

1. Ausfertigung

## **B E G R Ü N D U N G**

**für den Bebauungsplan Nr. 1**

**der Gemeinde G r e s s e**

**Kreis Ludwigslust**

**für das Gebiet**

**„Gewerbegebiet an der B 195,**

**südlich der Straße nach Badekow“**

Aufgestellt  
im Auftrage der Gemeinde Gresse:

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung  
Dipl.-Ing. Eberhard Gebel, Architekt  
23795 Bad Segeberg, Wickelstraße 9

## INHALT

1	Allgemeine Grundlagen .....	3
1.1	Rechtsgrundlagen.....	3
1.2	Bestand und Lage des Gebietes.....	3
2	Planungsziele .....	4
3	Entwicklung des Planes.....	4
3.1	Bebauung, Nutzung, Gestaltung .....	4
3.2	Städtebauliche Daten.....	5
3.3	Begrünung, Ausgleichsregelungen .....	5
3.4	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr .....	6
3.5	Immissionsschutz .....	6
4	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	7
4.1	Bodendenkmalpflege.....	7
5	Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	8
5.1	Wasserversorgung.....	8
5.2	Energieversorgung .....	8
5.3	Abwasserbeseitigung.....	8
5.4	Oberflächenentwässerung .....	8
5.5	Abfallentsorgung.....	8
5.6	Gasversorgung.....	8
5.7	Löschwasserversorgung .....	8

# 1 Allgemeine Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gresse hat am 21.01.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Gewerbegebiet östlich der B 195, südlich der Straße nach Badekow“ beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, in der zuletzt geänderten Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998, in der zuletzt geänderten Fassung

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung, Dipl.-Ing. Eberhard Gebel in Bad Segeberg beauftragt.

## 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 ist im nördlichen Bereich bebaut. Hier befinden sich noch Gebäude der ehemaligen LPG sowie der damaligen ZBO. Diese Gebäude sind überwiegend bereits gewerblich wiedergenutzt. Der daran in südlicher Richtung anschließende Bereich ist unbebaut.

Das Gelände des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Hauptstraße
- im Westen durch die B 195
- im Süden und im Osten ist keine natürliche Begrenzung vorhanden, hier grenzt der Bebauungsplan unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen

## 2 Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist notwendig, um den Bestand sowie die Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe zu sichern, sowie die Ansiedlung neuer, nicht störender Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Im Interesse einer konfliktfreien Nutzung des Gewerbegebietes ist das bereits vorhandene und bebaute Gebiet mit einer Größe von 4,5 ha in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 mit einbezogen.

Im Anschluß an diese bereits vorhandene und gewerblich genutzte Fläche ist eine ca. 7 ha große Fläche zur Erweiterung und Vervollständigung des Gewerbegebietes in südlicher, dem Wohnen abgewandter Richtung vorgesehen.

Im Interesse einer dringend notwendigen, auch wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde ist hier die Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Landschaftspflege geplant und entsprechend festgesetzt.

## 3 Entwicklung des Planes

### 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Das neue Gebiet ist mit Ausnahme einer nördlichen Teilfläche als Gewerbegebiet festgesetzt.

Vorgesehen und festgesetzt ist weiterhin eine zweigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von maximal 7,5 m.

Als Ausnutzung ist eine Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,6$  festgesetzt.

Durch die vorgesehene Anpflanzung von Laubbäumen in der künftigen Erschließungsstraße, einen 20 m breiten Gehölzstreifen zur B 195, Pflanz- und Gehölzstreifen nach Süden und Osten wird das neue Baugebiet großzügig durchgrünt und gegen die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eingegrünt.

Die Gemeinde Gresse beabsichtigt, den Grunderwerb, die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie die Veräußerung der Grundstücke in eigener Regie durchzuführen

Gemeinde Gresse, den

19.10.2004



Bürgermeister

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Gresse für das Gebiet „Gewerbegebiet östlich der B 195, südlich der Straße nach Badekow“ wurde von der Gemeindevertretung Gresse am 5.2.1998/27.5.2004 gebilligt.

Gresse, den

19.10.2004



Bürgermeister

### 3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung Teil A durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 13 ha.

Hiervon entfallen auf

- vorhandenes, bereits gewerblich genutztes Gebiet ca. 5 ha
- Mischgebiet im nördlichen Bereich (zwischen B 195 und Hauptstraße) ca. 1 ha
- neu ausgewiesene Gewerbefläche ca. 7 ha  
Diese 7 ha große Gewerbefläche gliedert sich wie folgt auf:
  - öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,5 ha
  - Grünflächen ca. 1,3 ha
  - Gewerbeflächen ca. 5,2 ha

### 3.3 Begrünung, Ausgleichsregelungen

Das Gewerbegebiet wird nach Osten sowie nach Süden durch Gehölzstreifen gegen die angrenzende freie Landschaft abgeschirmt.

