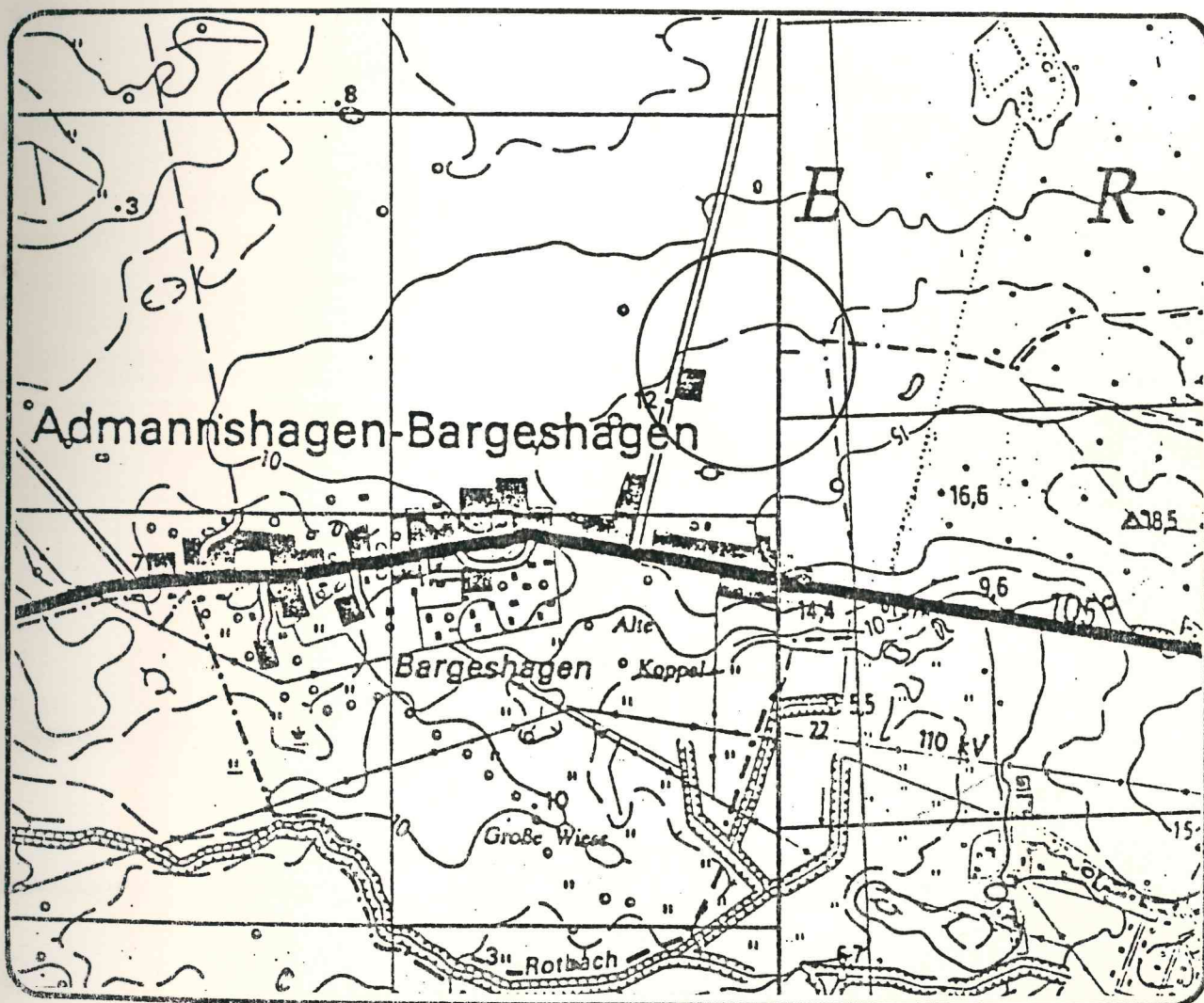


Begründung

ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
DER GEMEINDE

ADMANNSHAGEN / BARGESHAGEN

BEREICH : GEWERBEGEBIET BARGESHAGEN
am östlichen Ortsausgang an der
B 105, nördlich des Mischgebietes



