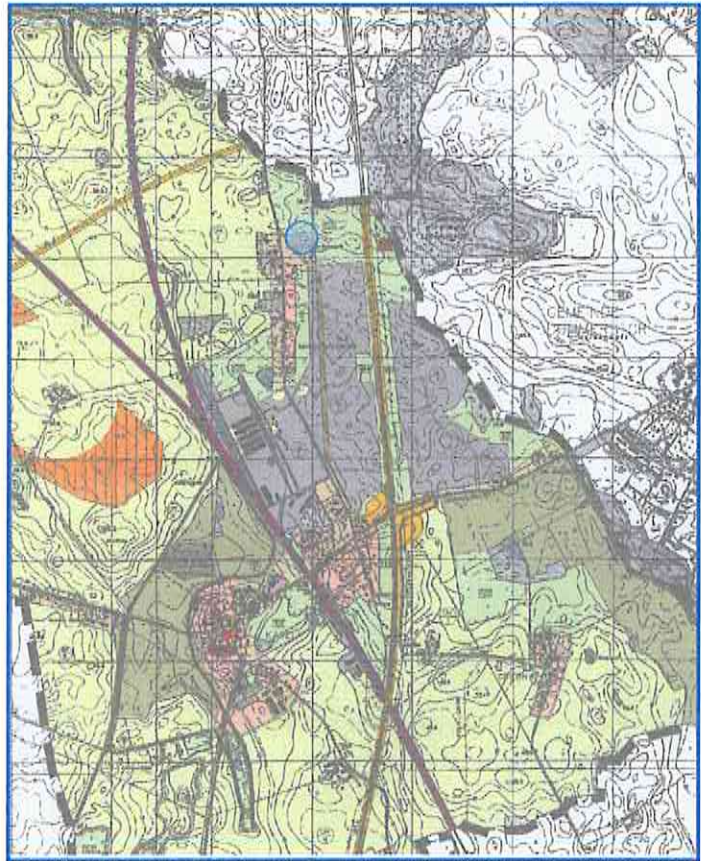




(Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde)

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1B der Gemeinde Kavelstorf

Landkreis Bad Doberan

für das Gebiet „Gewerbepark Kavelstorf“,
in Kavelstorf, westlich der BAB A19, östlich des Kavelstorfer Landwegs,
betreffend eine unbebaute Gewerbefläche am nördlichen Ende der Straße Zur Radewiese

Kavelstorf, 18.12.07


Lange
Bürgermeister

INHALT

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen	Seite 2
2. Geltungsbereich	Seite 2
3. Planinhalt	Seite 3
3.1. Grundzüge der Planung	Seite 3
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise	Seite 3
3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr	Seite 3
3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	Seite 3
3.5. Ver- und Entsorgung	Seite 3

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis, Planungsziele:

Die Satzung der Gemeinde Kavelstorf über den B-Plan Nr. 1B in der derzeit gültigen Fassung der 1. Änderung (Inkraftsetzung am 15.06.06) setzt am Nordende der Straße Zur Radewiese das Gewerbegebiet GE 1 umgeben von einer öffentlichen Parkfläche fest. Über das Baugebiet verläuft ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

Zur Realisierung eines gewerblichen Ansiedlungsvorhabens soll der Zuschnitt des Baugebietes verändert werden und das nicht mehr benötigte Leitungsrecht aufgegeben werden. Dies erfordert die Änderung der entsprechenden bisher rechtskräftigen Festsetzungen.

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung:

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10. Für die Aufstellung und den Vollzug der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1B ist nach § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kavelstorf entwickelt. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet oder vorbereitet, die der UVP-Pflicht nach UVP-G oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Planänderung gehen keine Auswirkungen auf Gebiete des gemeinsamen europäischen Netzes 'Natura 2000' aus.

Die Änderung erfolgt daher nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die Änderungssatzung tritt nach § 10 (3) i.V.m. § 246 (1a) BauGB unmittelbar durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

2. Geltungsbereich

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 1B betrifft den als Gewerbegebiet festgesetzten Teil des Flurstücks 4/85 der Flur 1 der Gmk. Kavelstorf einschließlich der angrenzenden Randbereiche. Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ende der Straße zur Radewiese in Kavelstorf.

Die Festsetzungen des Teils A der 2. Änderung des B-Plans ersetzen für dessen Geltungsbereich vollständig die Planzeichnung der B-Plansatzung in der Fassung der 1. Änderung vom 23.05.06 (Inkraftsetzung 15.06.06). Die Textfestsetzungen der werden im Geltungsbereich der 2. Änderung vollständig überplant und der B-Plansatzung in der Fassung der 1. Änderung vom 23.05.06 gelten für den Geltungsbereich der 2. Änderung fort (vgl. Teil B der 2. Änderung).

