

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Darstellung des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
5. Grünordnung
6. Erschließung
7. Nachrichtliche Übernahmen
8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
9. Flächenbilanz
10. Bisheriger Verfahrensablauf
11. Kosten für die Gemeinde Lüssow

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus 2 Teilgeltungsbereichen und liegt innerhalb des seit dem 03.02.1992 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Lüssow für das Gewerbegebiet am Langendorfer Berg.

Der Teilgeltungsbereich I umfasst mit einer Fläche von 19.157 m² die Flurstücke 109/15 und 109/18 der Flur 1, Gemarkung Langendorf. Er liegt zwischen dem Radweg entlang der B 105 im Norden, dem ebenfalls zum Betriebsgelände der Baumaschinenvermietung gehörenden Flurstück 109/7 im Osten, der Straße Am Langendorfer Berg und dem Flurstück 112/4 im Süden sowie den Flurstücken 112/32 und 112/35 im Westen. Beide Grundstücke sind unbebaut. Auf dem Flurstück 109/15 sind die Aufstellflächen für die Baumaschinen und Fahrzeuge des Betriebes sowie die sonstigen Freiflächen untergebracht.

Der Teilgeltungsbereich II umfasst mit einer Fläche von 5.908 m² das Flurstück 112/28 der Flur 1, Gemarkung Langendorf. Er liegt zwischen den Flurstücken 112/11 und 112/27 (Betriebsgelände einer Reinigungsfirma) im Norden, der Grünfläche auf dem Flurstück 112/29 im Osten, der südlichen Grenze des Gewerbegebietes im Süden sowie der Straße Am Langendorfer Berg im Westen. Die betroffenen Grundstücke sind derzeit noch unbebaut.

2. Ziele und Zweck der Planung

Zwischen dem im Industriegebiet (GI) gelegenen Flurstück 109/18 und dem im östlich angrenzenden Gewerbegebiet GE₁ liegenden Flurstück 109/15 ist im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lüssow eine ca. 10 m breite Gehölzfläche vorgesehen. Die planerische Absicht bestand seinerzeit darin, die Nutzungsgrenze zwischen dem Industriegebiet und dem Gewerbegebiet mit einer grünen Zäsur zu kennzeichnen bzw. die unterschiedlichen Nutzungen auch optisch voneinander zu trennen. Die geplante Gehölzfläche setzt sich umlaufend entlang der Grenzen des gesamten Gewerbegebietes fort.

Durch die Erweiterungsabsichten eines im Gewerbegebiet GE₁ liegenden Betriebes für Baumaschinenvermietung in westliche Richtung besteht nun das Erfordernis, die Möglichkeit zu schaffen, die Grundstücksfreiflächen auch über die Flurstücksgrenze hinweg nutzen zu können. So sind Lagerflächen oder Flächen für das Aufstellen und Abstellen von Fahrzeugen und Baumaschinen in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet keine Nebenanlagen, die gemäß § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig wären, sondern eine Hauptnutzung. Daher wird im vorliegenden Fall die Schaffung einer Verbindung zwischen den im Industriegebiet (GI) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den im Gewerbegebiet (GE₁) ausgewiesenen Baugrenzen erforderlich. Die Nutzungsgrenze zwischen den beiden verschiedenen Baugebieten bleibt jedoch bestehen. Allerdings muss im Zusammenhang mit der Verbindung der Baufenster im betroffenen Abschnitt auch die bisher festgesetzte Hecke entfallen. Diese soll dann als Ersatz auf dem Flurstück 112/28 im Teilgeltungsbereich II gepflanzt werden.

