



Entwurf vom 31.05.2001

Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung  
der Gemeinde Lüssow

Begründung

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Lage des Plangebietes
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Bisherige Rechtsverhältnisse
4. Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes
5. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
6. Erschließung
7. Flächenbilanz
8. Nachrichtliche Übernahmen
9. Kosten für die Gemeinde Lüssow

## 1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Lüssow beabsichtigt, für den seit dem 02.10.1996 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 4, zuletzt geändert durch die seit dem 26.04.1997 rechtswirksame 1. Änderung, nun die 2. Änderung aufzustellen. Das Plangebiet besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen. Davon umfaßt der eine die Flurstücke 34/5, 34/6, teilweise die Flurstücke 76 und 78/9 der Flur 1, Gemarkung Langendorf sowie den Lerchenweg und einen jeweils geringen Teil der Dorfstraße und des Fuchsweges. Der Teilgeltungsbereich II umfaßt die Flurstücke 48/1 bis 48/3 der Flur 1, Gemarkung Langendorf und wird begrenzt durch die vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 77/40 bis 77/43 im Westen, das Flurstück 49/4 im Norden, die Hauptstraße im Osten und den Querweg im Süden.

Für alle Bauflächen ist durch vorhandene Straßen die Erschließung gesichert. Das Flurstück 48/2 wird durch den Querweg, die Flurstücke 48/1 und 48/3 durch die Hauptstraße erschlossen. Das Flurstück 34/5 ist bereits bebaut und wird über den Fuchsweg erschlossen. Bei dem zum Teil bebauten Flurstück 34/6 ist bei dem bebauten Bereich des Grundstücks die Erschließung zur Dorfstraße hin orientiert. Der verbleibende Teil des Flurstücks kann über den Lerchenweg erschlossen werden. Die angrenzenden Grundstücke sind nahezu vollständig mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

## 2. Ziele und Zweck der Planung

Das Ziel der Planung besteht darin, durch Erweiterung der Baugrenzen auf den vorhandenen Baugrundstücken die Ausnutzbarkeit dieser Grundstücke zu verbessern. Speziell im Teilgeltungsbereich I ist der gesamte Bereich des Flurstückes 34/6 durch den Lerchenweg erschlossen, kann jedoch momentan nur in dem bereits bebauten Teil, der zur Dorfstraße hin orientiert ist, genutzt werden. Durch die Erweiterung der Baugrenzen nach Norden können zwei Einfamilienhäuser zusätzlich errichtet werden.

Im Teilgeltungsbereich II wird darüber hinaus ein Teil des als private Grünfläche festgesetzten ehemaligen Flurstückes 48 zu allgemeinem Wohngebiet umgewidmet. Dies betrifft den Bereich des bereits aus dem ehemaligen Grundstück herausgeteilten Flurstücks 48/2. Auch hier ist festzustellen, daß dieses Flurstück durch den Querweg vollständig erschlossen ist.

Durch die Erweiterung der Baugrenzen in beiden Teilgeltungsbereichen und die Umwidmung der Grünfläche auf dem Flurstück 48/2 in eine Baufläche wird Baurecht für insgesamt 4 weitere Wohneinheiten innerhalb des Wohngebietes Langendorf West geschaffen. Zusätzlicher Erschließungsaufwand entsteht für die Gemeinde hierdurch nicht, da alle Grundstücke vollständig erschlossen sind. Eine Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung ist nicht beabsichtigt.

Das Flurstück 78/9 war durch die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hier soll eine Wildwiese entwickelt werden. Am Rande der Grünfläche war die Pflanzung einer mehrreihigen Hecke vorgesehen. Diese Fläche befindet sich jedoch nicht im Besitz der Gemeinde, eine Veräußerung ist durch den privaten Eigentümer nicht beabsichtigt. Daher erfolgt durch die nun vorliegende Änderungsplanung eine Umwidmung in eine private Grünfläche. Die Festsetzung der Heckenanpflanzung entfällt. Die Fläche soll jedoch als Wildwiese entwickelt werden.

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lüssow für das Wohngebiet Langendorf West (Stand 31.05.2001)

Südlich des Flurstücks 78/9 verläuft ein als Fußgängerbereich festgesetzter Weg. Diese Festsetzung bleibt, wird jedoch um den Zusatz erweitert, daß für die Anlieger hier ein Wege- und Zufahrtsrecht besteht.

### 3. Bisherige Rechtsverhältnisse

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung liegt innerhalb des seit dem 02.10.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lüssow für das Wohngebiet Langendorf West. Die Änderungsplanung entspricht weitestgehend den Darstellungen des seit dem 05.07.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüssow. Lediglich der Bereich des Flurstückes 48/2 ist – abweichend von der nun vorgesehenen Ausweisung als allgemeines Wohngebiet - im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist demzufolge im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend zu ändern.

Gesetzesgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 und Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (Gl. Nr. 2130-3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtes vom 27. April 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-6).

