

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

„An der Schule“

Gemeinde Lüdersdorf

Planungsstand:

Frühzeitige Beteiligung
vom 30.01.2018

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19, „An der Schule“ soll das ehemalige Kasernengelände an der Hauptstraße einer geordneten Bebauung zugeführt werden.

Die derzeit unbefriedigende Situation stellt sich durch sichtbar fortschreitenden Verfall der Garagen- und Unterkunftsgebäude dar. Trotz vorhandener Einfriedung ist Vandalismus kaum zu verhindern. Das Areal stellt inzwischen einen erheblichen Gefährdungsbereich dar.

Dieser Umstand soll durch eine geordnete Bebauung im Rahmen dieses Verfahrens beendet werden.

Es sollen hauptsächlich die folgenden Planungsziele verfolgt werden:

- Schaffung eines Wohnbauareals zur Weiterentwicklung der örtlichen Siedlungsstruktur insbesondere im Hinblick auf die gegenüberliegende Bebauung
- Schaffung von fußläufigen Verbindungen zur benachbarten Schule
- Neuordnung der Zufahrt zum Areal
- Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzstrukturen (Wald) und deren Einpassung in das Strukturkonzept

Weiterhin soll mit dem Bebauungsplan der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Rechnung getragen werden.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf besteht aus:

- dem Plan mit den Bestandteilen Teil A – Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, Teil B – Text (textliche Festsetzungen) sowie den Verfahrensvermerken und der Präambel.
- der Begründung sowie dem Umweltbericht

2. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Die Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Territorium der Hansestadt Lübeck.

Der B-Plan Nr. 19 „An der Schule“ liegt im östlichen Bereich des Gemeindegebietes Lüdersdorf Ortsteil Wahrsow unmittelbar an der Landesstraße 02 (Hauptstraße).

Das Plangebiet wird im Norden und Westen begrenzt durch ein Waldgebiet, im Osten durch das Schulgelände und südlich durch die L 02.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 19:

Gemarkung: Wahrsow

Flur: 1

Flurstücke: 96/1, 96/2, 96/3

3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan, Raumordnung

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der durch den B-Plan Nr. 19 betroffene Bereich weist ein Mischgebiet mit begrenzendem Wald auf. Ein Teil der Waldfläche gehört zum Pangebiet und ist entsprechend dargestellt.

Im Rahmen der weiteren Planung ist der Flächennutzungsplan hinsichtlich der Änderung der baulichen Nutzung von Mischgebiet auf Allgemeines Wohngebiet anzupassen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung:

Der B-Plan Nr. 19 „An der Schule“ wurde auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), neu gefasst durch Bek. v. 03.11.2017 / 3634
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), neu gefasst durch Bek. vom 21.11.2017 / 3786
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

sowie der sonstigen zum Zeitpunkt der Planaufstellung relevanten gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien aufgestellt.

Das Gebiet der Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Lübeck an. Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt ca. 5.420 ha. Die Gemeinde hat ca. 5.200 Einwohner und liegt im Verwaltungsbereich des Amtes Schönberger Land.

Im regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31.08.2011 (GOVB M-V Nr. 17 S. 944) wird unter 3.2.2 die Gemeinde Lüdersdorf als Grundzentrum ausgewiesen. Weiterhin gehört die Gemeinde zum Stadt-Umland-Raum Lübeck (3.1.2 Abs. 7). Entsprechend 3.2.2 Abs. 3 soll Lüdersdorf in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen aufnehmen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 19

4.1 Städtebauliches Konzept / Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden sechs Allgemeine Wohnbau-Flächen ausgewiesen, die durch eine innere Ringerschließung (Mischverkehrsfläche) über zwei Zufahrten an die Hauptstraße (L 02) angebunden werden.

Im Osten wird ein Gehweg zur Schule festgesetzt.

Das Bebauungskonzept ermöglicht die Bildung von 44 Grundstücken.

Die für die Wohnbauflächen festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 wurde in Abhängigkeit von der städtebaulichen Nutzungsstruktur gewählt. Um eine unangepasste Verdichtung zu vermeiden, werden nur Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen, wobei je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten gestattet sind.

Um eine vielfältige Bebauung zuzulassen, wird keine Dachform festgesetzt. Die Zahl der Geschosse wird auf zwei begrenzt. So ist auch eine stadtvillenartige Bebauung möglich.

Um die Einpassung in die Umgebung zu gewährleisten, wird eine Firsthöhe von 9,00 m über Oberkante Fußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Um eine ungewollte Höhenentwicklung zu vermeiden wird außerdem festgesetzt, dass die Erdgeschoßfußböden maximal 50 cm über dem angrenzenden Straßenniveau liegen dürfen.

