

# Gemeinde Lübesse

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.6

in der Fassung vom 07.03.1996



## Industriegebiet Lübesse II



\* Streichungen, Ergänzungen und Veränderungen vorgenommen auf Grund des Genehmigungsschreibens des Landrates des Landkreises Ludwigslust, Az. Du/Th (LÜBESSE.DOC), vom 23. Februar 1996

## Inhaltsverzeichnis

### Inhalt

- Deckblatt
- Inhaltsverzeichnis
- 1. Rechtliche Grundlagen
- 2. Allgemeine Angaben
  - 2.1. Lage im Gemeindegebiet
  - 2.2. Topographie, Bestand, Bewuchs
- 3. Planungsanlaß und Planungsziel
- 4. Entwicklung des Planes
  - 4.1. Bebauung
  - 4.2. Bauliche Nutzung
  - 4.3. Gestaltung
  - 4.4. Grünordnungsplan
  - 4.5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
- 5. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
- 6. Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 6.1. Wasserversorgung
  - 6.2. Abwasserentsorgung
  - 6.3. Oberflächenentwässerung
  - 6.4. Energieversorgung
  - 6.5. Gasversorgung
  - 6.6. Abfallbeseitigung
  - 6.7. Feuerschutz und Löschwasserversorgung
  - 6.8. Kommunikation
- 7. Immissionsschutz
- 8. Archäologische Vorkommen

## 1. Rechtliche Grundlagen

### FNP

Die Gemeinde Lübesse hat am 02.06.1994 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen und einen Vor-entwurf erarbeiten lassen.

Dieser stellt den an die Ortslage Lübesse nächst liegenden Bereich als Gewerbefläche (GE) und den daran nördlich anschließenden Bereich als Industrie-~~fläche (GI) dar, in den Sonderbauflächen enthalten sind.~~ Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 "Industriegebiet Lübesse" wurde durch den Gemein-

rat Lübesse am 02.02.1994 gefaßt. Die Planung wurde durch die Gemeinde Lübesse dem Herrn Landrat des Kreise Ludwigslust mit Schreiben vom 23.02.1995 angezeigt.



### BauGB

Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I, S. 2253).

### BauNVO

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132, geän. durch Evertr. vom 31.08.1990, BGBI. II, S. 889, 1122).

### PlanzV

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzei-  
chenverordnung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I, S. 58).

### LP1G

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 31.03.1992 (GS Meck.-Vorp. Gl. Nr. 230-1).

### LROP

Für die Lage im Raum und Grundsätze der landesplanerischen Entwicklung wurden die Ausführungen und Hinweise aus dem "Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern", durch die Landesregierung am 29.04.1993 beschlossen, entnommen.

### LBauO M-V

Landesbauordnung Meckl. - Vorp. in der Fassung vom 26.04.1994, Bekanntmachung im Gesetz und Verordnungsblatt für M-V Nr.11, Herausgegeben am 29.04.1994.

#### NaLG M-V

Als Grundlage des Natur- und Landschaftsrechts gilt das "Erste Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern" vom 10.01.1992 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 791-1) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. 1987, I S. 890).

#### Inverl. u. WbauLG

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (veröffentlicht BGBl. 1993, I S. 466 nff).

#### Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke liegt der Katasterplan der Gemarkung Lübesse - Flur 2 - im Maßstab 1 : 2000 vor.

## 2. Allgemeine Angaben

### 2.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet schließt im Süden an die Flächen der Bebauungspläne 5 (Gemeindezentrum) und 1 (Gewerbegebiet Lübesse) an.

Die westliche und nördliche Begrenzung wird durch die freie Kulturlandschaft gebildet, die an der westlichen Grenze auf ca. 230 m aus einer Waldfläche besteht.

Östlich grenzt das B - Plangebiet an die Bundesstraße B 106.

### 2.2. Topographie, Bestand, Bewuchs

Das Gelände ist eben. Es liegt in Höhen zwischen 50,00 und 45,00 m HN. Es fällt von der nördlichen Begrenzung etwa gleichmäßig in südlicher Richtung ab.

Die Flächen bestehen aus Böden mit geringer Bodenwertzahl, die mit relativ hohen Aufwendungen noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Es sind keine Gebäude oder befestigte Fahrbahnen vorhanden.

Die Fläche wird seit ca. 20 Jahren für die Verregnung von mechanisch geklärtem Abwasser genutzt, das im Klärwerk Schwerin - Süd zwischenzeitlich durch eine biologische Reinigungsstufe behandelt wird.

