

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (Verfahren gem. § 13 BauGB) „Gewerbegebiet Bauhof“, Ortsteil Fahrbinde, Gemeinde Rastow

INHALT:

- **Planwerk** (M 1:1.000)
bestehend aus
 - **Teil A – Planzeichnung**
 - **Teil B – Text**
- **Begründung**

Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ im Ortsteil Fahrbinde der Gemeinde Rastow
Stand: April 2016

Gemeinde Rastow, Ortsteil Fahrbinde
Landkreis Ludwigslust - Parchim

Begründung
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2
(Verfahren gem. § 13 BauGB)

„Gewerbegebiet Bauhof“



Stand: April 2016

Gemeinde Rastow, Ortsteil Fahrbinde

Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ im Ortsteil Fahrbinde der Gemeinde Rastow

Stand: April 2016

Inhaltsübersicht

- 1 Allgemeines
- 2 Anlass und Ziel der Planung
- 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 4 Beschreibung des Plangebietes
 - 4.1 Lage und Geltungsbereich
 - 4.2 Bestand
 - 4.3 Erschließung
 - 4.4 Bodenverhältnisse und Topographie
 - 4.5 Naturschutz
- 5 Planungskonzept
- 6 Inhalt des Bebauungsplans
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.3 Innere Verkehrserschließung
 - 6.4 Immissionsschutz
- 7 Umweltbelange
 - 7.1 Untersuchung der Umweltbelange
 - 7.2 Eingriffsregelung
 - 7.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung
- 8 Ver- und Entsorgung
- 9 Städtebauliche Kennzahlen
- 10 Zuordnung – Maßnahmen zur Grünordnung des Bebauungsplans Nr.2 (außerhalb des Plangebietes)

Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ im Ortsteil Fahrbinde der Gemeinde Rastow

Stand: April 2016

1 Allgemeines

Die Gemeinde Rastow mit ihren Ortsteilen Rastow, Fahrbinde und Kraak sowie der Siedlung Kulow und Pulverhof liegt ca. 20 Kilometer südlich von Schwerin am Rand des Landschaftsschutzgebietes Lewitz. Die Gesamtgemeinde mit ca. 1.879 Einwohnern gehört zum Landkreis Ludwigslust-Parchim und wird vom Amt Ludwigslust-Land mit Sitz in Ludwigslust, Wöbbeliner Str.5 verwaltet.

Der Ortsteil Fahrbinde liegt direkt an der Bundesstraße 106 (B106) zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und Ludwigslust in unmittelbarer Nachbarschaft zur der Anschlussstelle der Bundesautobahn A24 (Hamburg-Berlin).

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ trägt zur Entwicklung des Gewerbes und damit zur Stärkung der Wirtschaft in der Region bei. Zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Fahrbinde wurde in der Region ein Gewerbeschwerpunkt geschaffen. Die Nähe zur Autobahn A24 Hamburg- Berlin mit Anbindung an die Autobahn A14 (Verbindung Wismar-Magdeburg) sowie die Lage an der Bundesstraße B 106 begünstigt die Ansiedlung von Gewerbe. Vor Ort befinden sich eine Tankstelle, ein Autohandel und eine LKW-Waschanlage (Tankreinigung) sowie eine Gerüstbaufirma.

Das Gewerbegebiet - Fahrbinde ist über eine gesonderte Zufahrt von der Bundesstraße - B 106 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die gesonderte Zufahrt wird das Dorf Fahrbinde von dem gewerblichen Schwerlastverkehr und sonstigen Baufahrzeugen freigehalten.

Jedoch innerörtlich angesiedelte Betriebe u.a.der Landwirtschaftliche Betrieb „Gut Lewitz“ kann mit den Maschinen seines Fuhrparks (z.B. Traktoren mit Anhänger, Lkw`s) nur über die Dorfstraßen auf sein Betriebsgelände gelangen. Durch diesen Fahrverkehr fühlen sich die Anwohner gestört.

Da nun der Betrieb „Gut Lewitz“ direkt an das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ angrenzt, jedoch über das Gebiet derzeit keine Verkehrsanbindung besteht, soll eine Anbindung durch eine Überplanung der Fläche gesichert werden. In dem Zusammenhang soll auch die nördlich geplante Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes mit der Fritz-Reuter-Straße entfallen und die an der westlichen Plangebietsgrenze vorgesehene 5 m breite Heckenpflanzung soll außerhalb des Plangebietes im Bereich Fritz-Reuter-Straße angelegt werden.

