

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

„An der Schule“

Gemeinde Lüdersdorf

Planungsstand:

Entwurfsbeschluss

vom 25.04.2019

Inhaltsübersicht

1.	Vorbemerkung	3
2.	Beschreibung des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich, Raumordnung, Landschaftsplan, Flächennutzungsplan	5
3.	Bodenordnung, Kosten und Erschließung	8
4.	Städtebaulicher Entwurf, Planinhalt und Festsetzungen, Vorschriften bzw. Maßnahmen	8
4.1	Entwurfsziele und Bebauungskonzept	8
4.2	Verkehrerschließungskonzept	10
4.3	Grünflächenkonzept	12
4.4	Gestalterische Festsetzungen	12
4.5	Niederschlagswasserbeseitigende Festsetzungen	13
4.6	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	13
4.7	Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen	16
5.	Ver- und Entsorgung	19
5.1	Trinkwasser	19
5.2	Löschwasser	19
5.3	Schmutzwasser	20
5.4	Regenwasser	20
5.5	Energie / Telekommunikation	21
5.6	Abfall	21
5.7	Altlasten	21
6.	Gutachten	23
7.	Vermerk	24

1. Vorbemerkung

Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19, „An der Schule“ sind, das ehemalige Kasernengelände an der Hauptstraße einer geordneten Bebauung zuzuführen.

Dabei sind - zusammengefasst gesehen - folgende Gründe in das Planungskalkül eingeflossen:

- Lüdersdorf soll in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen aufnehmen, da die Gemeinde Lüdersdorf im regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg als Grundzentrum ausgewiesen wird. Weiterhin gehört die Gemeinde zum Stadt-Umland-Raum Lübeck.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Siedlungs-/Dorfgefüges.
- Bei der Planung handelt sich um eine Konversion einer ehemals für militärische Zwecke genutzten Fläche. Somit steht die Planung unter dem Vorzeichen der Innenentwicklung.
- Im Sinne der Erhaltung und Erneuerung des Ortsteiles Wahrsow bedarf es der Behebung des eingetretenen, städtebaulichen Missstands, der das Ortsbild und -gefüge maßgeblich und negativ beeinträchtigt. Es droht ein weiteres Brachfallen der Fläche und eine dadurch auftretende Verfestigung des städtebaulichen Missstandes innerhalb des Ortsteiles.
- Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des Bedarfs (hier: erkennbare Nachfrage nach schnell verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung) ist eine Entwicklung in Richtung „Wohnen“ prädestiniert.
- Infrastrukturelle Voraussetzungen sind für eine Wohnbauland-Entwicklung umfänglich gegeben. Die Zufahrt zum Areal soll neu geordnet werden.
- Zur benachbarten Schule soll eine rad- und fußläufige Verbindung geschaffen werden.

- Erhaltung und Entwicklung der historischen Ortsbilder, Gebäudeensembles, dorftypischen Grünelemente, innerörtlicher Grün- und Freiflächen.
- Landschaftsverträgliche und ressourcenschonende Siedlungserweiterungen zur Ortsabrundung.
- Erhalt und Verbesserung der ländlich-stadtnahen Lebensqualität.
- Erhalt der Fauna und Flora bzw. ausreichende Berücksichtigung (vgl. Umweltbericht) der Belange des Arten- und Biotopschutzes und der Kompensation von Biotopverlusten.
- Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung:

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

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),
- der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) mit der letzten berücksichtigten Änderung: § 72 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) mit der letzten berücksichtigten Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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

Bestandteile des Bebauungsplanes:

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

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

2. Beschreibung des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich, Raumordnung, Landschaftsplan, Flächennutzungsplan

Das Gebiet der Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Lübeck an. 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 L02. Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt ca. 5.420 ha. Die Gemeinde hat ca. 5.200 Einwohner und liegt im Verwaltungsbereich des Amtes Schönberger Land. Die Einwohnerzahl der Gemeinde ist im Laufe der Jahre stetig gewachsen. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde ist nach wie vor ungebrochen, zumal sich hier die Nähe zur Hansestadt Lübeck auswirkt und eine gute, verkehrliche Anbindung durch die nahegelegene A 20 sowie durch eine Bahnanbindung gegeben ist. Großflächige Wohnbauland-Entwicklungen fanden bisher insbesondere im Ortsteil Herrnburg statt. Der Ortsteil Herrnburg ist jedoch an seine Entwicklungsgrenzen gestoßen.