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSSEN
RAPSACKER 12a - 2400 LÜBECK 1
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand:

SATZUNG
1. Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

für die Begründung
der 1. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Admannshagen/Bargeshagen

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 1 -1. Änderung und Ergänzung-	Seite 2
2.	Lage des Baugebietes	Seite 2
3.	Inhalt der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1	Seite 2
4.	Gründe zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung	Seite 4
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 4
a)	Wasserversorgung	Seite 4
b)	Versorgung mit elektrischer Energie	Seite 5
c)	Gasversorgung.....	Seite 5
d)	Fernsprechversorgung	Seite 5
e)	Abwasserbeseitigung.....	Seite 5
f)	Feuerschutzeinrichtungen.....	Seite 5
g)	Müllbeseitigung.....	Seite 5
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 5
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 6
8.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 6
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 7
10.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 7
11.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 7
12.	Hinweise.....	Seite 8
13.	Beschluß über die Begründung.....	Seite 8
14.	Arbeitsvermerke	Seite 8

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 1

-1. Änderung und Ergänzung-

In Ihrer Sitzung am ^{28.4.91} hat die Gemeindevertretung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird in etwa parallel mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Tiedemann, 2000 Norderstedt, erstellt wurde.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 1 -1. Änderung und Ergänzung- gelten:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach Artikel 8 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 885) mit Wirkung vom 03. Oktober 1990 auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 -BGBl. I Seite 2253- in Verbindung mit der "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke" (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) von 1990 -BGBl. I Seite 132- aufgestellt.

Bei der Neuzeichnung des Bebauungsplanes wurden die Darstellungen entsprechend der "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes" (Planzeichenverordnung 1981 -PlanzV '81-) vom 30. Juli 1981 -BGBl. I Seite 933- vorgenommen.

2. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 -1. Änderung und Ergänzung- der Gemeinde Admannshagen/Bargeshagen liegt am östlichen Ortsausgang nördlich der inneren Hapterschließungsstraße "A" des Bebauungsplanes Nr. 1.

Er wird begrenzt

im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,

im Osten durch die Gemeindegrenze,

im Süden durch den Verlauf der inneren Hapterschließungsstraße "A" und

im Westen durch die Straße "Admannshäger Damm".

3. Inhalt der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1

Der Bereich der -1. Änderung und Ergänzung- bildet städtebaulich eine konsequente Erweiterung der bestehenden Planung, wobei das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nördlich um ca. 4,5 ha erweitert wird.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschosflächenzahl von 1,4 festgesetzt.

Entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 1 wird die Bauweise als abweichende Bauweise "-a-" festgesetzt, so daß die Grenzabstände der offenen Bauweise eingehalten, Baulängen über 50,00 m jedoch zulässig sind.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) wird verzichtet, weil die übrigen getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ausreichend sind.

Der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 nördlich begrenzende festgesetzte Wall mit Knickanpflanzung entfällt und wird 50,00 m nach Norden versetzt, und bildet somit die nördliche Abgrenzung der -1. Änderung und Ergänzung- zur freien Landschaft.

Die im Osten des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzte Knickanpflanzung wird entsprechend dem Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung verlängert und bildet somit die östliche Abgrenzung zur freien Landschaft.

Die öffentliche Grünfläche -Parkanlage- mit Gewässer östlich der Verlängerung der "Straße A" wird in der -1. Änderung und Ergänzung- gemäß §§ 9 (1) 15 und (1) 25a BauGB übernommen.

Als verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes dient entsprechend dem Bebauungsplan, die auszubauende Anbindungsstraße mit einer Gesamtbreite von 13,25 m (Admannshäger Damm) zur geplanten Umgehungsstraße (neue B 105).