### 4. Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes

Im Teilgeltungsbereich I wird die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO beibehalten. Für den zur Dorfstraße orientierten Bereich gilt neben der maximal eingeschossigen, offenen Bauweise eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,25. Die Dachneigung der Hauptgebäude muß mindestens 35 und darf höchstens 50 Grad betragen. Auch diese Festsetzungen werden aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 4 übernommen und beibehalten. Für den Bereich des Flurstückes 34/5 und den nördlichen Teil des Flurstückes 34/6 gilt eine GRZ von 0,20 und eine GFZ von 0,30. Alle übrigen Festsetzungen sind wie oben beschrieben.

Die Grünfläche auf dem Flurstück 78/9 wird in eine private Grünfläche umgewidmet, die als Wildwiese entwickelt werden soll. Die Festsetzungen zu Anpflanzungen von Hecken entfallen. Der Ausgleich für die fortfallende Hecke wird stattdessen in Form einer Windschutzpflanzung entlang der Gemeindestraße von der B 105 nach Langendorf durchgeführt.

Im Teilgeltungsbereich II wird die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ebenfalls beibehalten. Für den bisher als private Grünfläche ausgewiesenen Teil des Flurstückes 48/2 erfolgt eine Umwidmung in allgemeines Wohngebiet, so dass auch dieses voll erschlossene Grundstück bebaut werden kann. Im diesem Bereich gilt ebenfalls eine eingeschossige offene Bauweise bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschoßflächenzahl von 0,40. Die Dachneigung der Hauptgebäude muß auch hier mindestens 35 und darf höchstens 50 Grad betragen.

Sämtliche textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 4, 1. Änderung gelten unverändert fort und werden daher hier nicht noch einmal gesondert aufgeführt. Lediglich die Festsetzung 1(2) aus dem Teil B der B-Pläne, derzufolge die zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenelement auf maximal 1 be-

schränkt werden sollte, wird ersatzlos gestrichen. Diese Festsetzung hat aufgrund fehlender Verhältnismäßigkeit rechtlich keinen Bestand. An dem mit der bisherigen Festsetzung verfolgten Ziel der Steuerung der Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des Gebietes wird jedoch grundsätzlich festgehalten.

## 5. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v.21.Sept. 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang dieses Bebauungsplanes diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 zusätzlich zur rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 vorbereitet werden.

### 5.1 Bestand

Bei den im Teilgeltungsbereich I gelegenen Grundstücken handelt es sich bereits um Bauflächen. Diese sind mit einer Grundflächenzahl von 0,15 bzw. im überwiegenden Teil mit GRZ 0,25 versiegelbar. Hier wird durch die Bebauungsplan-Änderung mit der vorgesehenen geringfügigen Erweiterung der Baugrenzen kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes herbeigeführt.

Der Bereich des Flurstücks 78/8 war durch die Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, auf der eine Wildwiese entwickelt werden soll. Darüber hinaus war die Pflanzung einer mehrreihigen Hecke am Rand der Fläche vorgesehen. Hier wird durch die vorliegende Änderungsplanung eine Umwidmung in eine private Grünfläche vorgenommen. Die Nutzung entspricht der vorhandenen Situation. Gleichzeitig entfällt auch die Festsetzung zur Pflanzung einer 210 m langen Hecke.

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches II sind die Flurstücke 48/1 und 48/3 bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 4 als Bauflächen ausgewiesen und mit einer GRZ von 0,25 versiegelbar. Hier sieht die vorliegenden B-Plan-Änderung keinen zusätzlichen Eingriff vor.

Bei dem im Teilbereich II gelegenen Flurstück 48/2 werden 450 m<sup>2</sup> einer privaten Grünfläche in eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Die Grünfläche ist ein aus einer Ansaat hervorgegangener einartiger Festucarasen. Er kann als Intensivgrünland angesprochen werden. Am Querweg wurde als südliche Begrenzung der privaten Grünfläche eine Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen gepflanzt. Diese Hecke muß auf eine Länge von 4 m für eine Grundstückszufahrt entfernt werden.

### 5.2 Bilanz und Bewertung

Grundlage zur Ermittlung des Eingriffs auf der zur Neubesiedelung vorgesehenen Fläche sind die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Die Bebauung des Grundstückes erfolgt in den allgemeinen Wohngebieten mit einer Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung von GRZ 0,25.
- Die Nebenanlagen, Wege, Zufahrten etc. können gemäß Baunutzungsverordnung zusätzlich 50% der zulässigen Grundflächenzahl umfassen. Die Flächen für Nebenanlagen sind jedoch

so wasserdurchlässig zu gestalten, daß hier nur eine 50%ige Beeinträchtigung der Bodenfunktion angenommen wird.

