



06.02.2002

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wendorf

Begründung



[Handwritten signature]
16.05.02

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes
2. Anlaß und Ziele der Planung
3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse
4. Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
 - 4.1 Bauflächen
 - 4.2 Verkehrsflächen
 - 4.3 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich
 - 4.4 Leitungsrechte
5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes
 - 5.1 Elektroenergie
 - 5.2 Telekommunikation
 - 5.3 Gas
6. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
 - 6.1 Bodendenkmalpflege
 - 6.2 Trinkwasserschutz
 - 6.3 Baugrund
7. Kosten für die Gemeinde Wendorf
8. Flächenbilanz

1. Lage des Plangebietes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wendorf hat in ihrer Sitzung am 21.06.2001 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet Groß Lüdershagen die 6. Änderung aufzustellen. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Gemeindegrenze zur Hansestadt Stralsund (nördliche Grenze der Flurstücke 55/5 und 55/7 der Flur 1, Gemarkung Groß Lüdershagen), im Osten ebenfalls an die Gemeindegrenze zur Hansestadt Stralsund (Grenze zur Flur 1, Gemarkung Voigdehagen), im Süden an die Robert-Koch-Straße bzw. die südliche Grenze des Flurstückes 57/8 der Flur 1, Gemarkung Groß Lüdershagen und im Westen an die Karoline-Herschel-Straße.

Das Plangebiet umfaßt mit einer Fläche von 13,44 ha den nordöstlichen Teil des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 (zuletzt überplant durch die seit dem 27.01.2000 rechtswirksam gewordene 5. Änderung) liegenden Gewerbegebietes Groß Lüdershagen.

Die Ortslage Groß Lüdershagen befindet sich süd-westlich des Plangebietes. Gebäudebestand und Katastergrenzen wurden aus dem Flurkataster des Landkreises Nordvorpommern mit Stand vom 03.07.2001 übernommen.

2. Anlaß und Ziele der Planung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 war die Trasse für die geplante Ortsumgehung Stralsund, die durch den nordöstlichen Teil des Gewerbegebietes verläuft, noch nicht hinreichend präzisiert. Die Ortsumgehung B 96 / B 105 wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und durch einen Grünstreifen gegenüber den angrenzenden Bauflächen abgegrenzt. Im Ergebnis des zwischenzeitlich erfolgten Planfeststellungsverfahrens verläuft die nun festgelegte Trasse der Ortsumgehung weiter westlich als bisher im Bebauungsplan dargestellt. Eine Anpassung des Bebauungsplanes wird daher erforderlich und erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Stralsund.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Die betroffenen Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet Groß Lüdershagen, zuletzt geändert durch die am 27.01.2000 rechtswirksam gewordene 5. Änderung des B-Planes Nr. 1. Sie sind dort als Industriegebiete gemäß § 9 Baunutzungsverordnung, als öffentliche Grünflächen bzw. als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Analog den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt die Darstellung der betroffenen Grundstücke in dem seit dem 27.03.2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wendorf.

Gesetzesgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990.

4. Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

4.1 Bauflächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen keine Planänderungen gegenüber dem bisher rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1, 5. Änderung. Die Baugrundstücke verbleiben als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung, mit abweichender Bauweise, einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 6,00 sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m (bzw. 25,0 m auf dem Flurstück 56/1).

Insgesamt reduziert sich das Baugebiet des GI im Osten um ca. 2,29 ha, da die Trasse der Umgehungsstraße weiter in Richtung Westen verlegt wurde als dies bei der bei der Aufstellung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 1 zunächst vorgesehen war.

4.2 Verkehrsflächen

Die vorläufige Trassenplanung des Straßenbauamtes für die Ortsumgehung B 105 / B 96 wurde mit Stand vom September 2000 nachrichtlich übernommen und bei der Planung berücksichtigt.

4.3 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung für das Gewerbegebiet kommt es durch die Verschiebung der Trasse der Umgehungsstraße zu einer Reduzierung von GI-Flächen (ca. 2,29 ha). Gleichzeitig verdoppelt sich die durch die Umgehungsstraße in Anspruch genommene Fläche im Vergleich zu der in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 getroffenen Festsetzung auf ca. 1,8 ha.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der durch die entfallenden Industriegebiets-Bauflächen sinkende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf und der durch die breiter gewordene Umgehungsstraße erhöhte Ausgleichsbedarf gegenseitig aufheben bzw. durch die Planung letztlich sogar ein höherer Anteil an Grünflächen innerhalb des Bereiches zu verzeichnen ist. Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes entsteht nicht. Auf eine detaillierte Bilanzierung wird verzichtet.

4.4 Leitungsrechte

Die Darstellung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nach dem Stand der Vermessung aktualisiert. Zur Sicherung vorhandener Leitungstrassen außerhalb öffentlicher Verkehrsräume wurde im Plangebiet ein Leitungsrecht festgesetzt bzw. aus der rechtswirksamen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 übernommen.