Der Gemeinde Lüdersdorf wird gem. Programmsatz 3.2.2 (1) Z RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Der B-Plan entspricht den Programmsätzen zur Konzentration der Wohnbauflächen auf die Zentralen Orte (vgl. 4.2 (1) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM) und zum Vorrang der Innenentwicklung und zur Nutzung erschlossener Standortreserven (vgl. 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM). Darüber hinaus befindet sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V) sowie laut der Karte M 1:100.000 des RREP WM in einem Tourismusentwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM). 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.

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen verbindlichen Landschaftsplan, Stand April 2004. Das Planwerk weist die Flächen des hier betrachteten Geltungsbereiches als bestehende Bebauungsfläche sowie im Norden als Wald gemäß § 2 LWaldG aus. Der Landschaftsplan formuliert die Erhaltung und Entwicklung der historischen Ortsbilder, Gebäudeensembles, dorftypischen Grünelemente, innerörtlicher Grün- und Freiflächen, die landschaftsverträgliche und ressourcenschonende Siedlungserweiterungen zur Ortsabrundung und den Erhalt und die Verbesserung der ländlich-stadtnahen Lebensqualität als allgemeine Entwicklungsziele für Siedlungsbereiche in der Gemeinde Lüdersdorf.

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 Plangebiet und ist entsprechend dargestellt. Im Rahmen der weiteren Planung wird der Flächennutzungsplan hinsichtlich der Änderung der baulichen Nutzung von Mischgebiet auf Allgemeines Wohngebiet angepasst.

Die aktuelle Situation ist dadurch gekennzeichnet, dass größere, unbebaute Areale nicht mehr zur Verfügung stehen. Es verbleiben nur noch kleinere Arrondierungsflächen an den vorhandenen Bau-/Siedlungsgebieten sowie die Möglichkeit der Lückenbebauung nach § 34 BauGB. Hier spielt die

Flächenverfügbarkeit von privaten Flächen eine wesentliche Rolle, auf die die Gemeinde immer nur einen beschränkten Einfluss hat. Der Gemeinde mangelt es insofern an größeren Flächen für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung.

Eine potenzielle Entwicklungsfläche für das Wohnen bietet noch eine, durch gewerbliche Bauten geprägte und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Fläche am westlichen Ortsrand vom Ortsteil Lüdersdorf. Dieser Standort bietet Möglichkeiten einer gemischt ausgerichteten Neuordnung, aber eben auch für die Entwicklung eines Wohngebietes, sofern der Flächennutzungsplan entsprechend geändert und ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird. Dafür sind dann die gewerblichen Bauten zu schleifen und das Gebiet ist alsdann zugunsten einer Wohngebietsstruktur herzurichten.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 19 bietet eine, seitens der Gemeinde bereits planerisch aufgegriffene, städtebaulich positiv zu würdigende Entwicklungsperspektive. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Siedlungs-/Dorfgefüges. Bei der Planung handelt es sich um eine Konversion einer ehemals für militärische Zwecke genutzten Fläche. Somit steht die Planung unter dem Vorzeichen der Innenentwicklung. Infrastrukturelle Voraussetzungen sind für eine Wohnbauland-Entwicklung umfänglich gegeben. Im Sinne der Erhaltung und Erneuerung des Ortsteiles Wahrsow bedarf es der Behebung des eingetretenen, städtebaulichen Missstands, der das Ortsbild und -gefüge maßgeblich und negativ beeinträchtigt. Es droht ein weiteres Brachfallen der Fläche und eine dadurch auftretende Verfestigung des städtebaulichen Missstandes innerhalb des Ortsteiles. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des Bedarfs (hier: erkennbare Nachfrage nach schnell verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung) ist eine Entwicklung in Richtung „Wohnen“ prädestiniert. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

3. Bodenordnung, Kosten und Erschließung

Es befinden sich alle Neubauflächen im Zugriff und Eigentum des Vorhabenträgers. Die bisherigen Flurstücke 96/1, 96/2 und 96/3 des Plangebietes wurden neu zusammengefasst:

Gemarkung: Wahrsow

Flur: 1

Flurstück(e): 96/4

Die Kosten der Gebietsentwicklung des Bebauungsplanes trägt der Erschließungsträger, einschließlich der Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

4. Städtebaulicher Entwurf, Planinhalt und Festsetzungen, Vorschriften bzw. Maßnahmen

4.1 Entwurfsziele und Bebauungskonzept

Bei dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 handelt es sich um einen so genannten Konversionsstandort einer ehemals für militärische Zwecke genutzten Fläche. Die Gemeinde will die vormals baulich genutzte und nunmehr brachliegende Fläche im Rahmen einer baulichen Arrondierung zwecks Erhaltung und Erneuerung des Ortsteiles Wahrsow, der überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist, für Wohnzwecke weiterentwickeln. Die Fläche stellt sich momentan als ein städtebaulicher Missstand dar, da er das Ortsbild und -gefüge maßgeblich und negativ beeinträchtigt. Unmittelbar angrenzend befindet sich eine Regionale Schule mit Grundschule (Schulneu- und Erweiterungsbau). Daneben bietet der Ortsteil Wahrsow eine weitere, gut ausgebaute soziale Infrastruktur und zwar mit einer Kindertagesstätte sowie einem Pflegezentrum für Senioren. Darüber hinaus verfügt der Ortsteil über ein ansprechendes Freizeitangebot, u. a. mit einem an die Schule angegliederten Sportplatz.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 19 bietet eine städtebaulich positiv zu würdigende Entwicklungsperspektive. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Siedlungs-/Dorfgefüges. Bei der Planung handelt sich um eine Konversion einer ehemals für militärische Zwecke genutzten Fläche. Somit steht die Planung unter dem Vorzeichen der Innenentwicklung. Infrastrukturelle Voraussetzungen sind für eine Wohnbauland-Entwicklung umfänglich gegeben. Im Sinne der Erhaltung und Erneuerung des Ortsteiles Wahrsow bedarf es der Behebung des eingetretenen, städtebaulichen Missstands, der das Ortsbild und -gefüge maßgeblich und negativ beeinträchtigt. Es droht ein weiteres Brachfallen der Fläche und eine dadurch auftretende Verfestigung des städtebaulichen Missstandes innerhalb des Ortsteiles. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des Bedarfs (hier: erkennbare Nachfrage nach schnell verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung) ist eine Entwicklung in Richtung „Wohnen“ prädestiniert.

Im Geltungsbereich werden fünf Allgemeine Wohnbau-Flächen (WA1, WA2/3, WA4, WA5, WA6) ausgewiesen. Das Bebauungskonzept ermöglicht die Bildung von ca. 44 Grundstücken.

Die für die Wohnbauflächen festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden gewählt, um nach städtebaulicher Abwägung eine unangepasste Verdichtung zu vermeiden und eine harmonische Einfügung in das Siedlungs-/Dorfgefüge zu ermöglichen bzw. dieses iSd. Ideen, Plänen und Erfordernissen der Raumordnung, Landschaft, Flächennutzung und des Städtebaus weiter positiv zu entwickeln. Für WA5 und WA2/3 wird eine GRZ von 0,3 je Grundstück festgesetzt, insbesondere auch im Hinblick auf die Nähe zum angrenzenden Wald. Für WA1, WA4 und WA6 wird eine GRZ von 0,34 festgesetzt.