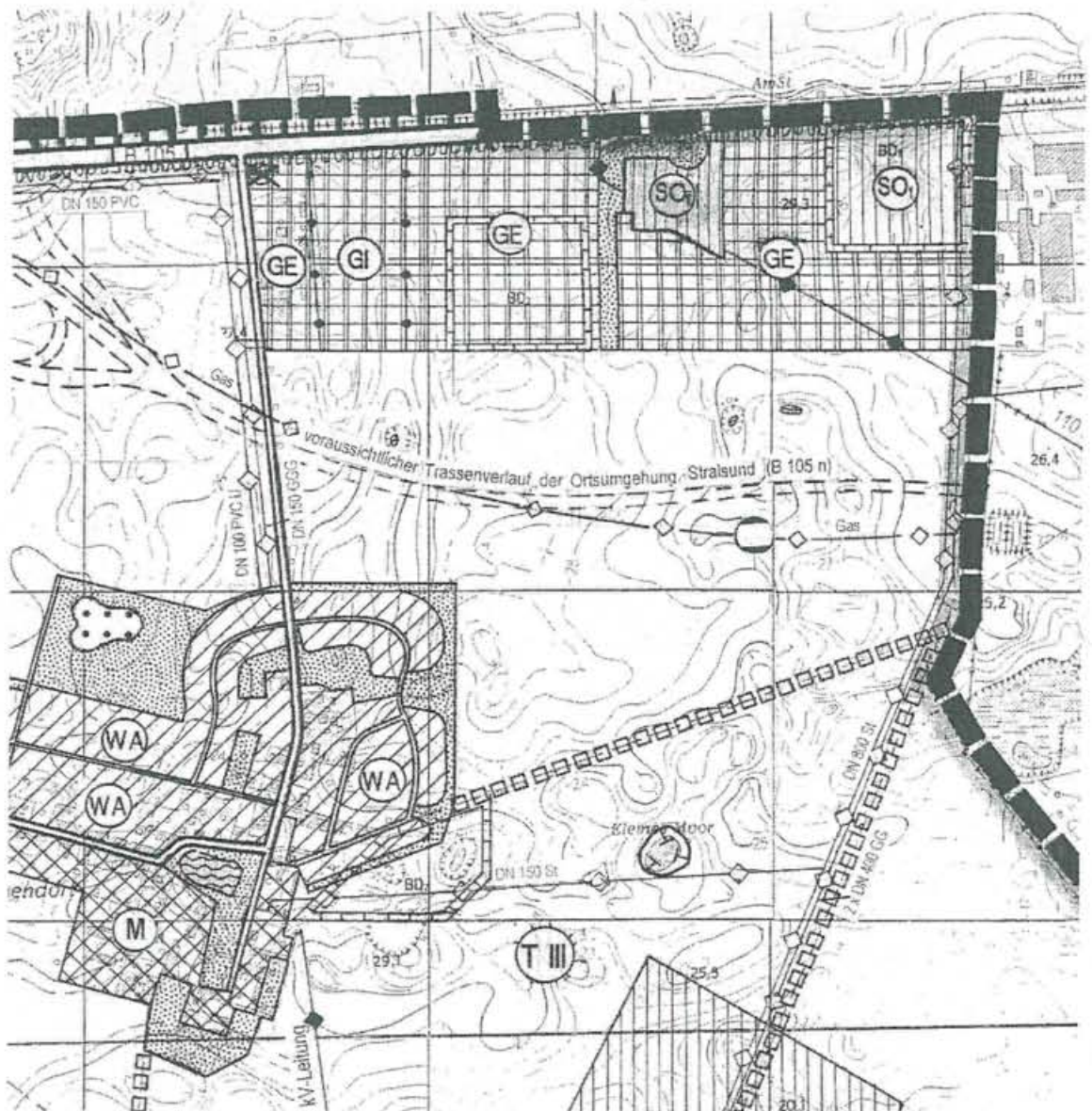
Weiterhin soll im Teilgeltungsbereich II die Voraussetzung zur Errichtung einer Werbeanlage geschaffen werden. Hierfür wird eine Ausnahmeregelung zur ansonsten bestehenden maximalen Gebäudehöhe von 10 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße erforderlich. So darf die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen im Teilgel-

6. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Lüssow für das „Gewerbegebiet Am Langendorfer Berg“ - Begründung zur Satzung vom 22.06.2006

tungsbereich II ausnahmsweise einmal von einer Werbeanlage um bis zu 5 m überschritten werden. Zur Umsetzung der v. g. Planungsziele wird die Aufstellung einer Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 erforderlich.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow stellt die durch die Änderung betroffenen Grundstücke wie folgt dar: Im Teilgeltungsbereich I ist die Fläche des Flurstückes 109/18 als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO und die Fläche des Flurstückes 109/15 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Der Teilgeltungsbereich II ist vollständig als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Außerdem ist im Bereich des Teilgeltungsbereiches II ein vorhandenes Bodendenkmal gekennzeichnet. Die Planung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow

6. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Lüssow für das „Gewerbegebiet Am Langendorfer Berg“ - Begründung zur Satzung vom 22.06.2006

Die durch die Planänderung betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 03.02.1992 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Lüssow für das Gewerbegebiet am Langendorfer Berg.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 gelten weiter fort. Gegenstand der 6. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes ist lediglich der Fortfall der Hecke entlang der Nutzungsgrenze zwischen Industrie- und Gewerbegebiet (Grenze zwischen den Flurstücken 109/18 und 109/15) sowie die Verbindung beider Baufenster in diesem Bereich. Die Hecke wird stattdessen auf einem Grundstück im Teilgeltungsbereich II gepflanzt werden. In diesem Bereich wird die Baugrenze geändert, um die Gehölzpflanzung zu sichern. Die Nutzungsgrenze zwischen GI und GE 1 bleibt unverändert bestehen. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Erschließungsstraßen werden nicht verändert.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im Rahmen eines vereinfachten Bauleitplanverfahrens von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gesetzesgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (BGOBl. M-V S. 468, ber. S 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531).