5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

5.1 Elektroenergie

Durch das Plangebiet verläuft die im Eigentum der Vereinigten Energiewerke AG (VEAG) stehende 220 kV-Freileitung Lüdershagen – Bentwisch 317/318. Zum Schutz von Leben und

Gesundheit sind bei Arbeiten und Aufenthalt im Freileitungsbereich Sicherheitsbestimmungen und Verhaltensanforderungen zu beachten. Der Freileitungsbereich (in der Planzeichnung – Teil A – des Bebauungsplanes gekennzeichnet) ist ein parallel zur Trassenachse verlaufender Geländestreifen, der durch einen beidseitigen Abstand von ca. 50 m zur Trassenachse der genannten Leitung begrenzt wird. In diesem Bereich gelten die Nutzungsbeschränkungen gemäß Punkt 4 der textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes. Es ist hier nicht gestattet,

- den für die VEAG erforderlichen Zugang zu den Maststandorten zu behindern,
- Zäune, Seile und dergleichen an Masten zu befestigen,
- Materialien im Abstand von weniger als 5 m von den Masten zu lagern,
- im Freileitungsbereich Flugkörper (z.B. Drachen) steigen zu lassen,
- offenes Feuer unter der Leitung anzulegen (ausgenommen Grillfeuer u.ä. Kleinf Feuer),
- Arbeiten im Freileitungsbereich, die Schutzmaßnahmen und Verhaltensanforderung voraussetzen (z.B. Errichtung von Bauwerken aller Art, Arbeiten auf Leitern, Gerüsten, Dächern u.ä., Lagern und Stapeln von Materialien, Ausästen und Fällen von Bäumen, Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln und Erdarbeiten), ohne Zustimmung des Betreibers der Freileitung durchzuführen.

Konkrete Planungunterlagen für Bauvorhaben im betroffenen Bereich sind möglichst frühzeitig der VEAG zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 befinden sich weiterhin Leitungen und Anlagen des Energieversorgers e.dis. Diese liegen im öffentlichen Raum. Sollten Umverlegungen der Leitungen des Unternehmens erforderlich werden, so ist dies der e.dis rechtzeitig mitzuteilen. Die Kosten trägt der Verursacher.

5.2 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich weiterhin Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Bei etwaigen Erschließungsmaßnahmen ist daher rechtzeitig vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, in Neubrandenburg Verbindung aufzunehmen. Um bei der Bauausführung Beschädigung an Telekommunikationsanlagen zu vermeiden, ist es erforderlich, daß die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, Zweigstelle Stralsund, eine Aufgrabeanzeige vorzulegen.

Über das Gewerbegebiet Groß Lüdershagen verlaufen Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG. Bei den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht gegeben.

5.3 Gas

In der Nähe des Plangebietes, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des B-Planes Nr. 1, befinden sich unterirdisch verlegte, in Betrieb befindliche Anlagen der Verbundnetz Gas AG. Die betroffene Anlage, Ferngasleitung Nr. 92, DN 300, liegt mittig in einem ca. 6 m breiten Schutzstreifen. Die Angaben zur Lage der Leitung sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit durch den zuständigen Betreiber festgestellt wurde. Für die Ortung und Absteckung der jeweiligen Anlage ist

die VNG – Verbundnetz Gas AG, MB Netze Anklam, zuständig. Im Bereich der Ferngasleitung ergeben sich auf der Grundlage des Bebauungsplanes keine Nutzungsänderungen.

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes Mitteldruckgas- und Hausanschlußleitungen der HGW HanseGas GmbH. Bei etwaiger Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie bei einer Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände bzw. Schutzstreifen zu diesen Leitungen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Anlagen und Hinweiszeichen des Gasversorgers dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Bei Arbeiten im Bereich der Leitungen ist vor Baubeginn durch den Ausführenden ein Auftragsbeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

5.4 Trink-, Schmutz- und Regenwasser

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft mbH. Diese sind im Bebauungsplan dort, wo sie nicht im öffentlichen Straßenraum liegen, dargestellt worden.

6. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Es sind daher folgende Hinweise zu beachten:

1. 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 Bauauftragte 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 vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund oder 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 kennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

6.2 Trinkwasserschutz

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte mehr als 10 m. Das Grundwasser fließt nach Nordosten.

6.3 Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete besteht überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

6.4 Fundmunition

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch hier Einzelfunde von Kampfmitteln auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

7. Kosten für die Gemeinde Wendorf

Der Gemeinde Wendorf entstehen durch die Änderung keine zusätzlichen Kosten. Die im Rahmen der erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 entstehenden Kosten werden vom Straßenbauamt Stralsund übernommen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	13,44 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	30.367 m ²
Grünflächen	51.358 m ²
Industriegebiete	52.658 m ²

Neu Lüdershagen, 06.02.2002

Krenz, 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.com