

25.09.2003

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüssow

Erläuterungsbericht



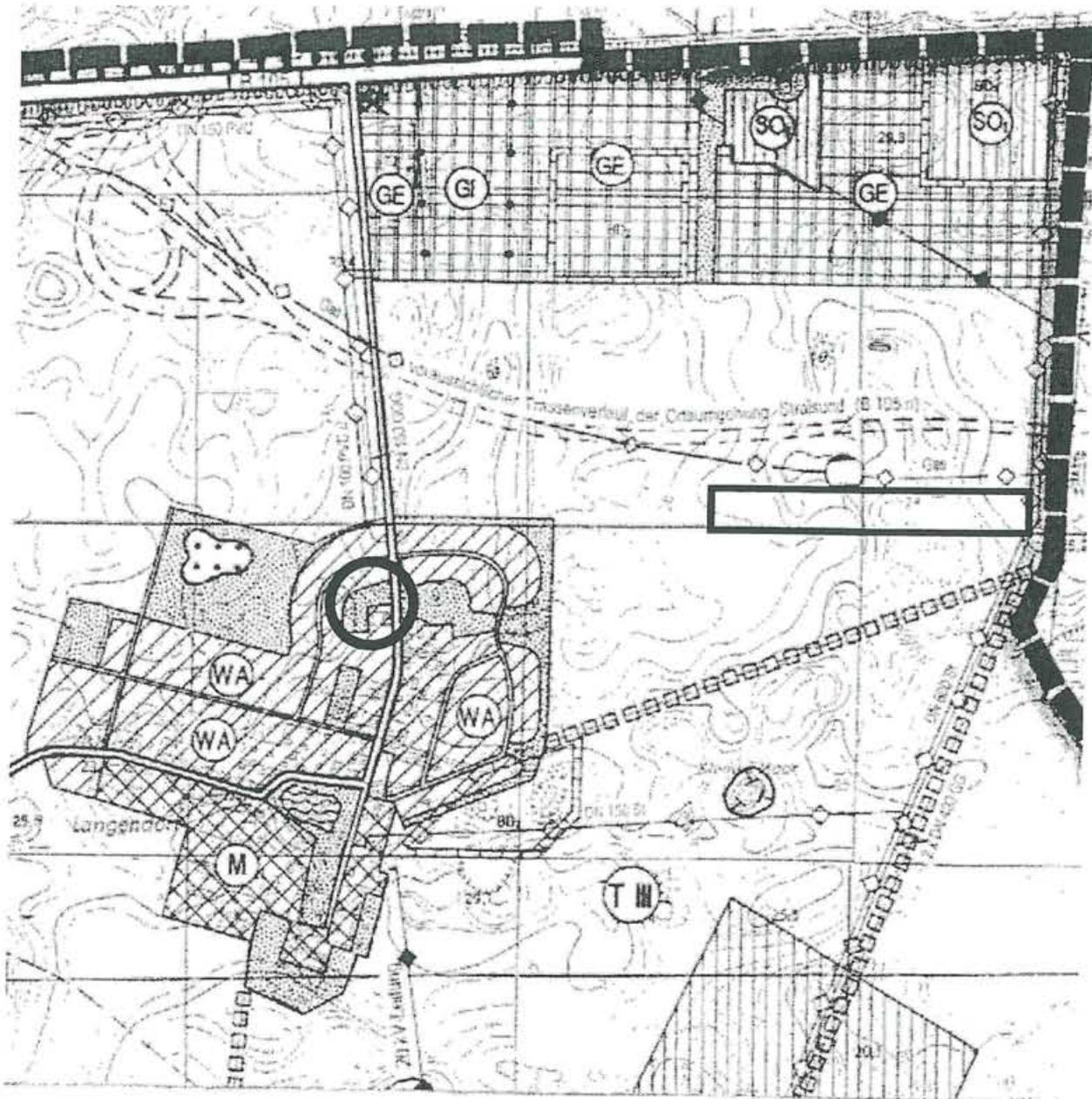
Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Charakteristik des von der Änderung betroffenen Bereiches
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Bisherige Rechtsverhältnisse
4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes
5. Erschließung
6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
7. Flächenbilanz
8. Nachrichtliche Übernahmen
9. Kosten für die Gemeinde Lüssow

1. Lage und Charakteristik des von der Änderung betroffenen Bereiches

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst das Flurstück 83/19 der Flur 1, Gemarkung Langendorf zwischen der Grenze zu den Flurstücken 83/8 bis 83/14 im Westen und im Norden, der Hauptstraße im Osten und der südlichen Grenze des Flurstückes 83/19 im Süden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 02.10.1996 rechts-wirksamen Bebauungsplanes Nr. 4, zuletzt geändert durch dessen seit dem 26.01.2002 rechts-wirksame 2. Änderung, für das Wohngebiet Langendorf West. Die angrenzenden Baugrundstücke sind nahezu vollständig mit Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow (Maßstab 1 : 10.000)

Hinsichtlich der Baugrundverhältnisse befindet sich das Plangebiet grundsätzlich in einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenlandschaft. Oberflächennah steht sandiger Geschiebemergel an. Diese Böden sind generell tragfähig, jedoch frostempfindlich.

Der im Untersuchungsraum verbreitete obere Grundwasserleiter ist durch den Geschiebemergel gedeckt und deshalb vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt. Das gespannte Grundwasser wird im von der Änderung betroffenen Bereich bei ca. > 10 m unter Flur angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Süden zum Borgwallsee. (STELUNGNAHME DES GEOLOGISCHEN LANDESAMTES M-V vom 27.07.1995 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lüssow).

2. Ziele und Zweck der Planung

Das Ziel der Planung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vollständige straßenbegleitende Bebauung des Flurstückes 83/19 mit insgesamt 4 Wohneinheiten in Einzel- oder Doppelhäusern zwischen der angrenzenden Bebauung auf den Flurstücken 50/4 im Süden und 83/14 im Norden zu schaffen. Es werden teilweise private Grünflächen (einschließlich der darauf festgesetzten Pflanzgebote) an bisher festgesetzter Stelle entfallen. Hierfür muss an anderer Stelle Ersatz für die Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

Durch Erweiterung der Bauflächen und -grenzen auf dem vorhandenen ungeteilten Flurstück soll dessen Ausnutzbarkeit verbessert werden. Der gesamte Bereich des Flurstückes 83/19 ist durch die Hauptstraße für eine einreihige Bebauung erschlossen, kann jedoch momentan nur in dem bereits bebauten südlichen Teil, genutzt werden. Durch die Erweiterung der Baugrenzen nach Norden können bei geplantem Abriss des vorhandenen Einfamilienhauses drei bis vier Einfamilienhäuser oder zwei Doppelhäuser errichtet werden. Durch die Erweiterung der Baugrenzen und die Umwidmung der Grünflächen eine Baufläche wird Baurecht für insgesamt 3 weitere Wohneinheiten innerhalb des Wohngebietes Langendorf West geschaffen, ohne dass die im Rahmen des F-Planes mögliche Erweiterung des Wohngebietes nach Norden erfolgen muss. Zusätzlicher Erschließungsaufwand entsteht für die Gemeinde hierdurch nicht, da alle Grundstücke vollständig erschlossen sind. Eine Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung auf den Wohnbauflächen ist nicht beabsichtigt.

Durch die Umwandlung eines Teils der bisherigen Grünfläche in Bauflächen entsteht ein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes, der durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen ist. Der erforderliche Ausgleich soll unmittelbar im Zusammenhang mit der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 2 auf dem Flurstück 116 der Flur 1, Gemarkung Langendorf durchgeführt werden. Beabsichtigt ist, auf dem bisher als Ackerfläche genutzten Flurstück einen 480 m langen und 56 m breiten Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Da der betroffene Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen war, wird nun eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Gebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als „Fläche zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft“ dargestellt.

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 für den Bereich des Flurstückes 83/19 nicht den Darstellungen des seit dem 05.07.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüssow. Die private Grünfläche im Westen des Flurstücks war bisher größer, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bauflächen kleiner als nun vorgesehen. Der Flächennutzungsplan ist demzufolge im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend zu ändern.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiter EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- 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 26. April 1994 i. d. F. d. Bek. d. Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468 und 612).
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RRÖP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998

4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes

Der geänderte Flächennutzungsplan stellt das Flurstück 83/19 nahezu im gesamten Verlauf der Hauptstraße und in einer Tiefe von 45 m als allgemeines Wohngebiet dar. Der westliche Teil des Grundstückes verbleibt, wie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, als private Grünfläche.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 und damit auch für die 2. Änderung des F-Planes werden insgesamt ca. 1.550 m² Kompensationsfläche benötigt. Diese Fläche wird nördlich der Ausgleichsfläche zum B-Plan 2, welche nordöstlich der Ortslage Langendorf und südlich des Gewerbegebietes Langendorf liegt, ausgewiesen.

5. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße. Die Wasserver- bzw. die Abwasserentsorgung erfolgt ebenso wie die Strom- und Erdgasversorgung im Anschluß an das vorhandene Netz. Für die vorgesehenen Anschlüsse an das Stromversorgungsnetz der e.dis ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Hierzu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 zur Verfügung zu stellen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird wie im übrigen Bereich der Bebauungspläne Nr. 3 und 4 (Wohngebiete Langendorf Nordost und Langendorf West) auch auf den Grundstücken versickert oder einer erneuten Nutzung zugeführt (Brauchwassernutzung). Die Möglichkeit der Versickerung ist grundsätzlich gegeben, siehe dazu auch das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 erarbeitete Hydrogeologische Gutachten und das Baugrundgutachten.

6. 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 dieser Flächennutzungsplan-Änderung diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Umwandlung von Grünflächen in Bauflächen vorbereitet werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen die mit der 2. Änderung des F-Planes und der 3. Änderung des B-Planes Nr. 4 verbunden sind, werden im unmittelbaren Zusammenhang mit einer Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Lüssow auf dem Flurstück 116, Flur 1 der Gemarkung Langendorf durchgeführt. Die hier durchzuführende Ausgleichsmaßnahme sieht wie folgt aus. Auf der Ackerfläche wird ein 480 m langer und 56 m breiter Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern angelegt. Durch kleine Inseln mit natürlicher Sukzession soll die Gehölzpflanzung aufgelockert werden. Nach der Fertigstellung der Ortsumgehung Stralsund wird die verbleibende Fläche als Sukzessionsfläche mit kleinen Gehölzinseln angelegt und dem Ökokonto der Gemeinde zugeführt.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 und damit auch für die 2. Änderung des F-Planes werden insgesamt ca. 1.550 m² Kompensationsfläche benötigt. Diese Fläche wird nördlich der Ausgleichsfläche zum B-Plan 2 ausgewiesen. Die Gehölzpflanzung wird durch eine Einzäunung gegen Wildverbiss geschützt.

Dabei wird in der vorliegenden F-Planänderung die gesamte Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 2 (rechtswirksam seit Jan 2002) und die 3. Änderung des B-Planes Nr. 4 in einer Größe von 2,7 ha dargestellt, da diese noch nicht im rechtswirksamen F-Plan enthalten ist.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	32.100 m ²
Davon	
- Allgemeine Wohngebiete	3.200 m ²
- Private Grünflächen	1.900 m ²
- Ausgleichsflächen	27.000 m ²

8. Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzzone

Das im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes liegende Grundstück 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.

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.

Fundmunition:

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Ferngasleitung:

Im Bereich bzw. im Näherungsbereich der geplanten Ausgleichsfläche befinden sich Anlagen der Verbundnetz Gas AG. Die ungefähre Lage dieser Anlagen ist in der Planzeichnung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gekennzeichnet. Die Anlagen der Verbundnetz Gas AG liegen in der Regelmittigkeit in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist. Es handelt sich um folgende Anlagen:

- Ferngasleitung Nr. 93 DN 300 – Schutzstreifen 6 m
- Ferngasleitung Nr. 93.09 DN 200 – Schutzstreifen 4 m
- Armaturengruppe mit Ausblaseeinrichtung.

Nutzer dieser Anlagen ist die HanseGas GmbH. Diese führt die Wartung, Instandhaltung und örtliche Betreuung durch. Genaue Angaben zur Lage der Anlagen sind beim zuständigen Dienstleiter HGW HanseGas GmbH, Herrn Belz (MB 7), Hofstraße 63 b in 18314 Löbnitz, zu erhalten.

Da die geplanten Ausgleichsfläche von den Anlagen der Verbundnetz Gas AG berührt wird, ist es notwendig, folgende Einschränkungen zu berücksichtigen: Sofern Planungen und Änderung im Bereich von 100 m beiderseits der Anlage vorgenommen werden, ist die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation zur Stellungnahme aufzufordern.

Stromversorgungsleitung:

Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche befindet sich eine 20 kV-Leitung des Energieversorgers e.dis. Hierzu sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindestgrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, wird darauf geachtet, die Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der e.dis durchzuführen. Grundlage der Abstimmung sollte ein Lageplan, M 1 : 500, mit der Eintragung der geplanten Baumstandorte sein.

Sollte eine Umverlegung der Leitung erforderlich werden, ist diesbezüglich rechtzeitig ein Antrag zu stellen.

9. Kosten für die Gemeinde Lüssow

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

Langendorf, den 17.07.2003



Kuphal
Kuphal, Bürgermeisterin

18.11.03

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

Landschaftsplanung und grünordnerische Festsetzungen:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 7 34