

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 5

1. Änderung

Gemeinde Lübesse

Planungsstand:

Satzungsbeschluss vom 17.04.2018

1. Anlass und Ziel der Planung

Der 1994 genehmigte Bebauungsplanes Nr. 5 „Gemeindezentrum Lübesse“ der Gemeinde Lübesse soll durch die 1. Änderung ergänzt werden.

Das Flurstück 61/3 war als Vorbehaltsfläche für einen Kinderspielplatz und das Flurstück 61/4 als Vorbehaltsfläche für eine Gaststätte mit Kegelbahn ausgewiesen. Da eine Realisierung dieser Nutzungsfestlegungen auf Grund der Strukturentwicklung in der Gemeinde nicht mehr gegeben ist, soll mit der 1. Änderung dem verstärkt gegebenen Bedarf an medizinischer Versorgung im ländlichen Raum entsprochen werden. Damit wird den Raumentwicklungszielen für die ländlichen Regionen Rechnung getragen.

Der als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesene Bereich soll nun als Sondergebiet „Gesundheit“ festgesetzt werden. In dem Gebiet soll ein medizinisches Zentrum mit Arztpraxen, medizinischen Dienstleistern und medizinischen Versorgungern entstehen.

Rechtgrundlagen

Der B-Plan Nr. 5, „Gemeindezentrum“, 1. Änderung wurde auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 I 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 Bekanntmachung vom 21.11.2017 I 3786,
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl., 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

aufgestellt.

2. Lage des Plangebietes

Der B-Plan Nr. 5 „Gemeindezentrum Lübesse“ liegt im nordwestlichen Bereich des Gemeindegebietes Lübesse unmittelbar an der Kreisstraße 64, westlich des Gewerberinges. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird im Süden durch die „Schweriner Straße“ (K 64) und im Osten durch den Weg „Zum Sportplatz“ begrenzt.

Folgende Flurstücke werden von der 1. Änderung berührt:

Gemarkung: Lübesse

Flur: 1

Flurstücke: 61/3, 61/4

3. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Die 1. Änderung umfasst die Nutzungsänderung der bis dahin als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Flurstücke 61/3 und 61/4 (im Südwesten des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 5) in ein Sondergebiet.

So wird mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 das, der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept für die Dorflage Lübesse beachtet. Der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 5, kann somit nach § 13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Im Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.
- Auf der Grundlage des Ursprungsplanes wird eine eingeschossige (ein Vollgeschoss i. S. der LBauO MV § 2 Abs. 6) Bauweise festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO, § 14 BauNVO))

- Für die, im Sondergebiet zu errichtende Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter Beachtung von § 15 BauNVO zulässig.

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- Die Oberflächen der Erdgeschoßfußböden sind für die Baugrundstücke mit max. 0,50 m über Oberkante des angrenzenden Gehweges festgesetzt.

Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Die Außenfassaden der zu errichtenden Gebäude sind in Ziegelmauerwerk auszuführen.
- Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind in Anpassung an das Gebäude zu gestalten.
- Der Bau von Carports ist in Holzbauweise zulässig.
- Es sind Flach- bzw. Satteldächer mit einer Neigung von 0° bzw. 20 ° bis 50° zugelassen.
- Die Dachflächen der Gebäude mit Satteldach sind mit Betondachsteinen bzw. Ziegeln zu decken. Bei Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports sowie bei Dachneigungen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig.
- Als Grundstückseinfriedungen sind Zäune aus Metallelementen nicht zulässig.

Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Für den Verlauf von Leitungen auf nicht öffentlichen Flächen sind Leitungsrechte zu gewähren.
- Die Wasserver- und die Schmutzwasserentsorgung sind durch Anschluss an die Verbundsysteme des Zweckverbandes „Schweriner Umland“ herzustellen.
- Für Heizzwecke sind umweltfreundliche Energieträger (z. B. Erdgas, leichtes Heizöl, Elektroenergie) zu verwenden.
- Niederschlagswasser ist grundsätzlich dezentral zu versickern.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 u. 1a BauGB)

Festgesetzte Maßnahmen

Nach § 9 (1) sind die festgesetzten Flächen des B-Planes mit standortgerechten Gehölzen der Eichen-Birken-Wälder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Art und Umfang der Begrünung sind für den Geltungsbereich entsprechend der Schemata und Grünordnungsplan auszuführen.

Die angepflanzten Bäume sind für die Dauer von drei Jahren zu pflegen.

Sicherungsmaßnahmen

Oberboden

Der für vegetationstechnische Zwecke geeignete Oberboden ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf den entsprechenden Flächen abzuschleppen 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. Der vorhandene Rodelberg erhält Bestandsschutz.

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; Stammumfang 16-18 cm, m. B.; Pflanzabstand 20 m.