Flächenzusammenstellung

Der Bebauungsplan Nr. 1 -1. Änderung und Ergänzung- umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 12,760 ha, und setzt sich flächenmäßig wie folgt zusammen:

Fläche außerhalb des künftig entfallenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1	4.01.00	ha
davon:		
GE	3.84.00	ha
Verkehrsfläche	0.24.00	ha
Fläche innerhalb des künftig entfallenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1	8.75.00	ha

davon:

GE	7.81.00	ha
Verkehrsflächen	0.91.00	ha
Grünflächen	0.03.00	ha

4. **Gründe zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung**

Der Bebauungsplan Nr. 1 -1. Änderung und Ergänzung- wird aufgestellt um den in der Gemeinde Admannshagen/Bargeshagen nach wie vor anhaltenden Bedarf an Gewerbeflächen kurzfristig decken zu können.

Auch hier soll die Vergabe in erster Linie an kleine und mittlere Betriebe des Handwerks, des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungsgewerbes erfolgen, um die Gewähr von zusätzlichen qualifizierten Dauerarbeitsplätzen sicherzustellen.

Auch die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird unter Zugrundelegen folgender Planungsgrundsätze aufgestellt:

- Flächenverbrauch so gering wie möglich,
- Erhaltung der landschaftlichen Gegebenheiten,
- Durchgrünung des Gewerbegebietes und Abschirmung des Gewerbegebietes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen,
- Förderung der Begrünung von Dächern und Fassaden und
- sparsame Erschließung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Grundstücksgrößen und -tiefen.

5. **Ver- und Entsorgung des Baugebietes**

a) **Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Gemeinde Admannshagen/Bargeshagen wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Stadt Bad Doberan" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der bestehende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 ist bereits an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen. Der Anschluß der entstehenden neuen baulichen Anlagen ist möglich und entsprechend vorgesehen.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Admannshagen/Bargeshagen wird durch die "HEVAG" (Hanseatische Energieversorgung Aktiengesellschaft Rostock) mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 wird, soweit erforderlich, eine Fläche für eine Transformatorstation in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festgesetzt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage der Versorgungsleitungen bei dem Versorgungsunternehmen zu erfragen. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs und Bauarbeiten unterrichtet werden.

c) Gasversorgung

Eine Gasversorgung besteht z. Zt. in der Gemeinde Admannshagen/Bargeshagen nicht. Eine Versorgung mit Erdgas wird jedoch angestrebt.

d) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Admannshagen/Bargeshagen ist an das Telefonnetz "Bad Doberan" der Deutschen Post angeschlossen. Die Deutsche Post soll vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden.

e) Abwasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gewerbe- und dem Mischgebiet wird im Trennsystem dem südlich der Bundesstraße 105 (B 105) gelegenen Vorfluter schadlos zugeleitet.

Das Schmutzwasser wird in einem separaten Leitungsnetz erfaßt und über eine extern zum Bebauungsplan gelegene Pumpstation der Kläranlage in Bad Doberan mittels einer noch zu erstellenden Druckrohrleitung, zugeleitet.

f) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Admannshagen/Bargeshagen ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Admannshagen/Bargeshagen" sichergestellt. Für das Baugebiet wird in Abstimmung mit der Wehr eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorgehalten.

g) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist aufgrund gesetzlicher Regelungen sichergestellt.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt direkt mit einer Anbindungsstraße (Admannshäger Damm) an die Bundesstraße 105 (B 105). Es ist eine Verkehrsfläche mit einer Ausbaubreite von 6,50 m für die Fahrbahn, 2,50 m für den westlich geplanten Geh- und Radweg sowie im Osten mit einem 2,50 m breiten Parkstreifen und 1,75 m breiten Gehweg vorgesehen.

Von dieser Anbindungsstraße wird nach Osten eine Erschließungsstraße (Straße "A") für die Gewerbeerschließung angebunden. Von dieser Straße wird in nördlicher Richtung eine weitere Anbindungsstraße (Straße "C") angebunden, die mit einer Wendeanlage (Wendekreisdurchmesser von 24,00 m) endet, sie ist somit auch für Lkw-Züge geeignet.

Öffentliche für den Lkw-Verkehr vorgesehene Stellplätze (2,50 m breit) befinden sich entlang des "Admannshäger Damms", der Straße "A" und der Straße "C". Private Stellflächen sind entsprechend der Nutzung und Intensität gemäß Stellplatzplan nachzuweisen und anzulegen.

