

12.09.2001

Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wendorf

Begründung

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Neu Lüdershagen und umfaßt mit einer Fläche von 2.830 m² jeweils einen Teil der Flurstücke 41 und 46/2 der Flur 4, Gemarkung Wendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch den Neu Lüdershäger Weg im Norden sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen (ebenfalls zum Flurstück 46/2 gehörend) im Westen, Süden und Osten.

Im Ergebnis eines bereits erstellten Baugrundgutachtens konnte festgestellt werden, dass der oberflächennahe geologische Untergrund grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellt. Am südlichen Rand des Grundstückes verläuft eine Sandader. Für das Grundwasser besteht keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK50 > 10 m. Das Grundwasser fließt nach Nordosten.

2. Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Wendorf beabsichtigt im Ort Neu Lüdershagen die Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit integriertem Gemeinderaum. Das derzeit vorhandene Gebäude entspricht in seiner Größe und in Bezug auf den baulichen Zustand in keiner Weise den mit der Ausweisung des Wohngebietes in Neu Lüdershagen und dem damit einhergehenden Zuzug vieler neuer Einwohner in den Ort sowie mit dem in den letzten Jahren entstandenen Gewerbegebiet in Groß Lüdershagen erheblich gestiegenen Anforderungen an die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde.

Ein Abriß des vorhandenen Gebäudes und die Wiedererrichtung am gleichen Standort sind nicht möglich, da das dortige Grundstück für das geplante Gebäude zu klein ist. Der zunächst vorgesehene Standort für die Neuerrichtung der Feuerwehr am Weidenweg im Norden des Wohngebietes in Neu Lüdershagen (Bebauungsplan Nr. 2, 4. Änderung) läßt sich nicht realisieren, da dort unter Umständen Gründe des Immissionsschutzes dem Vorhaben entgegenstehen.

Es soll daher nun auf einem Teil des Flurstückes 46/2 der Flur 4, Gemarkung Wendorf, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht für die Feuerwehr geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde am 22.11.2000 durch die Gemeindevertretung gefaßt. Das Plangebiet ist durch den nördlich verlaufenden Neu-Lüdershäger-Weg erschlossen. Die angrenzenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

3. Bisherige Rechtsverhältnisse

Das betroffene Grundstück ist planungsrechtlich derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Um Baurecht für das geplante Vorhaben zu schaffen, wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen trifft.

Der Bebauungsplan ist aus dem seit dem 27.03.2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wendorf entwickelt. Dort ist das betroffene Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Da die Gemeinde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch davon ausging, dass der Feuerwehrneubau am nördlichen Rand des Wohngebietes realisiert werden soll, wurden die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindlichen Flächen

mit der Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen. Diesbezüglich hat die Gemeinde ihre Absicht nun dahingehend geändert, dass für die Feuerwehr ein Standort außerhalb des eigentlichen Wohngebietes, jedoch noch in guter Zuordnung und Erreichbarkeit für die Mitglieder der freiwilligen Feuerwehr besser geeignet ist, als der zuvor geplante Standort. Die Möglichkeit des Neubaus eines Kindergartens ist damit nicht aufgegeben. Auf den angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf verbleibt Platz. Ein Standort innerhalb des Wohngebiete wäre ebenfalls denkbar.

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.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan weist die für die Errichtung des Feuerwehrneubaus vorgesehenen Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ aus. Alle für eine Feuerwehr notwendigen Gebäude, Stellplätze und sonstigen baulichen Anlagen sind hier zulässig. Darüber hinaus kann eine bezogen auf die Grundfläche der Gebäude untergeordnete Fläche als Gemeinderaum (z.B. für Gemeindevertretersitzungen oder die Sprechstunde der Bürgermeisterin) genutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer festgesetzten Grundfläche von GR 700 m² dem für die Feuerwehr benötigten Bedarf. Darüber kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu maximal 50% überschritten werden. Mit der festgesetzten maximalen Eingeschossigkeit und der offenen Bauweise ist gewährleistet, daß sich das geplante Gebäude gut in die nähere Umgebung einfügen wird.

Auf die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wird an dieser Stelle verzichtet, da es sich bei der Feuerwehr um ein Einzelbauwerk handelt, bei dem sich die äußere Gestaltung vor allen Dingen an der Zweckmäßigkeit orientiert. Zudem sind die umliegenden Flächen weitestgehend unbebaut, so dass gestalterische Festsetzungen unter Rücksichtnahme auf angrenzende Bebauung nicht erforderlich sind.