Nördliche Randbepflanzung

(Teil des Ausgleiches für den Eingriff in B-Plan Nr. 4)

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 Pflanzschemata I

Gehölzstreifen zwischen 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

Bepflanzung der Fläche im wilden Verband mit Bäumen und Heistern:

20 % Stieleichen (Quercus robur)

20 % Sandbirken (Betula pendula)

60 % Buschweiden (Salix caprea, Salix purpurea, Salix viminalis)

Südwestliche Randbepflanzung

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

Sukzessionswall an der nordwestlichen Randbepflanzung

Aufschüttung eines ca. 15,00 m breiten Walles mit einer Höhe unter 3,00 m aus nährstoffarmem Substrat, der der Sukzession überlassen wird (Entstehung von Trocken- und Magerrasen)

Außerhalb des Plangeltungsbereiches

Im Bereich der jetzigen Dungplatte der Stallanlagen soll nach Beseitigung der Betonfläche eine gehölzbetonte Sukzessionsfläche entwickelt werden.

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

Die frei werdenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen..

Rasenflächen

Alle gehölzfreien und nicht funktional gebundenen Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen.

Für die Sportflächen ist die Ansaat von strapazierfähigem Sportrasen vorzunehmen.

III. HINWEISE

Bodendenkmäler

Wenn während der Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383,392), die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

4. Verkehr und Erschließung

Die Verkehrserschließung sowie die sonstige technische Erschließung sind vorhanden bzw. gesichert.

5. Grünplanung / Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

(Grundlage: „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Meckl.-Vorp. 1999)

1. Ausgangsdaten

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lübesse befindet sich nördlichen Bereich der Ortslage. Er beinhaltet die Ausweisung von Flächen für ein Gemeindezentrum mit Sport- und Freizeiteinrichtungen, Spielplatz, Parkplatz Feuerwehrgebäude und einer Fläche für Gastronomie. Der Eingriff erfolgte auf der Fläche eines Gewerbebetriebes (Lewitz Naturprodukte e. G.). Damit erfolgte eine naturschutzrechtlich positive Nutzung einer bereits versiegelten Fläche. Die Eingriffsbewertung erfolgte in einem Grünordnungsplan. Der Bebauungsplan wurde 1994 genehmigt.

Eingriffsbeschreibung:

Für die Bewertung der eingriffsrelevanten Bestandteile durch die Änderung wird der genehmigt Bebauungsplan als Grundlage genommen und nach der geltenden Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Meckl.-Vorpommern von 1999 bewertet.

Durch die vorliegende geplante Änderung sollen die Flächen des Kinderspielplatzes und der Gaststätte (SO-GRZ 0,8) als Sondergebiet „Gesundheit“ mit einer GRZ von 0,3 mit 50 %-iger Überschreitung (45 % Versiegelung) ausgewiesen werden.
 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Hecken bleiben erhalten.

1. Kinderspielplatz (Fläche E des Bebauungsplanes)
 Flächengröße: 1.735 m²

B-Plan (Bestand)		Sondergebiet (Planung) GRZ 0,3 +	
Hecke	405 m ²	Hecke	405 m ²
Spielplatz	1.330 m ²	Unversiegelte Fläche (Garten)	730 m ²
		Versiegelte Fläche	600 m ²

Biotoptyp M-V 13.9.8 ----- Sport- und Freizeitanlage (Spielplatz)
 Regenerationsfähigkeit 0 (WF 0,5)

2. Sondergebiet – Gaststätte (Fläche F des Bebauungsplanes)
 Flächengröße: 2.650 m²

B-Plan (Bestand)		Sondergebiet (Planung) GRZ 0,3 +	
Hecke	350 m ²	Hecke	350 m ²
SO-Gebiet	2.300 m ²	Unversiegelte Fläche (Garten)	1.265 m ²
		Versiegelte Fläche	1.035 m ²

Biotoptyp M-V 14.5 ----- Dorfgebiet, SO-Gebiet (Gaststätte), GRZ 0,8
 Regenerationsfähigkeit 0 (WF 0,0)
 beeinträchtigt durch Lage im Ort und an der
 Hauptstraße (Schweriner Straße)

Zusammenfassung der Eingriffsbewertung (Punkt 1 und 2):

Die Umwandlung der Nutzung des Spielplatzes in eine Sondergebietsfläche erfordert eine Bewertung des Eingriffs, da hier Spielplatzfläche zur Vollversiegelung kommt. Die Nutzung der restlichen Fläche als Grünfläche wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

Die Umwandlung der Nutzung des SO-Gebietes (Gaststätte) wirkt sich positiv durch die Reduzierung der versiegelten Fläche aus. Es kommt zu einer Herabsetzung der GRZ von 0,8 auf 0,45 (enthält mögliche Überschreitung). Dadurch kommt es rein rechnerisch zu einer geringeren Versiegelung von (1.840 m² - 1.035 m²) 805 m². Außerdem kommt es zur Anlage von Grünflächen.