Um eine unangepasste Verdichtung zu verhindern, werden zudem nur Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen, wobei je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten gestattet sind. Das Mindestmaß der Baugrundstücke darf 500 m² nicht unterschreiten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. So ist auch eine stadtvillenartige Bebauung möglich. Die langjährige militärische Nutzung des vorliegend beplanten Gebietes erfolgte mittels Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen. Insoweit soll mit der Festsetzung auf zwei Vollgeschosse zum einen eine Erhöhung der bisher üblichen, vorgeprägten Gebäudehöhen verhindert werden und zum anderen lediglich eine Begrenzung der maximalen Vollgeschossanzahl ausgedrückt werden. Zudem erfolgt durch die Begrenzung auf höchstens zwei Vollgeschosse eine Harmonisierung der Gebäudehöhen in Hinblick auf die zweigeschossige benachbarte Schule. Daher wird auch 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. Die dafür notwendige Verkehrs- und Erschließungsplanung wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausdrücklich ausgeschlossen. Der Gemeinde mangelt es an größeren Flächen für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung. Das vorliegend geplante Gebiet soll daher als Allgemeines Wohngebiet dem Wohnen iSd. § 4 Abs. 2 BauNVO dienen. Eine potenzielle Entwicklungsfläche für die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO bietet noch eine, durch gewerbliche Bauten geprägte und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Fläche am westlichen Ortsrand vom Ortsteil Lüdersdorf. Dieser Standort bietet Möglichkeiten einer entsprechend ausgerichteten Nutzung bzw. Neuordnung.

4.2 Verkehrserschließungskonzept

Im Plangeltungsbereich werden die fünf ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen durch eine innere Ringerschließung (Planstraße A; Mischverkehrsfläche) über zwei Zufahrten an die Hauptstraße (L02) angebunden werden: Weitere Zufahrtsmöglichkeiten zur L02, insbesondere direkt zu angrenzenden Grundstücken, werden ausgeschlossen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB). Zur weiteren inneren Erschließung von WA1 ist in Ermangelung einer direkten Anbindungsmöglichkeit an die L02 die Planstraße B (Mischverkehrsfläche) erforderlich. Im Südosten wird

ein eine rad-und fußläufige Verbindung (Fuß- und Radweg) zur Schule festgesetzt.

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

Fuß- und Radweg

3,00 m Fuß- und Radweg

Um im zukünftigen Baugebiet den ruhenden öffentlichen Verkehr (Besucher) zu organisieren und um den Straßenraum zu strukturieren, werden Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen. Im nordöstlichen Bereich der Planstraße A werden fünf weitere öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze für den privaten ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu realisieren, um den Straßenraum für den öffentlichen Individualverkehr freizuhalten. Die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen als auch von anderen baulichen Nebenanlagen ist auf den Grundstücken innerhalb der Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) möglich. Für die Wohnhäuser sind je Wohnung 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück nachzuweisen.

4.3 Grünflächenkonzept

Im Bereich der Planstraßen sind insgesamt 14 Bäume zu pflanzen. Die Bauminsel soll jeweils eine Mindestgröße von 12 m² haben.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Die getroffenen Regelungen sind Ausdruck des Planungswillens der Gemeinde und werden auf der Grundlage der reiflichen Abwägung getroffen, eine harmonische Einfügung in das Siedlungs-/Dorfgefüge zu ermöglichen bzw. dieses im Sinne o.g. Ideen, Plänen und Erfordernissen der Raumordnung, Landschaft, Flächennutzung und des Städtebaus weiter positiv zu entwickeln. Folgende Regelungen werden im Bebauungsplan getroffen:

Die Außenwände der Einzelhäuser sind in Ziegelmauerwerk bzw. Klinkerfassade und in Rot-Tönen oder geputzt in weiß bzw. in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen kann davon abgewichen werden.

