

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5

"Gemeindezentrum Lübesse"

Gemeinde Lübesse

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Allgemeine Angaben	4
2.1 Lage im Gemeindegebiet	4
2.2 Topographie, Bestand, Bewuchs	4
3. Planungsanlaß - Planungsziel	5
3.1 Allgemeines	5
3.2 Planungsziel	5
4. Entwicklung des Planes	6
4.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung	6
4.1.1 Fest- und Parkplatz (sh. Planzchnng. Nutzungsbereich "A")	6
4.1.2 Sportanlage (sh. Planzchnng. Nutzungsbereich "B")	6
4.1.3 Sport- und Liegewiese (sh. Planzchnng. Nutzungsbereich "C")	6
4.1.4 Vereinshaus, Feuerwehr (sh. Planzchnng. Nutzungsbereich "D")	7
4.1.5 Kinderspielplatz (sh. Planzchnng. Nutzungsbereich "E")	7
4.1.6 Fläche für Gaststätte mit Beherbergungskapazität (sh. Planzchnng. Nutzungsbereich "F")	7
4.1.7 Verkehrsflächen	7
4.2 Städtebauliche Daten	8
4.3 Grünflächen	8
4.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr	10
5. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	10
6. Ver- und Entsorgungsleitungen	10
6.1 Wasserversorgung	10
6.2 Abwasserentsorgung	11
6.3 Oberflächenentwässerung	11
6.4 Energieversorgung	11
6.5 Gasversorgung	11
6.6 Abfallbeseitigung	11
6.7 Feuerschutz und Löschwasserversorgung	11
6.8 Kommunikation	12
7. Immissionsschutz	12
8. Archäologische Vorkommen	13

1. Rechtliche Grundlagen

FNP

Die Gemeinde Lübesse hat am 02.06.1994 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen und einen Vor-entwurf erarbeiten lassen.

Dieser stellt den Planbereich als öffentliches Grün - Gemeinbedarf für Sport- und Spielplätze, Feuerwehr und Festplatz sowie ein kleines Sondergebiet für eine Schank- und Speisewirtschaft mit Beherbergungskapazität dar. Grundsätzlich kann daher der B-Plan als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Um dem dringenden Gemeinbedarf zu entsprechen, wird der B-Plan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluß für den B-Plan Nr. 5 wurde am 02.06.1994 durch die Gemeindevertretung gefaßt.

BauGB

Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253).

BauNVO

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132, geän. durch Evertr. vom 31.08.1990, BGBl. II, S. 889, 1122).

PlanzV

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

LPlG

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 31.03.1992 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1)

LROP

Für die Lage im Raum und Grundsätze der landesplanerischen Entwicklung wurden die Ausführungen und Hinweise aus dem "Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern", durch die Landesregierung am 29.04.1993 beschlossen, entnommen.

NaLG M-V

Als Grundlage des Natur- und Landschaftsrechts gilt das "Erste Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern" vom 10.01.1992 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 791-1) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. 1987, I S. 890).

Inverl. u. WbauLG

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.93 (veröffentlicht BGBl. 1993, I S. 466 nff)

Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke liegt die vom Vermessungsbüro Grob-Teetzmann-Sprick (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure), Wöbbeliner Str. 5, 19288 Ludwigslust, hergestellte amtliche Planunterlage vom 14.09.1994 im Maßstab 1:1000 vor.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 50.589 m². Es liegt nordwestlich vom vorhandenen Ortskern der Gemeinde Lübesse und wird im Norden und Westen durch die freie Kulturlandschaft begrenzt. Die östliche Grenze wird durch vorhandene Wohnbebauung und das Gewerbegebiet Lübesse Nord gebildet. Im Süden begrenzt die Schweriner Straße das Plangebiet.

2.2 Topographie, Bestand, Bewuchs

Das Gelände ist eben. Es steigt in nördlicher Richtung um etwa 1,00 m an.

Das Gelände des Bebauungsplanes wird durch die Lewitz-Naturprodukte Goldenstädt e.G. genutzt.

Hier bestehen vornehmlich auf dem Flurstück 19/1 der Rinderhaltung dienende Baulichkeiten und Einrichtungen, die von Betonflächen umgeben sind.

Eine ca. 3,00 m breite Zufahrtstraße (Asphalt), die über das Flurstück 61 führt, stellt die Verbindung zur Schweriner Straße her.

Der Ostteil des Flurstückes 61 ist vor 1970 als Kies- und Sandentnahmestelle genutzt worden, die mit Rodungsresten und überschüssigen Bodenmassen wieder verfüllt wurde.

An der westlichen und östlichen Begrenzung des Bebauungsplangebietes sind teilweise bis zu 12,00 m Tiefe Geländestreifen vorhanden, die dicht mit Eichen bewachsen sind (ca. 2.620 m²).

An der südöstlichen Grenze des Flurstückes 61 - an die Schweriner Straße angrenzend - ist eine aus Pappeln bestehende Baumgruppe (0,2 - 0,3/8,0) vorhanden (ca. 1.650 m²).

Über das Gelände verteilen sich neun einzeln stehende Birken, Weiden und Eichen, teilweise bis zu 15,00 m hoch.

3. Planungsanlaß - Planungsziel

3.1 Allgemeines

Durch den Bebauungsplan Nr. 5 soll ein dem Gemeinwesen dienendes Zentrum festgesetzt werden.

Es stellt die Verbindung und Abrundung her zwischen den geplanten Wohngebieten Hohe Koppel (B-Plan Nr. 2) und Kraaker Mühlenbach (B-Plan Nr. 4) sowie dem Gewerbepark Lübesse Nord (B-Plan Nr. 1).

Der Standort dieses Zentrums befindet sich in Randlage zur Wohnbebauung, jedoch nicht zentrumsfern. Er grenzt an das Gewerbegebiet und ist verkehrlich an die Schweriner Straße angeschlossen.

3.2 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der Schaffung eines gemeindlichen Zentrums, daß sich den neuen strukturellen Bedingungen anpaßt und sich zwischen das Gewerbegebiet und die vorhandene Wohnbebauung längs der Schweriner Straße einfügt.

Die Anlage des Gemeindezentrums soll Sport-, Spiel- und Freizeitflächen, eine Fläche für eine gastronomische Einrichtung einschließlich Kegelbahn und Biergarten sowie eine Fläche für die Errichtung eines Gebäudes für Vereinszwecke in Nutzungskombination mit der Freiwilligen Feuerwehr einschließlich der hierfür nötigen technischen Räume beinhalten.

Die Lewitz-Naturprodukte Goldenstädt e.G. ist Eigentümer der auf dem Flurstück 19/1 vorhandenen Baulichkeiten. Um das Entstehen des Gemeindezentrums zu ermöglichen, beabsichtigt die vorgenannte Gesellschaft, den dort vorhandenen Bestand an Rindern sowie den landwirtschaftlichen Betrieb zum Jahresende 1994 zu verlagern. Die bestehenden Gebäude und Anlagen werden abgebrochen. Eine weitere Nutzung bzw. Nachnutzung ist aufgrund ihres Zustandes nicht mehr möglich.

4. Entwicklung des Planes

4.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Das Gemeindezentrum soll eine Kombination von Anlagen und Einrichtungen darstellen, die der sportlichen Betätigung, der Erholung und dem gemeinschaftlichen Zusammenleben dienen.

4.1.1 Fest- und Parkplatz (sh. Planzchnng. Nutzungsbereich "A")

Die Fläche nördlich der an der Schweriner Straße zu erhaltenden Baumgruppe wird als Parkplatz gestaltet, der auch als Festplatz nutzbar ist.

Die Oberfläche erhält keine besondere Befestigung. Sie wird lediglich durch Aufbringen einer 10 - 15 cm starken Schicht aus Betonrecyclingschotter verfestigt, die mit Mutterboden abgedeckt wird, der eine Einsaat aus Landschaftsrasen erhält. Es sind keine Fahrbahn- oder Parkflächenmarkierungen vorgesehen.

Der straßenmäßige Anschluß an die Schweriner Straße ist vorhanden.

4.1.2 Sportanlage (sh. Planzchnng. Nutzungsbereich "B")

Im östlichen Teil des Flurstückes 19/1 und hieran in südlicher Richtung auf dem Flurstück 61 anschließend ist die Errichtung folgender Sportanlagen vorgesehen:

- Fußballfeld in der Regelgröße 68,00 m x 105,00 m
- Fünf Laufbahnen je 1,22 m breit, 3,00 m Startraum, 110,00 m Laufbahnlänge, 17,00 m Auslauf, Gesamtlänge: 130,00 m
- Zwei Kleinfelder in der Regelgröße 20,00 m x 40,00 m (Maße in Anlehnung an die DIN 18035 Teil I)

4.1.3 Sport- und Liegewiese (sh. Planzchnng. Nutzungsbereich "C")

Der westliche Teil des Flurstückes 10/1 soll als Sport- und Liegewiese gestaltet werden.

