

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/GV02/2016-0659
Gemeinde Lübow		Status: öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:
Bauamt		Datum: 28.07.2016
		Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme zum Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet Karow" der Gemeinde Dorf Mecklenburg		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	23.08.2016	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lübow
Ö	13.09.2016	Gemeindevertretung Lübow

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow beschließt dem Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Karow“ der Gemeinde Dorf Mecklenburg zuzustimmen. Die Gemeinde Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

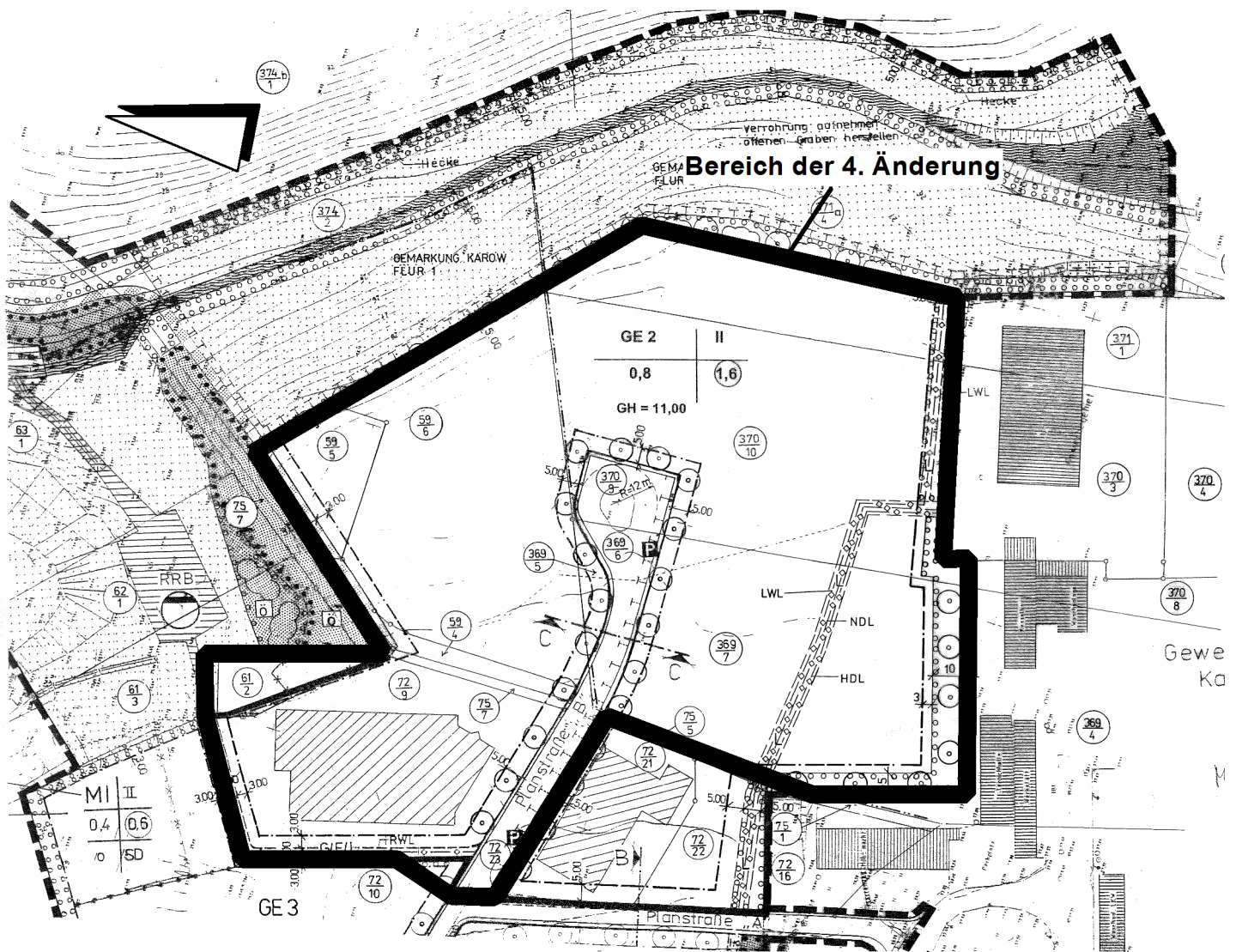
Sachverhalt:

Durch die Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straßenteilstück im Bereich der Firma Ellerhold in die gewerbliche Baufläche zu integrieren.

Anlage/n:

Auszug Plan vor der Änderung, Entwurf und Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet Karow" **der Gemeinde Dorf Mecklenburg**

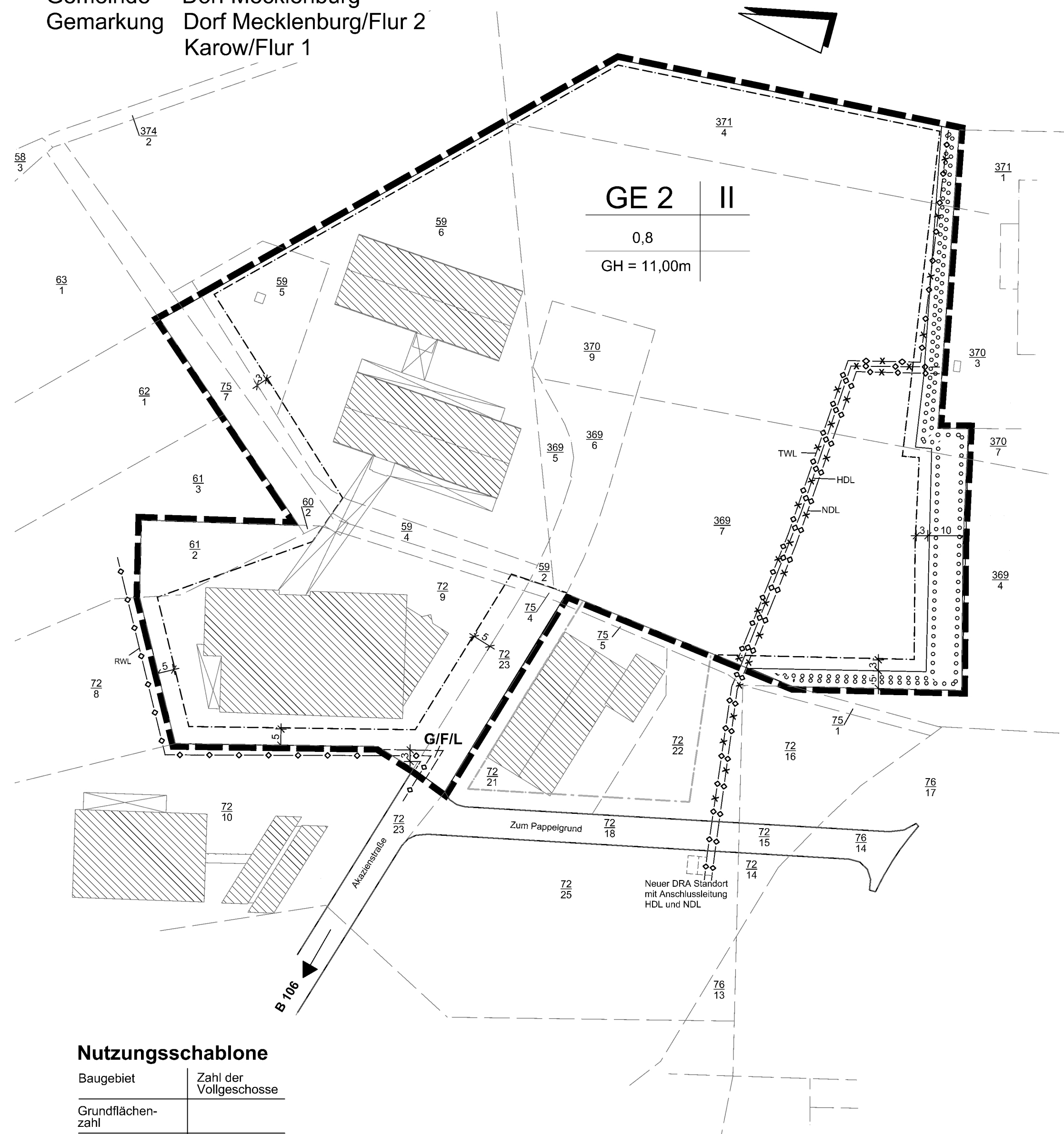
- Auszug aus der rechtskräftigen Satzung- (vor der 4. Änderung)

M 1 : 2000

Satzung über die 4. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet Karow", im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 2000

Gemeinde Dorf Mecklenburg
Gemarkung Dorf Mecklenburg/Flur 2
Karow/Flur 1



Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Gebäudehöhe	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
GE 2	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
---	Baugrenze	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
○-○-○	unterirdische Leitung	
RWL	Regenwasserleitung	
○-X-○	zu entfernende bzw. stillzulegende unterirdische Leitungen	
TWL	Trinkwasserleitung (Umverlegung)	
HDL	Hochdruckleitung der E.ON Hanse AG (Stilllegung)	
NDL	Niederdruckleitung der E.ON Hanse AG (Stilllegung)	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
○ ○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
	Sonstige Planzeichen	
---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Betreibers der Regenwasserleitung	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
G/F/L	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung	§ 9 (7) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
---	Flurstücksgrenze	
z.B. 370 10	Nr. des Flurstückes	
5	Maßlinien mit Maßangaben	
	vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen	

Teil B – Textliche Festsetzungen

Es gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Karow“ aus der rechtskräftigen Satzung vom 08.07.1995.

Textliche Hinweise

Artenschutz

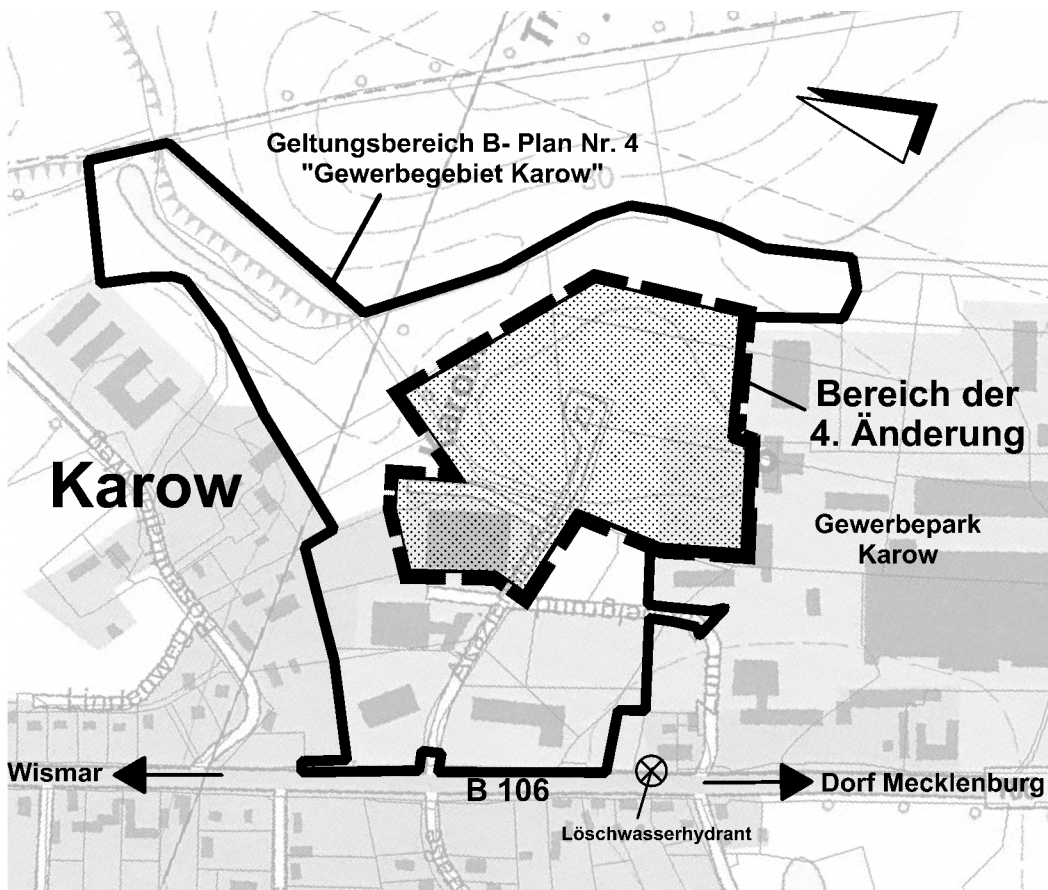
Naturschutzrechtliche/artenschutzrechtliche Belange des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz können bei Abrissarbeiten, Umbauarbeiten oder Landschaftseingriffen berührt werden. Sie sind gegebenenfalls auf der Ebene der Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen. Notwendige Gehölzfällungen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz

- Schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
- Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
- Mit der Getrennhaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
- Bei Abrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.