**Kompensationsmaßnahme**

Als Kompensationsmaßnahme für die entfallene Hecke auf der privaten Grünfläche wird entlang eines Bolzplatzes in der Ortslage Klein Kordshagen (Flurstücke 154 und 155 der Flur 1, Gemarkung Klein Kordshagen) eine 150 m lange 3-reihigen Hecke mit Überhältern und ein 300 m<sup>2</sup> großes Feldgehölz östlich des Bolzplatzes gepflanzt.

Hierzu sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den Reihen und einem Abstand von 1 m in der Reihe folgende Gehölze in einer Größe von 80 – 100 cm und mit einem Anteil von je 10% je Art anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Kreuzdorn (*Rhamnus cartharticus*). Weiterhin sind in einem Abstand von 10 m folgende Heister in einer Größe von 150 und 175 cm als Überhälter bzw. für das Feldgehölz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Stieleiche (*Quercus robur*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).

**Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensation**

**Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)**

| Biototyp  | Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> ) | Wertstufe | Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung | Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad | Flächenäquivalent für Kompensation |
|---|------------------------------------|-----------|---|---|------------------------------------|
| Intensivgrünland  | 166                                | 1         | 1,5<br>(1+0,5)                            | 0,75  | 187                                |
| Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen                                | 8                                  | 1         | 1,5<br>(1+0,5)                            | 0,75  | 9                                  |
| <b>Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust</b> |                                    |           |   |   | <b>196</b>                         |

**Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust**

| Biototyp  | Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> ) | Wertstufe | Kompensationsfaktor | Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad | Flächenäquivalent für Kompensation |
|---|------------------------------------|-----------|---------------------|---|------------------------------------|
| Intensivgrünland  | 284                                | 1         | 1                   | 0,75  | 213                                |
| <b>Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust</b> |                                    |           |                     |   | <b>213</b>                         |

In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von **409** Einheiten

**Tabelle 4: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen**

| Biotoptyp   | Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> ) | Wertstufe | Kompensationsfaktor | Wirkungsfaktor | Flächenäquivalent für Kompensation |
|---|------------------------------------|-----------|---------------------|----------------|------------------------------------|
| Anpflanzung eines Feldgehölzes                    | 300                                | 2         | 2                   | 0,7            | 420                                |
| <b>Flächenäquivalent der Kompensationsflächen</b> |                                    |           |                     |                | <b>420</b>                         |

Dem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von 409 steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsfläche von 420 gegenüber.

### Kompensationsmaßnahme

Als Kompensationsmaßnahme für die auf dem Flurstück 48/2 entfallene private Grünfläche wird im östlichen Teil des Bolzplatzes in Klein Kordshagen das schon vorgesehene 300 m<sup>2</sup> große Feldgehölz um weitere 300 m<sup>2</sup> vergrößert, so dass in der Summe (neben der 150 m langen Hecke) eine Fläche von 600 m<sup>2</sup> auf dem östlichen Teil des Flurstückes 155 bepflanzt wird.

## 6. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Wohngebiet vorhandenen Straßen und Wege. Die Wasserver- bzw. die Abwasserentsorgung erfolgt ebenso wie die Strom- und Erdgasversorgung im Anschluß an das vorhandene Netz. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens e.dis. Diese Anlagen liegen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes und dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- bzw. überbaut werden. Sie sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Ggf. ist eine Einweisung durch den Netzmeister erforderlich. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der e.dis ist durch Erweiterung der Niederspannungsanlage möglich.

Ebenfalls befinden sich innerhalb des öffentlichen Straßenraumes Anlagen der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (REWA). Die wasser- und abwasserseitige Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Es sind hierfür jedoch noch die Hausanschlüsse zu verlegen, da diese im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 4 an dieser Stelle noch nicht vorgesehen waren.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weiterhin Breitbandkommunikations-Anlagen der Kabel Deutschland GmbH & Co KG (Unternehmen der Deutschen Telekom Gruppe). Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut werden, vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Ist eine Umverlegung der Anlagen erforderlich, so ist das zuständige Unternehmen die Kabel Deutschland GmbH & Co KG, mindestens 3 Monate vor Baubeginn darüber zu informieren.

### 7. Flächenbilanz

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | 11.687 m <sup>2</sup> |
| davon Teilgeltungsbereich I   | 7.907 m <sup>2</sup>  |
| Teilgeltungsbereich II        | 3.780 m <sup>2</sup>  |
| Allgemeine Wohngebiete        | 6.072 m <sup>2</sup>  |
| Grünflächen                   | 4.170 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsflächen               | 1.445 m <sup>2</sup>  |

### 9. Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow/Borgwallsee. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei den Erschließungsarbeiten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind zu beachten und einzuhalten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### 9. Kosten für die Gemeinde Lüssow

Der Gemeinde Lüssow entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten, da keine zusätzlichen Erschließungsanlagen hergestellt und unterhalten werden müssen.

Langendorf, den 31.05.2001



Kuphal, Bürgermeisterin

## planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz GbR  
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23  
stralsund@planung-blanck.com