Abmessungen: ca. 55,00 m x 115,00 m

4.1.4 Vereinshaus, Feuerwehr (sh. Planzchnng. Nutzungsbereich "D")

Die vorstehend genannten Sportanlagen werden durch ein Vereinshaus vervollständigt, das die für den Sportbetrieb und den Publikumsverkehr notwendigen sanitären Einrichtungen, Umkleide-, Geräte- und Vereinsräume aufnimmt. Das Gebäude wird so gestaltet, daß die dargestellten Räume gleichzeitig als Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr dienen.

Hierfür sind Fahrzeug- und technische Räumlichkeiten vorzusehen.

4.1.5 Kinderspielplatz (sh. Planzchnng. Nutzungsbereich "E")

Im Westteil des Flurstückes 61 wird ein Kinderspielplatz angeordnet.

4.1.6 Fläche für Gaststätte mit Beherbergungskapazität (sh. Planzchnng. Nutzungsbereich "F")

Zur Gestaltung der Eingangssituation unmittelbar an der Schweriner Straße ist eine Fläche für die Errichtung einer Gaststätte mit Beherbergungskapazität mit max. 30 Zimmern und eventuell mit Kegelbahn und Biergarten geplant.

4.1.7 Verkehrsflächen

Die vorhandene Zufahrt von der Schweriner Straße (3,00 m breit, Asphalt) bleibt erhalten.

Sie wird auf 5,50 m verbreitert.

Der Anschluß an die Schweriner Straße wird als dreiteiliger Kreisbogen mit Radien von 16 m / 8 m / 24 m gestaltet. Der Einmündungsbereich ist von Sichtbehinderungen freizuhalten.

4.2 Städtebauliche Daten

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lübesse besteht aus einer öffentlichen Grünfläche für den Gemeinbedarf sowie einem Sondergebiet von ca. 2.500 m² (Brutto) für Schank- und Speisegaststätte sowie Beherbergungsgewerbe (max. 30 Zimmer).

Im Sondergebiet, Nutzungsbereich "F", ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Sattel- bzw. Krüppelwalmdachform mit einer Neigung zwischen 30°-50° zulässig.

Für den Nutzungsbereich "D" wird eine eingeschossige Bebauung und eine Grundflächenzahl von 0,5 und einem Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20-50° festgesetzt.

4.3 Grünflächen

Sicherungsmaßnahmen

Oberboden

Der für vegetationstechnische Zwecke geeignete Oberboden ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf den entsprechenden Flächen abzuschieben und zu sichern.

Die Erdmieten dürfen dabei folgende Abmessungen nicht überschreiten:

Höhe	1,50 m
Breite	3,00 m

Relief

Die Topographie des Geländes ist mit Ausnahme des an der westlichen Bepflanzung zu errichtenden Erdwalles zu erhalten (max. Höhe: 3,00 m).

Der vorhandene Rodelberg erhält Bestandschutz.

Gehölzbestand

Die im Geltungsbereich dargestellten Einzelbäume und Hecken-/Knickbepflanzungen sind zu erhalten.

Bepflanzungen

Verkehrsgrün

Anpflanzung von 4 Stck. Sandbirken (*Betula pendula*), in einem Abstand zur Fahrbahn von 2,00 m mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm, Pflanzabstand 20 m

Nördliche Randbepflanzung

Anpflanzung eines 10 m breiten Gehölzstreifens, locker bepflanzt mit Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*) entsprechend Pflanzschema I.

Gehölzstreifen zwischen den Nutzungsgrenzen sowie Ergänzung der östlichen Randbepflanzung

Anpflanzung eines 5 m breiten Gehölzstreifens, bepflanzt mit Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Hundsrose (*Rosa canina*) entsprechend Pflanzschema II.

Zentrale Gehölzgruppen

Bepflanzungen der Flächen im wilden Verband mit Bäumen und Heistern

20 % Stieleichen (*Quercus robur*)

20 % Sandbirken (*Betula pendula*)

60 % Buschweiden (*Salix caprea*, *Salix pupurea*, *Salix viminalis*)

Südwestliche Randbepflanzung

Neuanpflanzung eines Gehölzstreifens in Verlängerung eines vorhandenen Bewuchses sowie Ergänzungspflanzungen in Anlehnung an das Pflanzschema III.

Sukzessionswall an der nordwestlichen Randbepflanzung

Aufschüttung eines ca. 15 m breiten Walles aus nährstoffarmen Substrat, der der Sukzession überlassen wird
Entwicklungsziel - Entstehung von Trocken- und Magerrasen).

Außerhalb des Plangeltungsbereiches

Im Bereich der jetzigen Dungplatte der Stallanlage soll nach Beseitigung der Betonflächen eine gehölzbetonte Sukzessionsfläche entwickelt werden.

Die nördlich und südlich vorhandenen Gehölzflächen sind mit einer Gehölzreihe aus Eichenheistern (*Quercus robur*) zu verbinden.

Die freiwerdenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

Rasenflächen

Alle gehölzfreien und nicht funktionalgebundenen Flächen sind mit Landschaftsrassen anzusäen.

Für die Sportflächen ist die Ansaat von strapazierfähigem Sportrasen vorzusehen.

Die Neuanpflanzungen sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 - Gemeindezentrum Lübesse - eingehend beschrieben.

4.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Für die Verkehrsanbindung des B-Plangebietes wird die vorhandene, 3,00 m breite Zufahrt von der Schweriner Straße zur Stallanlage genutzt.

Sie ist auf Grund des Standortes der Feuerwehr auf 5,50 m zu verbreitern und mit einem Tiefbord zu versehen (keine Regenentwässerung).

Für den ruhenden Verkehr steht der Park- und Festplatz unmittelbar hinter der Einfahrt zur Verfügung.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Boden

Die entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. §§ 85 ff des BauGB Gebrauch gemacht werden.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen

6.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Trinkwassernetz des Wasserwerkes Ortkrug angeschlossen.

6.2 Abwasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung ist das vorhandene Entwässerungssystem zu nutzen.

Die anfallenden Abwassermengen wurden bei der Dimensionierung des Containerklärwerkes Lübesse berücksichtigt.

6.3 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken (Vereinshaus, Feuerwehr und Gaststätte/Übernachtungsgewerbe) dezentral zur Versickerung zu bringen.

In der Straßenzufahrt wird keine gesonderte Regenwasserleitung vorgesehen.

Das Niederschlagswasser versickert seitlich der Straße.

6.4 Energieversorgung

Verbraucher von Elektroenergie werden an das Netz der Westmecklenburgischen Energieversorgungs AG angeschlossen.

6.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird über das Netz der Hanse Gas AG sichergestellt.

6.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung ist kreislich geregelt.

6.7 Feuerschutz und Löschwasserversorgung

In Lübesse besteht eine Freiwillige Feuerwehr, die ihren Stützpunkt im B-Plangelände erhalten soll.

Die Löschwasserversorgung kann über geplante Hydranten und die Löschwasserreserve aus dem Regenwasserrückhaltebecken ausreichend gesichert werden.

6.8 Kommunikation

Die telefonische Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das Netz der TELEKOM mit Anschluß an die Knotenpunktstelle Rastow.

7. Immissionsschutz

Für die Lärmbeurteilung zur vorhandenen Wohnbebauung kommen die relevanten Spielfelder (Normalgröße und Kleinspielfelder) in einem Abstand von über 100 m und im Einzelfall von 60 - 70 m in Betracht.

Bei Abständen von 60 - 70 m und mehr sowie der üblichen Benutzung der Sportanlagen kann von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV ausgegangen werden. (tags außerhalb der Ruhezeiten 60 dB (A), tags innerhalb der Ruhezeiten 55 dB (A), nachts 45 dB (A). Probleme bezüglich des Sportlärms sind also nicht zu erwarten.

Damit Entsprechendes auch für Vereinshaus, Feuerwehr bzw. Gaststätte gilt, sind die Gebäude so im Bereich zur westlichen B-Plangrenze anzuordnen, daß die dazugehörigen Freiflächen im Schallschatten der Gebäude liegen.

Die vom Festplatz ausgehenden Geräusche werden auf der Grundlage der "Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche" bewertet.

Da man davon ausgehen kann, daß die Nutzung des Festplatzes zu den seltenen Ereignissen zuzurechnen ist, gelten Richtwerte von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts.

Aufgrund der Abstände und der Abschirmung durch die geplanten Gebäude und Bepflanzungen ist davon auszugehen, daß die Richtwerte eingehalten werden.

Durch die Nutzung des Festplatzes auch zwischenzeitlich als Parkplatz ergeben sich keine Probleme bezüglich der Einhaltung der Richtwerte.

8. Archäologische Vorkommen

Aus archäologischer Sicht sind Funde im B-Plangebiet möglich.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Sollten Funde gemacht oder auffällige Bodenverfärbungen festgestellt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Es ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) zu beachten.

Lübesse, den 23.03.95

.....
Dettmann
Bürgermeister