Das Planungsgebiet wird durch eine Schmutzwasserdruckrohrleitung (AZ DN 200) gekreuzt, die mit der Einstellung der Verregnung etwa ab Mitte 1995 stillgelegt und zurückgebaut wird.

Das Bebauungsgebiet ist frei von jeglichen Baum- oder Strauchbewuchs. Nur längs der B 106 ist ein ca. 10 m breiter Gehölzstreifen vorhanden.

### 3. Planungsanlaß und Planungsziel

Das Interesse arbeitsplatzschaffender Investoren an der Ausweisung der Flächen, die eine Ansiedlung von Gewerbe und Industrie unter Beachtung der einzuhaltenden Bedingungen ermöglichen, ist der Gemeinde Anlaß, in diesem Bebauungsplan hierfür entsprechende Flächen auszuweisen. Getragen wird diese Absicht dadurch, daß sich diese Industrieflächen in den Ordnungsraum Schwerin einfügen, günstige Standortbedingungen bieten und eine stufenweise Erschließung zulassen.

Mit diesem B-Plan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung eines differenzierten, marktorientierten Flächenangebotes gem. §9 BauNVO (Industriegebiet) ~~und §11 BauNVO (Sondergebiet) beschränkt für Möbel-einrichtungshaus und Teppich- und Gardinengroßmarkt, sowie ein Baumarkt einschließlich Gartencenter mit einer max. Verkaufsraumfläche von 41.000 m<sup>2</sup> und~~
- einer Fläche gem. §8 BauNVO (Gewerbegebiet von max. 2,1 ha).
- Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung
- Berücksichtigung der vorhandenen und künftigen Bebauung
- Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt innerhalb des B-Plangebietes

### 4. Entwicklung des Planes

Mit dem Bebauungsplan soll die kontinuierliche und zeitliche aufeinander folgende Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandorts in Lübesse für den Amtsbereich Rastow fortgeführt und räumlich abgeschlossen werden.

Weitere räumliche Flächenausweisungen für GE und GI sind auch im Rahmen der Entwicklung des Flächennutzungsplanes unserer Gemeinde nicht vorgesehen.

#### 4.1. Bebauung

Entsprechend dem Bedarf an Industrieflächen ausweisung, sowie den am Standort dafür günstigen äußeren und inneren Faktoren wurde im vorliegenden B-Plan ein für den Bereich maximale Ausweisung vorgenommen. Ergänzt wird der Plan durch eine kleine festgesetzte Gewerbefläche, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der in der Nähe liegenden Wohnbebauung steht, ~~sowie einer Sondergebietsausweisung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes.~~



Flächenbilanz

Bruttobauland 52,4 ha  
davon: öffentliches Grün 8,9 ha  
Straßen, Wege, Plätze 2,8 ha  
Nettobauland 40,7 ha

Nettobauland 40,7 ha  
davon: GE-Flächen 2,1 ha  
SO-Flächen 6,8 ha  
GI-Flächen 31,8 ha

Flächenbilanz

Bruttobauland 52,4 ha  
davon: öffentliches Grün 8,9 ha  
Straßen, Wege, Plätze 2,8 ha  
Vorbehaltsfläche GI 6,8 ha  
Nettobauland 33,9 ha

Nettobauland 33,9 ha  
davon: GE-Flächen 2,1 ha  
GI-Flächen 31,8 ha



#### 4.2. Bauliche Nutzung

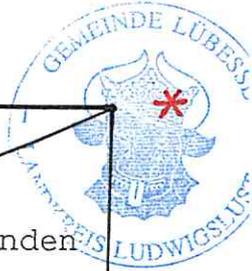
Für den Geltungsbereich werden festgesetzt:

GI GRZ 0,75  
GFZ 2,25  
FH 12,50 m über der grundstücks-  
anliegenden OK Gehweg

GE GRZ 0,75  
GFZ 1,50  
II

SO GRZ 0,75  
GFZ 2,25  
III  
FH max. 18,00 m über der grundstücksanliegenden  
OK Gehweg  
mit einer Verkaufsräumfläche von insgesamt  
41.000 m<sup>2</sup>  
davon 30.000 m<sup>2</sup> Möbelmarkt  
5.000 m<sup>2</sup> Teppich, Gardinen und  
Raumausstattung  
6.000 m<sup>2</sup> Baumarkt und Gartencenter

Eventuelle innenstadtrelevante Sortimentsflächen dürfen  
10 % der gesamten VRF nicht überschreiten.



#### 4.3. Gestaltung

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt in der Wasser-  
schutzzone III B der Wasserfassung Ortkrug.  
Es sind die DVGW-Richtlinien für Wasserschutzgebiete,  
W 101 1. Teil Schutzgebiete für Grundwasser, zu beachten.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge  
zugelassen (§22 Abs. 4 BauNVO) unter Beachtung der Grenz-  
abstände gem. §8 Landesbauordnung.

