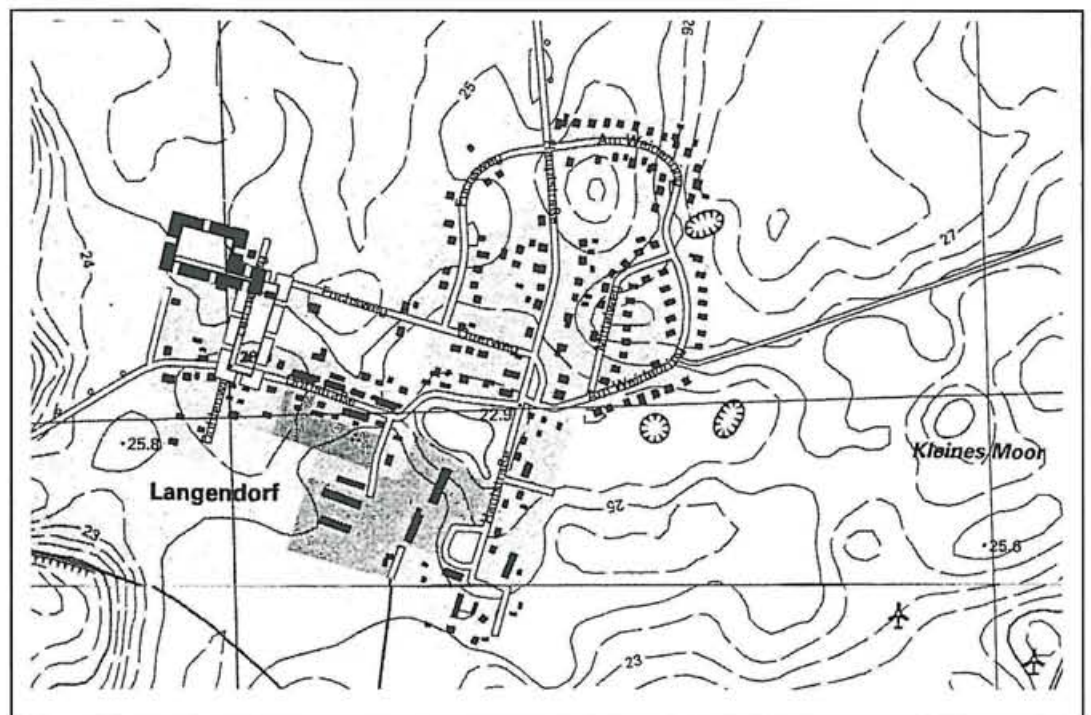

Gemeinde Lüssow

5. (vereinf.) Änderung des B-Planes Nr. 4

Begründung



Übersichtsplan

Auftraggeber: **Gemeinde Lüssow**
Landkreis Nordvorpommern

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523

Bearbeiter: Michael Mäurer

Stand: 04.11.2010



Handwritten signature in blue ink.

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. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
7. Nachrichtliche Übernahmen
8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
9. Flächenbilanz
10. Kosten für die Gemeinde Lüssow



1. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage von Langendorf, innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4 für das Wohngebiet Langendorf West, zuletzt im Geltungsbereich der 5. Änderung durch wirksam gewordene 2. (vereinf.) Änderung.

Der Geltungsbereich der 5. (vereinf.) Änderung des B-Planes 4 umfasst mit einer Fläche von insgesamt 0,38 ha das Flurstück 78/8 der Flur 1, Gemarkung Langendorf. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und gemäß Ursprungsplan (B-Plan 4) als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildwiese festgesetzt. Damit erfüllte die Fläche die Funktion einer Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahme für den im Zusammenhang mit der Realisierung des Wohngebietes Langendorf West entstandenen Eingriff in Natur und Landschaft. Die im B-Plan 4 zunächst vorgesehene Pflanzung einer Hecke ist mit der 2. Änderung des B-Planes 4 entfallen. Ersatzweise wurde eine Ausgleichsmaßnahme in Klein Kordshagen festgesetzt. Hier wurde der vorhandene Bolzplatz mit einer dreireihigen Hecke umpflanzt.

Das Grundstück ist durch den vorhandenen Weg erschlossen. Dieser ist gemäß der 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Im Bereich des Flurstücks 78/8 ist der Weg als „Fußweg mit Wegerecht für Anlieger“ gewidmet.

2. Ziele und Zweck der Planung

Es ist beabsichtigt, den nordwestlichen Rand von Langendorf abzurunden. Analog zur gegenüberliegenden Seite des südlich gelegenen Weges soll die Baufläche bis an den Ortsrand ausgewiesen werden. Das bisher als private Grünfläche - Wildwiese festgesetzte Flurstück 78/8 wird als allgemeines Wohngebiet gewidmet. Hier sollen maximal 3 Einfamilienhäuser entstehen. Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Weg.

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 BauGB genannten Schutzgüter bestehen, soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.



3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow stellt die durch die Änderung betroffenen Grundstücke als Grünfläche dar. Obwohl die 5. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten vorsieht, ist dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB hier entsprochen.

„Der Flächennutzungsplan steckt als vorbereitender Bauleitplan den Rahmen für die verbindliche Planung durch Bebauungspläne ab. Wie sich aus § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergibt, ist in ihm für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Das für diese Planungsebene besondere Merkmal ist das gemeindegebietsumfassende Gesamtkonzept. Hieraus sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Bebauungspläne zu entwickeln. Aus diesem gesetzlich gegebenen Ableitungszusammenhang folgt, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Entwicklungsgrundlage noch nicht der Bestimmtheitsgrad zu Eigen ist, der für Festsetzungen eines Bebauungsplanes typisch ist. Der Flächennutzungsplan weist ebenenspezifisch ein grobmaschiges Raster auf, das auf Verfeinerung angelegt ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben in dieser Planungsabfolge nicht die Funktion schlichter Vollzugsakte. Der Flächennutzungsplan lässt aufgrund seiner geringeren Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgefüllt werden können. Unter der Voraussetzung, dass seine Grundzüge unangetastet bleiben, gestattet er auch Abweichungen. Festsetzungen, die mit seinen Darstellungen nicht vollständig übereinstimmen, indizieren nicht ohne weiteres einen Verstoß gegen das gesetzliche Entwicklungsgebot. Ob den Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genügt ist, hängt vielmehr davon ab, ob die Konzeption, die ihm zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt.“ (vgl. Urteil vom 12.02.2003 – BverwG 4 BN 9.03)

Innerhalb des Gesamtkonzeptes für das Gemeindegebiet Lüssow sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan gemäß „3. Ziele der Planung“ folgendes vor:

„Ausgehend von den natürlichen Gegebenheiten der Region um Stralsund und der günstigen Lage zum Teiloberzentrum Stralsund werden die Hauptfunktionen der Gemeinde Lüssow in der Ansiedlung von Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe und im Wohnen gesehen. Die Gemeinde ist daher bestrebt, ihren Ortsteil Langendorf entsprechend der aus der übergeordneten Planung abgeleiteten Erfordernisse zu entwickeln. Dabei soll der Ort selber als Wohnstandort ausgebildet werden. Die Ansiedlung von Handwerk und Gewerbe einschließlich der dazugehörigen Dienstleistungsfunktionen erfolgt direkt im Anschluss an die Gewer-



begebiete der Hansestadt Stralsund nördlich von Langendorf an der Bundesstraße B 105 (Gewerbegebiet „Langendorfer Berg“). ...“

Diese grundsätzliche Zielstellung bleibt erhalten, auch wenn im Rahmen der in Aufstellung befindlichen 5. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 nun eine Abrundung der Bauflächen bis zum nordwestlichen Ortsrand durch Inanspruchnahme einer bisherigen privaten Grünfläche erfolgt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein paralleles Änderungsverfahren zum F-Plan ist nicht erforderlich.

