

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 4
Wohngebiet
"Am Kraaker Mühlenbach"
Gemeinde Lübesse

- * Änderungen vorgenommen auf Grund des
Genehmigungsschreibens des Landrates des
Landkreises Ludwigslust -Planungsamt-
Az. Du./Fr. vom 14. September 1995



Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Allgemeine Angaben	4
2.1 Lage im Gemeindegebiet	4
2.2 Bestand, Topographie, Bewuchs	4
3. Planungsanlaß - Planungsziel	4
3.1 Allgemeines	4
3.2 Planungsziel	5
4. Entwicklung des Planes	6
4.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung	6
4.2 Städtebauliche Daten	6
4.3 Grünflächen	7
4.3.1 Sicherungsmaßnahmen	7 b
4.3.2 Öffentliches Grün	8
4.3.3 Verkehrsgrün	8
4.3.4 Privates Grün	8
4.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr	9
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	10
6. Ver- und Entsorgungsleitungen	10
6.1 Wasserversorgung	10
6.2 Abwasserentsorgung	10
6.3 Oberflächenentwässerung	10
6.4 Energieversorgung	11
6.5 Gasversorgung	11
6.6 Abfallbeseitigung	11
6.7 Feuerschutz und Löschwasserversorgung	11
6.8 Kommunikation	11
7. Immissionsschutz	12
8. Archäologische Vorkommen	13

1. Rechtliche Grundlagen

FNP

Die Gemeinde hat am 02.06.1994 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen und einen Vorentwurf erarbeiten lassen.

Dieser stellt den Planbereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Grundsätzlich kann daher der B-Plan als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Um den dringenden Wohnungsbauwünschen begegnen zu können, wird der B-Plan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluß für den B-Plan Nr. 4 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 (BGBI. I, S. 2253).

Bau. NVO

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

Plan ZV

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

LPIG

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

EEROP.

Für die Lage im Raum und Grundsätze der landesplanerischen Entwicklung wurden die Ausführungen und Hinweise aus dem "Ersten Raumordnungsprogramm für das Land Meckl.-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.-Vorpommern GL. Nr. 791-1) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBI. I 1987, S. 890)

* LBauO M-V

Zu den gestalterischen Festsetzungen gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt Mecklenburg-Vorpommern Nr. 11 vom 29.04.1994)



Inverl. u. WbauLG

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der
Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom
22.04.1993 (veröffentlicht BGBl. I 1993, S. 466 nff.).

Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographi-
schen Nachweis der Grundstücke liegt die vom Vermessungs-
büro Dipl.-Ing. Jürgen Grob - Volkmann Teetzmann -
Karsten Sprick - Öffentlich bestellte Vermessungsinge-
nieure - hergestellte amtliche Planunterlage im Maßstab
1:1000 vor.

* Denkmalschutzgesetz

des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.1993



2. Allgemeine Angaben

2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 35.497 m² und liegt
am südlichen Rand der vorhandenen Bebauung der Gemeinde
Lübesse.

Es wird von dem aus der Langen Straße abzweigenden Torf-
damm an seiner West- und Süd-West-Seite erschlossen.

Das Planungsgebiet ist unbebaut. Es schließt an eine auf-
gelockerte Bebauung der Gemeinde Lübesse an.

2.2 Bestand, Topographie, Bewuchs

Das Planungsgebiet weist keine nennenswerten Höhenunter-
schiede auf.

Die überplanten Flächen des B-Planes Nr. 4 wurden bis
1993 intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie waren
zuletzt mit Grünfutter bestellt. Gegenwärtig liegen die
Flächen brach. Sie werden als Lagerplatz und zur Aufbe-
reitung von Betonbruch genutzt.

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder
Biotope nach dem "Ersten Gesetz zum Naturschutz im Land
Mecklenburg-Vorpommern" vom 10.01.1992 vorhanden.

3. Planungsanlaß - Planungsziel

3.1 Allgemeines

Durch den Aufbau des Gewerbegebietes Lübesse Nord und der
Nähe des Planungsgebietes zur Landeshauptstadt sollen
planerische Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß
der Neustrukturierung durch den Ausweis von Baulandflä-
chen Rechnung getragen werden kann.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, durch den Ausweis von Baulandflächen für die im Gewerbegebiet tätigen Arbeitnehmer und Arbeitgeber den Ansiedlungsprozeß arbeitsplatzschaffender Unternehmen zu unterstützen.

Die Anbindung des Wohnstandortes Lübesse an das Straßennetz ist unkompliziert:

Über die Grüne Straße / Schweriner Straße bzw. Lange Straße, die in die Bundesstraße 106 münden, sind die Landeshauptstadt, die Kreisstadt Ludwigslust und die Bundesautobahn 24 erreichbar.

Die Kombination vorstehender Bedingungen mit den Vorzügen ländlichen Wohnens sind Anreizfaktoren, den Ort Lübesse als Wohnsitz zu wählen.

Nach dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde soll im Anschluß an die vorhandene Bebauung östlich des Torfdammes Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden.

Diese Standortwahl

- hilft mit, dringenden Wohnraumbedarf sowohl in der Gemeinde als auch in der Nähe des Oberzentrums Schwerin zu befriedigen,
- geht sparsam mit dem Boden um und greift nicht wesentlich in Natur und Landschaft entsprechend § 8 BNatSchG ein,
- stellt eine Verbindung zur organisch gewachsenen Bebauung dar,
- nutzt die verkehrsmäßige bevorteilte Lage der Gemeinde Lübesse und
- minimiert die Aufwendungen für die Ver- und Entsorgungssysteme.

3.2 Planungsziel

Die vorgesehene Bebauung ergänzt die vorhandene im südlichen Bereich der Gemeinde Lübesse in Richtung Kraaker Mühlenbach.

Im Planungsgebiet sollen Hausgruppen und Einzel-/Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

4. Entwicklung des Planes

4.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die vorgesehene Bebauung soll sich dem Charakter der vorhandenen angleichen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 - Wohnungsbau am Kraaker Mühlenbach - wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Begründung:

Mit dem B-Plan Nr. 1 - Gewerbegebiet Lübesse - sind nördlich der Schweriner Straße umfangreiche Ansiedlungsmöglichkeiten für vielfältige Wirtschaftszweige geschaffen worden.

Mit dem B-Plan Nr. 4 soll hierzu baulich ein Ausgleich in dem Sinne geschaffen werden, daß dieses B-Plangebiet allein dem Wohnen dient.

Die Lage am Rande der vorhandenen Bebauung und zugleich im Übergang zur freien Kulturlandschaft schließen eine andere Nutzung aus.

Auch darf die vorhandene Bebauung, geprägt durch die ländliche Umwelt, mit dem Aufbau des B-Plangebietes keine Verringerung vorhandener Wohnqualitäten hinnehmen.

4.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 3,55 ha.

Hiervon entfallen auf

-das reine Wohngebiet	ca. 2,87 ha
(mit Gärten und privatem Grün)	
-die öffentlichen Verkehrsflächen	ca. 0,55 ha und
-das öffentliche Grün	ca. 0,13 ha.

Die als reines Wohngebiet festgesetzte Fläche ist unbebaut.

Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung von insgesamt 35 Wohnungseinheiten in Einzel-/Doppelhäusern und 9 Wohnungseinheiten in Hausgruppen mit

insgesamt 44 Wohnungseinheiten ermöglicht.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2,5 Personen je WE ergibt sich nach der Planung ein möglicher Zuwachs von ca. 110 Einwohnern.

Das Pflanzschema ist wie folgt aufgebaut:

		Stck./Schema	Anzahl d. Schemata	Anzahl (St)
Q	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	12	10,8	130
B	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	16	10,8	170

	Bäume ges.			300
Co	Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>)	20	10,8	220
Cr	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	28	10,8	300
Rc	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	12	10,8	130

	Sträucher ges.			650

4.3.1 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 zu erhalten.

Baumbestand

Der öffentliche Weg Lübesse-Kraaker Mühlenbach (Torfdamm) begrenzt das Bebauungsplangebiet an seiner West- und Südwestseite in einer Länge von ca. 220 m.

Hier sind durch den B-Plan Nr. 1 - Lübesse - ausgelöste Ersatzpflanzungen von 24 Stck. Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von 16-18 cm innerhalb der B-Plangrenzen vorgenommen worden, die gegen die Auswirkungen der Bautätigkeit zu schützen sind.