Wandflächen sind wahlweise aus Mauerwerk, Putz, Fertig-  
beton-, Leichtbetonfertigteilen, Holz- bzw, Blechpaneelen  
farblich gestaltet herzustellen.

Dachform: Satteldächer mit einer Dachneigung bis max.  
45°,

Flachdächer mit einer Dachneigung bis 25°

#### 4.4. Grünordnungsplan

Festgesetzte Maßnahmen gem. §9 (1) 15 BauGB

Nach §9 (1) 25 a BauGB festgesetzte Flächen und Einzelmaßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Stäuchern, die mit standortgerechten Gehölzen der Eichen- und Birkenwälder zu bepflanzen sind.

Nach §9 (1) 25 b BauGB sind diese Gehölze dauernd zu erhalten.

Art und Umfang der Begrünung gem. Pkt. 2 und 4 sind in qualifizierten Bepflanzungsplänen darzustellen.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Pkt. 4.4.3) sind vom Bauherrn individuell zum Straßenraum hin offen zu gestalten.

Die landschaftsgärtnerischen Arbeiten und Sicherungsmaßnahmen gem. Pkt. 1 und 2 sind Bestandteil der Erschließung und Pkt. 4 nach Fertigstellung der Baulichkeiten durch einen Fachbetrieb auszuführen und für die Dauer von 2 Jahren zu pflegen.

##### 4.4.1. Sicherungsarbeiten

###### Oberboden

Der für vegetationstechnische Zwecke geeignete Oberboden ist vor Beginn der Erschließung auf den entsprechenden Flächen abzuschleppen und zu sichern.

Die Erdmieten dürfen folgende Abmessungen nicht überschreiten:

|        |        |
|--------|--------|
| Höhe   | 2,00 m |
| Breite | 4,00 m |

###### Waldbestand

Sicherung des Waldbestandes unter Einhaltung eines Abstandes von 50 m von baulichen Anlagen gemäß §20 LWaldG

##### 4.4.2. Öffentliches Grün

Fläche zur Bepflanzung von Gehölzen

Aufgelockerte Bepflanzung mit Gehölzen

Flächenanteil 20%

davon

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Heisteranteil 10% m. B. | 150 - 200 cm Pflanzenhöhe |
|-------------------------|---------------------------|

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Sträucher 2 xv. | 60 - 100 cm Pflanzenhöhe |
|-----------------|--------------------------|

Sukzessionsfläche

#### 4.4.3. Privates Grün

- Individuelle Flächengestaltung durch Landschaftsarchitekten und Ausführung durch Fachbetrieb
  - Grundstücksgrenzen jeweils mit 3,00 m breitem Gehölzstreifen bepflanzen und dauernd erhalten
- Bei Grundstücken unter 1.500 m<sup>2</sup> Flächeninhalt beträgt die Breite dieses Gehölzstreifens nur 2,00 m.

#### Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Eingrünung der Stellplätze mit Laubbäumen m. B.  
18 - 20 cm SU  
1 Stck. je 4 Stellplätze

#### 4.4.4. Verkehrsgrün

Bepflanzung der Straßen und Wege  
Laubbäume m. B. 18 - 20 cm SU  
Landschaftsrassen mit Kräutern RSM 7.1.2

#### 4.4.5. Pflanzliste

In der Satzung ist im Teil C - Grünordnungsplan - eine Auswahl möglicher Baum- und Straucharten dargestellt.

#### 4.5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Das B - Plangebiet wird durch die Planstraßen A - D erschlossen, die an das Straßennetz des B - Planes Nr.1 -Gewerbegebiet Lübesse Nord- anschließen.  
Alle Planstraßen erhalten einen bituminösen Deckenaufbau mit Hochbord, die in den Planstraßen "C" und "D" einseitig angeordneten Parkstände werden mit Verbundpflaster versehen.

