

Begründung

der Satzung der Gemeinde Lockwisch

über die Festsetzung und Abrundung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteils

Lockwisch Dorf

1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung liegt überwiegend östlich der Dorfstraße sowie westlich der Dorfstraße teilweise um den Bereich des Landweges nach Grimberg Ausbau 1 und umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 3,8 ha. Das Gebiet wird derzeit durch eine Straßenrandbebauung sowie Hofbereiche und in geringem Umfang Brachland mit ehemaliger Bebauung geprägt. Zur weiteren späteren Gestaltung des Dorfes wurde am 09.04.1996 ein Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 4 zwischen Landweg nach Palingen und Landweg nach Grimberg Ausbau 1 gefaßt.

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Lockwisch liegt im Nahbereich der Kleinstadt Schönberg und unweit des Oberzentrums Lübeck. Unter Berücksichtigung der günstigen Verkehrslage zu Lübeck gibt es eine lebhafte Nachfrage nach Baugrundstücken. Gleichzeitig soll aber auch Einwohnern der Gemeinde die Möglichkeit zur Neuansiedlung gegeben werden, um die historisch gewachsene Struktur des Ortes Lockwisch Dorf wiederzubeleben.

Großzügig angelegte Höfe prägten die Ortslage.

Eine sinnvolle Abrundung der Ortslage ist aufgrund der vorhandenen Erschließungselemente für die Schaffung neuer Baugrundstücke möglich.

Diese Abrundungssatzung ist auch als erste Stufe der in Vorbereitung befindlichen Dorferneuerung zu sehen.

Es wurden bereits Zusammenhänge von der Gestaltung, aber auch der Zuordnung von Bauflächen, zur geplanten Dorferneuerung geschaffen, so daß es später keine Widersprüche gibt.

2. Bisherige Rechtsverhältnisse

Nach den bisherigen Rechtsverhältnissen wären Teile des Gebietes dem Außenbereich zuzuordnen und somit nicht unmittelbar bebaubar.

Da der Gemeinde an einer harmonischen und langfristigen Entwicklung des Ortes gelegen ist, wird nunmehr mittels einer Abrundungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 und (5) des Baugesetzbuches Baurecht geschaffen.

3. Städtebauliche Konzeption, Satzungsgebiet

Grundlage für die Festlegung des Geltungsbereiches der Satzung bildet die vorhandene Bebauung sowie ehemalige Bestandsbereiche, die in den letzten Jahren abgerissen wurden.

Hier sollen als erste Etappe der geplanten Dorferneuerung Wohnhäuser entstehen.

4. Verkehrserschließung

Zur Erschließung des Gebietes kann auf die vorhandene Dorfstraße sowie den Landweg nach Grimberg Ausbau 1 zurückgegriffen werden, da das Satzungsgebiet unmittelbar an der Dorfstraße liegt.

Zufahrten auf die Grundstücke sind so anzulegen, daß der vorhandene Baumbestand erhalten bleibt und eine Beeinträchtigung ausgeschlossen wird.

5. Technische Ver- und Entsorgung

5.1. Wasser- und Abwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandene Trinkwasserversorgung des Ortes. Zur Abwasserbeseitigung sind biologische Kläranlagen mit anschließender Verrieselung als Einzelanlagen auf den Grundstücken vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist soweit als möglich dezentral zu versickern oder einer weiteren Verwendung zuzuführen. Nicht versickerbares oder anderweitig verwendbares

Niederschlagswasser kann in die vorhandene Ackerdrainage südlich des Landweges nach Grimberg Ausbau 1 eingeleitet werden.

Die Genehmigung hierfür ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen. Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor der Ableitung gesondert zu behandeln.

Die konkreten Anschlußpunkte für die technische Ver- und Entsorgung werden mit den Versorgungsunternehmen bzw. dem Zweckverband abgestimmt.

5.2. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die Energieversorgung HEVAG sichergestellt.

Bestehende Trassenführungen der Versorgungsleitungen sind bei Vorbereitung einer Bebauung in Bezugnahme auf eventuelle Baufreimachungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

5.3. Sonstiges

Das Fernsprechnet der Telekom soll möglichst kurzfristig ausgebaut werden. Die notwendigen Vorbereitungen für das Kabelnetz sind bei der Konzeption von Erschließungsanlagen gleich zu beachten. Beginn und Ablauf von Erschließungsarbeiten sind daher der Telekom Schwerin so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen.

Die Postzustellung erfolgt durch die Deutsche Post.

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Absatzsatzung des Kreises Nordwestmecklenburg.

6. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Beeinflussungen des Satzungsgebietes sind nicht zu befürchten, da es im Bereich der Satzung keine Großtierhaltung gibt und Straßenverkehrslärm nicht relevant ist.

7. Grünordnerische Maßnahmen und Flächenbilanz

Durch Abbruch eines kombinierten Wohn- und Stallgebäudes sowie eines zweiten Stalles werden folgende Flächen entsiegelt:

Wohn- und Stallgebäude:	20 x 10 m	200,0 m ²
Stallgebäude	14 x 6 m	<u>84,0 m²</u>
Entsiegelung gesamt		284,0 m ²

Versiegelung

max 8 Bauplätze möglich	8 x 120 m ²	960,0 m ²
8 Carports	8 x 30 m ²	<u>240,0 m²</u>
Versiegelung		1.200,0 m ²

Grünordnerische Maßnahmen

Baumpflanzungen im Norden des Geltungsbereiches der Satzung		640,0 m ²
Hecke auf Flurstück 17+18	5 x 100 m	500,0 m ²
Hecke auf Flurstück 1	5 x 74 m	<u>370,0 m²</u>
		1.510,0 m ²

Damit wird eine ausgeglichene Bilanz erreicht und übergreifende grünordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus werden die einzelnen Baugrundstücke durch Grünpflanzungen aufgewertet.

Auf den Flurstücken 1, 17 und 18 ist eine 5 m breite freiwachsende Hecke aus Weißdorn, Haselnuß, Schwarzer Holunder, Schlehe, Eberesche, Mehlbeere sowie Hundsrose, einmal verschult, zwei Pflanzen pro Quadratmeter anzulegen.

Im nördlichen Geltungsbereich sind einheimische Laubbäume wie Stieleiche, Roßkastanie oder Winterlinde zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie die vorhandenen Bäume sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

8. Sonstiges

Die Abrundungssatzung dient lediglich der Schaffung von Baurecht gemäß § 34 BauGB.

Die Gültigkeit anderer gesetzlicher Vorschriften insbesondere des Umweltbereiches bleibt davon unberührt.

Lockwisch, 30.09.1996