Für die Umsetzung der Planabsicht ist eine 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans Nr.2 vorzunehmen und zwar für den Bereich der Zufahrtstraße (Birkenweg) sowie die westliche Fläche.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rastow hat in der Sitzung am 16.06.2015 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB gefasst.

Mit der Aufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Änderungen geschaffen werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.2 berührt die Grundzüge der Planung nicht wesentlich, so kann die Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ im Ortsteil Fahrbinde der Gemeinde Rastow

Stand: April 2016

Somit kann gemäß § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und damit auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB verzichtet werden. Darüber hinaus kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastow für den Ort Fahrbinde stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans steht den Zielen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen und wird aus diesem entwickelt.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ liegt südöstlich des Ortes Fahrbinde und schließt an eine dörfliche Mischnutzung an. Das Plangebiet der 1. Änderung ist eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 2, die westlich der Zufahrtsstraße (Birkenweg) liegt und die Zufahrtstraße mit einschließt.

Das Gebiet der 1. Änderung hat eine Fläche von ca. 1,1 ha (11.459 m²) und umfasst in der Gemarkung Fahrbinde, der Flur 3 eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 331/2.

Der räumliche Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fritz-Reuter-Straße
- im Osten durch die Gewerbefläche des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“
- im Süden durch die Gewerbefläche des Bebauungsplans Nr.1“Gewerbegebiet“
- im Westen durch vorhanden Bebauung des landwirtschaftlichen Betrieb „Gut Lewitz“

4.2 Bestand

Auf der Fläche des Plangebietes befindet sich die Betriebsstätte der Firma Sörgel und Bunsen Gerüstbau GmbH mit den baulichen Anlagen (u.a. Lagerhallen, Werkstatt für Reparatur- und Schlosserarbeiten, Aufenthalts- und Sozialräume), überdachte Lagerfläche sowie Lagerplatz für das Bau- und Gerüstmaterial. Die Fläche wird intensiv gewerblich genutzt.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig südlich über den Birkenweg an das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr.1 angebunden. Über die Ahornstraße des Gewerbegebietes erfolgt der Anschluss an die Bundesstraße - B106. Die Bundesstraße B 106 ist die Verbindung in Richtung Schwerin oder in Richtung Ludwigslust.

Außerdem erreicht man von der Bundesstraße - B106 die Autobahn A 24 (Hamburg-Berlin) in ca. 100 m Entfernung und über die Autobahn A24 ist der Autobahnanschluss über das Drehkreuz Schwerin an die A14 (Wismar-Magdeburg) möglich.

Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ im Ortsteil Fahrbinde der Gemeinde Rastow

Stand: April 2016

In den vorhandenen Straßentrassen verlaufen örtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, die für die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes genutzt werden.

4.4 Bodenverhältnisse und Topographie

Das Gelände des Plangebietes ist eben mit einer Höhenlage von ca. 39,0 m ü. HN (Meter über Höhennormal).

Der Ort Fahrbinde liegt im Sandergebiet der Frankfurter Phase der Weichselkaltzeit. Im Plangebiet sind Sandböden der vorherrschende Bodentyp.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet aus mächtigen nicht-bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Vor Baubeginn sollte der Bauherr jedoch für den Standort der baulichen Anlagen die örtlichen Baugrund- und die Gründungsverhältnisse durch einen Fachbetrieb /Fachingenieur untersuchen und beurteilen lassen. Das Ergebnis sollte dann die Grundlage für die Objektplanung bilden.

4.5 Naturschutz

Der zu überplanende Bereich ist genutzte Gewerbefläche ohne erhaltenswerten Bewuchs an Bäumen und Sträuchern.

5. Planungskonzept

Das Planungskonzept der 1. Änderung:

