



No. No. 2006
Krall

09.02.2006

4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lüssow

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Darstellung des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
5. Erschließung
6. Nachrichtliche Übernahmen
7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
8. Bisheriger Verfahrensablauf
9. Kosten für die Gemeinde Lüssow

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von 18,12 ha den gesamten Geltungsbereich des seit dem 24.09.1996 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lüssow für das Wohngebiet Langendorf West. Es liegt am nördlichen Ortseingang von Langendorf zwischen der Hauptstraße im Osten, der Dorfstraße nach Pütte und dem Dorfteich im Süden, einer Linie entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 75/3 und 78/8 im Westen, der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 78/1 im Nordwesten, der östlichen Grenze der Flurstücke 81 und 84 im Westen, dem Flurstück 90 im Nordwesten sowie dem Flurstück 89/8 im Norden.

Folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Langendorf, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

1; 33/4 bis 33/8; 34/3; 34/4; 34/5; 34/7; 34/8; 35/3 bis 35/6; 36/1; 36/2; 37/3; 37/4; 37/5; 37/7; 37/8; 38/2 bis 38/6; 39/1 bis 39/3; 40/1; 40/2; 41/1; 41/2; 42; 43/3; 43/5; 43/6; 43/7; 43/9; 43/10; 43/11; 43/12; 43/13; 44/2 bis 44/4; 45/1; 48/2 bis 48/5; 49/1; 49/3; 49/4; 50/2 bis 50/6; 71 tw.; 75/1; 75/3; 75/6; 75/7; 75/9; 75/11; 75/12; 75/13; 76 tw.; 77/11 bis 77/44; 78/1 tw.; 78/2 tw.; 78/3 tw.; 78/5; 78/6; 78/8; 82/2 bis 82/12; 82/14; 82/15; 83/2 bis 83/18; 83/20 bis 83/29; 89/1 bis 89/7; 89/8 tw. ; 89/9; 90.

Das Wohngebiet ist zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut. Der südliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der alten Ortslage von Langendorf zuzurechnen und war auch schon vor der Aufstellung des B-Planes teilweise bebaut.

2. Ziele und Zweck der Planung

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die bei der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4 seinerzeit im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen wurden, sollen künftig auch zulässig sein. Hierfür bedarf es der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1(1) - Art der baulichen Nutzung.

Begründung:

Innerhalb von allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht allgemein, aber nach Absatz 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässig. Die Gemeinde Lüssow hatte bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 4 vor ca. 10 Jahren keinen Bedarf für eine derartige Nutzung gesehen. Sie war vielmehr bestrebt, die seinerzeit noch sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau mit entsprechenden Angeboten zu decken und die zur Verfügung stehenden Bauflächen in den neu entwickelten Wohngebieten Langendorf Nordost und Langendorf West ausschließlich den in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen vorzubehalten. Alle nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden daher ausgeschlossen.

In der Zwischenzeit ist eine gewisse – wenn auch raumordnerisch und städtebaulich unbedeutende – Nachfrage nach Ferienwohnungen, Apartments oder auch Pensionen in der Gemeinde, vor allen Dingen in Langendorf, zu erkennen. Diese ist vermutlich auf die landschaftlich attraktive Lage des Ortes im Hinterland der Küste und in unmittelbarer Nähe zur Hansestadt Stralsund zurückzuführen. Die Gemeinde Lüssow beabsichtigt eindeutig nicht, die touristische Infrastruktur innerhalb ihres Territoriums erheblich auszubauen. Hierfür fehlen auch die Voraussetzungen, wie beispielsweise die Lage innerhalb eines im Regionalen Raumord-

4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lüssow für das „Wohngebiet Langendorf West“ - Begründung (Stand: Sitzung vom 09.02.2006)

nungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ausgewiesenen Tourismusschwerpunkt- bzw. Tourismusentwicklungsraumes. Die Gemeinde sieht jedoch auch keinen Grund mehr, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind, vollständig auszuschließen. Daher sollen mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung die Voraussetzung geschaffen werden, dass bei einem entsprechenden Bedarf und unter der Voraussetzung, dass sich ein solches Vorhaben städtebaulich in die Ortslage einfügt sowie mit den umliegenden Nutzungen verträglich ist, Ferienwohnungen oder eine Pension o. ä. errichtet werden können. Das Maß der baulichen Nutzung sowie auch alle sonstigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4 werden nicht geändert.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Der seit dem 05.07.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow sowie seine seit 07.04.2004 rechtswirksame 2. Änderung stellen im betroffenen Bereich allgemeine Wohngebiete (WA) sowie öffentliche Grünflächen dar. Die vorliegende (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im Rahmen eines vereinfachten Bauleitplanverfahrens von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gesetzesgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

4. Festsetzungen der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

Die textliche Festsetzung 1(1) – Art der baulichen Nutzung – wird dahingehend geändert, dass die bisher ausgeschlossenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes künftig zulässig sein werden. Alle übrigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4 bzw. auch seiner 1. bis 3. Änderungen gelten weiter fort.

5. Erschließung

Alle Baugrundstücke innerhalb des Wohngebietes sind vollständig erschlossen.

6. Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Bodendenkmalpflege

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

6.2 Trinkwasserschutz

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt 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.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	20.10.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	28.10.2005 – 11.11.2005
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	20.10.2005
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	14.11.2005 – 14.12.2005
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10.11.2005
Satzungsbeschluss	09.02.2006

9. Kosten für die Gemeinde Lüssow

Der Gemeinde Lüssow entstehen über die Planung hinaus keine weiteren keine Kosten, da keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Langendorf, den 09.02.2006

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.de