellung der Oberflächenentwässerung	ca. 210.000,-- DM
c) Herstellung der Schmutzwasserleitungen	ca. 233.000,-- DM
d) Herstellung der Wasserversorgungsleitungen	ca. 75.000,-- DM
e) Herstellung der Straßenbeleuchtung	ca. 61.000,-- DM
f) Herstellung von Straßenbegleitgrün	ca. 67.000,-- DM

Somit entstehen voraussichtlich
Erschließungskosten in Höhe von ca. 1.203.000,-- DM
=====

Die Kosten werden, soweit gesetzliche Vorschriften dies zulassen, nach den Satzungen der Gemeinde auf die Anlieger umgelegt bzw. im Rahmen des Erschließungsaufwandes geregelt. Die Gemeinde trägt mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 127 BauGB (Positionena, e, f).

10. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.02.96...

Neu Kaliß, den 18.07.96...

Paulini
.....
Bürgermeister



Gemäß Genehmigungsschreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.09.95 wurde der Punkt 7 der Begründung über die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches überarbeitet.

Die Überarbeitung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.02.96...

Neu Kaliß, den 18.07.96...

Paulini
.....
Bürgermeister



11. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch die

Neue MEBAU - Stadtentwicklungs- und
Wohnungsbaugesellschaft mbH Mecklenburg
Werderstr. 99, 19055 Schwerin
Tel.: (0385) 81050

Aufgestellt am : 04.01.1994

geändert/ergänzt am: 04.08.1994

01.02.1996