Die Außenwände von Garagen sind in Material und Farbe wie die dazugehörigen Gebäude herzustellen.

Carports und Nebengebäude sind in Holzbauweise zulässig.

Als mögliche Dachformen werden Walmdach, Satteldach, Mansarddach und Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 15 bis 51 Grad festgesetzt. Für Nebenanlagen wie Carports sind auch andere Dachformen und Neigungen zulässig. Gleiches gilt für Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

Geneigte Dächer sind nur mit Dachsteinen aus Ton bzw. Beton zu decken. Es sind nur matte Rot-, Braun- und Anthrazit-Töne zulässig. Für Flachdächer und Terrassenüberdachungen und Wintergärten kann davon abgewichen werden.

In Abstimmung mit der Forstbehörde ist im WA5 zur Abgrenzung und Schutz des Waldes ein Erdwall in Höhe von 50 cm zu errichten. Auf der Krone des Walls ist ein Wildschutzzaun aus Draht von 1 m Höhe zu errichten.

4.5 Niederschlagswasserbeseitigende Festsetzungen

Bisher erfolgt die Versickerung von anfallendem Niederschlag auf den unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes. Mit Realisierung der Planung gehen geringfügige Veränderungen bezüglich der Versickerung von Niederschlag einher. Diese ergeben sich aus der zusätzlichen Versiegelung gegenüber dem bisherigen Versiegelungsgrad. Künftig ist im Bereich vollversiegelter Flächen die Versickerung von Regenwasser in unmittelbarer Nähe möglich.

Das Niederschlagswasser ist zu versickern.

4.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Es werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

Diese Festsetzungen resultieren aus folgenden Erfordernissen:

Schutz gegenüber Fluglärm

Das B-Plangebiet befindet sich in der Nacht-Schutzzone des Flughafens Lübeck-Blankensee (EDHL). Diese Nacht-Schutzzone ist in der Fluglärmschutzbereichslandesverordnung Lübeck-Blankensee festgesetzt. Entsprechend § 5 Abs. 2 Fluglärmschutzgesetz (FluglSchG) dürfen in der Nacht-Schutzzone keine Wohnungen errichtet werden, es sei denn, es greifen die Ausnahmetatbestände des § 5 Abs. 3 FluglSchG. Die Gemeinde beruft sich hier insbesondere auf § 5 Abs. 3 Nr. 6 FluglSchG, also dass § 5 Abs. 2 FluglSchG nicht gilt, weil die Gemeinde Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans errichten will, weil dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Zur Begründung sei an dieser Stelle zunächst auf die bereits erfolgten ausführlichen Darstellungen der Interessen- und Gemengelage unter den o.g. Punkten

Vorbemerkung, Raumordnung, Landschaft, Flächennutzung und Städtebau verwiesen und im Folgenden hier nur in einigen Stichpunkte zusammengefasst:

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Siedlungs-/Dorfgefüges.
- Bei der Planung handelt sich um eine Konversion einer ehemals für militärische Zwecke genutzten Fläche. Somit steht die Planung unter dem Vorzeichen der Innenentwicklung.
- Infrastrukturelle Voraussetzungen sind für eine Wohnbauland-Entwicklung umfangreich gegeben.
- Im Sinne der Erhaltung und Erneuerung des Ortsteiles Wahrsow bedarf es der Behebung des eingetretenen, städtebaulichen Missstands, der das Ortsbild und -gefüge maßgeblich und negativ beeinträchtigt. Es droht ein weiteres Brachfallen der Fläche und eine dadurch auftretende Verfestigung des städtebaulichen Missstandes innerhalb des Ortsteiles.
- Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des Bedarfs (hier: erkennbare Nachfrage nach schnell verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung) ist eine Entwicklung in Richtung „Wohnen“ prädestiniert.
- Lüdersdorf soll in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen aufnehmen, da die Gemeinde Lüdersdorf im regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg als Grundzentrum ausgewiesen wird. Weiterhin gehört die Gemeinde zum Stadt-Umland-Raum Lübeck.
- Der Gemeinde mangelt es an größeren Flächen für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung.