4.2 Äußere Gestaltung / Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die Festsetzungen wurden auf das allgemeine städtebauliche Konzept der Gemeinde bezogen. Das Gebiet soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einpassen.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- Die Außenwände der Einzelhäuser sind in Ziegelmauerwerk oder geputzt in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturroten, rotbraunen oder braunem Klinker zulässig.
- Die Außenwände von Garagen sind in Material und Farbe wie die dazugehörigen Gebäude herzustellen.
- Carports und Nebengebäude sind in Holzbauweise zulässig.
- Geneigte Dächer sind nur mit Dachsteinen aus Ton bzw. Beton zu decken. Es sind nur Rot, Braun und Anthrazit-Töne zulässig. Für Flachdächer sind auch andere Materialien zulässig.
- Das Niederschlagswasser ist zu versickern.

4.3 Verkehrserschließung / Stellplätze

Die angeordneten Planstraßen dienen ausschließlich der inneren Erschließung des Plangebietes. Die im Folgenden genannten Planstraßen sollen wie folgt ausgebaut werden:

Planstraße A (Erschließungsring):

Verlauf Nord-Süd 6,00 m Mischverkehrsfläche
 2,00 m Park- und Grünstreifen

Verlauf Ost-West 6,00 m Mischverkehrsfläche

Planstraße B (Verbindungsachse)

5,25 m Mischverkehrsfläche bzw.
5,25 m Fuß- und Radweg

Im nordöstlichen Bereich der Planstraße A werden fünf weitere öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Private Stellplätze sind entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf den betreffenden Grundstücken herzustellen.

Im Bereich der Planstraßen sind insgesamt 16 Bäume zu pflanzen. Die Bauminsel soll jeweils eine Mindestgröße von 12 m² haben.

5. Ver- und Entsorgung

In der Hauptstraße (L 02) befinden sich alle für die Erschließung notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen und Trassen. Hier erfolgt ein jeweiliger Anschluss.

5.1 Trinkwasser

Die Versorgung ist durch den Zweckverband Grevesmühlen sicher gestellt. Die notwendigen Erschließungsanlagen sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

5.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten des zentralen Versorgungsnetzes des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die Lage der Hydranten ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

5.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Schmutzwasser

Innerhalb des Plangebietes werden die Schmutzwasserkanäle im Freigefälle verlegt und an die öffentliche Kanalisation in der Hauptstraße angeschlossen. Alle Schmutzwasserhausanschlüsse werden bis 1, 00 m auf die jeweiligen Grundstücke vorgestreckt. Die notwendigen Hausanschlusschächte sind durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer zu setzen.

Regenwasser

Die Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen regelt die Versickerungspflicht für unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser. Demnach ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern.

Gemäß dem Geotechnischen Bericht Nr. 12/06 des INGENIEURBÜRO SCHWERIN für Landeskultur, Umweltschutz und Wasserwirtschaft GmbH ist die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens mit einem Durchlässigkeitswert k_f von $4-5 \times 10^{-5}$ m/s gegeben.

Durch die geringe Verkehrsbelastung von weniger als 300 Kfz am Tag wird das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen gemäß ATV-DVWK-M 153 ebenfalls als gering verschmutzt eingestuft.

Das gefasste Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen wird über Rigolen zur Versickerung gebracht. Dazu wird das Wasser über entsprechendes Gefälle zu den vorgesehenen Straßenabläufen geführt und in die einzelnen Rigolen unterhalb der Verkehrsflächen geleitet. Die Rigolen sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften bemessen und bieten ausreichend Stauraum bei Starkregenereignissen.

5.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom wird über Anschlusskabel an die Versorgung der e-on/e.dis AG in der Hauptstraße hergestellt.

In der Ortslage ist eine zentrale Gasversorgung des Gasversorgers, den Stadtwerken Lübeck, vorhanden, an die das Gebiet angeschlossen wird.

Die Telefon- und Breitbandkabel sind ebenfalls in der Hauptstraße vorhanden. Die betreffenden Versorger sind die Telekom AG und die WEMACOM GmbH. Das Gebiet wird entsprechend angeschlossen. Dazu sind rechtzeitig Abstimmungen mit den Versorgern zu treffen.

5.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Über das geplante Straßen- und Wegenetz im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung des häuslichen Abfalls gewährleistet.

Entsprechend dem vorliegenden Geotechnischen Bericht zur Altlastenerkundung der PÖYRY Deutschland GmbH wurden Altlastverdachtsflächen festgelegt und entsprechend untersucht. Gemäß Bericht wurden an der ehemaligen Tankstelle sanierungsrelevante Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen. Diese stellen sich wie folgt dar:

- Tankinsel bzw. Sockel der ehemaligen Zapfsäulen (ca. 4 m³ Beton)
- Fußboden des Tankstellengebäudes (ca. 4 m³ Beton)
- Boden unterhalb der Tankinsel bzw. Sockel der ehemaligen Zapfsäulen (ca. 5 m³ Beton)

Nach dem Abriss des Tankstellengebäudes einschließlich des Zapfsäulensockels sollte der Standort von dem Bericht erstattenden Gutachter abgenommen werden. Die Ergebnisse einschließlich des Nachweises der fachgerechten Entsorgung sind zu dokumentieren.