



Dieser Vorentwurf/Entwurf ist nicht rechtsverbindlich.

Ob und in welchem Umfang die Planung im Verlauf des Aufstellungsverfahrens geändert werden wird, läßt sich nicht voraussagen. Insofern erfolgen Grundstücksverhandlungen, Projektbearbeitungen und dergleichen auf eigene Gefahr

Entwurf vom 15.10.1998

## Bebauungsplan Nr. 1, 4. Änderung der Gemeinde Lüssow

Begründung

*aktuelle Begründung vom 18.02.98 / Archivmappe*

## Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes und städtebauliche Ausgangssituation
2. Bisherige Rechtsverhältnisse und Aufstellungsverfahren
3. Anlaß und Ziel der Planung
4. Festsetzungen des Planes
5. Nachrichtliche Übernahmen
6. Kosten für die Gemeinde Lüssow

## **1. Lage des Plangebietes und städtebauliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet Langendorf zwischen der vorhandenen Straße (Flurstück 109/4) im Norden, der Grenze zu Flurstück 112/15 und der öffentlichen Parkanlage im Osten, der südlichen Grenze des Gewerbegebietes (Flurstück 112/17 und vorhandene Straße) im Süden sowie der Grenze zu den Flurstücken 112/22 und 112/20 im Westen in der Flur 1 der Gemarkung Langendorf.

Es umfaßt die folgenden Flurstücke: 112/6 (teilweise), 112/9, 112/11, 112/13, 112/17, 112/19, 112/23, 112/24, 112/25, 112/26.

## **2. Bisherige Rechtsverhältnisse und Aufstellungsverfahren**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 03.02.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Lüssow für das Gewerbegebiet Langendorf, zuletzt geändert durch die seit dem 22.07.1998 rechtskräftige 3. Änderung. Die betroffenen Grundstücke sind dort als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt dabei mit einer Grundflächenzahl von 0,50 und einer Geschoßflächenzahl von 0,80. Es gilt abweichender Bauweise, daß heißt, es sind Baukörperlängen über 50 m zulässig, ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird aus dem bereits genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. (4) BauGB entwickelt, da dringende Gründe dies erfordern und der Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen stehen. Da sich die 4. Änderung nicht wesentlich auf das Plangebiet und die benachbarten Flächen auswirkt hat die Gemeinde gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet.

Gesetzesgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 137) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990.

## **3. Anlaß und Ziel der Planung**

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1 hat in allen Teilen des Gewerbegebietes eine rege Bautätigkeit eingesetzt. Ein erheblicher Teil der Grundstücke ist bereits bebaut und wird seit Jahren gewerblich genutzt.

Für die noch verbliebenen freien Grundstücke liegen der Gemeinde zum Teil konkrete Bauabsichten der Eigentümer vor. Für die Realisierung dieser Bauvorhaben wäre eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Desweiteren hat sich gezeigt, daß der im Geltungsbereich der Planänderung liegende Teil des Gewerbegebietes aufgrund seiner Randlage und seiner bisher geringen Bebauungsdichte von vielen Kraftfahrern mit zum Teil erheblich erhöhter Geschwindigkeit durchfahren wird.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Planänderung nicht berührt. Die notwendigen Änderungen betreffen zum einen die Verschiebung der zur Straße orientierten Baugrenzen um 5 m zur Straße hin und zum anderen die Ergänzung der textlichen Festsetzungen um eine Aussage zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen. Beide Änderungen sollen die bessere Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglichen. Darüber hinaus führt die Verschiebung der Baugrenzen zu einer optischen Einengung des Straßenprofils, die eine Verminderung der Geschwindigkeit bewirken soll.

#### **4. Festsetzungen des Planes**

Art und Maß der baulichen Nutzung wie auch die festgesetzte abweichende Bauweise wurden aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen. So weist die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die Bauflächen wie im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO aus. Die Kennzeichnung mit dem Index 1 bezieht sich auf Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 und bedeutet, daß Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten innerhalb der Baugebiete auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Die bisher geltenden Regelungen des Bebauungsplanes werden jetzt um eine Festsetzung zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ergänzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche für die Errichtung von nicht überdeckten Lagerplätzen sowie nicht überdeckten Stellplätzen für betriebsbedingte Nutzung um maximal 50 von Hundert überschritten werden. Auf diese Weise wird für Betriebe und Firmen mit Lagerbedarf eine bessere Ausnutzung ihres jeweiligen Grundstückes ermöglicht.

Ebenfalls zur effektiveren Ausnutzung der Baugrundstücke sowie zur optischen Einengung des Straßenraumes werden die zur Straße orientierten Baugrenzen verschoben. Statt wie bisher 10 m wird der Abstand zwischen Straße und Baugrenze künftig nur noch 5 m betragen.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 gelten weiter fort.

#### **5. Nachrichtliche Übernahmen**

##### **(1) Bodendenkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mehrere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt, deren genaue Ausdehnung bisher nicht ermittelt werden konnte. Darüber hinaus sind angesichts der bereits bekannten Bodendenkmale sowie der für die prähistorische Besiedelung ausgesprochen günstigen topographischen Gegebenheiten weitere Funde zu erwarten. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) gelten diese ebenfalls als geschützt. Die Durchführung des Bebauungsplanes hat vermutlich eine Veränderung bzw. letztlich die Beseitigung der Bodendenkmale zur Folge. Gemäß § 7 Abs. 1a DSchG M-V besteht daher eine Genehmigungspflicht. Daher gelten folgende Maßgaben:

- Es ist zu gewährleisten, daß die bekannten Bodendenkmale vor ihrer Beseitigung durch eine wissenschaftliche Dokumentation und Bergung gesichert werden. Dazu wird eine

baubegleitende archäologische Untersuchung erfolgen. Hierdurch entstehende Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen.

- Zur vertraglichen Regelung der Durchführung der Ausgrabungen ist mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde ein Maßnahmenplan zu erarbeiten. Dieser ist Voraussetzung für die Erteilung einer Ausgrabungsgenehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Der entsprechende Antrag ist gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V schriftlich mit den zur Beurteilung des Vorhabens notwendigen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

(2) Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei den Erschließungsarbeiten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkung gem. DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind zu beachten und einzuhalten.

## **7. Kosten für die Gemeinde Lüssow**

Der Gemeinde Lüssow entstehen durch die Änderungsplanung keine zusätzlichen Kosten.

Langendorf, den 15.10.1998

Kuphal, Bürgermeisterin

## planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflge verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz GbR  
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Ossenreyerstraße 49 a, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23