

Ri/Sc-9073822-07
05.11.2002

GEMEINDE KAVELSTORF

- 2. (vereinfachte) ÄNDERUNG –

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 A

„GEWERBEPARK KAVELSTORF – NEU GRIEBNITZ“

BEGRÜNDUNG

planen + beraten Hahm GmbH
Mühlenstraße 9
18055 Rostock

Stand: November 2002

Inhalt:

	Seite
1. Ziele und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Inhaltliche – Räumliche Entwicklung des Bebauungsplanes	4
4. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	4
5. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	5
6. Situation im Änderungsbereich	5
7. Konzept der Planung	5
7.1 Wasserwirtschaftlich/Verkehrliches Konzept	5
7.2 Ökologisches Konzept	7
8. Kosten	7

1. Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gem. § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Die Änderung des B-Planes Nr. 1A „Gewerbepark Kavelstorf-Neu Griebnitz“ wird erforderlich, weil sich die Nutzungsanforderungen in einem kleinen Teilbereich des Gebietes hinsichtlich der Entsorgungseinrichtungen gewandelt haben. Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren des B-Planes gem. § 13 BauGB notwendig.

2. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- Die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV-MV)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1993, Teil I, S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991)
- Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (DVOBl. M-V, S. 468, 612), geändert mit Datum vom 28. März 2001

Plangrundlage für den Bebauungsplan sind folgende beiden Katasterkarten:

- Gemarkung Griebnitz, Maßstab 1:3870

Abzeichnung aus der Urkarte aus dem Jahre 1864, nebst Ergänzungen, durch Vermessungsdienst Mecklenburg, herausgegeben 1955

- Gemarkung Kavelstorf, Maßstab 1:3890

Abzeichnung der Karte v.J. 1904/05, Grundlage der Karte vom Jahre 1856, vermessen im Jahre 1842, nebst Ergänzungen, durch Vermessungsdienst Mecklenburg, herausgegeben 1955

Ein Feldvergleich zur Aktualisierung dieser Grundlage ist durch die Ingenieurgemeinschaft „Geoplan“ durchgeführt worden. Eine weitere Ergänzung hinsichtlich des katastermäßigen Bestandes erfolgte durch das Vermessungsbüro Manthey & Schmidt. Eine Veränderung des nun relevanten Bereiches ist seitdem nicht erfolgt.

3. Inhaltlich – Räumliche Entwicklung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Kavelstorf hatte ursprünglich geplant, einen großflächigen Bebauungsplan (rd. 115 ha) beidseits der Autobahn Berlin-Rostock aufzustellen, der neben Gewerbe- und Industriegebietsfestsetzungen auch Sondergebiet, Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet vorsah.

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung datiert vom 13.01.1991. Dieser Bebauungsplan mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbe- und Industriegebiet Kavelstorf“ wurde bis zum Vorentwurfsstadium bearbeitet. Sowohl die frühzeitige Bürgerbeteiligung als auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (18.03. bis 30.04.1991) haben gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB stattgefunden. Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden nicht geäußert.

Dennoch entschied sich die Gemeinde im April 1991, den Bebauungsplan zu teilen. Eine Vielzahl von Gründen sprach dafür, die Entwicklung der ohnehin erschließungstechnisch und städtebaulich weitgehend eigenständigen Gebiete östlich bzw. westlich der Autobahn in zwei weniger komplexen Rechtsplänen abzubilden. Gleichzeitig wurde die Bezeichnung des Planes vom Ortsnamen in einen Flurnamen geändert, um deutlich zu machen, dass es sich nicht ausschließlich um eine für Kavelstorfer Bedarfe ausgelegte Planung handelt. Der neue B-Plan erhielt die Nummer 1A, weil damit gerechnet wurde, dass zwei weitere B-Pläne mit den Bezeichnungen 1B und 1C folgen.