Nach Westen hin erfolgt eine Abpflanzung innerhalb des 20 m breiten, von der Bebauung freizuhaltenden Abstandstreifens zur B 195. Hier ist eine Begrünung mit standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen.

Des Weiteren wird die neue Erschließungsstraße durch eine doppelseitige Baumreihe begrünt. Hierbei sind die Baumscheiben mit nicht versiegelten Flächen von mindestens 6 m<sup>2</sup> zu versehen.

Neben der geplanten Durchgrünung des öffentlichen Verkehrsraumes dient die geplante Anordnung von Einzelbäumen auch der Minderung von Abgas- und Schadstoffbelastung in der Vegetationszeit.

Der erforderliche Ausgleich für den geplanten Eingriff wurde durch einen Grünordnungsplan ermittelt. Die wesentlichen Inhalte des Grünordnungsplanes sind in der Planzeichnung (Teil A) sowie in dem Text (Teil B) festgesetzt.

Der Grünordnungsplan ist Anlage der Begründung.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen sowie für das Straßenbegleitgrün sind spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode zu vollziehen. Pflanzmaßnahmen innerhalb der privaten Grünflächen sollen jeweils spätestens nach Fertigstellung der baulichen Anlage (auch Teilbauabschnitte) erfolgen.

### 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Das Gewerbegebiet wird durch die vorhandene Anbindung an die Hauptstraße erschlossen. Die vorhandene Erschließung wird nach Süden weitergeführt.

Durch die Anordnung von Zwischenwendekreisen wird eine abschnittsweise Bebauung des Geländes ermöglicht.

Im Bereich der neuen Erschließungsstraße ist das Anpflanzen von Einzelbäumen mit vorgesehen und festgesetzt.

Im Zentrum des Gewerbegebietes ist eine begrünte Pflanzfläche angeordnet.

### 3.5 Immissionsschutz

Der Planungsraum liegt in einer Trinkwasservorsorgefläche. Bei Ansiedlung von Gewerbe mit Wasserschadstoffen ist äußerste Vorsicht geboten.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befand sich ein Technikabstellplatz. Durch die ehemalige LPG wurden dort auch eine Tankstelle und eine Werkstatt betrieben. Für diesen Bereich wurde eine „Ersteinschätzung“ einer möglichen Beeinträchtigung der Schutzgüter „Boden und Grundwasser“ erarbeitet.

Verfasser: GFE GmbH Filiale Schwerin, Schleifmühlenweg 6,  
19061 Schwerin

Datum: 10.11.1993

Der untersuchte Bereich wurde inzwischen durch entsprechende Maßnahmen saniert und stellt laut Gutachten des Ingenieurbüros Schwerin vom Mai 2003 keine Gefährdung für die Schutzgüter Boden und Grundwasser mehr dar. Eine Folgenutzung des Geländes gemäß B-Plan Aufstellung ist daher uneingeschränkt möglich.

Die Maßgabe des Landkreises Ludwigslust vom 13.08.1998 ist somit erfüllt.

## 4 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt.

Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Gemeinde Gresse wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

### 4.1 Bodendenkmalpflege

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, daß nach dem gegenwärtigem Kenntnisstand im Bereich des B-Planes keine Bodendenkmale bekannt sind, jedoch daß jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden können. Daher sind folgende Auflagen zu übernehmen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993 S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

## **5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

### **5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde, die dem Wasserbeschaffungsverband Sude/Schaale angehört.

### **5.2 Energieversorgung**

Die Energieversorgung wird durch das Versorgungsunternehmen WEMAG (Schwerin) sichergestellt.

### **5.3 Abwasserbeseitigung**

Das Baugebiet wird über eine Druckrohrleitung an die Kläranlage der Stadt Boizenburg angeschlossen.

### **5.4 Oberflächenentwässerung**

Die Beseitigung der Oberflächenwasser erfolgt durch einen Anschluß an die Oberflächenentwässerungsleitungen und wird über ein Regenrückhaltebecken schadlos abgeleitet bzw. versickert.

Das anfallende Dachflächenwasser wird - soweit die Untergrundverhältnisse es hergeben - teilweise auf den Grundstücken versickert.

Im Plangebiet befindet sich ein Gewässer 2. Ordnung, für dessen Unterhaltung der Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale zuständig ist. Von der Böschungsoberkante ist ein Streifen von jeweils 8 m von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. In der Planzeichnung ist dieser 8-m-Streifen entsprechend festgesetzt. Die Uferbereiche sind für eine ordnungsgemäße Unterhaltung mit Technik erreichbar.

### **5.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises nach der Satzung der Gemeinde Gresse durchgeführt.

### **5.6 Gasversorgung**

Die Gasversorgung ist gesichert und erfolgt durch Anschluß an die Stadtwerke Lauenburg.

### **5.7 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten.