

KV-Wismar  
Dezernat V  
6. Nov. 1992  
2079/L

387

*Begründung*

*zum Bebauungsplan Nr. 2/92 der Gemeinde Beidendorf,  
Kreis Wismar (Ortsteil Lutterstorf)*

*Bearbeitungsstand: September 1992*

## *Inhalt*

---

---

### A) Text

1. *Erfordernis der Planaufstellung*
2. *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*
3. *Städtebaulicher Planinhalt*
4. *Erschließung des Gebietes*
5. *Landschaftspflegerische Maßnahmen*
6. *Kennziffern*

### B) Plan

- *Übersichtsplan M 1 : 4 000*
- *Planzeichnung M 1 : 1 000*

## A) Text

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Beidendorf befindet sich in unmittelbarer Nähe der Hansestadt Wismar (Entfernung des Ortsteils Lutterstorf ca 8 km), an der Straße von Wismar nach Mühlen-Eichsen. Bedingt durch diese geographische Lage besteht ein großer Bedarf an Eigenheimstandorten, vor allem für Interessenten aus der nahen Kreisstadt.

Die Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum in der eigentlichen Ortslage Lutterstorf sind weitgehend erschöpft. Zur Zeit liegen für diesen Bereich bereits 8 Bauanträge vor. Es ist daher abzusehen, daß die Lückenschließungen im Ortskern von Lutterstorf etwa gleichzeitig mit der Entwicklung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/92 der Gemeinde Beidendorf erfolgt.

Mit der Entwicklung eines Eigenheimstandortes im Plangeltungsbereich wird der zu erwartenden Entwicklung im Umland der Stadt Wismar Rechnung getragen. Gleichzeitig verbessert sich dadurch die Altersstruktur der Wohnbevölkerung nachhaltig und der Wohnstandort bleibt erhalten.

Um im Bereich der Dorfstraße am Ortseingang von Lutterstorf eine geordnete Bebauungsstruktur zu entwickeln, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig.

### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Beidendorf

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt als "vorzeitiger Bebauungsplan" entsprechend § 246 a Abs. 1 und 3 BauGB. Der Bebauungsplan wurde aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beidendorf abgeleitet, dessen öffentliche Auslegung in Kürze erfolgt.

In diesem Entwurf ist der Plangeltungsbereich als Wohngebiet ausgewiesen. Gegenwärtig wird der Bereich landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Im Gebiet befinden sich bereits einige Wohngrundstücke.

Mit dem ausgewiesenen Eigenheimstandort werden Lücken innerhalb der bestehenden Bebauung geschlossen sowie eine Abrundung der Ortslage in südlicher Richtung geschaffen.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen Kindergarten, Post, Kirche, Gemeindehaus und Feuerwehr befinden sich im benachbarten Beidendorf, dem Zentralort der Gemeinde.

Das Plangebiet umfaßt ca. 2,3 ha. Es besteht aus den Flurstücken 83/3, 83/5, 83/6, 83/7, 83/8, 14 sowie aus Teilen der Flurstücke 81 und 82/2 der Flur 1 der Gemarkung Lutterstorf.

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die Dorfstraße, die unmittelbar an die Straße Wismar - Mühlen-Eichsen anschließt.

### 3. Städtebaulicher Planinhalt

Entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes erfolgt die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich folgendermaßen:

- Die Nord- und Südgrenze ergibt sich aus der Tiefe der vorhandenen Grundstücke. Die Nordgrenze des Planungsgebietes ist gleichzeitig die Südgrenze des Landschaftsschutzgebietes Zippfeld.  
Im Bereich des Flurstücks 12 wurde die Südgrenze der vorhandenen Alleebepflanzung als Grenze des Geltungsbereiches festgelegt, um seine Erhaltung zu sichern.
- Die Ostgrenze des B-Planbereiches ist folgendermaßen begründet:
  - . im südlichen Bereich durch einen vorhandenen Feldweg,
  - . im nördlichen Bereich durch die Begrenzung des vorhandenen Wiesengrundstückes auf der Fläche des Flurstücks 85 der Gemarkung Lutterstorf.
- Die Westgrenze des Plangeltungsbereiches wird durch vorhandene Bebauung gebildet.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist gesichert, daß alle gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen möglich sind, vor allem nicht störende Handwerksbetriebe, die sich aufgrund der zu erwartenden relativ großen Grundstücksflächen, entwickeln können. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,3.

Die Festsetzungen zur Eingeschossigkeit der zukünftigen Bebauung und der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern dienen dem Erhalt des dörflichen Charakters von Lutterstorf. Die gestalterischen Festsetzungen zu Dachformen und Dachdeckung gewährleisten eine große Vielfalt.

Mit dem Bebauungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 16 - 18 Eigenheimen geschaffen, die gemäß

Festsetzung des Bebauungsplanes ausschließlich als Einzelhäuser zu errichten sind. Im Bebauungsplan werden Baugrenzen festgelegt. Damit soll erreicht werden, daß auch durch eine Staffelung der Eigenheime parallel zur Dorfstraße einer gewissen Uniformität entgegengewirkt wird. Die Möglichkeit einer erlebbaren Staffelung der zu errichtenden Gebäude bietet sich durch die relativ große Nord-Süd-Erstreckung der einzelnen Grundstücke an, die sich aus der vorhandenen Bebauungsstruktur der bestehenden Wohngrundstücke ergibt.

Durch die Beibehaltung der alleeartigen Baumbepflanzung wird der Straßencharakter des Planungsgebietes ausreichend betont.

Die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen textlichen Festsetzungen zur Gestaltung des Gebietes und der einzelnen Gebäude gewährleisten, daß sich der B-Plan-Bereich organisch in das Ortsbild von Lutterstorf einfügt.

#### 4. Erschließung des Planungsgebietes

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Dorfstraße, die ausgebaut und mit einem einseitigen Gehweg versehen wird.

Die Wasserversorgung wird über die vorhandene Wasserleitung gesichert, die im Planungsgebiet zum Teil umzuverlegen ist.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in Zukunft über ein zu errichtendes Abwasserpumpwerk in Lutterstorf zur zentralen Kläranlage im Dorf Mecklenburg.

Als Zwischenlösung für die Abwasserentsorgung der geplanten Eigenheime wird die Errichtung von Kleinkläranlagen nach DIN 4261 Teil I und II vorgesehen.

Für die Verlegung von Leitungen der technischen Ver- und Entsorgung wurden auf den Grundstücken jeweils Flächen festgesetzt, in denen Leitungsrechte bestehen. Diese sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Diese Flächen wurden so angeordnet, daß die vorhandene alleeartige Bepflanzung der Dorfstraße nicht in Mitleidenschaft gezogen wird, da sie außerhalb des Kronentraufbereiches der Bäume liegen.

Die Elektroerschließung erfolgt ab vorhandener Transformatorstation in Lutterstorf. Das im Bereich vorhandene Niederspannungskabel ist umzuverlegen.

#### 5. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Mit den geplanten Baumaßnahmen wird die Nutzung der Grundstücke verändert. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden durch folgende Festsetzungen abgemindert:

- . Erhaltung des vorhandenen alleeartigen Baumbestandes an der Dorfstraße.
- . Festsetzung der Begrünung der Fläche zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und der Baugrenze.
- . Als eingriffsmindernd sind auch die Festsetzungen des B-Planes zur Befestigung von Grundstücken und zur Behandlung des unverschmutzten Niederschlagswassers zu bewerten.
- . Die Elektroerschließung erfolgt ab vorhandener Transformatorstation in Lutterstorf. Das im Bereich vorhandene Niederspannungskabel ist umzuverlegen.

Zum Ausgleich für unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dient die Festsetzung des Anpflanzens einer knickartigen Hecke im Norden des Bebauungsgebietes, wobei vorhandener Baum- und Strauchbestand zu erhalten ist. Für die Heckenbepflanzung sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:

- Feldahorn
- Schlehe
- Wasserschneeball
- Haselnuß
- Pfaffenhütchen

Der Anteil der versiegelten Fläche auf den Grundstücken ist so gering wie möglich zu halten.

6. Kennziffern

Größe des Plangeltungsbereiches:	2,6 ha
mögliche Eigenheime:	16 - 18
Verkehrsflächen:	0,26 ha

*Wulf*

W u l f  
Bürgermeisterin