Es werden nachstehende Querschnitte vorgesehen:

|                 |                     |                   |
|-----------------|---------------------|-------------------|
| Planstraße "A": | Fußgängerweg        | 1,50 m            |
|                 | Fahrbahn            | 6,50 m            |
|                 | Fußgängerweg        | 1,50 m            |
| Planstraße "B": | Fußgängerweg        | 1,50 m            |
|                 | Fahrbahn            | 6,50 m            |
|                 | Fußgängerweg        | 2,00 m (Ostseite) |
| Planstraße "C": | Fußgängerweg        | 1,50 m            |
|                 | Fahrbahn            | 6,50 m            |
|                 | Park-/ Grünstreifen | 2,50 m            |
|                 | Parkbuchten         | 35 x 3 =105 Stck. |
|                 | Fußgängerweg        | 1,50 m            |

|                 |                     |                                    |
|-----------------|---------------------|------------------------------------|
| Planstraße "D": | Fußgängerweg        | 1,50 m                             |
|                 | Fahrbahn            | 6,50 m                             |
|                 | Park-/ Grünstreifen | 2,50 m                             |
|                 | Parkbuchten         | 25 x 3 = 75 Stck.                  |
|                 | Fußweg              | 2,00 m (östl.<br>Planstraße "B")   |
|                 |                     | 1,50 m ( westl.<br>Planstraße "B") |
| Fußweg "E":     |                     | 2,00 m                             |

Die Planstraße "D" endet an der nördlichen Begrenzung des B - Plangebietes in einem Wendehammer mit  $R = 12,00$  m. Die beidseitigen Fußgängerwege enden vor diesem Wendehammer.

Fußweg "E":

Der Fußweg "E" ( $B = 2,00$  m) stellt im südlichen Teil des B - Plangebietes eine Verbindung zwischen der Planstraße "C" und dem Gebiet des B - Planes Nr. 5 her. Er erhält eine sandgeschlämmte Schotterdecke.

## 5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Boden

Die entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. §§ 85 ff des BauGB Gebrauch gemacht werden.

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Trinkwassernetz des Wasserwerkes Ortkrug angeschlossen.

### 6.2. Abwasserentsorgung

Das Abwasser wird dem Containerklärwerk zugeführt, das im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen im B-Plan Nr. 1 - Industrie- und Gewerbegebiet -errichtet wurde. Für die Teilflächen, die unmittelbar an dieses B-Plangebiet angrenzen, wird die bereits in der Planstraße B (B-Plan Nr. 1) vorhandene Schmutzwasserleitung genutzt. Für die Schmutzwasserentsorgung folgender Ausbaustufen sind neue Schmutzwasserkanäle zu verlegen, die das Abwasser über die Pumpstation in der Langen Straße dem Containerklärwerk zuführen.

### 6.3. Oberflächenentwässerung

Von Dachflächen stammends Regenwasser ist auf privatem Grund zu versickern.

Oberflächenwasser von Verkehrs- und sonstigen Flächen wird analog wie das Abwasser über vorhandene Leitungssysteme dem ebenfalls vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet.

Weitere Ausbaustufen bedingen den Bau neuer Leitungssysteme mit einem weiteren Regenwasserrückhaltebecken, das in den Kraaker Mühlenbach entwässert.

### 6.4 Energieversorgung

Das zu erschließende Baugebiet wird an das nieder- und mittelspannungsseitige Netz der Westmecklenburgischen Energieversorgungs AG (WEMAG) angeschlossen.

### 6.5 Gasversorgung

Das Bebauungsgebiet wird über das in Lübesse vorhandene Netz der Hanse Gas erschlossen.

### 6.6 Abfallbeseitigung

Beauftragter Abfallentsorgungsbetrieb für Haus- und Sperrmüll sowie für gewerbliche Abfälle ist die Mecklenburgische SERO-Recycling-GmbH, Ziegeleiweg 12, in 19057 Schwerin.

### 6.7 Feuerschutz und Löschwasserversorgung

In Lübesse besteht eine Freiwillige Feuerwehr mit einem Stützpunkt in unmittelbarer Nähe der nordwestlichen Grenze des Planungsgebietes.

Die Löschwasserversorgung kann über geplante Hydranten ausreichend gesichert werden.

Darüberhinaus steht das Regenwasserrückhaltebecken als Löschwasserreservoir zur Verfügung.

### 6.8 Kommunikation

Die telefonische Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das Netz der TELEKOM mit Anschluß an die Knotenpunktstelle Rastow.

7. Immissionsschutz

Durch die räumliche Lage mit Entfernungen von über 600 m zur Wohnbebauung sowie die Abschirmung durch vorhandene GE-Bebauung des B-Planes Nr. 1 werden die lärmtechnischen Richtwerte eingehalten und unterschritten. Anlagen und Betriebe, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz einer Betriebsgenehmigung bedürfen, werden durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin geprüft und genehmigt.

8. Archäologische Vorkommen

Aus archäologischer Sicht sind Funde im B-Plangebiet möglich.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Sollten Funde gemacht oder auffällige Bodenverfärbungen festgestellt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Es ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) zu beachten.

Lübesse, 24.08.1995/25.01.1996/07.03.1996

Dettmann  
Bürgermeister

