

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2012-289 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 03.02.2012 Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme der Gemeinde Lübow zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" der Hansestadt Wismar	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	21.02.2012
Gremium	
Gemeindevertretung Lübow	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow beschließt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ zuzustimmen. Die Gemeinde Lübow hat weder Hinweise noch Bedenken.

Sachverhalt:

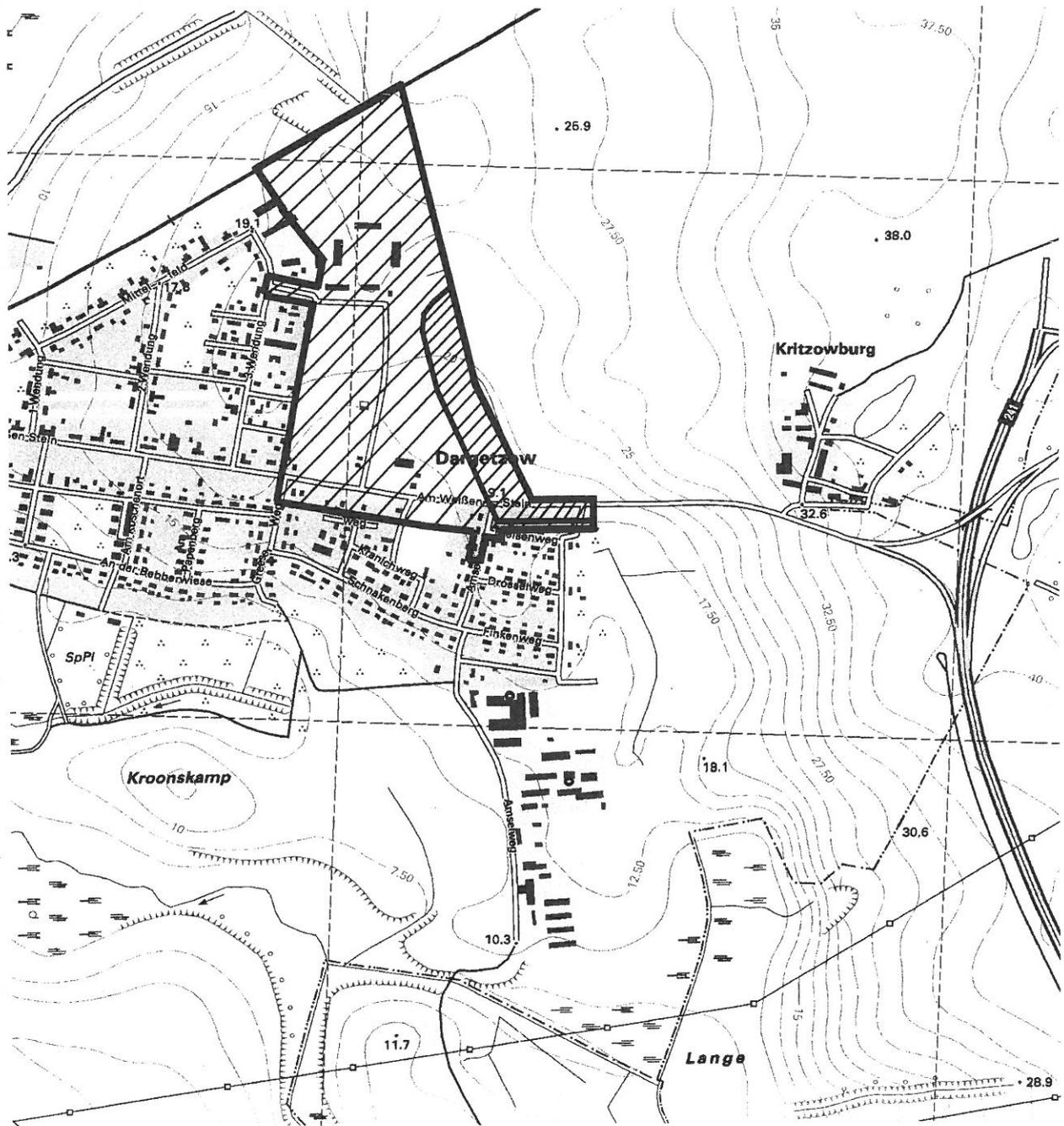
Laut Begründung zur 2. Änderung sollen die im B-Plan vorgesehenen und festgesetzten Regenrückhaltesysteme durch ein Regenrückhaltebecken ersetzt werden. Dieses soll auf dem Flurstück 4787 errichtet werden. Dieses Grundstück befindet sich teilweise auf der festgesetzten Grünfläche der 1. Änderung sowie auch teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, so dass der ursprüngliche B-Plan um ca. 8.030m² erweitert wird.

Anlage/n:

Übersichtsplan
Auszug Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT
wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91 "GEWERBEGEBIET DARGETZOW" EINSCHLIESSLICH 2. ÄNDERUNG

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

STAND: JANUAR 2012

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91 "GEWERBEGEBIET DARGETZOW" 2. ÄNDERUNG

STAND: JANUAR 2012

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1. Allgemeines
 - 1.2. Geltungsbereich
 - 1.3. Einordnung der Planung
 - 1.4. Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
 - 2.1. Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
 - 2.2. Grünfläche
3. Umweltbericht
4. Artenschutz
5. Städtebauliche Zahlen und Werte

Anlage

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 10/91, 1. Änderung ist seit dem 05.04.2009 rechtskräftig.