- Eine Verkehrsanbindung des Betriebsgeländes „Gut Lewitz“ durch das Plangebiet. Die neue Straßentrasse soll im Plangebiet parallel zur südlichen Plangebietsgrenze vom Birkenweg in westliche Richtung bis zum angrenzenden Flurstück Nr. 330 der Flur 3 der Gemarkung Fahrbinde (Fläche „Gut Lewitz“) als öffentliche Verkehrsfläche verlaufen.
- Die geplante Erschließungsstraße im Plangebiet mit der Anbindung an die Fritz-Reuter-Straße im Norden wird geändert. Die vorhandene Straße mit Anbindung an den Birkenweg, die jetzt auf dem Betriebsgelände der Firma Sörgel und Bunsen GmbH endet, wird als private Stichstraße festgelegt und die ehemals geplante Anbindung an die Fritz-Reuter-Straße sowie der Ausbau als Haupteerschließungsstraße entfällt. Damit soll der störende Fahrverkehr des landwirtschaftlichen Betriebes durch den Ort bzw. der Fahrverkehr aus dem Gewerbegebiet in den Ort und ein Durchgangsverkehr unterbunden werden.
- Eine weitere Planänderung betrifft den 5 m breiten Pflanzstreifen (Hecke) an der westlichen Plangebietsgrenze, der als Pflanzmaßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft mit dem Bebauungsplan Nr.2 „Gewerbegebiet Bauhof“ festgesetzt, jedoch bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht ausgeführt wurde. Nun wird die Fläche für die gewerbliche Nutzung für Erweiterungsmaßnahmen an Lagerkapazität durch die ansässige Firma in vollem Umfang benötigt. Aus diesem Grund wird die Fläche zum Anpflanzen der Hecke als Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplanes Nr. 2 außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 415 (Süd-östliche Trasse der Fritz-Reuter-Straße) der Flur 1 der Gemarkung Fahrbinde neu festgelegt. Dabei handelt es sich um eine geplante Maßnahme auf einer Fläche von 800–805 m² (480 m Heckenpflanzung, 320 m² Sukzession), die nun auf dem o.g. neuen Standort vorbereitet und realisiert wird.

Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ im Ortsteil Fahrbinde der Gemeinde Rastow

Stand: April 2016

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Änderung betrifft nicht die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Diese bleiben gemäß dem Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzt.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche,

Die überbaubare Fläche wird gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, wodurch sich für die Gebäude eine hohe Flexibilität in der Grundstücksausnutzung ergibt.

Der Bau von Betriebshallen / Produktionsstätten, Lagerhallen, überdachten Lagerflächen und sonstigen Nebenanlagen macht es erforderlich, eine abweichende Bauweise festzusetzen, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zuzulassen und somit die für Gewerbebetriebe notwendige Variabilität hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten.

6.3 Innere Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der Ahornstraße über den Birkenweg ins Plangebiet.

Von der öffentlichen Erschließungsstraße - Birkenweg ist an der südlichen Plangebietsgrenze die neue Zufahrt in westliche Richtung bis zur Grundstücksgrenze für das Betriebsgelände des landwirtschaftlichen Betriebes „Gut Lewitz“ als öffentliche Straße mit einem Straßenraum von 6,0 m Breite geplant. Die Kurvenradien können durch einen dreiteiligen Korbbogen so geplant werden, dass ein Fahrzeug mit Sattelaufleger fahren kann.

Ab dem Birkenweg werden das Plangebiet und damit die gewerblichen Flächen in nördliche Richtung über einen privaten Stichweg mit einem Straßenraum von 7,5 m Breite (Schnitt A) erschlossen.

Im Plangebiet selbst sind keine weiteren Differenzierungen zur Verkehrserschließung getroffen worden. Diese können innerbetrieblich als private Verkehrsflächen gemäß den Betriebsabläufen vorgenommen werden.

Die dargestellten Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet, d.h. für eine gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer. Damit soll eine Verringerung der Fahrgeschwindigkeit und die Erhöhung der Verkehrssicherheit erreicht werden, wobei in dem Gebiet vorrangig Fahrverkehr erfolgt und die Fußgänger untergeordnet zu sehen sind.

6.4 Immissionsschutz

Für das Plangebiet der 1. Änderung gelten die mit dem Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzten Maßnahmen und Hinweise zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Die Maßnahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans führen im Plangebiet zu keinen weiteren Emissionen hinsichtlich Schall, Luft, Geruch oder sonstigen Emissionen.

Im Bereich der bewohnten Ortslage ergibt sich aufgrund der 1. Änderung keine Steigerung der Immissionspegel. Es kommt sogar zu einer Verbesserung, da ein wesentlicher Teil von Fahrverkehr jetzt durch das Gewerbegebiet erfolgt und nicht mehr durch den Ort geführt wird.

Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ im Ortsteil Fahrbinde der Gemeinde Rastow

Stand: April 2016

7. Umweltschutz

7.1 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung zu orientieren ist.

Wie bereits dargelegt, wird das gesamte Plangebiet der 1.Änderung aktuell zu 100 % gewerblich genutzt und kann als voll versiegelt bewertet werden.

Bei der Umsetzung der 1.Änderung des Bebauungsplans wird an der Ist-Situation in Bezug auf die Naturschutzgüter (wie Boden, Wasser, Klima, Flora, Fauna und Landschaftsbild) keine Änderung eintreten.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Planänderung ist nicht gegeben, da die Gebäudehöhen nicht geändert wurden und dem bestehenden Bebauungsplan Nr.2 entsprechen.

Bei der Umsetzung der mit der 1.Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ebenso sind weder naturschutzrechtlich noch artenschutzrechtlich zu beachtende Bereiche / Arten etc. betroffen.

7.2 Eingriffsregelung

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind mit der Grünordnungsplanung (Pkt. Maßnahmen zur Grünordnung) des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ bewertet und bilanziert worden. Lt. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 liegt die Biotopwertigkeit der Eingriffsfläche durch die Festsetzung der Anpflanzung der Hecke als Knick mit Sukzessionsfläche, der Pflanzung von 6 Bäumen (3 Stück Bäume je Baufeld), dem Pflanzstreifen entlang der Fritz-Reuter-Straße und der Ausbildung der Grünflächen als Extensivrasen über der Biotopwertigkeit der Bestandsfläche und zusätzliche Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs wurden nicht erforderlich.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht nachzuweisen, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Es kann aber festgehalten werden, dass die baubedingten geplanten Änderungen zur Verkehrserschließung und dem neuen Standort der Heckenpflanzung zu keinen zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen führen.

Der Bebauungsplans Nr. 2 hat 1.024,48 m² versiegelte Verkehrsfläche ausgeglichen (Erschließungsstraße - 982 m², öffentliches Parken - 43 m²). Die jetzt neu geplante öffentliche und private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung versiegelt 964 m² Fläche. Mit der geänderten Verkehrserschließung erfolgt somit eine Minimierung an versiegelter Verkehrsfläche von ca. 60 m².

Durch die Änderungen der Verkehrserschließung entfällt nun aber das ehemals geplante Straßenbegleitgrün mit einer Fläche von 252 m². Hier kann die Minimierung der Verkehrsfläche zum Ausgleich des aufgegebenen Straßenbegleitgrüns herangezogen werden.

Darüber hinaus könnte der Entfall des Straßenbegleitgrüns auch vernachlässigt werden, da seinerzeit die Maßnahmen für den Eingriff bereits in der Wertigkeit über den Bestandsflächen lagen.

Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ im Ortsteil Fahrbinde der Gemeinde Rastow

Stand: April 2016

Die Verlagerung der geplanten Heckenpflanzung, die ursprünglich an der westlichen Plangebietsgrenze vorgesehen war, wird in der geplanten Größenordnung nun auf einer Teilfläche der zurückgebauten Fritz-Reuter-Straße (außerhalb des Plangebietes) umgesetzt.

Änderungen	Planung (alt) lt. BPl. Nr.2	Planung (neu) 1.Änd.BPl.Nr.2	Bemerkungen
Verkehrerschließung	1.024,48 m ² versiegelte Fläche	964 m ² versiegelte Fläche	Reduzierung um ca. 60 m ²
Entfall Straßenbegleitgrün	252 m ²	0 m ²	Ausgleich über die Reduzierung der versiegelten Fläche
Heckenpflanzung + Sukzessionsfläche	480 m ² <u>320 m²</u> <u>800 m² - 805 m²</u>	480 m ² <u>320 m²</u> <u>800 m² - 805 m²</u>	Neuer Standort ehe- malige Fritz-Reuter- Str (außerhalb BPl. sh. Planzeichnung - Abgrenzung zur freien Landschaft)

7.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle eines Bebauungsplans nach § 13 BauGB notwendig.

Da es sich bei dem Plangebiet der 1. Änderung um eine Gewerbefläche mit einer gebiets-typischen Nutzung als Arbeits- und Lagerplatz der Gerüstbaufirma handelt, kann davon ausgegangen werden, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auszuschließen ist. Bestandserfassungen sind nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen – und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden auf ihre Relevanz geprüft. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten. Die im Anhang aufgeführten Arten sind für die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht relevant.

Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ im Ortsteil Fahrbinde der Gemeinde Rastow

Stand: April 2016

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wurde mit dem Bebauungsplan Nr.2 geregelt und wird mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 nicht geändert.

