



SATZUNG DER GEMEINDE LÜBESSE

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
„Industriegebiet Lübesse II“

gelegen am nördlichen Ortsrand von Lübesse

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 21.02.2023

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung der Gemeinde Lübesse
über die
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
„Industriegebiet Lübesse II“

Begründung

Inhalt	Seite
Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	3
2. Inhalt des Bebauungsplanes	4
3. Ver- und Entsorgung.....	4
4. Umweltbelange	5
5. Immissionsschutz	5
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten.....	5
7. Durchführungsrelevante Hinweise	6

Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeinde Lübesse beabsichtigt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Industriegebiet Lübesse II“. Es wird das Ziel verfolgt, die maximal zulässige Firsthöhe in dem Industriegebiet GI von 12,5 m auf 22,0 m zu erhöhen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist seit dem 15.07.2006 rechtskräftig. Vor der 3. Änderung wurde bereits das Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung eingeleitet. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lübesse hat am 18.05.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Ziel der 2. Änderung ist die Schaffung einer verkehrlichen Anschlussstelle an die Landesstraße L 072.

Die 2. Änderung befindet sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung noch im Aufstellungsverfahren. Mit Rechtskraft der 2. Änderung ist diese die aktuellere Fassung des Bebauungsplanes Nr. 6 und daher maßgeblich. Die Gemeinde beabsichtigt die nachrichtliche Übernahme der 3. Änderung in die 2. Änderung.

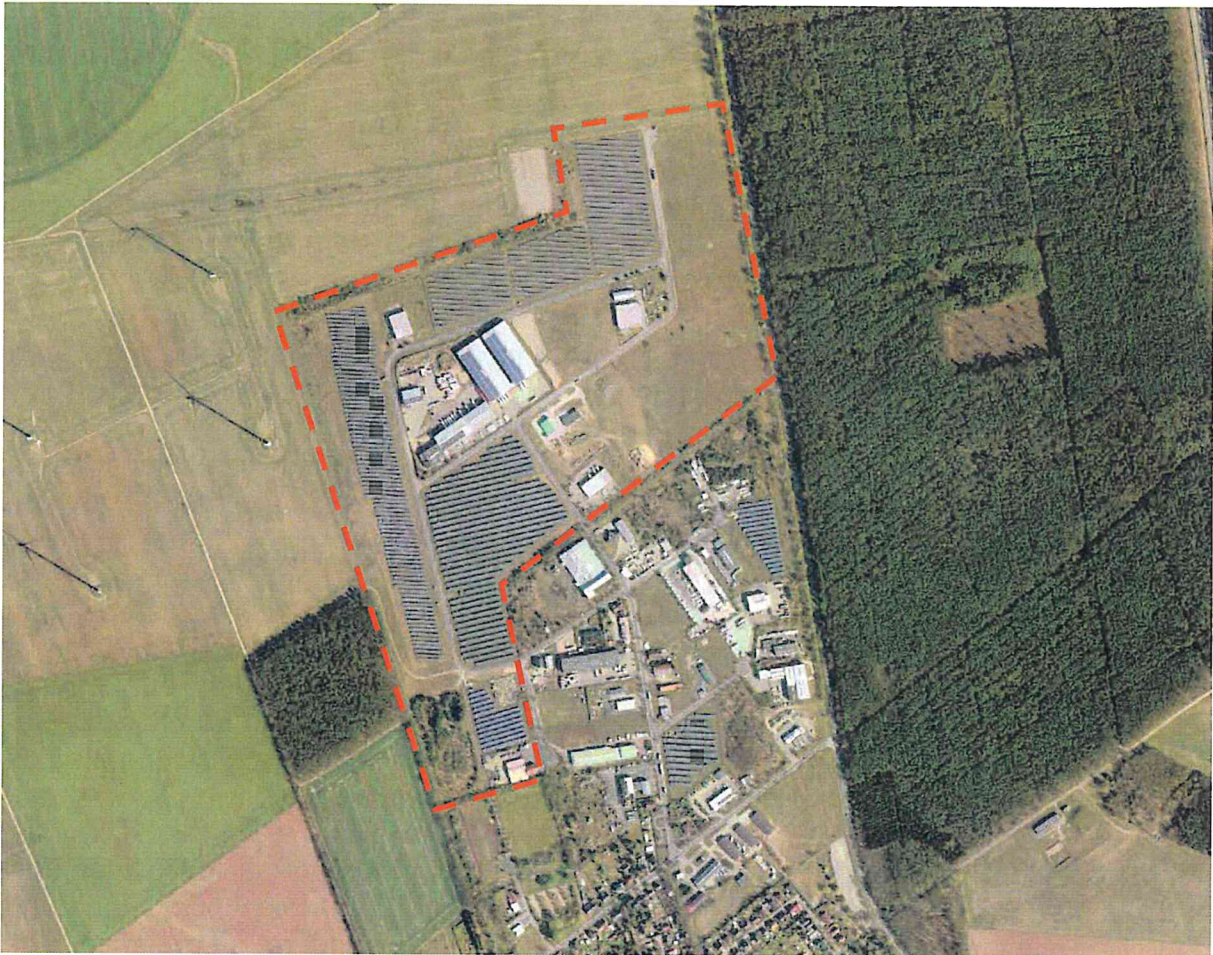
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Entwurf der Planung lag vom 07.11.2022 bis zum 09.12.2022 öffentlich aus. Zeitgleich wurden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert, die eine Änderung der Planung zur Folge gehabt hätten. Es wurden lediglich einige Hinweise aufgenommen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Lübesse befindet sich südlich der Landeshauptstadt Schwerin im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Durch die Gemeinde verläuft die Landesstraße L 072, die Schwerin mit Ludwigslust verbindet. Über die Landesstraße L 072 sowie die Kreisstraße K 64 ist Lübesse an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Lübesse. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 52,4 ha und wird begrenzt, im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch die Landesstraße L 072 und gewerbliche Nutzungen, im Süden durch gewerbliche Nutzungen und im Westen durch Wald und landwirtschaftliche Nutzfläche.



Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis - DE/M-V, 2022

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Lübesse verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Ein Flächennutzungsplan ist nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird lediglich das zulässige Maß der baulichen Nutzung in einem bestehenden Bebauungsplan geändert. Die Erforderlichkeit einen Flächennutzungsplan, der die städtebauliche Entwicklung der ganzen Gemeinde regelt, ergibt sich daraus nicht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB als selbstständiger Bebauungsplan aufgestellt und ist nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung einzureichen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung modifiziert. Die zulässige Firsthöhe von 12,5 m in dem Industriegebiet wird auf 22,0 m erhöht. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Hieraus begründet sich auch die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVObI. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse, DIN-Normen und Richtlinien können im Fachbereich Bau des Amtes Ludwigslust-Land, Wöbbeliner Str. 5, 19288 Ludwigslust, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Entsprechend dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2016) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM 2011) ist die Gemeinde Lübesse im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Schwerin. Teilbereiche der Gemeinde befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In Gemeinden ohne Zentralortsfunktion soll die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen ausgerichtet werden.

Mit der 3. Änderung und der damit verbundenen Flexibilisierung der zulässigen Gebäudehöhen wird das bestehende Industriegebiet attraktiver für die Ansiedelung und bauliche Erweiterung von Unternehmen gemacht. Da insbesondere auf ortsansässige Unternehmen abgezielt wird, entspricht das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird in dem im Ursprungsplan i. d. F. der 1. Änderung festgesetzten Industriegebiet GI die maximal zulässige Firsthöhe von 12,5 m auf 22,0 m erhöht.

Die Gemeinde möchte die für ein Industriegebiet verhältnismäßig restriktive Beschränkung der baulichen Höhe anpassen, um zukünftig auch gewerblichen Betrieben mit dem Bedarf an größeren Baukörpern die Möglichkeit zur Ansiedlung zu geben. Die Gemeinde folgt damit dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB indem ein bestehendes Industriegebiet für Gewerbetreibende attraktiver gemacht wird und auf die Ausweisung neuer Gewerbeflächen verzichtet wird.

Alle sonstigen Festsetzungen der Ursprungsplanung i. d. F. der 1. Änderung gelten unverändert weiter fort.

3. Ver- und Entsorgung

An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen. Die Aussagen der Ursprungsplanung behalten ihre Gültigkeit.

Es ist die Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beachten. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene, bzw. herzustellende, Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

4. Umweltbelange

Mit der 3. Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Umwelt vorbereitet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht erhöht. Lediglich das Landschaftsbild kann durch eine höhere maximale Bauhöhe prinzipiell beeinträchtigt werden.

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich ein Wald, so dass östliche des Plangebietes ohnehin keine weit einsehbare Landschaft besteht, die optisch beeinträchtigt werden könnte. Südlich grenzt das Plangebiet an gewerbliche Nutzungen. In der westlichen und in der nördlichen Umgebung des Plangebietes befinden sich Windkraftanlagen. Das Landschaftsbild wird hier bereits durch die Windkraftanlagen auf eine Weise geprägt, die die gewerblichen Gebäude in Ihrer Wirkung auf das Landschaftsbild untergeordnet erscheinen lassen.

5. Immissionsschutz

Mit der 3. Änderung werden keine Planungen vorbereitet, die zu zusätzlichen Immissionen führen könnten. Immissionen, die unzulässiger Weise auf das Plangebiet einwirken können, werden nicht gesehen.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke des Plangebietes sind bereits vermarktet worden. Die Planungs- und Erschließungskosten sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen. Die Gemeinde Lübesse wird von allen Kosten freigehalten.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Lübesse, den 29.09.2023



BCd
Engel, Bürgermeister