Die durch die Planänderung betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lüssow für das Wohngebiet Langendorf West und seiner 2. Änderung. Wie bereits erwähnt, sind die Flächen dort als private Grünfläche - Wildwiese festgesetzt.

Gesetzesgrundlagen:

- Baugesetzbuch gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 ErbschaftssteuerreformG v.24.12.2008 (BGBl.I.S.3018)
- 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)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M- V S. 102) geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194).

4. Festsetzungen der 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

Das Flurstück 78/8 wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden analog zu den Bauflächen im übrigen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 geregelt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend aus dem Ursprungsplan übernommen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist neben Wohngebäuden auch die Ansiedlung von den der Versorgung des Wohngebietes dienenden Läden, Gaststätten oder nicht störenden Handwerksbetrieben sowie von sozialen Einrichtungen zulässig. Die nach § 4 BauNVO sonst ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen, wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind im Plan-



gebiet bewusst ausgeschlossen worden, um jede Beeinträchtigung der Wohnnutzung von vornherein zu vermeiden. Ursprünglich war im Bebauungsplan Nr. 4 auch geregelt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig sein sollten. Dies wurde mit der 4. (vereinf.) Änderung des B-Planes 4 für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes 4 aufgehoben, so dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes nun zulässig sind.

Die Festsetzung aus dem B-Plan 4, dass je Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenelement nur eine Wohneinheit zulässig ist, wurde mit der 2. Änderung des B-Planes 4 gestrichen. Diese Festsetzung hatte aufgrund fehlender Verhältnismäßigkeit rechtlich keinen Bestand. An dem mit der ursprünglichen Festsetzung verfolgten Ziel der Steuerung der Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des Gebietes wird jedoch grundsätzlich festgehalten.

Gemäß § 13 BauNVO sind in einem allgemeinen Wohngebiet Räume, die für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40 bei maximal einem Vollgeschoss und offener Bauweise. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die laut § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Werte werden bewusst unterschritten, um keine zu starke Verdichtung der Bebauung bzw. Versiegelung der Baugrundstücke herbeizuführen. Die festgesetzte offene Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der alten Ortslage und den Wohngebieten Langendorf Nordost und Langendorf West. Somit wird eine maximale Länge der Baukörper von 50 m gewährleistet. Die zulässige Gebäudeform wird auf Einzelhäuser beschränkt, um das Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten und die Anzahl der Wohneinheiten zu begrenzen.

Die übrigen Festsetzungen sowie auch die örtlichen Bauvorschriften gelten analog zu den allgemeinen Wohngebieten im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.

5. Erschließung

Das Wohngebiet Langendorf West ist mit allen Medien versorgt. Die REWA GmbH sichert die Versorgung mit Trinkwasser sowie auch die Entsorgung des Schmutzwassers. Die E.ON edis AG gewährleistet die Stromversorgung. Die Versorgung mit Ergas ist möglich und wird



durch die E.ON Hanse AG gesichert. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird von der Gemeinde nicht abgenommen, sondern ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. einer erneuten Nutzung zuzuführen.

Die Erschließung des Flurstückes 78/8 kann durch Anschluss an das im Gebiet vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die in der näheren Umgebung vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes und werden daher nicht im Bebauungsplan dargestellt.

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern durch das damit beauftragte Entsorgungsunternehmen. Die Müllbehälter werden von den Anliegern zu der nächsten Durchgangsstraße gebracht.

6. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

6.1 Bestand und Eingriff

Der Bereich des Flurstückes 78/8 war durch die Festsetzung der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 als private Grünfläche ausgewiesen, auf der eine Wildwiese entwickelt werden soll. Es wird durch die vorliegende Änderungsplanung auf einer Fläche von ca. 3.340 m² eine Umwidmung in ein allgemeines Wohngebiet vorgenommen.