Zwischenzeitlich wurde die Erschließungsplanung einschließlich der Planung zur Ableitung des Regenwassers erstellt. Anstelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen und festgesetzten Regenrückhaltesysteme soll nunmehr ein Regenrückhaltebecken im Bereich des Flurstücks Nr. 4787 errichtet werden. Die Fläche befindet sich teilweise auf einer im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/91, 1. Änderung festgesetzten Grünfläche und teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes befindet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der Erweiterung des Geltungsbereiches in diesem Bereich erforderlich.

Der Planbereich der 2. Änderung umfasst ca. 3,3 ha.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dargetzow.
Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Es wird begrenzt:

im Norden: durch die Planstraße A

im Osten: durch die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“

im Süden: durch die Strasse Am Weissen Stein

im Westen: durch die Planstraße A

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken:

4787, 4789, 4790, 4791/2, 4792 sowie 4793.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Grünfläche dargestellten Fläche.

1.4. Planungsabsichten und Ziele

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/91, 1. Änderung ist die Fläche der 2. Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese sowie als Wasserflächen für die Regenrückhaltung festgesetzt. Zudem wird der Geltungsbe-
reich des ursprünglichen Bebauungsplanes um ca. 8.030 m² erweitert.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 4787 soll ein Regenwasserrückhaltebecken als technisches Bauwerk festgesetzt werden.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Planungsziele:

- Ausweisung und Festsetzung Regenrückhaltebeckens
- Aufwertung des vorhandenen natürlichen Grabens (Vorflut) und der Grünflächen durch Qualifizierung und Erweiterung der Grünbestände

2. Planinhalt

2.1. Fläche für die Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2.Änderung wird eine Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Zusätzlich erfolgt die Kennzeichnung als Regenrückhaltebecken (RRB).

2.2. Grünfläche

Die festgesetzten Wiesenflächen sind als sukzessive Flächen vorzuhalten. Die Mahd erfolgt 2mal jährlich, einschließlich der Schnittgutabfuhr.

Der Uferbereich des vorhandenen Grabens ist einseitig in einer Arbeitsbreite von 7 m für Bewirtschaftungszwecke freizuhalten. Das Material aus der Grabenberäumung ist fachgerecht zu entsorgen.

Das neu anzulegende Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 4787 ist im Uferbereich mit folgenden Initialpflanzungen zu begrünen: mindestens 5 Pflanzgruppen mit je 7 Sträuchern der Qualität verpflanzt, o. B. 100/150 cm folgender Arten:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Zusätzlich sind in das Gewässer des Regenrückhaltebeckens Initialpflanzungen aus Röhricht einzubringen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese sind auf unregelmäßigen Flächen Gehölzinseln in Größen von 100 m² bis 150 m² mit einem mittleren Gehölzabstand von 1 m x 1 m anzulegen. Hierbei sind naturnahe Sträucher folgender Arten zu verwenden:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina,	
Rosa multiflora u.a.	Wildrosen

Für 20 % der Gehölze sind Heister zu verwenden, die sich zu Überhältern entwickeln können, wie z.B. Stieleiche, Hainbuche und Feldahorn.

Zur verbesserten Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt entlang der Ostseite der Planstraße A die Pflanzung einer Baumreihe aus heimischen Großbäumen.

Bei Realisierung der hier festgesetzten Maßnahmen ergibt sich auch durch die Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung siehe Anlage).

3. Umweltbericht

Für den Bereich des Gewerbegebietes Dargetzow gilt weiterhin der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 1. Änderung.

Zu den beabsichtigten Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Büro Adolphi – Rose, Landschaftsarchitekten, Kahlenberg die Erarbeitung einer Ergänzung zum Umweltbericht einschließlich der entsprechenden Anpassung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz. Diese wird als Anlage Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Anlage).

Um den erforderlichen Kompensationsbedarf erfüllen zu können, werden die in der Ergänzung zum Umweltbericht unter Nr. 4 dargestellten Kompensationsmaßnahmen als Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.2. in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Artenschutz

Als Zuarbeit zum Umweltbericht war durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Faunistischen Bestandserfassung und Potenzialabschätzung erarbeitet worden.

Im Ergebnis des Gutachtens ist festzustellen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand ein artenschutzrechtlicher Ausnahmetatbestand nicht besteht.

So ist im Fachbeitrag dargelegt, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht erforderlich sind, da es bei der Umsetzung des Vorhabens nicht zur nachhaltigen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten kommt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Umsetzung des Vorhabens zu einem geringen Teilverlust an potenziellen Landlebensräumen bzw. potenziellen Migrationskorridoren und damit potenziell auch Winterquartieren für Amphibien und Reptilien kommt. Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren in der Nähe des Regenwasserrückhaltebeckens (RRB) lässt sich die allgemeine Habitatsqualität für Amphibien und Reptilien verbessern und die Aktivitäten der Tiere auf das unmittelbare Gewässerumfeld verlagern. Entsprechend werden Tierverluste reduziert. Als Maßnahme sollten zwei Lesesteinhaufen am nördlichen Rand des RRB angelegt werden.

5. Städtebauliche Zahlen und Werte

Nach Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ und aufgrund der 2. Änderung zum Bebauungsplan gelten folgende städtebaulichen Zahlen:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(Bruttobauland) **21,53 ha**

davon

Geltungsbereich der 2. Änderung **3,24 ha**

1. Öffentliche Grünflächen **2,55 ha**

2. Flächen für Ver- und Entsorgung **0,69 ha**

Regenrückhaltebecken 6.568 m²

Versorgung Wasser 359 m²

Versorgung Gas 37 m²

Versorgung Elektro 25 m²

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
ausgefertigt am:

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar