

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

„GEWERBEGEBIET DREENKRÖGEN“

DER GEMEINDE WÖBBELIN

LANDKREIS LUDWIGSLUST

STAND: NOVEMBER 1999

Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Dreenkrögen" Gemeinde Wöbbelin Landkreis Ludwigslust

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Planungsgrund
- 2.0 Rahmenbedingungen
 - 2.1 Lage des Plangebietes
 - 2.2 Flächennutzung
 - 2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft
 - 2.4 Übergeordnete Planung
- 3.0 Planungsziele
- 4.0 Planinhalt
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Verkehr
 - 4.3 Ver- und Entsorgung
- 5.0 Sonstiges
- 6.0 Übersichtsplan

1.0 Planungsgrund

Die Gemeinde Wöbbelin beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein zwischen der B 106 und der K 35, Lüblower Straße gelegenes Gebiet. Die Fläche umfaßt den ehemaligen Kartoffellagerplatz und die angrenzenden ungenutzten Gemeindeflächen, die durch die Planung einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes will die Gemeinde die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuches regeln. Es sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen festgesetzt werden.

Eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes und die angrenzenden Gebäude wurde 1992 von einer Investorengruppe erworben. Diese haben die großflächigen Lagerhallen an einen Baumaschinenverleiher und einen Möbelhändler vermietet.

In Abstimmung mit der Gemeinde Wöbbelin ist die Ansiedlung unterschiedlicher Gewerbebetriebe beabsichtigt.

Da noch nicht alle anzusiedelnden Betriebe bekannt sind und der größte Teil der Flächen sich im Eigentum der Gemeinde befindet, beschloß die Gemeindevertretung am 17.02.1997 die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Mit Beschluß vom 08.09.1997, 27.10.1998, 26.04.1999 und 05.07.1999 wurden die Planungsabsichten der Gemeinde überarbeitet und konkretisiert.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Dreenkrögen der Gemeinde Wöbbelin. Im Norden wird das Gebiet durch eine Waldfläche begrenzt. Die Ostgrenze bildet die Bundesstraße 106.

Südlich der Fläche befindet sich die Lüblower Straße mit angrenzender Gewerbe- und Wohnbebauung. Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.2 Flächennutzung

Das Gelände wurde bis 1991 als Mietenplatz für die Kartoffellagerung gewerblich genutzt, ebenso die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Lagerhallen.

Die Freiflächen um die Hallen sind großflächig versiegelt.

Das übrige Betriebsgelände ist verwildert.

Zur Zeit wird in Teilen der ehemaligen Lagerhallen ein Baumaschinenverleih sowie ein Möbelhandel betrieben.

Auf den neugebildeten Flurstücken 22/11 und 30/5 wurde von der Gemeinde ein Spielplatz eingerichtet.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet (PG) liegt im z.T. tiefebenebenen Tiefland der Lewitzebene. Neben Dünenformationen (ca. 1 km im Norden des PG) bilden im wesentlichen Talsande mit hohem Grundwasserstand den Untergrund und prägen die Standortqualität.

Das PG liegt am westlichen Ortsrand von Dreenkrögen und besteht zu ca. 25 % (Flurstücke 22/2, 22/5 und Teilflächen des Flurstücks 22/3) aus vorhandener Mischbebauung. Der Rest wird von brachgefallenen landwirtschaftlichen Mietenplätzen mit z.T. erheblicher Erschließung bzw. von Ackerflächen eingenommen.

Insgesamt sollen 70 % des PG für eine gewerbliche Nutzung neu erschlossen werden. Ca. 5% werden von vorhandenen z.T. geschützten bzw. weiter zu entwickelnden öffentlichen Grünflächen eingenommen.

Die gewerblich bedingte hohe Versiegelung der zu erschließenden Flächen (80%) sowie die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild machen landschaftspflegerische Ausgleichsleistungen für den Natur- und Landschaftshaushalt erforderlich, welche sich größtenteils außerhalb des PG befinden werden.

So werden innerhalb des PG landschaftspflegerische Maßnahmen lediglich entlang des nördlich begrenzenden Waldstücks (Aufbau eines buchtigen Waldmantels bzw. -saumes), auf dem vorhandenen Kinderspielplatz sowie durch Umbau bzw. Neupflanzungen entlang der geplanten Erschließungsstraße ausgewiesen.

Außerhalb des PG sollen kein flächenhafter Ausgleich erfolgen. Durch verschiedene und vielfältige lineare Strukturierungsmaßnahmen, die in der Übersicht zu den Ausgleichs- und Aufforstungsflächen zum Flächennutzungsplan dargestellt sind, soll die in Großteilen ausgeräumte und stark landwirtschaftlich geprägte Landschaft aufgewertet werden (Verbundwirkung, Kammerung, Landschaftserleben). Die Flächen für die geplanten Kompensationsmaßnahmen liegen sowohl in Dreenkrögen als auch in Wöbbelin. Ihr Umfang und ihre Qualität wird im Zuge der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 8 BNatSchG) festgelegt. Die geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen sind Bestandteil des beschlossenen B- Planes (siehe Anhang).

2.4 Übergeordnete Planung

Für die Gemeinde Wöbbelin mit dem Ortsteil Dreenkrögen liegt ein Flächennutzungsplan der zur Zeit dem Ministerium für Arbeit und Bau M- V zur Genehmigung vorliegt, vor. Er sieht für einen Teil des vom B- Plan überdeckten Bereich eine gewerbliche Nutzung vor, die im Zusammenhang mit den befürworteten 19,4 ha Gewerbeflächen zu sehen ist. Für das an die Lüblower Straße angrenzende Gebiet ist eine Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt. Die verkehrsgünstige Lage des Plangebietes an der Autobahn Hamburg - Berlin soll für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben genutzt werden.

3.0 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Neuordnung der ehemals gewerblich genutzten Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde möchte dem Investor sowie Gewerbetreibenden aus der Region die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Betriebe in diesem Bereich geben.

4.0 Planinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird, wie im F-Plan vorgesehen, ein Mischgebiet sowie ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Grundflächenzahlen werden entsprechend § 17 BauNVO im Mischgebiet mit 0,6 und im Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Damit wird eine hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen erreicht.

Es werden die Traufhöhen der Gebäude auf 6 bzw. 10 m und die Firsthöhen auf 10 bzw. 12 m begrenzt.

Im Text (Teil B) werden weitere Festsetzungen zur Nutzung des Plangebietes getroffen. Einzelhandelseinrichtungen im GE sind nur im Zusammenhang mit dort produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig.

4.2 Verkehr

Die Lage des Plangebietes an der Kreisstraße K 35 und die geringen Entfernungen zur B 106 und zur A 24 sind aus logistischen Gründen als günstig anzusehen. Durch die Kreis- und Bundesstraße ist das Gebiet jedoch als verlärmteter Bereich zu betrachten. Ungünstig stellt sich die Anbindung der Kreisstraße an die B 106 dar. Eine fehlende Linksabbiegerspur und schlechte Sichtverhältnisse sind einen wesentlichen Mangel. Die Erschließung des Geländes erfolgt mit der Planstraße "A" von der Lüblower Straße aus. Innerhalb des Gewerbegebietes sind zwei weitere Straßen "B" und "C" sowie für den Schwerlastverkehr befahrbare Wendeanlagen herzustellen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit erhält die Kreisstraße eine Linksabbiegerspur zum Gewerbegebiet.

Die vorhandenen Grundstückszufahrten zu den Wohnhäusern an der Lüblower Straße und zum Flurstück 22/12 bleiben bestehen. Der Weg "A" soll als Fahrgasse für den Parkplatz dienen und als Rad- und Fußweg zum Friedhof genutzt werden. Zur Erschließung des hinter dem Flurstück 22/12 gelegenen Grundstücks und als Zugang zum Spielplatz dient der Weg "B". Beide Wege sind in wassergebundener Bauweise herzustellen.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierzu gehört ein Fußweg, der einen gefahrlosen Zugang zum Plangebiet auch für diese Verkehrsteilnehmer gewährleistet und Straßenbegleitgrün.

