

**Gemeinde Lübesse**

**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 6**

**Industriegebiet Lübesse II**

**- 1. Änderung -**

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
	1
Deckblatt	
	2
Inhaltsverzeichnis	
1.	3
Rechtliche Grundlagen	
	4
2.	4
Allgemeine Angaben	
2.1	4
Lage im Gemeindegebiet	
2.2	4
Topographie, Bestand, Bewuchs	
	5
3.	
Planungsanlaß, Planungsziel	
	6
4.	6
Entwicklung des Planes	
4.1	6
Bebauung	
4.2	7
Bauliche Nutzung	
4.3	7
Gestaltung	
4.4	7
Grünordnungsplan	
4.5	7
Verkehrerschließung und ruhender Verkehr	
	7
5.	
Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	
	7
6.	
Ver- und Entsorgungsleitungen	
	8
7.	
Immissionsschutz	
	8
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 Industriefläche (GI) und Sonderbaufläche (S) dar.

### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Lübesse war mit Verfügung des Landkreises Ludwigslust - Der Landrat - vom 23.02.1996 genehmigt worden. Er ist am 11.12.1996 in Kraft getreten.

Die Gemeinde hat am 13.02.1997 den Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan Nr. 6 zu ändern (1. Änderung). Diese planerische Absicht ist durch das Amt Rastow dem Landkreis Ludwigslust zur Verständigung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung am 17.03.1997 mitgeteilt worden.

### BauGB

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

### BauNVO

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).

### PlanzV

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

### LP1G

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 31.03.1992 (GS Meckl.-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 Verordnungs-  
blatt 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-Vor-  
pommern" vom 10.01.1992 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 791-1)  
in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
in der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBI. 1987, I  
S. 890).

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

Kartengrundlage  
Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographi-  
schen Nachweis der Grundstücke liegt der Katasterplan der  
Gemarkung Lübesse - Flur 2 - im Maßstab 1:2000 vor.  
Für die inhaltliche Darstellung dieser 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 6 ist die Planzeichnung verwendet  
worden, in die die Änderungen/Ergänzungen lt. Genehmi-  
gungsschreiben des Landrates des Landkreises Ludwigslust  
vom 23.02.1996 eingearbeitet sind.

## 2. Allgemeine Angaben

### 2.1 Lage im Gemeindegebiet

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich  
keine Veränderungen hinsichtlich der Lage im Gemeinde-  
gebiet.

### 2.2 Topographie, Bestand, Bewuchs

Die in der Planzeichnung zur Satzung über den Bebauungs-  
plan Nr. 6 dargestellte Ferngasleitung 96 DN 400, die  
den östlichen Teil des B-Planes durchquerte, ist inzwi-  
schen an den östlichen Rand des B-Plangebietes verlegt  
(Parallellage zur B 106). Sie ist deshalb nicht mehr  
dargestellt.

Alle übrigen Aussagen zur Topographie und zum Bewuchs  
bleiben unverändert.

### 3. Planungsanlaß und Inhalt der Änderungen

- 3.1 Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6, der durch die Gemeindevertretung am 23.03.1995 gebilligt und zur Genehmigung eingereicht wurde, war ein 6,8 ha großer Flächenanteil für eine Sonderbaufläche ausgewiesen. Entsprechend den Vorstellungen von Investoren war die Schaffung von Verkaufsraumflächen für einen Möbelmarkt (30.000 m<sup>2</sup>), für Raumausstattungen (5.000 m<sup>2</sup>) und einen Baumarkt mit Gartencenter (6.000 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Auf der Grundlage der Genehmigungsverfügung des Landrates des Landkreises Ludwigslust vom 23.02.1996 war die genannte Sondergebietsfläche für die Ansiedlung von Einzelhandel, weil mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht im Einklang stehend, aus dem Bebauungsplan zu entfernen. Dieser Flächenanteil wurde abstimmungsgemäß in der Planzeichnung und der Flächenbilanz als "Vorbehaltsfläche GI" ausgewiesen. Anlaß der Umwidmung dieser Vorbehaltsfläche ist das Interesse von Investoren, im Industriegebiet Lübesse II eine Musterhausausstellung ohne Wohnnutzung einzurichten und eine am nördlichen Rand des B-Planes Nr. 1 (Industriegebiet Lübesse I) befindliche GI-Fläche durch einen Betrieb der Klär- und Abwassertechnik in nördlicher Richtung, d. h. in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 hinein, zu vergrößern.
- 3.2 Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beabsichtigt die Gemeinde weiter, sich in Hinblick auf evtl. spätere Planungen in der nördlichen Verlängerung der Planstr. "C" in Richtung Flurstück 29/5 Flur 2 einen 12,00 m breiten Geländestreifen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.
- 3.3 An der Grenze des Bebauungsplanes, den Grundstücken Flurstück 35/20 und Flurstück 35/29 des B-Planes Nr. 1 gegenüberliegend, wird ein 10,00 m breiter und 160,00 m langer öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Diese Fläche stellt gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust einen Ausgleich für im Bebauungsplan Nr. 1 nicht realisierbares Ausgleichsgrün dar. Die Bepflanzung ist gem. Pkt. 2.1 des Grünordnungsplanes -Teil C- vorzunehmen.