Zudem liegt eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 vom Büro „ALN Akustik Labor Nord GmbH“ vom 25.03.2019 vor. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis bzw. trifft folgende Aussagen:

„Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Lärmschutzbereich der Nacht-Schutzzone des Flughafens Lübeck-Blankensee (EDHL) $L_{Aeq\text{ Nacht}} > 53\text{ dB(A)}$. Die Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (FlugLSV) gilt für die Errichtung von schutzbedürftigen Einrichtungen und Wohnungen nach § 5 Absatz 1 und 3

des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in den Lärmschutzbereichen eines Flugplatzes. (...) Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Satz 1 der FlugLSV muss für die Nacht-Schutzzone $L_{Aeq, Nacht} > 53$ dB(A) des Flughafens Lübeck-Blankensee das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für Schlafräume 35 dB betragen.“ „Aufgrund der Geräuscheinwirkung des Luftverkehrs sind aktive Maßnahmen nicht möglich.“

Bauherren soll mit der Möglichkeit zur Abweichung von der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gegen Fluglärm zum einen dem tatsächlichen Umstand Rechnung getragen werden, dass momentan und seit längerer Zeit tatsächlich kein Linienflugbetrieb auf EDHL stattfindet. - daran ändert bisher auch nichts die jüngst erfolgte offizielle Zertifizierung des Flughafens EDHL durch die Europäische Agentur für Flugsicherheit (EASA) – und zum anderen die Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper ermöglicht werden soll.

Schutz gegenüber Straßenverkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 vom Büro „ALN Akustik Labor Nord GmbH“ trifft Aussagen zum Straßenverkehrslärm mit Stand vom 25.03.2019.

Bauherren soll mit der Möglichkeit zur Abweichung von der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm dem Umstand Rechnung getragen werden, dass zum einen durch die Ortsumgebung eine Minderung tatsächlicher Lärmbelastung erfolgen kann und zum anderen die Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper ermöglicht werden soll.

Schutz gegenüber Schienenverkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 vom Büro „ALN Akustik Labor Nord GmbH“ trifft Aussagen zum Schienenverkehrslärm mit Stand vom 25.03.2019.

Bauherren soll mit der Möglichkeit zur Abweichung von der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gegen Schienenverkehrslärm zum einen dem tatsächlichen Umstand Rechnung getragen werden, dass insbesondere die tatsächlichen künftigen Auswirkungen des Schienenverkehrslärms der Strecke Lübeck-Schwerin auf das Plangebiet ungewiss sind, insbes. weil der zukünftige Ausbau der Strecke aufgrund der Festen Fehmarnbeltquerung, die der Entlastung des Bahnknotens Hamburg dienen soll, durch ein Urteil des Europäischen Gerichtshofes im Dez 2018 zur Festen Fehmarnbeltquerung völlig ungewiss ist und zum anderen die Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper ermöglicht werden soll.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Die getroffenen Regelungen sind Ausdruck des Planungswillens der Gemeinde und werden auf der Grundlage der reiflichen Abwägung getroffen, die o.g. Ideen, Pläne und Erfordernisse der Raumordnung, Landschaft, Flächennutzung und des Städtebaus unter zusätzlicher Berücksichtigung des Umweltberichtes weiter positiv zu entwickeln. Folgende Regelungen werden im Bebauungsplan getroffen:

Zur Gestaltung des künftigen Wohngebietes sind in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ und entlang der Verkehrsanlage Baumpflanzungen vorzunehmen. Weiterhin sind die nicht überbaubaren Bereiche in den Allgemeinen Wohngebieten und die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ als Zier- und Nutzgärten zu entwickeln.