Weiterhin befindet sich in der nordöstlichen Spitze des Plangebietes ein Eichengehölz mit einem Stammdurchmesser (Hauptstamm) von 24 cm, das zu erhalten ist.

4.3.2 Öffentliches Grün

Der einseitige unbefestigte und 0,50 m breite Randstreifen längs der Wohnstraßen A, B und C sowie die mit Rasengitter befestigten Flächen sind mit Landschaftsrassen anzusäen (10 g/m^2).

Die 2,50 m bzw. 2,75 m breiten und bereits mit 24 Stck. Eichen bepflanzten Streifen längs des Torfdammes sind ebenfalls mit Landschaftsrassen anzusäen (10 g/m^2).

4.3.3 Verkehrsgrün

Als Bestandteil der Erschließung werden jeweils 1,00 m auf privatem Grund alleeartige Anpflanzungen von Bäumen vorgenommen.

Diese Anpflanzungen und ihre dreijährige Pflege durch einen gärtnerischen Fachbetrieb sind durch die Grundstückseigner zu dulden.

Die Wohnstraßen sind beidseitig wie folgt zu bepflanzen:

Wohnstraße A und B:

Alleeartige Pflanzung von

49 Stck. Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) m. B.

Pflanzabstand ca. 15,00 m

Stammumfang 16-18 cm

Wohnstraße C:

Alleeartige Pflanzung von

10 Stck. Rotdornbäumen (*Crataegus monogyna kermesina plena*) m. B.

Pflanzabstand ca. 15,00 m

Stammumfang 16 - 18 cm

4.3.4 Privates Grün

Nordöstliche und südliche Randbepflanzung

Aufgelockerte Umpflanzung an der Außengrenze von 4,00 m Breite

alle 25,00 m 1 Laubbaum, Stammumfang 16 - 18 cm

Gehölzanteil 40 % in aufgelockerten Gruppen,

Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m,

davon: 25 % Heisteranteil mit Ballen

1,50 m - 2,00 m Pflanzhöhe

Sukzessionsrasen 60 %
Landschaftsrasen A mit Kräutern
10 g/m Saatmenge

Die Einfriedung der Grundstücke ist weitestgehend mit Laubholzhecken vorzunehmen.
Geschnittene Laubholzhecken sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
Nadelholzhecken sind nicht vorzusehen.
Die individuelle Vorgartengestaltung ist in Anlehnung an eine standortgerechte Artenzusammenstellung vorzunehmen.
Weitere Anpflanzungen sind möglich.

4.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Bebauungsgebietes ist über den Torfdamm an die Grüne Straße bzw. über die Lange Straße an die B 106 gegeben.

Der Torfdamm ist ein 10,00 m breiter Streifen
öffentliches Gelände, der eine auf 4,75 m verbreiterte Mischfläche (Kfz/R/F) erhält.

Beiderseits der Mischfläche ist ein ca. 2,50 - 2,75 m breiter Grünstreifen vorhanden, in dem die in Pkt. 4.3.1 genannten Stieleichen im Abstand von ca. 1,00 m zur Grenze gepflanzt sind (sh. Planzeichnung Teil "A").
Das Bebauungsgebiet selbst wird durch die Straßen A, B und C erschlossen, die als verkehrsberuhigte Bereiche angelegt sind.

In diesen sind 2,00 m breite Parkstreifen angeordnet, in den Straßen A und B jeweils auf der Südseite, in der Straße C auf der Westseite (Anzahl der Parkplätze: $0,30 \times \text{Anzahl der Wohnungen} = 0,30 \times 44$ rd. 15 Parkplätze, Länge eines Parkplatzes = 5,75 m).

Die Straßen sind wie folgt aufgebaut:

0,50 m	Grün-/Sicherheitsstreifen mit Rasenansaat, für die Aufstellung der Straßenbeleuchtung nutzbar
2,00 m	Parkstreifen (Betongitterpflaster)
4,75 m	Mischfläche, davon 1,75 m durch andersfarbige Pflasterung als Fläche für den Fußgängerverkehr kenntlich gemacht, zugleich Raum für die Unterbringung von Versorgungsleitungen (WEMAG, TELEKOM)

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Lübesse werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. §§ 85 ff des BauGB im Zusammenhang mit der Änderung zum Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz, veröffentlicht im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 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 Abwasserbeseitigung ist das vorhandene Entwässerungssystem zu nutzen.

Die anfallenden Abwassermengen wurden bei der Bilanzierung des Container-Klärwerkes Lübesse berücksichtigt.

6.3 Oberflächenentwässerung

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken dezentral zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird gesammelt und über ein Sedimentationsbecken (RiSTWAG-Anlage) außerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Vorflut zugeführt.

6.4 Energieversorgung

Das zu erschließende Baugebiet wird an das nieder- und mittelspannungsseitige Netz der Westmecklenburgischen Energieversorgungs AG (WEMAG) angeschlossen.

6.5 Gasversorgung

Das Bebauungsgebiet wird über das in Lübesse vorhandene Netz der Hanse-Gas versorgt.

6.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung ist kreislich geregelt.

6.7 Feuerschutz und Löschwasserversorgung

In Lübesse besteht eine freiwillige Feuerwehr mit einem Stützpunkt in unmittelbarer Nähe der nordwestlichen Grenze des Planungsgebietes.

Die Löschwasserversorgung kann über geplante Hydranten ausreichend gesichert werden.

Darüber hinaus steht der Dorfteich als Löschwasserreservoir zur Verfügung.

Die nutzbare Löschwassermenge ist ausreichend.

Der rechnerische Nachweis erfolgt in der Erschließungsplanung.

6.8 Kommunikation

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

7. Immissionsschutz

Für das B-Plangebiet ist die in ca. 250 m vorbeiführende B 106 (Ortslage Ortkrug) die maßgebende Lärmquelle.

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 als reines Wohngebiet gelten nach der DIN 18005/1 Beiblatt 1 Orientierungswerte (Verkehrslärm) von

- 50 dB (A) tags und
- 40 dB (A) nachts.

Unter Ansatz der Belastungsangaben des Straßenbauamtes Schwerin und bei Einrechnung prognostischer Belastungen ergeben sich Beurteilungspegel für das Jahr 1993 von

- 49,3 dB (A) tags und
 - 42,4 dB (A) nachts
- und für den Prognosezustand von
- 49,7 dB (A) tags und
 - 42,7 dB (A) nachts.

Bewertung:

Der Orientierungswert tags von 50 dB (A) ist eingehalten. Der Orientierungswert nachts von 40 dB (A) wird im Prognosezustand um knapp 3 dB (A) überschritten.

Diese Überschreitung kann unter Hinweis auf die Ausführungen im Beiblatt 1 zur DIN 18005/1 hingenommen werden, da

- der nächst höhere für allgemeine Wohngebiete (WA) geltende Orientierungswert von 45 dB (A) deutlich unterschritten wird und
- bei Beurteilungspegeln dieser Größe Schlafen bei geöffneten Fenstern noch möglich ist.

Aus vorstehenden Gründen sind im B-Plan Nr. 4 Gemeinde Lübesse keine schallschutztechnischen Maßnahmen notwendig.

*Zusatz:

Der Landkreis Ludwigslust weist in seiner Stellungnahme vom 14.09.1995 darauf hin, daß die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der B 106 von 50 km/h auf 70 km/h hochgesetzt worden ist. Diese Geschwindigkeitserhöhung hat eine Zunahme der Beurteilungspegel um ca. 2 dB(A) zur Folge. Damit wächst die Überschreitung des Orientierungswertes nachts auf 4,7 dB(A) an. Die Gemeinde ist angewiesen, die Ausgangsdaten zu berichtigen und evtl. eine Wiederholung der Abwägung durchzuführen.

Bewertung:

Die Beurteilungspegel nachts steigen auf max. 45 dB(A). Bei Beurteilungspegeln dieser Größenordnung ist Schlafen bei in Kippstellung geöffneten Fenstern weiterhin möglich, so daß ergänzende Festsetzungen und Vorkehrungen nicht erforderlich sind.



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 vier 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 22.01.95



Dettmann
Bürgermeister