Übersichtsplan

Satzung über die 4. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Karow“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom gemäß § 13 im vereinfachten Verfahren folgende Satzung über die 4. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Karow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.06.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am erfolgt.
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2016 den Entwurf der Satzung über die 4. Änderung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung über die 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
- Die 4. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung der Bebauungsplansatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 4. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Karow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgefertigt.
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Satzung der 4. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 4. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Karow“ ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung im „Mäkelbörger Wegweiser“ am rechtskräftig geworden.
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister

Gemeinde Dorf Mecklenburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über die 4. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Karow“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

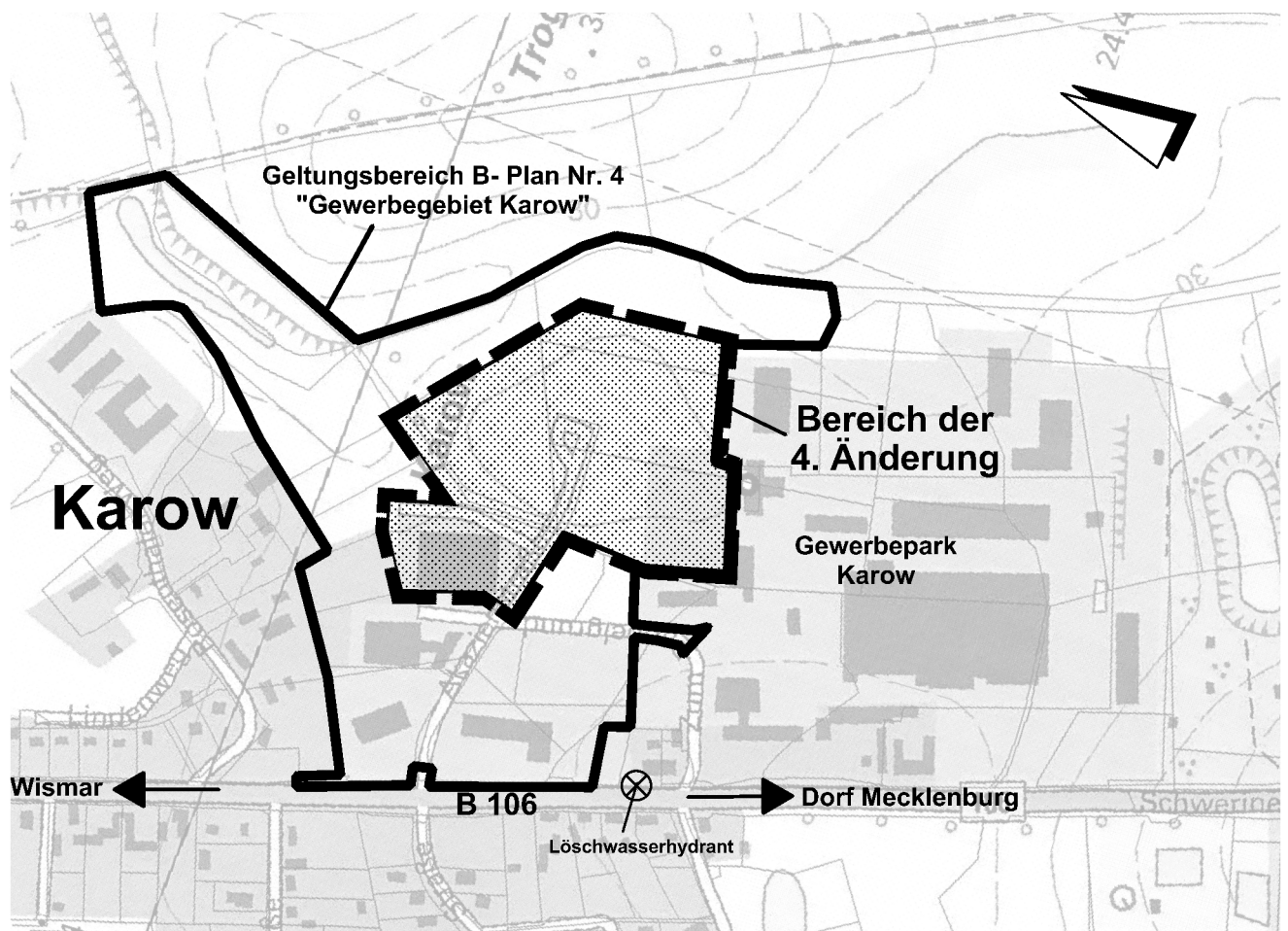
Entwurf

Stand: 21.06.2016

Begründung

zur Satzung über die 4. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 4 " Gewerbegebiet Karow "

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Übersichtsplan

Entwurf

Stand: 21.06.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung
2. Geltungsbereich
3. Zielstellung und Grundsätze der Planung
4. Verkehrliche Erschließung
5. Ver- und Entsorgungsanlagen
6. Immissionsschutz

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den B- Plan Nr. 4 „Gewerbegebiet Karow“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

2. Geltungsbereich

<u>Plangebiet:</u>	Gemeinde	Dorf Mecklenburg
	Gemarkung	Dorf Mecklenburg, Flur 2 Karow/ Flur 1