Während und nach der Genehmigungsphase des B-Planes Nr. 1A sind geänderte Anforderungen an die Nutzung und Gestaltung der B-Plan-Fläche aufgetreten, die eine Änderung der Planung erforderlich machten. Diese Änderungen berühren die Grundzüge der Planung, so dass das gesamte Aufstellungsverfahren wiederholt werden mußte. Der Änderungsbeschluss zum B-Plan Nr. 1A „Gewerbepark Neu Griebnitz (Ost)“ – 1. Änderung – wurde am 19.12.1991 vom Rat der Gemeinde gefasst.

Nach der Offenlegung des Planes (12.01. bis 12.02.1993) traten wiederum wesentliche Änderungen auf, die eine erneute Offenlegung (2. Durchgang) erforderlich machten.

Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 15.11.2000.

Zwischenzeitlich ist eine weitgehende gewerbliche Besiedlung des Gebietes erfolgt. Mit Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 25.06.2002 wird für einen kleinen Teilbereich des Gesamtplanes die hier vorliegende 2. Änderung durchgeführt.

4. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf den im Plan mit offenen Symbolen (gemäß § 2 (2) PlanzV 90) festgesetzten Bereich. Dieser Änderungsbereich wird im Westen durch die Flurstücke der Autobahntrasse (BAB 19) begrenzt, im Osten überwiegend durch die östliche Grenze des Flurstückes 4/59 (= Achse der Freileitungstrasse), im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 4/46, 4/57 sowie die um 7,5 m nach Süden versetzte Verbindung zur Autobahn. Im Norden verläuft die Abgrenzung durch die Flurstücke 4/46, 4/57 (in 14 m Abstand von der südlichen Grenze sowie durch Flurstück Nr. 4/59 in 65 m Abstand von der nördlichen Begrenzung von Flurstück Nr. 4/57).

5. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die neuen B-Plan-Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht verändern und die aktuelle Planung damit auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

6. Situation im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich weist eine Gesamtgröße von ca. 1,1 ha auf. Bei ca. 0,8 ha handelt es sich um eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“. Die Gestaltung und Entwicklung dieser Fläche wurde im Zuge der bereits zuvor erfolgten Planaufstellung (1. Änderung) mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die bisherige Entwicklung der Sukzession erfolgt wie festgelegt. Bei den östlich des Sukzessionsstreifens gelegenen Bereichen handelt es sich um Baugebiete (GI), die in den südlichen Randbereichen größerer Grundstücke nicht mit hochbaulichen Anlagen überbaut sind. Sowohl im Westen wie auch im Osten des Änderungsbereiches werden Pflanzgebotstreifen von insgesamt ca. 65 m Länge berührt.

7. Konzept der Planung

7.1 Wasserwirtschaftlich/Verkehrliches Konzept

Im Zuge der geplanten grundhaften Erneuerung der BAB 19 im Bereich km 105 bis km 110 wurde festgestellt, dass für den 3. Entwässerungsabschnitt (Bau-km 106+360 bis 107+495) die Vorflut zur Zarnow nicht mehr vorhanden ist.

Durch das Straßenbauamt Schwerin wurde eine Planung für die Ableitung des Niederschlagswassers sowie die Klärung, Rückhaltung und Bodenfiltration des Niederschlagswassers eingeleitet. Die dafür erforderlichen Anlagen ergeben sich aus der Lage in der Trinkwasserschutzzone III A für Oberflächenwasser und daraus, dass die Zarnow im Einleitungsbereich der Trinkwasserschutzzone II (Warnow) zugeordnet ist.

Der Standort der Anlagen befindet sich östlich der BAB 19 zwischen km 106+620 und 106+820 auf dem Grundstück zwischen den Anlagen der Autobahn und dem Grundstück Neuper-Beton. Das Grundstück gehört der Gemeinde Kavelstorf. Das Straßenbauamt Schwerin wird die Flächen zur Realisierung der Entsorgungsanlagen erwerben. Die Ablaufleitung führt in östlicher Richtung zur Zarnow über die Grundstücke von Neuper-Beton und TEBABAU, deren grundsätzliche Zustimmung zum Bau der Rohrleitung vorliegt. Die weiteren rechtlichen Regelungen (Baulasteintragung ins Grundbuch) erfolgen durch das Straßenbauamt Schwerin.

