

13.10.1999

## Bebauungsplan Nr. 2, 5. Änderung der Gemeinde Wendorf

Begründung



## 1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung umfaßt (teilweise) das Flurstück 5/1 der Flur 4, Gemarkung Wendorf, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet Neu Lüdershagen westlich des Weidenweges zwischen den Flurstücken 5/1 (teilweise) im Norden, dem Flurstück 4 im Westen und den Flurstücken 21/21 und 21/22 im Süden.

## 2. Ziele und Zweck der Planung

In der Gemeinde existiert eine starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Baugebiet Neu Lüdershagen. Da das übrige Wohngebiet innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan vollständig an Bauinteressenten veräußert und in weiten Teilen bereits entsprechend bebaut ist, beabsichtigt die Gemeinde im Rahmen der Ausweisung des Flächennutzungsplanes am westlichen Rand das Wohngebiet zu ergänzen. Dazu wird ein 40 Meter breiter Streifen als Wohnbauland ausgewiesen, um dort eine Bebauung mit Einfamilienhäusern mit wirtschaftlichen Grundstücksgrößen zu ermöglichen.

Die derzeitige tatsächliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Wohngebiet Neu Lüdershagen und die Tatsache, daß alle übrigen, der Gemeinde zur Verfügung stehenden Flächen in diesem Bereich bereits bebaut sind, hat dazu geführt, daß sie, die mit der 5. Änderung mögliche Vervollständigung des Wohngebietes Neu Lüdershagen bereits jetzt planungsrechtlich in die Wege leitet. Damit verbleibt der Gemeinde im Rahmen der Laufzeit des Flächennutzungsplanes lediglich daß durch die Schließung der Lücken in den vorhandenen Ortslagen vorhandenen geringe Potential (Bebauung gem. § 34 BauGB) für weitere Entwicklungen.

Der tatsächliche Nachfragedruck an diesem Standort läßt die Gemeinde mit Sicherheit davon ausgehen, daß für die interessierten Bauherrn an anderen Stellen in der Gemeinde und den Nachbargemeinden derzeit keine vergleichbaren Bauflächen ausgewiesen werden und sie somit der Notwendigkeit Rechnung trägt, für diesen Bereich das im Flächennutzungsplan und im Aufstellungsverfahren der 5. Änderung raumordnerisch positiv beurteilte Gesamtpotential des Wohngebietes Neu Lüdershagen bereits jetzt auszuschöpfen.

„Die 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 stimmt bei Sicherung des angestrebten Planungszieles mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung überein: (AMT FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG VORPOMMERN, landesplanerische Stellungnahmen, Greifswald, 03.09.1999)

Die Ausweisung von 11 zusätzlichen Wohneinheiten führen nicht zur Entstehung einer wesentlichen (baulichen) Verdichtung. An dieser Stelle wird die städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Wohngebietes Neu Lüdershagen auf bereits erschlossenen Flächen umgesetzt. Eine gemäß o. g. Stellungnahme des Amtes f. Raumordnung u. Landesplanung nach der Verhältnismäßigkeit positiv beurteilte Erweiterung, ohne daß die Gemeinde als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen ist.

## 3. Bisherige Rechtsverhältnisse

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 sah im Bereich der vorliegenden Änderungsplanung Flächen für die Landwirtschaft sowie Straßenverkehrsflächen vor. Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung liegt innerhalb des seit dem 22.11.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Wendorf für das Wohngebiet Neu Lüdershagen und entspricht den Darstellungen des F-Planes, der derzeit zur Genehmigung eingereicht wird.



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).

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird ein bisher als Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für den Straßenverkehr festgesetzter Bereich vollständig neu mit allen erforderlichen textlichen Festsetzungen überplant. Aus dem beigefügten Übersichtsplan ist ersichtlich, daß es sich dabei um eine Fläche innerhalb des bisher rechtskräftig genehmigten Bebauungsplan Nr. 2 handelt. Zwar wird dieser Plan zur Einordnung als 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 benannt, ist jedoch von der Anlage und von der zeichnerischen Darstellung und textlichen Festsetzungen her als vollständiger und qualifizierter Bebauungsplan lesbar und auch für jedermann anwendbar. Lediglich die Begründung verweist auf einige bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan abgeklärten Belange wie beispielsweise der Erschließung, ohne sie vollständig darzustellen. Aus den vorgenannten Gründen ist es auch nicht notwendig, mit dieser 5. Änderung sämtlich vorangegangene Änderungen zur „Bereinigung“ der rechtskräftigen Planzeichnung vorzunehmen. Alle vorangegangenen Änderungen, wie auch diese vorliegende Änderung, betreffen räumlich lediglich Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist aus dem derzeit zur Genehmigung vorliegendem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Die dargestellten Flächen waren in jeder Fassung des Flächennutzungsplanes bereits als Ergänzung und Vervollständigung des Wohngebietes in Neu Lüdershagen vorgesehen. Lediglich die aktuelle Nachfrage nach speziellen Grundstücken in Neu Lüdershagen hat die Gemeinde dazu gebracht, diese Flächen bereits frühzeitig mit einer verbindlichen Bauleitplanung zu sichern, da entgegen Ihrer ursprünglichen Erwartungen, hier ein größeres Nachfragepotential in kurzer Zeit aufgetreten ist. Der Gemeinde verbleiben damit im Rahmen der Ausweisung des Flächennutzungsplanes weitere Wohnbaureserven nur noch in den Bereichen der vorhandenen Ortslagen (Lückenschließung gem. § 34 BauGB).