Die Wildwiese erhält einen Kompensationswertfaktor von 3.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,25 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung von 50% festgesetzt, so dass von einer maximalen Flächenversiegelung von 37% ausgegangen werden kann.

6.2 Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensation

Tabelle Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Frischwiese	1.236	3	3,5 (3+0,5)	0,75	3.244,5
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust					3.244,5



Tabelle Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Frischwiese	2.104	3	3	0,75	4.734
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust					4.734

In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von **7.207 Einheiten**

Tabelle Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
K1	Anpflanzung einer Baumreihe 32 Bäume x 25 m ²	800	2	2	1	1.600
K2	Anlegen eines Waldmantels	2500	2	2	1	5.000
	Summe Fläche	5.900				
Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen						6.600

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **7.207 Einheiten** steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **6.600 Einheiten** gegenüber.

6.3 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen

Anpflanzen von Einzelbäumen (K1)

Auf dem Flurstück 179/4 der Flur 1 der Gemarkung Klein Kordshagen werden auf einer Länge von 160 m Winterlinden (*Tilia cordata*) als straßenbegleitende Baumreihe gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt jeweils acht Meter. Zur Pflanzung werden Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm verwendet.

Anlegen eines Waldmantels (K2)

Auf dem Flurstück 280 der Flur 1 in der Gemarkung Klein Kordshagen soll in unmittelbarer Nähe an ein vorhandenes Waldstück ein Waldmantel entwickelt werden. Die Fläche umfasst insgesamt 2.500 m². Das Flurstück 280 ist die Fläche der ehemaligen Gutsgärtnerei. Sie ist brach gefallen. Vereinzelt stehen noch alte Obstbäume auf der Brache. Alte Schuppen und Gebäudefundamente wurden bereits entfernt.



Die westlich angrenzende Waldfläche besteht aus einem Eschen, Bergahorn, Buchen und Eichenbestand.

Folgende verpflanzte Sträucher werden verwendet:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	12%
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	11%
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	7%
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	12%
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	12%
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	12%
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	12%
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	11%
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	11%

6.4 Textliche Festsetzungen

(1) Auf dem Flurstück 179/4 der Flur 1 in der Gemarkung Klein Kordshagen sind entlang der östlichen Straßenseite 32 Winterlinden (*Tilia cordata*) in einem Pflanzabstand von acht Metern zu pflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Eine Entwicklungspflege von drei Jahren ist sicherzustellen.

(2) Auf dem Flurstück 280 der Flur 1 in der Gemarkung Klein Kordshagen ist auf einer Fläche von 2.100 m² ein Waldmantel zu entwickeln. Folgende verpflanzte Sträucher sind zu verwenden: 12% Haselnuss (*Corylus avellana*), 11% Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), 7% Holunder (*Sambucus nigra*), 12% Hundsrose (*Rosa canina*), 12% Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), 12% Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), 12% Schlehe (*Prunus spinosa*), 11% Schneeball (*Viburnum opulus*), 11% Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Eine Entwicklungspflege von drei Jahren ist sicherzustellen. Die Neuanpflanzung ist mit einem Zaun vor Wildverbiss zu schützen.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.2 Trinkwasserschutz

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in 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.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Gebietes der 5. (vereinf.) Änderung B-Plan Nr. 4	3.884 m ²
Davon	
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	544 m ²
allgemeine Wohngebiete	3.340 m ²



10. Kosten für die Gemeinde Lüssow

Der Gemeinde Lüssow entstehen keine Kosten, da die Finanzierung der Planung sowie die Herstellung der zusätzlich erforderlichen Erschließungsanlagen und der Ausgleichsmaßnahmen durch den Eigentümer des Flurstückes 78/8 erfolgt. Zwischen der Gemeinde und dem Investor wird ein entsprechender Vertrag geschlossen.

Langendorf, den 4.11.2010

.....
Kuphal, Bürgermeisterin