Erforderliche Stellplätze sind im Rahmen der Bauanträge auf den Grundstücken nachzuweisen, dabei können die öffentlichen Parkflächen berücksichtigt werden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist im Bereich der bestehenden Bebauung durch ein vorhandenes Leitungssystem gesichert. Alle übrigen Bauflächen sind neu zu erschließen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband kommunale Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZKWAL). Zur Versorgung des Plangebietes ist das vorhandene Netz zu erweitern. Es gelten die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das DVGW-Regelwerk GW 125.

Energieversorgung

Die Stromversorgung leistet die Westmecklenburger Energieversorgung AG (WEMAG). Auf dem Gelände der Lagerhallen befindet sich eine Trafostation, deren weitere Nutzung zu prüfen ist.

Gasversorgung

Der Ortsteil Dreenkrögen der Gemeinde Wöbbelin wird durch die Hansegas AG mit Erdgas versorgt. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit ist eine Erweiterung des Versorgungsnetzes durch das Versorgungsunternehmen möglich.

Abwasser / Schmutzwasser

Die Gemeinde Wöbbelin ist Mitglied des ZKWAL, dem die Schmutzwasserbehandlung für das Gemeindegebiet übertragen wurde. Im Ortsteil Dreenkrögen der Gemeinde Wöbbelin existiert kein zentrales Schmutzwassernetz.

Zur Zeit werden zwei mögliche Varianten einer zentralen Schmutzwasserbehandlung verglichen. Die erste Variante sieht die Behandlung des Abwassers aus Dreenkrögen in der Kläranlage Neustadt- Glewe vor. Die zweite, von der Gemeinde favorisierte Variante sieht eine gemeinsame Kläranlage für die Gemeinde Wöbbelin mit dem Ortsteil Dreenkrögen und der Gemeinde Lüblow vor. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde bereits ein möglicher Kläranlagenstandort für die Variante 2 ausgewiesen.

Bis zur entgeltigen Entscheidung über die Schmutzwasserbehandlung sollen die Abwässer in Grundstückskleinkläranlagen gereinigt werden. Da diese Form der Abwasserbehandlung nur als Übergangslösung anzusehen ist, werden nur Kleinkläranlagen bis zu einer Größe von max. 12 EW zugelassen. Bis zum Anschluß des Plangebiets an eine zentrale Anlage sind nur Betriebe zulässig bei denen ausschließlich häusliches Abwasser anfällt.

Die wasserechtlichen Genehmigungen sind im Zuge der Baugenehmigungen mit zu beantragen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird die untere Wasserbehörde genauere Untersuchungen zum tatsächlichen Grundwasserstand fordern. In Abhängigkeit von den Ergebnissen können erhöhte technische Anforderungen an die Grundstückskleinkläranlagen gestellt werden.

Regenwasser

Anfallendes Regenwasser ist im Plangebiet zu versickern. Parkflächen u.ä. sollen daher mit fugenoffenen Materialien befestigt werden.

Fernmeldeanlagen

Dreenkrögen ist an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen.
Für das B -Plangebiet ist eine Erweiterung des Netzes erforderlich.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch entsprechende Betriebe des Landkreises.