Der Änderungsbereich liegt an der vollständig hergestellten Straße Zur Radewiese und ist verkehrlich und tiefbautechnisch erschlossen. Er ist unbebaut und z.Zt. als Ödland anzusprechen, das z.T. als Weidefläche zwischengenutzt ist und gemäht wird..

3. Planinhalt

3.1. Grundzüge der Planung

Mit der 2. Änderung bleiben die Grundzüge der Planung unberührt.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Die Art der Nutzung ist zentraler Gegenstand der Änderung. Die Tiefe des Gewerbegebietes GE1 wird von bisher ca. 84m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) auf ca. 73m reduziert. Die Breite an der Straße Zur Radewiese wird entsprechend von ca. 118m auf ca. 127 m erweitert. Die Gesamtfläche des Gewerbegebietes GE1 bleibt mit 8.131m² unverändert.

Mit der Flächenänderung werden insbesondere an der Nordseite des Gewerbegebietes Flächen in Anspruch genommen, die bisher als öffentlicher Park festgesetzt waren. In gleichem Maße wird an der Nordostseite des Gewerbegebietes die frei werdende Fläche mit der 2. Änderung als öffentlicher Park festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzungen wird von der 2. Änderung nicht berührt. Die diesbezüglichen Festsetzungen entsprechend dem B-Plan in der Fassung der 1. Änderung werden unverändert übernommen. Die Baugrenzen werden nach den bisherigen Planungsgrundsätzen an den neuen Flächenzuschnitt angepasst: seitlicher und rückwärtiger Abstand zur Baugebietsgrenze – 3m, Abstand zur Straßenbegrenzungslinie – 5m.

Da mit der Gewerbeansiedlung die Errichtung einer 60m langen Gebäudes vorgesehen ist, wird die bisherige Festsetzung der offenen Bauweise gestrichen. Die offene Bauweise lässt Gebäude bis max. 50m Längenausdehnung zu (§ 22(2) BauNVO) und widerspricht damit dem Planungsziel der Gemeinde.

3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr

Die Planänderung ist ohne Auswirkungen auf Belange des Verkehrs.

3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft bzw. auf die grünordnerischen Regelungen des Bebauungsplans, da das Maß der baulichen Nutzung und der qualitative und quantitative Umfang der grünordnerischen Regelungen unverändert bleibt.

3.5. Ver- und Entsorgung der Baugebiete

Die Belange der Ver- und Entsorgung der Baugebiete bleiben von der 2. Änderung des B-Plans unberührt.

Aufgabe einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche

Eine bisher das Gewerbegebiet 1 querende Festsetzung über Flächen, die mit Leitungsrecht zu belasten sind, wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung ersatzlos aufgegeben. Im Ergebnis einer Abfrage vom 23.05.2007 bei den in Frage kommenden Versorgungsbetrieben wurde geklärt, dass für das Leitungsrecht ein Erfordernis nicht mehr besteht.

Im übrigen Verlauf sind durch das verbleibende Leitungsrecht lediglich öffentliche Grünflächen betroffen bzw. werden die GE 8-10 auf ihrer Westgrenze von dem Recht tangiert. Ein zwingendes Erfordernis, die Planänderung auf den gesamten Verlauf der Leitungsrechtstrasse auszudehnen bestand deshalb nicht. Die Festsetzung einer mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche/Trasse besteht deshalb im Anschluss an den Geltungsbereich der 2. Änderung formal fort. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass auch auf der verbleibenden Trasse ein Bedarf nicht mehr besteht. Dies wäre allerdings durch ein entsprechend konkretisiertes Beteiligungsverfahren nach § 4a (3) BauGB zu untersetzen. Wegen der Dringlichkeit der Planänderung für ein gewerbliches Investitionsvorhaben und wegen der geringen Planrelevanz des verbleibenden Leitungsrechts wird hiervon abgesehen.

Schutzstreifen der öffentlichen Trinkwasserleitung PE-HD 180x16,4

Die Leitung verläuft entlang der südlichen Grenze / außerhalb des Änderungsbereiches. Die vordere Baugrenze des Baugebietes GE1 ist 6,33 .. 6,59 m von der Leitungstrasse entfernt, der 4m- ist damit nicht beeinträchtigt. Die Sicherung des Schutzstreifens wird im Übrigen durch die 2. Änderung nicht berührt, da die relevanten Festsetzungen hier keiner Änderung unterliegen.

Ein Hinweis in Teil B dient der Gewährleistung der Nutzungsbeschränkungen im Schutzstreifen, der nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert ist. Insbesondere bei den festgesetzten Anpflanzung (Teil B Nr. 7) ist der Schutz der TW-Leitung zu beachten.