<u>Plangeltungsbereich:</u>	- umfasst die im B-Plan als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen der Firma Ellerhold sowie ein Straßenteilstück der Planstraße B „Akazienstraße“ mit Wendeanlage im Bereich des Baufeldes GE 2
-----------------------------	---

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,2 Hektar.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, der 4. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan festgesetzt.

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Im Jahre 2005 wurden von der Ellerhold AG im Gewerbegebietes Karow innerhalb des Plangebiets des B-Planes Nr. 4 „Gewerbegebiet Karow“ einige Grundstücke käuflich erworben und die Firma Ellerhold Wismar GmbH gegründet. Da die Planstraße B (Akazienstraße 5-7) zum damaligen Zeitpunkt von der Firma Ellerhold nicht benötigt wurde, die Gemeinde aber sicherstellen wollte, dass einfahrende LKW's die Straße mit ihrer Wendeschleife nutzen können, wurde das Straßengrundstück an die Gemeinde übertragen. In den zurückliegenden Jahren hat sich die Firma erfolgreich entwickelt und erweitert. Durch den Neubau einer weiteren Produktionshalle im Jahre 2013 sind weitere Arbeitsplätze geschaffen worden. Derzeit wird festgestellt, dass die an die Gemeinde übertragene Straße mit der Wendeschleife ausschließlich von der Fa. Ellerhold, aber auch für illegale Müllentsorgungen genutzt wird. Diese illegale Müllentsorgung mit einhergehendem Geruchsproblem stellt einen Missstand dar und ist nicht tragbar.

Der Fa. Stahlbau Ruhnke, deren Grundstück westlich an den Änderungsbereich der 4. Änderung anschließt (nicht von der Änderung betroffen), dient eine eigene Zufahrt über die Straße „Zum Pappelgrund“. Von anderen Anliegern wird die Planstraße B nicht genutzt.

Die Fa. Ellerhold plant in nächster Zukunft eine Weiterentwicklung des Standortes in Karow und den Neubau von zwei großen Produktionshallen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufs und Erfüllung vorgeschriebener Sicherheitsstandards wird es erforderlich, die öffentliche Straße in das Betriebsgelände zu integrieren und das Betriebsgelände abzuschließen. Dazu ist es notwendig, die im Änderungsbereich befindlichen Straßenflurstücke an die Fa. Ellerhold rückzuübertragen.

Die Gemeindevertretung hat deshalb beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Karow“ im Bereich der gewerblichen Baufläche GE 2 des Gewerbegebietes erneut zu ändern. (4. Änderung)

Die Änderung betrifft im Einzelnen:

- Wegfall der öffentlichen Straße und somit auch der straßenbegleitenden Baugrenze innerhalb des Änderungsbereiches
- Wegfall der Geschossflächenzahl
- Aktualisierung des Leitungsbestandes

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Auf die Erarbeitung eines gesonderten Umweltberichtes nach §2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird unter Berücksichtigung folgender Aspekte verzichtet:

- bei der vorliegenden Änderung einer bereits rechtskräftigen Planung handelt es sich eine geringfügige Änderung einer bereits rechtskräftigen Planung inmitten gewerblicher Bauflächen
- es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern vor

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet des B-Planes Nr. 4 „Gewerbegebiet Karow“ als Gewerbegebiet ausgewiesen, so dass das Vorhaben als „aus dem FNP entwickelt“ zu betrachten ist.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung mit der Änderung nicht verändert. Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff gegenüber der Ursprungsplanung erfolgt, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Naturschutzgüter, die sich durch die Änderung ergeben, liegen nicht vor. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Änderung ist somit nicht erforderlich.

4. Verkehrliche Erschließung

Wie bereits erwähnt, umfasst das Betriebsgelände der Fa. Ellerhold künftig einen Teil der Verkehrsfläche der Planstraße B (Akazienstraße) mit Wendeanlage. Der Straßenabschnitt wird in das Betriebsgelände integriert und erfüllt somit keine öffentliche Erschließungsfunktion mehr. Das Betriebsgelände selbst bleibt über die Anbindung an die Akazienstraße erschlossen. Für den öffentlichen Verkehr besteht die Möglichkeit der Umfahrung über die Straße „Zum Pappelgrund“ und den Gewerbepark Karow an die Ortsdurchfahrt der B 106.

Somit kann auf die Wendeanlage ohne Einschränkung des öffentlichen Verkehrs verzichtet werden.

Die Zufahrt über die Gewerbeflurstücke im Gewerbepark Karow wurde durch Baulast öffentlich- rechtlich gesichert.

5. **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Das Gewerbegebiet Karow ist vollständig erschlossen, dieser Zustand wird durch die Planänderung nicht verändert. Zur Baufreimachung der Baufelder war es jedoch erforderlich, die in der Ursprungsplanung gekennzeichneten leitungsgebundenen Versorgungsanlagen, wie die Gashoch- und Niederdruckleitung und die Trinkwasserleitung wie folgt still- bzw. umzuverlegen:

Durch die Umsetzung der Gasdruckregelanlage wurden die Voraussetzungen geschaffen, die das Baufeld querenden Gasleitungen außer Betrieb zu nehmen. Die Gasdruckregelanlage erhielt einen neuen Standort an der Straße „Zum Pappelgrund“. Somit entfällt die Notwendigkeit der Leitungsführung im Baugebiet, was die Stilllegung ermöglichte. Die Umsetzung der Gasdruckregelanlage erfolgte im Auftrag der Gasversorgung Wismar Land GmbH und wurde bereits realisiert.

Die vorhandene, im Plan gekennzeichnete Trinkwasserleitung quert das Baufeld im Verlauf der Gasleitungen und bindet in den Leitungsbestand des Gewerbeparks ein. Die Leitungsführung ist unsicher, da keine Bestandsunterlagen vorliegen. Die Leitung erfüllt für das Gewerbegebiet selbst keine Versorgungsfunktion. In Vorbereitung der geplanten Baumaßnahmen ist die Trinkwasserleitung im Bedarfsfall zur Baufreimachung umzuverlegen.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist durch die vorhandenen Überflurhydranten im Bereich Karow, Rosenthaler Weg, mit einer Wassermenge von 48 m³/h und im Bereich Gewerbepark Karow an der B 106 mit einer Kapazität von 48 m²/h sichergestellt, so dass eine Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung steht. Die entsprechenden Löschmaßnahmen sind mit der FFW Dorf Mecklenburg abgestimmt, Probeübungen wurden durchgeführt.

6. **Immissionsschutz**

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes.

Da mit der Änderung keine Nutzungsänderung verbunden ist, ergeben sich auch keine Änderungen immissionsschutzrechtlicher Art gegenüber der Ursprungssatzung.