Werden bei Erdarbeiten außergewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallablagerungen bemerkt oder werden sonstige Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur informieren.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ (Minderungsmaßnahme M1) werden anteilig den jeweils angrenzenden Wohngrundstücken innerhalb des Gebietes WA5 zugeordnet. Die privaten Grünflächen sind ausschließlich als Zier- oder Nutzgarten anzulegen und

dauerhaft zu pflegen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ (Minderungsmaßnahme M2) beidseitig des Fußweges im Osten des Plangebietes und der Parkflächen sind als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (Regel-Saatgut-Mischung Typ 7.1.2) zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von blühenden Ziersträuchern und Stauden ist zulässig. Die zwischen der Pflanzung verbleibenden Freiflächen sind regelmäßig zu mähen.

Die nicht überbaubaren Bereiche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1-6 (Minderungsmaßnahme M3) sind als Zier- oder Nutzgarten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

Zum Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ (Ausgleichsmaßnahme A1) mit Obstbäumen zu bepflanzen. Die Fläche ist mit hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen unterschiedlicher Sorten in einem Pflanz- und Reihenabstand von 10 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hochstämme sind mit Wildverbisschutz zu versehen. In ihrer Anwuchszeit sind die Bäume durch einen Dreibock in ihrer Standfestigkeit zu sichern. Zur Gewährleistung des Anwuchserfolges sind eine über den Zeitraum einer Vegetationsperiode gehende fachgerechte Fertigstellungs- und eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen. Daran schließt sich eine Unterhaltungspflege über einen Zeitraum von 10 Jahren an. Die Schnittmaßnahmen während der Pflanzung und Pflege sind fachgerecht auszuführen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Flächen zwischen den Baumpflanzungen sind als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (Regel-Saatgut-Mischung Typ 7.1.2) auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Das Grünland ist einer zweimal jährlich stattfindenden Mahd zu unterziehen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Entlang der Planstraße sind 14 standortgerechte, heimische Einzelbäume (Ausgleichsmaßnahme A2) gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Für eine ausreichende Wurzelversorgung ist eine offene Baumscheibe in einer Mindestgröße von 12 m² auszubilden. Vor der Pflanzung sind Bodenverbesserungsmaßnahmen durchzuführen. In ihrer Anwuchszeit sind die Bäume durch einen Dreibock in ihrer Standfestigkeit zu sichern. Es sind kleinkronige Laubbäume in einer Mindestqualität StU 16-18 cm, 3 x verpflanzt zu verwenden. Zur Gewährleistung des Anwuchserfolges sind eine über den Zeitraum einer Vegetationsperiode gehende fachgerechte Fertigstellungs- und eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen. Daran schließt sich eine Unterhaltungspflege über einen Zeitraum von 10 Jahren an. Die Schnittmaßnahmen während der Pflanzung und Pflege sind fachgerecht auszuführen. Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen. Zwischen den Gehölzen verbleibende Freiflächen sind als Landschaftsrasen auszubilden.

Zur kontinuierlichen Wahrung der ökologischen Funktionalität für gebäudebewohnende Fledermaus- und Brutvögelarten werden zwei gemauerte Artenschutztürme im Plangebiet errichtet. Die Quartierangebote für die Fledermausarten werden nach allen Himmelsrichtungen angebracht werden, so dass die Fledermäuse zwischen unterschiedlichen Temperaturbereichen wählen können. Die Nisthilfen für Brutvögel werden entsprechend der betroffenen Arten errichtet.

Der Geltungsbereich ist durch drei Begehungen im Sommerhalbjahr auf Vorkommen von Kreuz- und Wechselschildkröten sowie Zauneidechsen zu prüfen. Vor den Untersuchungen ist zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen dieser Arten ein Befahren des Geltungsbereiches sowie das Lagern von Material ausschließlich auf bereits befestigten Flächen zulässig.