#### **4. Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung übernimmt die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grünordnung und der Gestaltung baulicher Anlagen von den angrenzenden Bauflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2. Dementsprechend sind die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig ist eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,30. Die Baugrenzen befinden sich am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches in 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. am östlichen Rand in 6 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.

Aufgrund der Stellungnahme des Amtes f. Raumordnung und Landesplanung wird zur Sicherung des angestrebten aufgelockerten Bebauungscharakters festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Reihenhausbebauung ist damit beispielsweise ausgeschlossen.

#### **5. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Neu-Lüdershäger-Weg und den Weidenweg. Der Anschluß an die überörtlichen Straßen (B 194 und B 96) erfolgt über die Gemeindestraße nach Groß Lüdershagen und das Gewerbegebiet (Koppelstraße).



Mit dem Ausbau des Wohngebietes innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 sind alle für die neu ausgewiesenen Grundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen errichtet worden. Hier sind lediglich die entsprechenden Hausanschlüsse zu ergänzen.

## 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 dieses Bebauungsplanes diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zusätzlich zur rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 vorbereitet werden.

### 6.1 Bestand

Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen und Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

### 6.2 Eingriff und Ausgleich

Durch die Bebauungsplanänderung wird auf den als allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Flächen ein Eingriff durch die mögliche Bebauung in Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Festsetzungen sowie durch Versiegelung vorbereitet. Somit ist auf diesen Flächen (9.569 m<sup>2</sup>) die Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 (entspricht 2.871 m<sup>2</sup>) zulässig. Darüber hinaus sind 50 % dieser Flächen für Nebenanlagen (1.436 m<sup>2</sup>) gem. Baunutzungsverordnung zulässig. Es wird bei der Bilanzierung von der vollen Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Grundstücken ausgegangen. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Bepflanzung der privaten Gärten mit Bäumen gesichert. Weiterhin wird auch zur Abrundung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft auf einem 7 Meter breiten Steifen eine fünfreihige Feldgehölzhecke mit beidseitigem Krautsaum entwickelt.

### 6.3 Bilanz und Bewertung

#### Bilanzierung Bestand (bisher rechtskräftiger Plan)

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Flächenwert
Flächen für die Landwirtschaft	32.113,0	1,0	32.113,0
Straßenverkehrsfläche	2.361,0	0,0	0,0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>34.474,0</b>		<b>32.113,0</b>

#### Bilanzierung 5. Änderung

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Flächenwert
Vollversiegelung durch Bebauung	2.871,0	0,0	0,0
Teilversiegelung (wassergebunden, Rasenschotter)	1.436,0	0,5	718,0
Zier- und Nutzgärten	5.262,0	1,3	6.840,6
Flächen für die Landwirtschaft	20.794,0	1,0	20.794,0
Straßenverkehrsfläche	2.361,0	0,0	0,0
Feldgehölzhecke	1.750,0	3,0	5.250,0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>34.474,0</b>		<b>33.602,6</b>

Damit wird der Ausgleich des minimierten, unvermeidbaren Eingriffs erreicht.

## 7. Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

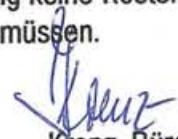
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 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 können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III und ist vor Verunreinigungen zu schützen. Zuwiderhandlungen werden nach dem Wassergesetz geahndet.

## 8. Kosten für die Gemeinde Wendorf

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

Neu Lüdershagen, den 13.10.1999

  
Krenz, Bürgermeisterin

## planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz GbR  
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Ossenreyerstraße 49 a, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23  
planung.blanck.stralsund@t-online.de