4. Festsetzungen der 6. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes

Alle Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplane Nr. 1 der Gemeinde Lüssow gelten auch im Bereich der 6. (vereinfachten) Änderung weiter fort. Gegenstand der Änderung ist im

Teilgeltungsbereich I:

- Fortfall der bisher festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Verbindung der Baugrenzen im Bereich des Industriegebietes (GI) mit den Baugrenzen im Bereich des Gewerbegebietes (GE 1)

Teilgeltungsbereich II:

- Festsetzung der im Teilgeltungsbereich I entfallenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Anpassung der Baugrenzen im Bereich der Gehölzpflanzung
- Festsetzung zur Zulässigkeit einer Werbeanlage, die bis zu 5 m über die ansonsten gestattete maximale Höhe der baulichen Anlagen hinausgehen darf.

5. Grünordnung

Die im Norden des Teilgeltungsbereiches I liegende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, die Teil eines vernetzten Systems von Grünflächen ist, das sich über das ganze Gewerbegebiet erstreckt, bleibt wie im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 erhalten.

Die im rechtswirksamen B-Plan 1 entlang der Nutzungsgrenze zwischen dem Industriegebiet (GI) und dem Gewerbegebiet 1 (GE₁) in einer Breite von 10 m vorgesehene Hecke wird künftig an dieser Stelle entfallen (Teilgeltungsbereich I). Die Festsetzung ist bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht umgesetzt worden, das heißt, die Hecke existiert in der Örtlichkeit nicht. Dementsprechend wird auch keine Bestandsaufnahme zur Ermittlung des Verlustes bzw. des Eingriffs erforderlich. Der Eingriff ergibt sich aus der Festsetzung im B-Plan 1 und beläuft sich auf 780 m² Gehölzfläche, die nun an dieser Stelle nicht angelegt werden. Die zugehörige textliche Festsetzung im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 lautet wie folgt:

„5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Haselnuß, Kornelkirsche, Liguster, Heckenkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Feuerdorn, Hundsrose, Apfelrose, Brombeere, Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Gemeiner Schneeball; einmal verschult, drei Sträucher pro m² und zusätzlich Stieleiche; dreimal verschult, Stammumfang 18-20 cm, ein hochstämmiger Baum pro 150 m².“

Stattdessen wird als Ersatz im Teilgeltungsbereich II angrenzend an die vorhandene Grünfläche eine identische Gehölzfläche ausgewiesen, die entsprechend der Festsetzung 5.1 des rechtswirksamen B-Planes Nr. 1 zu bepflanzen ist. Dem Verlust von 780 m² Hecke im Teilgeltungsbereich I stehen dabei 792 m² Gehölzpflanzung im Teilgeltungsbereich II gegenüber. Damit ist der Eingriff in vollem Umfang ausgeglichen. Die Pflanzung ist in der nächst möglichen Pflanzperiode vorzunehmen.

6. Erschließung

Alle Bauflächen innerhalb der Teilgeltungsbereiche I und II sind über die vorhandene Straße Am Langendorfer Berg verkehrstechnisch voll erschlossen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen sowie Regenwasserleitungen des Versorgungsunternehmens REWA GmbH, Stromversorgungsleitungen der e-on e.dis und Gasleitungen der Firma e-on hanse. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Bodendenkmalpflege

Im Teilgeltungsbereich II ist ein Bodendenkmal bekannt. Dessen Beseitigung oder Veränderung darf nur nach Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V). Im Vorfeld eventueller Baumaßnahmen ist eine wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich. Die anfallenden Kosten für Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher.

Auch im Teilgeltungsbereich I können bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

7.2 Trinkwasserschutz

Beide Teilgeltungsbereiche der Bebauungsplan-Änderung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow/Borgwallsee. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei den Erschließungsarbeiten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind zu beachten und einzuhalten.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Lüssow für das „Gewerbegebiet Am Langendorfer Berg“ - Begründung zur Satzung vom 22.06.2006

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Gebietes der 6. (vereinfachten) Änderung B-Plan Nr. 1 beträgt 25.065 m². Diese setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Teilgebungsbereich I:	
Industriegebiet	13.195 m ²
Gewerbegebiet	4.240 m ²
Grünfläche	1.722 m ²
Teilgebungsbereich II:	
Gewerbegebiet	5.660 m ²
Grünfläche	248 m ²

10. Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden
Satzungsbeschluss

11. Kosten für die Gemeinde Lüssow

Der Gemeinde Lüssow entstehen keine Kosten, da keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Langendorf, den 22.06.2006


Kuphal, Bürgermeisterin

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.de