Daher entsteht auf der Fläche des SO-Gebietes (Gaststätte) kein Eingriff !

Abgrenzung von Wirkzonen

entfällt

Ermittlung des Freiraum - Beeinträchtigungsgrades

Die Änderungsfläche liegt im bereits beeinträchtigten Bereich der Ortslage Lübesse. Es ergibt sich daher für diese Fläche ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 (= 0,75).

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Der Kompensationsbedarf wird durch Multiplikation ermittelt und wird durch ein Kompensationsäquivalent (KFÄ) ausgedrückt.

$$\text{KFÄ (B)} = \text{Eingriffsfläche} \times (\text{KWZ} + \text{ZSV}) \times \text{KF} \times \text{WF}$$

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp - Bestand	BWE	Nutzung - Planung	Fläch e m ²	KWZ + ZSV	KF	KFÄ (B)
13.9.8	Freizeitanlage - Spielplatz	0,5	GRZ 0,3 + Überschreitung	600	0,5 + 0,5	0,75	450,00

Summe: 450,00

Berücksichtigung von faunistischen und anderen Sonderfunktionen

Da keine wertvollen Biotope oder Biotopstrukturen vorliegen, ist die Betroffenheit gegenüber der Standortveränderung gering.

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes Tab. 1 = 450,00 KFÄ (P)

3. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Der Kompensationswert wird durch Multiplikation ermittelt und wird durch ein Kompensationsäquivalent (KFÄ) ausgedrückt.

$$\text{KFÄ (P)} = \text{Kompensationsfläche} \times \text{KWZ} \times \text{LF}$$

Tabelle 2: Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp – Bestand	Biotoptyp - Planung	BWE	Fläche m ²	KWZ	LF	KFÄ (P)
14.5 SO-Gebiet (versiegelte Fläche)	13.8. Grünfläche / Garten	0,5	805	2,0	0,4	644,00

Summe: 644,00

Erläuterung der Maßnahme:

Die Verringerung der Versiegelung und die Umwandlung in Grün-/ Gartenland stellt eine Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs (Versiegelung) auf dem Grundstück des Spielplatzes dar.

Die meist wesentlich abwechslungsreichere Bepflanzung eines privaten Grundstückes gegenüber den Rasenflächen eines Spielplatzes und einer Gaststätte werden hier als Minimierungsmaßnahme positiv zur Kenntnis genommen.

Zusammenstellung der Kompensationswerte Tab. 2 = 644,00 KFÄ (P)

Bilanzierung:

Flächenäquivalent (Bedarf) = Flächenäquivalent (Planung)

450,00

<

644,00

Aus dem Vergleich der Kompensationsflächenäquivalente des Eingriffs (Bedarf) und der Planung ergibt sich, dass der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff (+194) in Natur und Landschaft innerhalb des Eingriffsgebietes ausgeglichen werden kann.

6. Umweltprüfung / Klimaschutz

Umweltprüfung

Entsprechend § 13 BauGB kann die 1. Änderung des B-Plan Nr. 5 im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Bei der Beteiligung ist entsprechend § 13 Abs. 3 darauf hinzuweisen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lübesse ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprechend § 1a Abs. 5 BauGB wird mit der Zuordnung des Änderungsgebietes unmittelbar an eine bereits vorhandene öffentliche Erschließungsstraße entsprochen.

Dies trifft ebenfalls auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu. Durch die Möglichkeit, Gebäude in offener Bauweise zu errichten wird die erforderliche Versiegelungsfläche optimiert. Die Verringerung der erforderlichen Versiegelungsfläche bewirkt eine positive Beeinflussung des Strahlungs- und Wärmehaushalts.

Aufgrund der Geringfügigkeit der, von der 1. Änderung betroffenen Fläche, ergeben sich keine umfassenden Maßnahmen hinsichtlich Klimaschutz / Klimawandel.

7. Immissionsschutz

Lärmschutzmaßnahmen

(gem. § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB und den Anforderungen an die Betriebseigenschaften nach § 1 Abs. 4 BauNVO)

- Im Geltungsbereich der 1. Änderung (Sondergebiet) sind die Lärmpegelbereiche II bis IV zu berücksichtigen. Innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen sind die Lärmpegelbereiche LPB II und LPB III zu berücksichtigen.
- Im Sinne der Lärmvorsorge ist beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen, an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen, die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

DIN 4109, Tab. 8 – Auszug

Zeile	Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... und ähnliches	Büroräume ¹ und ähnliches
		dB (A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35

¹ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der, in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.

Die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 sind zu beachten.

- Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung ($R'_{w,res}$) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d. h. auch für Dachflächen.
- Von dem, im Plan dargestellten Lärmpegelbereich kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der Innenschallpegel nachgewiesen werden kann.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.04.2018 gebilligt.

Lübesse, den 15.05.2018

B. Col
Bürgermeister