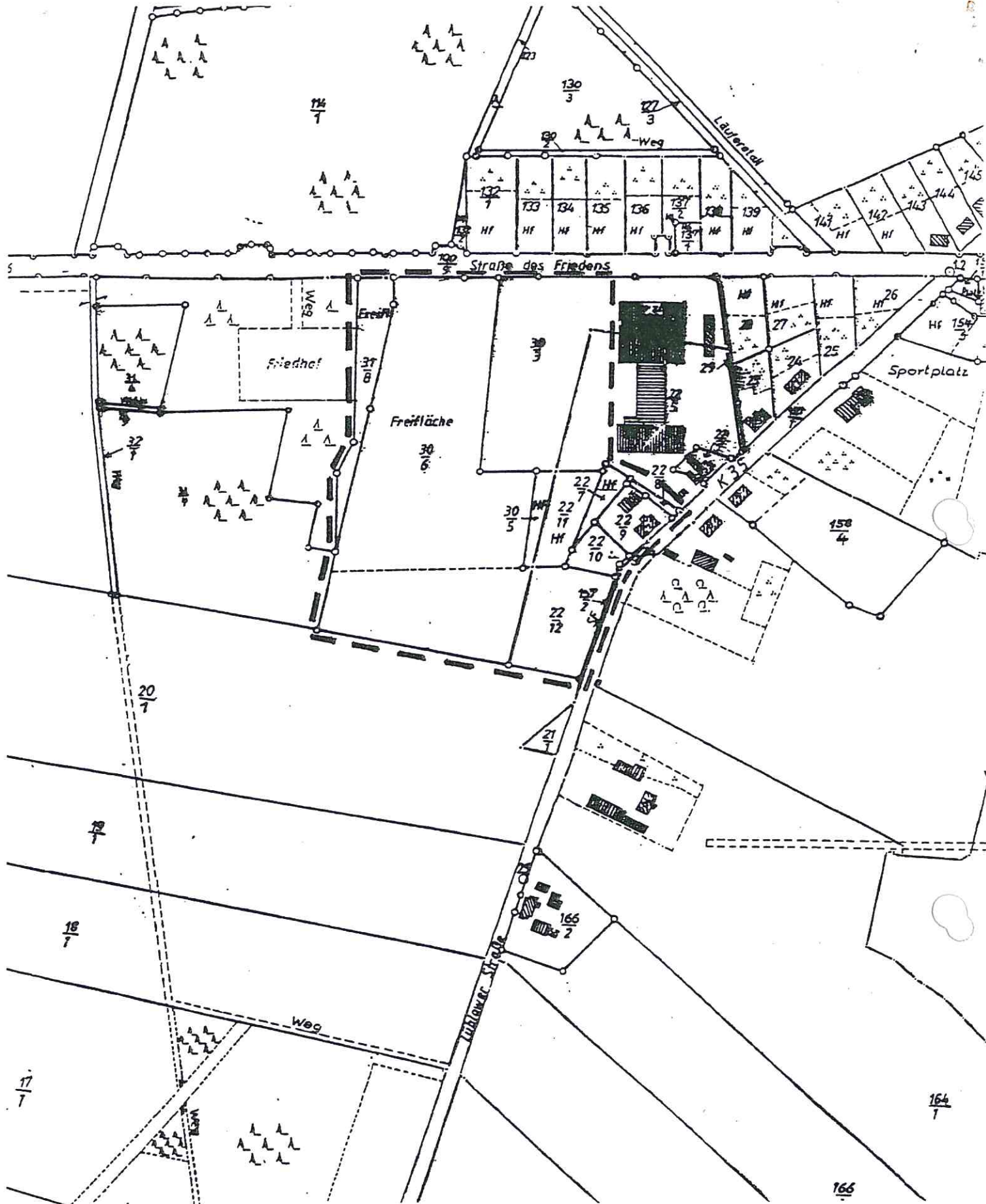
5.0 Sonstiges

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 6,64 ha
- Private und öffentliche Grünflächen (einschließlich Spielplatz)	ca. 1,06 ha
- bebaubare Fläche	ca. 4,67 ha
- bereits bebaute Fläche	ca. 0,16 ha
- Straßen, Wege, Leitungsrechte	ca. 0,75 ha

Wöbbelin, im November 1999

.....
Haufschild -Bürgermeister-





Übersichtsplan

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet Dreenkrögen" der Gemeinde Wöbbelin