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist eine ökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchzuführen. Die

ökologische Baubetreuung begleitet sämtliche im Plangebiet durchzuführenden Arbeiten um kurzfristig vor Beginn einer Baumaßnahme Fortpflanzungsstätten und geeignete Rückzugsmöglichkeiten vorab zu kontrollieren um Tötungen oder Verletzungen zu vermeiden. Werden Individuen trotz Einhaltung der Bauzeitenregelungen gefunden sind diese durch eine fachkundige Person zu entnehmen.

Hinweis

Der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites in der Höhe von 17.159 m² KFÄ erfolgt über die Ökokontomaßnahme NWM 010 Neuanlage von Wald südlich der Ortslage Selmsdorf innerhalb des Flurstücks 230/41, der Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf. Die Maßnahme umfasst die Pflanzung eines Waldes aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen.

5. Ver- und Entsorgung

In der Hauptstraße (L02) 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 (ZVG) sichergestellt. Die notwendigen Erschließungsanlagen sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

5.2 Löschwasser

Löschwasser kann der ZVG im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. In der Hauptstraße befindet sich der Hydranten Nr. 1081, der lt. Stellungnahme des ZVG eine Leistung von 48 m³/h abdecken kann und somit einen angemessenen Grundschutz nach DVGW - Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 iVm. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 für das vorliegend geplante allgemeine Wohngebiet in seinen

Festsetzungen auf höchstens 2 Vollgeschosse und feuerhemmende Umfassungen iSd. W405 gewährleistet (vgl. Teil B, insbes. I.2. und III.1.).

Sofern sich in der weiteren Planung der Abstand der geplanten Bauobjekte zum vorfindlichen Hydranten Nr. 1081 als nicht ausreichend erachten sollte, so werden durch eine Ringerschließung im Bereich der Planstraße A ein oder zwei zusätzliche Hydranten die Löschwasserversorgung unterstützen.

5.3 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 Hausanschlussschächte sind durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer zu setzen.

5.4 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 $4-5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ 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.

5.5 Energie / 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.

5.6 Abfall

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.

5.7 Altlasten

Aufgrund der militärischen Vornutzung waren schädliche Verunreinigungen in Form von Altlasten und Kampfmittelbelastung im Untergrund nicht auszuschließen. Um die Planungssicherheit auf dem ehemaligen Militärgelände zu gewährleisten, wurde im Vorfeld eine Altlastenerkundung (PÖYRY Deutschland GmbH, 2012) durchgeführt (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.1.3).

Im Ergebnis des geotechnischen Berichtes wurden sanierungsrelevante Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen im Bereich der ehemaligen Tankstelle festgestellt. Weiterhin wurden im Bereich der Großgarage nicht sanierungsrelevante bis LAGA Z 2 Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Nach gutachterlicher Empfehlung war nach dem Abbruch des Gebäudes über den weiteren Umgang mit den Kontaminationen zu entscheiden. Entsprechend dem vorliegenden Geotechnischen Bericht zur Altlastenerkundung wurden Altlastverdachtsflächen festgelegt und entsprechend untersucht. Gemäß Bericht wurden an der ehemaligen Tankstelle sanierungsrelevante Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen. 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.

Vor Beginn der Erkundungsarbeiten wurden das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zur Kampfmittelbelastung im Plangebiet abgefragt. Gemäß Kampfmittelbelastungsauskunft vom 07.11.2011 liegen keine Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelbelastung vor.

6. Gutachten

Folgende Gutachten und Unterlagen dienten als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes:

Lage und Höhenplan

Vermessungsbüro Gudat

Obotritenring 17

19053 Schwerin

Stand: 03/2019

Schalltechnische Untersuchung

ALN Akustik Labor Nord GmbH

Schauenburgerstr. 116

24118 Kiel

Stand: 03/2019

Landschaftsplanung und Altlastenerkundung

Pöyry Deutschland GmbH

Ellerried 5

19061 Schwerin

Stand: 04/2019

7. Vermerk

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf am gebilligt.

.....
Siegel

.....
Bürgermeister