

# Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1,

Gewerbe- und Industriegebiet Lübesse Nord,

für den Bereich westlich der Bundesstraße B 106 und nördlich  
der Kreisstraße 64 Lübesse-Uelitz-Rastow,  
Gemeinde Lübesse

\* Streichungen, Ergänzungen und Veränderungen vorgenommen auf  
Grund des Genehmigungsschreiben des Landrates des Landkreises  
Ludwigslust, Az. Du/Th, vom 11. März 1996.

## Inhalt

- I. Entwicklung des Planes
- II. Rechtsgrundlagen
- III. Bauliche Nutzung
- IV. Lage und Umfang des Bebauungsgebietes
- V. Ver- und Entsorgung
- VI. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Bedarf
- VII. Umwelt, Landschaftspflege und Grünordnung
- VIII. Lärmschutz

## I. Entwicklung des Planes

Der Bebauungsplan Nr. 1, genehmigt am 08.12.1993 (Az 340/B/01) durch das Landratsamt Schwerin, Dezernat III, erfährt keine territoriale Erweiterung.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 enthält drei Veränderungen/Ergänzungen, die wie folgt begründet werden:

1. Durch die Ansiedelung von Betrieben, die in Gewerbegebieten nicht zulässig sind, wird eine vergrößerte Ausweisung von Flächen für Industrie erforderlich, die sich in einer veränderten Gliederung der baulichen Nutzung darstellt.

Der Flächenanteil des Industriegebietes erhöht sich um 3,2 ha, der Anteil für das Gewerbegebiet verringert sich um den gleichen Betrag.

Die Gesamtfläche des B-Plangebietes bleibt somit unverändert.

2. Die von interessierten Investoren gewünschten Flächenzuschnitte nördlich der Planstraßen "A" und "B" ergeben bei einer Geländetiefe von ca. 100 m Probleme bei der straßenmäßigen Erschließung dieser Flächen. Weiterhin gilt es, in diesem Zusammenhang vorausschauend die Verkehrserschließung für den im Verfahren befindlichen B-Plan Nr. 6 zu sichern.

Das Netz der Erschließungsstraßen ist deshalb zu erweitern.

Ab der Einmündung der Planstraße "B" in die Planstraße "A" wird eine weitere Erschließungsstraße - die Planstraße "D" - festgesetzt.

Sie führt ab der genannten Einmündung etwa rechtwinklig auf die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes und endet vorbehaltlich der Realisierung des B-Planes Nr. 6 ca. 35 m vor dieser Grenze. Hierdurch ist der straßenmäßige Anschluß der Bauflächen Nr. 26 und 27 hergestellt.

Die Planstraße "D" erhält den gleichen Ausbauquerschnitt wie die Planstraße "B", jedoch mit beidseitiger Baumreihe.

3. Durch die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mitgeteilt worden, daß die Versorgung des B-Plangebietes mit Erdgas sicherbar ist, jedoch die dazu notwendigen technischen Einrichtungen im B-Plangebiet geschaffen werden müssen.

Es ist deshalb im Rahmen dieser 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 eine Fläche (ca. 100 m<sup>2</sup>) für eine Gasdruckreglerstation im nördlichen Teil des B-Plangebietes (Bauplatz Nr. 24) für die Hanse Gas sowie eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Fläche für eine Ausbläser- und Armaturengruppe der VNG durch pers. beschränkte Dienstbarkeit zugunsten der Versorgungsunternehmen zu sichern.

## II. Rechtsgrundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Gewerbe- und Industriegebiet Lübesse - Nord - ist durch die Gemeinde Lübesse am 02.02.1995 beschlossen worden.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist nach §§ 1, 2 und 8 ff. des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung aufgestellt und in dieser Fassung am 23.03.1995 als Entwurf von der Gemeindevertretung beschlossen worden.

## III. Bauliche Nutzung

Die Nutzungsgrenze, die am nordöstlichen Wendehammer der Planstraße "B" das Industriegebiet vom Gewerbegebiet trennt, entfällt.

Sie verläuft gem. dieser 2. Änderung des B-Planes grundstücksbezogen südlich der Planstraße "B", so daß das GI-Gebiet vergrößert wird (sh. Teil A: Planzeichnung). Weiterhin wird der Ergänzungsbeschluß im Rahmen der Genehmigung zur 1. Änderung in den Teil B- Text - aufgenommen.

Im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 1 sind Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen, es gelten folgende Ausnahmen:

1. Als Ausnahme zugelassen werden Einzelhandelseinrichtungen, wenn der Verkauf an den Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes stehen.
2. Im Baufeld 5 kann kleinflächiger Einzelhandel zugelassen werden.

~~Die zulässige Einzelhandelsflächengröße wird bei einer Obergrenze von 1.200 m<sup>2</sup> festgelegt.~~

Alle anderen Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden nicht verändert.

Die zulässige Einzelhandelsgröße wird dabei mit einer Obergrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche festgelegt; max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche netto.



#### IV. Lage und Umfang des Bebauungsgebietes

Der Plangeltungsbereich umfaßt eine Fläche von 30,6 ha. Durch die veränderte Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ergeben sich veränderte Anteile für das Industrie- und Gewerbegebiet.

	Bisher	Nach Festsetzung der 2. Änderung
Industriegebiet	ca. 7,0 ha	ca. 9,2 ha
Gewerbegebiet	ca. 23,0 ha	ca. 21,4 ha
Insgesamt	ca. 30,6 ha	ca. 30,6 ha

#### V. Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung mit Erdgas ist die Errichtung einer Meß- und Regelstation erforderlich.

Der Standort dieser Anlage ist durch die Lage der vorhandenen Gasleitungen bedingt.

Fläche der Station:

12,50m x 8,00m + 3,00 m Zuwegung.

#### VI. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Bedarf

Als Verkehrsfläche wird zusätzlich die Planstraße "D" ausgewiesen, die den Ausbauquerschnitt der Planstraße "B" erhält (1,50 m Gehweg, 6,50 m Fahrbahn, 2,00 m Gehweg), jedoch mit beidseitigen Baumreihen.

Sie endet als Zufahrt für die Baufelder 26 und 27, 35,00 m vor der nördlichen Plangrenze.

Die Einmündung in die Planstraße "B" wird mit einem dreiteiligen Kreisbogen ( $R_2 = 12,00$  m) ausgerundet.

#### VII. Umwelt, Landschaftspflege und Grünordnung

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes (Teil C) gelten weiter.

Die Planstraße "D" wird beiderseits mit Laubbäumen bepflanzt, die ca. 1,00 m auf privatem Grund gesetzt werden und vom Eigentümer zu dulden sind.

VIII. Lärmschutz

Unverändert

Lübesse, 24. 08. 95



*J. Dettmann*  
.....  
Dettmann  
-Bürgermeister-