

GEMEINDE GROSS LAASCH

LANDKREIS LUDWIGSLUST

BEBAUUNGSPLAN BRANDMOOR

GEWERBEGEBIET

GEMARKUNG GROSS LAASCH

ENTWURF STAND VOM 25. 3.91 M. 1:1000

BEGRÜNDUNG

B-Plan "Brandmoor", Gewerbegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt im wesentlichen eine ebene baum- und strauchfreie Wiesenfläche. Im wesentlichen Bereich wird der vorhandene Waldbestand tangiert. Dieser wird durch die geplanten Baumaßnahmen jedoch nicht betroffen. Im Osten und Süden wird der Geltungsbereich durch ca. 7 m breite Entwässerungsgräben begrenzt. Ein weiterer befindet sich Nordwest-Südost-Erstreckung im zentralen Bereich des Gebiets. Die Gräben führten im Beobachtungszeitraum (August-September) kein Wasser.

3. Rechtliche Grundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt unter Berufung auf § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauZVO als vorzeitiger Bebauungsplan.

Danach kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt wird, wenn die Aufstellung des Bebauungsplans für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird (vergl. § 246a Abs. 1 Ziff. 3 BauGB).

Zur Gewährleistung einer zukunftsorientierten, geordneten Entwicklung der Gemeinde durch Bebauungspläne und um der aktuellen Arbeitsplatz- und ökonomischen Situation aus der Sicht des Allgemeinwohls Rechnung zu tragen, kann die Aufstellung eines Flächennutzungsplans, die oftmals mehrere Jahre in Anspruch nehmen kann, nicht abgewartet werden.

Ein erster Entwurf des künftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde liegt jedoch vor. Dieser sieht für das betroffene Gebiet eine Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) vor. Somit ist sichergestellt, daß der Bebauungsplan den Zielen und Zwecken des künftigen F-Plans nicht entgegenstehen wird.

B-Plan "Brandmoor", Gewerbegebiet

4.2. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die verkehrsseitige Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die Ortszufahrtsstraße (Triftweg) zur B 191.

Den Forderungen des Straßenbauamtes Schwerin (25 m an der B-Straße nicht bebaubare Fläche, Knotenabstand usw.) wird gefolgt. Der Vorbehalt auf evtl. Bau einer Linksabbiegerspur auf der B 191 aus Richtung Neustadt-Glewe und der Ortszufahrtsstraße im Einmündungsbereich zur Bundesstraße wird zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls realisiert.

Die innergebietsliche Erschließung ist auf LKW-Begegnungsverkehr ausgelegt.

Die geplante Wendeschleife ist nach der EAE 85 (Typ 7) für die größten nach der StVZO zugelassenen Fahrzeuge ausgelegt.

Die nötigen Parkplatzflächen sind auf den Grundstücken anzulegen.

Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet erfolgt soweit als möglich durch Versickerung an Ort und Stelle.

Das auf den Verkehrsanlagen gesammelte Oberflächenwasser wird im Regenwassersickerbecken gesammelt und kommt dort zur Versickerung. Die Baugrundstücke leiten das nicht versickerbare Oberflächenwasser in den Vorfluter ab.

Sowohl für das Regenwassersickerbecken als auch für das Einleiten verschmutzten Oberflächenwassers in den Vorfluter sind Schadstoffabscheider vorgesehen.

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Trink- und Löschwasser, die Entsorgung der Abwässer, die Versorgung des anfallenden Mülls erfolgt entsprechend der Aussagen

1. der Westmecklenburger Wasser GmbH für die Entsorgung des Schmutzwassers.
Das Schmutzwasser wird in einer Pumpstation außerhalb des Gewerbegebiets gesammelt und über eine Druckleitung an der B 191 entlang nach Ludwigslust gepumpt. Dort werden die Abwässer vom örtlichen Leitungsnetz aufgenommen und über eine Kläranlage entsorgt.

B-Plan "Brandmoor", Gewerbegebiet

5. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca. 14,49 ha. Es ist davon auszugehen, daß etwa 40% dieser Fläche versiegelt werden müssen (Bauten). Die Verkehrsflächen (Fußwege, Fahrbahnfläche, Parkstreifen) von 0,77 ha sind ausschließlich in Verbundpflaster auszuführen, um eine wesentliche Minimierung der Oberflächenversiegelung zu erreichen. Die auf den Grundstücken anzulegenden Parkflächen sind aus gleichem Grund - soweit technisch möglich - mit Rasengitterplatten zu versehen.

Negative Auswirkungen ergeben sich für den zentralen Graben im Plangebiet. Hier kann aus betriebstechnischen Gründen der erforderliche 10 m breite von Versiegelung und Bebauung freizuhaltende Uferstreifen nicht mehr gewährleistet werden. Um trotzdem eine Vernetzung des neu entstehende Feuchtbiotopes "Regenwassersickerbecken" mit dem Grabensystem zu sichern, wird als Ausgleichsmaßnahme ein neuer Verbindungsgraben vom Sickerbecken zum Graben entlang der Trift angelegt. Die Anlage dieses Grabens ist mit der Kreisnaturschutzverwaltung abzustimmen. Gleiches gilt für die Planung des Regenwassersickerbeckens.

Weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im zu erarbeitenden Grünordnungsplan aufgezeigt. Die dort ausgewiesenen Maßnahmen sind im Teil B der Satzung (Text) als verbindlich festzuschreiben.

B-Plan "Brandmoor", Gewerbegebiet

Es sind Bauwiche vom mindestens 4,00 m und zwischen mehreren Gebäuden auf einem Grundstück Abstände von mindestens 10,00 m einzuhalten, die jedoch durch transparente Verbindungsgebäude miteinander verbunden werden können.

Die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten mit Ausnahme der erforderlichen Fahr-, Geh- und Parkflächen, die in Verbundpflaster auszuführen sind.

Die Müllgefäße müssen so untergebracht werden, daß sie von den öffentlichen Wegen nicht einsehbar sind.

Angrenzend an den Fußweg wird auf eigenem Grund ein mindestens 1,50 m breiter Streifen mit einem Planzgebot belegt, welcher nur im Bereich der notwendigen Auffahrten unterbrochen werden darf.

Die Gestaltung der Werbung ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Am Eingang wird ein standhaftes Schild mit der Darstellung des Plangebietes aufgestellt, auf dem sich alle Gewerbebetriebe mit ihrer Lage eintragen müssen. Die Gestaltung hat einheitlich zu erfolgen.

B-Plan "Brandmoor", Gewerbegebiet

9. Realisierung des Bebauungsplans

Es besteht ein erheblicher Nachfragedruck von Gewerbebetrieben, so daß einer Realisierung des Bebauungsplans nichts im Wege steht.

Ein Erschließungsvertrag mit einem privaten Erschließungsträger wurde bereits geschlossen.

10. Bodenordnungsmaßnahmen

Da alle Bodenflächen, die überplant werden, im Eigentum der Gemeinde sind, werden die nötigen Bodenordnungsmaßnahmen in der Gemeinde geregelt (§ 45 f.).

11. Der Gemeinde entstehende Kosten und ihre Finanzierung

Die Deckung des auf die Gemeinde entfallenden Anteils am beitragsfähigen Erschließungsaufwand erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen des Gesamthaushalts.

Der Anteil kann aus den Verkaufserlösen gedeckt werden.

Es wird mit einem Gesamterschließungsaufwand von ca. DM 3.200.000,-- gerechnet. Die Gemeinde trägt davon den Mindestanteil in Höhe von 10% = ca. DM 320.000,--.