Die Ver- und Entsorgung geplanter Baumaßnahmen im Plangebiet kann hinsichtlich

- Wasserversorgung (Trinkwasser)
- Abwasserentsorgung (Schmutzwasser)
- Elektroversorgung
- Gasversorgung

durch anliegende vorhandene Leitungen bzw. Kanalnetze der einzelnen Versorgungsträger gesichert werden. Die möglichen Anbindepunkte zur Ver- und Entsorgung sind mit der Objektplanung abzuklären.

Das anfallende nicht schädliche Niederschlagswasser kann ohne Beeinträchtigung Dritter auf dem jeweiligen Grundstück versickern.

Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung hat lt. Merkblatt des DVWG Arbeitsblatt W405 zu erfolgen, d.h. im Gewerbegebiet ist eine Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h (1.600 l/min) über 2 Std. zu sichern und im Rahmen der Genehmigungsplanung der Baumaßnahmen entsprechend nachzuweisen. Eine Löschwassererstversorgung ist über den Hydranten in der Fritz-Reuter-Straße gewährleistet.

Die Entsorgung der Abfälle/ Müllentsorgung wird gewährleistet über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Im Plangebiet liegen im Bereich der Planstraße, die künftig als private Verkehrsfläche gewidmet wird, eine Trinkwasserleitung VW 100PE und eine Schmutzwasserleitungen Jumbo PP SN DN 200 des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust sowie eine Gas – Mitteldruckleitung 125 PE der Hanse Werk AG. Diese Leitungstrassen werden durch ein Leitungs- und Fahrrecht mit einer Breite von 6 m zugunsten der Versorgungsträger im Plan der 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzt.

Die Anpflanzungen von Großgehölzen auf den Flächen mit Leitungsrecht ist zu vermeiden, um die Sicherheit und Wartung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

9. Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche	11.459 m ²	1,1 ha
davon		
Gewerbefläche:	10.337 m ²	
Verkehrsfläche:		
Straßenraum		
privater Stichweg (im Plangebiet vorhanden)	514 m ²	(versiegelte Fläche – 444 m ²)
Straßenraum		
öffentliche neue Zufahrt	608 m ²	(versiegelte Fläche – 520 m ²)

10. Zuordnung – Maßnahmen zur Grünordnung des Bebauungsplans Nr.2 außerhalb des Plangebietes

Mit dem Bebauungsplan Nr.2 wurde von einer Flächenversiegelung des Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgegangen, die durch Überbauung mit baulichen Anlagen sowie durch Verkehrs- und Versorgungsflächen erreicht wird. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde bewertet und Maßnahmen zur Aufwertung des Bestandes festgelegt.

Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ im Ortsteil Fahrbinde der Gemeinde Rastow

Stand: April 2016

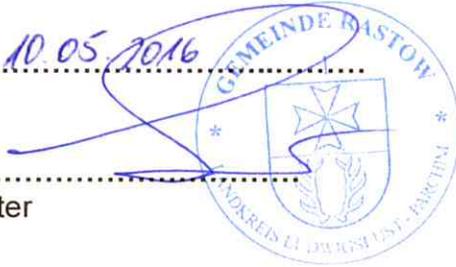
Nun ist beabsichtigt die geplante Heckenpflanzung an der westlichen Plangebietsgrenze nicht an dem Standort im Plangebiet zu realisieren, da die Fläche zur Nutzung für Lagerzwecke durch den Gewerbebetrieb erforderlich wird. Die Pflanzung soll jetzt außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 415 der Flur 1 der Gemarkung Fahrbinde angelegt werden. Die Pflanzfläche ist der Süd-östliche Abschnitt der Fritz-Reuter-Straße, deren Anbindung an die Bundesstraße -106 stillgelegt wurde. Für den Abschnitt der Fritz-Reuter-Straße ist der Rückbau geplant und durch die Bepflanzung wird der Straßenraum sichtbar aufgegeben.

Gleichzeitig bildet die Bepflanzung als Hecke einen Grünstreifen / Windschutz zwischen dem Gewerbegebiet und der freien Landschaft. Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen erfolgen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.

Die anzulegende Ausgleichsfläche ist mit den 800-805 m² identisch der ehemals geplanten Heckenpflanzung mit Sukzessionsfläche von ca. 800- 805 m², damit dürften keine zusätzlichen Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild erforderlich werden.

Aufgestellt: April 2016

Gebilligt



Bürgermeister