Die Ausbildung der Einleitstelle in die Zarnow ist mit dem Wasser- und Bodenverband Untere Warnow-Küste abgestimmt. Der Kreuzungsbereich der Rohrleitung mit den Zufahrten zu den Grundstücken Neuper-Beton und TEBABAU wird grabenlos hergestellt.

Im Baugebiet befinden sich bereits folgende Leitungen: Schmutz- und Regenwasserkanäle, Schmutzwasser-Druckrohrleitung, Trinkwasser-, Gas- und Heizleitungen, Hochspannungsfreileitung, Elektrizitäts- und Telefonkabel. Diese vorhandenen Leitungen bedingen auch die Festsetzung einer zusätzlichen Leitungstrasse nördlich der zur Haupteinschließungstrasse bereits vorhandenen.

Die wasserwirtschaftliche Planung sieht neben einem Regenklärbecken (RKB) zur Beseitigung von Feststoffen, einschließlich Havarieschutz (Leichtflüssigkeitsabscheidung und Speicherung) ein Regenrück-

haltebecken (RRB) vor, welches den Abfluss reduziert. Eine weitere Reinigungsstufe ist die in das RRB integrierte Bodenfiltration des Niederschlagswassers zur Eliminierung von Restölen, um ihren Gehalt auf weniger als 0,1 mg/l zu reduzieren.

Der Zufluss zum RKB erfolgt über eine Rohrleitung. Das RKB selbst wird als offenes Erdbecken ohne Dichtung ausgeführt. Unterhalb des Dauerwasserspiegels (mittlere Wassertiefe 1,80 m) steht Geschiebemergel an. Die Sohle des Beckens, der Einlaufbereich und die Böschung im Wasserspiegelbereich (1 m Böschungslänge) werden mit Betongitterplatten bzw. Schotter gesichert. Die Verbindung zum RRB wird über eine Betonrohrleitung hergestellt. Die Böschungsoberkanten der Becken weisen einen Abstand von mindestens 20 m zum Hochspannungsgittermast auf.

Das RRB ist nur im Einlaufbereich als Nassbecken, sonst als Trockenbecken, ebenfalls als ungedichtetes Erdbecken, ausgebildet. Die Sohle des Nassbeckens und der Zulaufbereich sind mit Betongitterplatten bzw. mit Schotter zu befestigen. Im südlichen Teil des Beckens ist der Bodenfilter angelegt. Die Oberfläche des Bodenfilters ist 10 cm tiefer als die des restlichen RRB. Der Bodenfilter ist 3schichtig aufgebaut, wobei als obere Schicht Kies einzubauen ist und eine Initialbepflanzung (Schilf, Rohrkolben, Schwertlilie) erhält (2-4 Pflanzen/m²).

Die Ablaufrohrleitung übernimmt mit ca. 320 m Länge die Funktion einer Drosselleitung.

Die Rohrleitung mündet in einen ca. 40 m langen Stichgraben, der zwecks Sohlangleichung auszubauen bzw. grundzuräumen ist. Die Rohrleitung erhält am Auslauf ein Kopfstück, die Stirnseite ist aus Kopf-rasen herzustellen, und der Stichgraben ist auf 3 m Länge in Sohle und Böschungen mit Schotter zu befestigen und mit einer Pfahlreihe zu sichern.

Die Zufahrt der Anlage (RRB/RKB) erfolgt ausschließlich über die Autobahn. Zu- und Abfahrt sind über eine trompetenförmige Anbindung an den Standstreifen vorgesehen. Das RRB wird einseitig befahren, das RKB umfahren; die Bemessung erfolgte über einen 3achsigen Lkw. Die Regelbreite der Fahrbahn beträgt 3,50 m und ist mit Schotterrassen befestigt. Die gesamte Anlage ist durch einen 1,50 m hohen Machendrahtzaun gesichert.

Folgende zeichnerischen Festsetzungen sollen die technisch zur Autobahntwässerung erforderlichen Anlagen planungsrechtlich ermöglichen:

Die „Öffentliche Grünfläche“ wird in zwei getrennten Bereichen als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ umgewidmet. Die beiden neuen Flächenfestsetzungen erhalten die ergänzende Zweckbestimmung „Regenrückhalte- und Regenklärteich“. Die beiden jeweils südlich davon befindlichen und im Änderungsbereich gelegenen Teilstücke behalten die Festsetzung „Sukzessionsfläche“, wobei die Grundfestsetzung „Öffentliche Grünfläche“ angesichts des beabsichtigten Erwerbs durch den Maßnahmenträger entfällt.

Die Verbindung zwischen dem RKB/RRB und der Einleitungsstelle in die Zarnow wird durch die Festsetzung „Leitungsrecht zugunsten des Straßenbaulastträgers der Autobahn zu belastende Fläche“ gesichert.

7.2 Ökologisches Konzept

Aufgrund der entwässerungstechnisch erforderlichen Neuorganisation des Niederschlagswasserabflusses von der Autobahn BAB 19 sind bauliche Maßnahmen der Rückhaltung und Klärung unvermeidlich. Der für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehene Raum stellt abseits gesondert festgesetzter und aufwendig gestalteter Ausgleichsflächen (z.B. nördlicher Geltungsbereich B-Plan Nr. 1A) sowie unmittelbar zwischen der emissionsträchtigen Autobahn und den Industriegebietsflächen eine ökologisch relativ unempfindliche Fläche dar.

Dennoch soll der bisherige Zustand (Sukzession) soweit möglich erhalten bleiben und die technischen Bauwerke so harmonisch wie die technischen Rahmenbedingungen dies zulassen gestaltet werden. In jedem Fall ist in Abhängigkeit von der Bodendurchlässigkeit eine Versickerung vor Ort möglich und eine Leichtstoffabscheidung (z.B. bei Ölunfällen) vorgesehen. Eine Verschmutzung des Grundwassers bzw. des natürlichen Vorfluters ist damit ausgeschlossen.

Eine partielle Bepflanzung der Becken unterstützt die Zielsetzung der gestalterischen Einbindung der Bauwerke.

Die Rohrleitung von der Autobahn zur Zarnow hat, abgesehen von den Beeinträchtigungen während der Bauphase, keine nennenswerten ökologischen Auswirkungen. Auch die Pflanzstreifen können weiterhin mit Gehölzen (im Leitungsbereich ggf. geringerer Wuchsleistung) bepflanzt werden.

Da trotz der bewusst umweltorientierten Maßnahmen Eingriffe in Natur und Landschaft vorhanden sind, muss dafür ein externer Ausgleich erfolgen.

Durch Teilversiegelungen im Bereich des Wartungsweges sowie der Beckensohlen (in bestimmten Bereichen) werden ca. 1400 m² in ihrem Wert erheblich gemindert. Um einen gleichwertigen Ausgleich zu erzielen, ist ein Rückbau von 700 m² voll versiegelter Fläche erforderlich.

In vergleichbarer Lage bietet sich dafür der nördlich außerhalb des B-Planes gelegene Parkplatz der Autobahn an, der aufgrund seiner ehemals militärischen Bedeutung massiv versiegelt wurde.

Durch das Straßenbauamt Schwerin wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in dem ermittelten Umfang zwischenzeitlich realisiert.

8. Kosten

Durch die Realisierung der geplanten Maßnahmen entstehen keine Kosten, die in dem gemeindlichen Haushalt einzustellen wären.

Aufgestellt:

Rostock, 05.11.2002

Ri/Sc-907B-07

planen + beraten Hahm GmbH R.