#### 4. Entwicklung des Planes

##### 4.1 Bebauung

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ein ca. 7,7 ha große Sondergebietsfläche ausgewiesen. Diese wird mit der 1. Änderung nur zu etwa einem Drittel in Anspruch genommen. Dabei ergibt sich aus ihrer Nutzung für die Ausstellung von Musterhäusern ohne späteren Wohncharakter keine Einzelhandelstätigkeit.

##### 4.2 Bauliche Nutzung

Für den Geltungsbereich bleiben unverändert:

GI-Flächen GRZ 0,75  
GFZ 2,25  
FH 12,50 m über dem grundstücksanliegenden Gehweg

GE-Flächen GRZ 0,75  
GFZ 1,50  
Vollgeschosse II

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung werden für das sonstige Sondergebiet festgesetzt:

GRZ 0,40  
Vollgeschosse I

Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern

##### Flächenbilanz

	Genehmigter Bebauungsplan Nr. 6	Entwurf der 1. Änder. des Bebauungsplanes Nr. 6
<u>Bruttofläche</u>	52,4 ha	52,4 ha
davon		8,9 ha
. öffentl. Grün	8,9 ha	2,8 ha
. Straßen, Wege, Plätze	2,8 ha	-----
. Vorbehaltsfläche GI	6,8 ha	
<u>Nettobauland</u>	33,9 ha	40,7 ha
davon		2,1 ha
. GE-Flächen	2,1 ha	36,1 ha
. GI-Flächen	31,8 ha	2,5 ha
. S -Flächen	-----	

### 4.3 Gestaltung

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone 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 Grenzabstände gem. § 8 Landesbauordnung.

Wandflächen sind Wahlweise aus Mauerwerk, Putz, Fertigbeton-, 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) 25a BauGB festgesetzte Flächen und Einzelmaßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die mit standortgerechten Gehölzen der Eichen- und Birkenwälder zu bepflanzen sind.

Nach §9 (1) 25b 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 individuelle 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 40 %

davon

Heisteranteil 10 % m.B.

150 - 200 cm Pflanzenhöhe

Sträucher 2 x verpflanzt

60 - 100 cm Pflanzenhöhe

Sukzessionsfläche

Flächenanteil 60 %

Landschaftsrassen mit Kräutern RSM 7.1.2

#### 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. Planstraße „B“)
		1,50 m (westl. 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 Bodens

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

Die Festsetzungen von GI- und S-Flächen im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ist bei der Planung der Ver- und Entsorgungssysteme berücksichtigt. Die S-Fläche wird nur in soweit ver- und entsorgt, wie es ihr Charakter als Ausstellungsfläche erfordert bzw. es für den Brandschutz notwendig ist.

### **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 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, ansässig in 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 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 lärm-technischen Richtwerte eingehalten und unterschritten.

Anlagen und Betriebe, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz einer Betriebsge-nehmigung bedürfen, werden durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin geprüft und genehmigt.

## 8. Archäologische Vorkommen

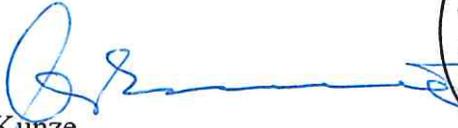
Aus archäologischer Sicht sind Funde im B-Plangebiet möglich.

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 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, den 12.12.2005

  
Dr. Kunze  
Bürgermeister