Ebenfalls parallel zu allen Straßen wird einseitig ein kombinierter Geh- und Radweg hergestellt.

Die zentrale Zufahrtsmöglichkeit zum gesamten Gewerbegebiet wird ausschließlich über den verkehrstechnisch vollständig auszubauenden Einmündungsbereich "Admannshäger Damm" - "B 105" gewährleistet.

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

Auch der Bereich des Bebauungsplan Nr. 1 -1. Änderung und Ergänzung- ist landwirtschaftlich genutzt worden. Die Kündigung des Nutzungsrechtes durch die VEG Pflanzproduktion "Conventer Niederung" ist zum 01.09.1990 erfolgt.

Die wenigen Bestände an Wasserflächen und Bepflanzungen werden durch den Bebauungsplan als Basis für weitere gestalterische und landschaftspflegerische Festsetzung angesehen werden. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von Anpflanzgeboten für Hecken in den Grenzbereichen des Gewerbegebietes zur freien Landschaft hin.

Hierdurch soll einerseits eine Abgrenzung, andererseits aber auch eine bessere Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft sichergestellt werden.

Zusätzlich wird empfohlen, die Möglichkeit zur Dach- und Fassadenbegrünung zu nutzen.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Lärmschutzmaßnahmen für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung werden aufgrund der Lage des Baugebietes und der Art der sich ansiedelnden Betriebe nicht nötig. Sollten sich widererwarten unzulässige Lärmimmissionen ergeben, so muß eine gutachterliche Untersuchung vorgenommen werden, um die innerhalb eines Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß § 8 (3) 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber schallschutztechnisch zu schützen.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit private Flächen zur Realisierung des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden müssen, ist eine Regelung zwischen der Gemeinde und dem betroffenen Eigentümer im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgesehen. Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens durchgeführt.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten wurden durch das Ingenieurbüro Bertz und Dohse, 2400 Lübeck, wie folgt überschlägig ermittelt:

a)	Straßenbau	ca. DM	266.000,00
b)	Regenwasserkanalisation, einschl. Herstellung der Grundstücksanschlüsse, Regenrückhaltebecken	ca. DM	87.000,00
c)	Schmutzwasserkanalisation, einschl. Grundstücksanschlüsse, Pumpwerk, Vorflutleitungen	ca. DM	68.000,00
d>	Straßenbeleuchtung	ca. DM	10.000,00
e)	Grünanlage	ca. DM	15.000,00
f)	Wasserversorgungsleitungen	ca. DM	36.000,00
g)	Baunebenkosten	ca. DM	48.000,00
h)	Kosten für Unvorhergesehenes	ca. DM	15.000,00
	somit voraussichtliche Gesamt- kosten in Höhe von	ca. DM	<u>545.000,00</u>

11. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes (Herstellung der Erschließungsanlagen und Baureifmachung der Baugrundstücke) soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Dabei sollen ggf. alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden.

Die Gemeinde rechnet damit, daß das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1 -1. Änderung und Ergänzung- im 4. Quartal 1991 abgeschlossen werden kann.

12. Hinweise

- a) Die Gemeinde Admannshagen/Bargeshagen empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe (z. B. Erdgas) zu verwenden, soweit und sobald dieses möglich sein wird.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Admannshagen/Bargeshagen am 12.12.1991.

Admannshagen/Bargeshagen, den _____

Bürgermeister/in

14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN

Büro für Bauleitplan

Rapsacker 12 a, 2400 Lübeck 1

Telefon 0451 / 87 9 87 0

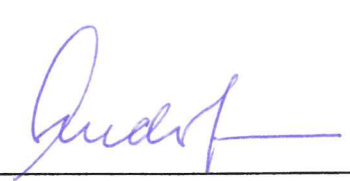
Telefax 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am:
zuletzt geändert/
ergänzt (Stand) am:

24.01.1991

12.12.1991

Lübeck, den 14.04.92



Planverfasser