5. Erschließung

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

Die wasser- bzw. abwasserseitige Ver- und Entsorgung des Gebietes kann durch die REWA GmbH gewährleistet werden. Die entsprechenden Leitungen liegen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes im Neu-Lüdershäger-Weg. Für den Anschluß des Grundstücks sind die erforderlichen Abzweige herzustellen.

Eine Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie ist durch Anschluss an die vorhandenen Niederspannungsanlagen der e.dis möglich.

Weiterhin befinden sich innerhalb des öffentlichen Straßenraumes im Neu-Lüdershäger-Weg Breitbandkommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH & Co KG sowie Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden. Vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Telekommunikationsanlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzen.

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 über den Bebauungsplan Nr. 3 vorbereitet werden.

6.1 Beschreibung des Bestands

Die Fläche für den Neubau der Feuerwehr liegt südlich einer Gemeindestraße. Sie wird als Acker genutzt. Nach Süden, Osten und Westen schließt z.Z. keine Bebauung an. Eine Erweiterung der Bebauung für den Gemeinbedarf ist zu einem späteren Zeitpunkt nach Westen hin vorgesehen. Die Ackerfläche hat eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

6.2 Beschreibung des Eingriffs

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird straßenseitig ein Feuerwehrgebäude mit dazugehörigen Stellplätzen und befestigten Zufahrten errichtet. Auf ca. 384m² kommt es durch Flächenversiegelungen zu einem Totalverlust des Ackerbiotops. Durch die Anlage von Grünflächen kommt es auf ca. 1.608m² zu einem Funktionsverlust des Ackerbiotops. Da das Gebäude zur freien Landschaft hin errichtet wird, wird das Landschaftsbild beeinträchtigt.

6.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen sind und der Eingriff in das Landschaftsbild nicht erheblich ist, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biototyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ackerfläche	384	1	1,5 (1+ 0,5)	0,75	432
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust					432

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ackerfläche	1.616	1	1	0,75	1212
Summe Flächenäquivalent für Kompensationserfordernis					1212

In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von **1.644 m²**

Als Kompensationsmaßnahmen wird auf einer 750m² großen Fläche südlich des Baugrundstückes ein Feldgehölz angelegt. Das Feldgehölz mindert gleichzeitig die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur freien Landschaft hin. Es soll bei späteren Baumaßnahmen nach Osten hin fortgesetzt werden.

Die 350m² große Grünfläche zwischen Feldgehölz und Gebäude wird als Wiese angelegt. Zur Gemeindestraße und an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze werden insgesamt 10 Bäume gepflanzt. Diese Baumpflanzungen binden an diesen Seiten das Gebäude in die Landschaft ein. Eine Strauchpflanzung ist hier wegen der zu schmalen Pflanzflächen nicht möglich.

Tabelle 3: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

aktueller Biotoptyp und Entwicklungsziel	Flächengröße (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent der kompensationsmaßnahmen
Anpflanzung eines Feldgehölzes auf einer Ackerfläche	750	2	2	0,7	1050
Pflanzung von insgesamt 10 Bäumen auf dem Grundstück Flächenäquivalent von 25 m ² /Baum	250	1	1	0	250
Anlegen einer 3-schürigen Wiese auf einer Ackerfläche	350	1	1	0	350
Summe Flächenäquivalent der Kompensationsflächen					1650

In der Gesamtbilanz steht dem Kompensationserfordernis von 1.644m² eine Kompensationsfläche von 1650 m² gegenüber.

6.4 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Baumpflanzungen sind folgende Arten vorgesehen: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*), 3 mal verpflanzt, Stammdurchmesser 16 – 18 cm.

Das Feldgehölz setzt sich aus nachfolgend aufgeführten Arten zusammen:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Traubeneiche (*Quercus patraea*), Esche (*Fraxinus excelsior*), 2 mal verpflanzt, Stammdurchmesser 12 – 14 cm

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*) und Wildapfel (*Malus sylvestris*) als Heister, 2 mal verpflanzt, 150 – 200 cm hoch,
- sowie Schlehe (*Prunus spinosa*), Pfaffenhütchen (*Eunonymus europaeus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Weißdorn (*Crathaegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Schneeball (*Viburnum opulus*) als Sträucher, 3 Triebe, 80 – 100 cm.

Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch je m². Der Baumanteil soll mindestens 30% betragen. Der Anteil der Sträucher beträgt je Art 10%.

Für die Pflanzungen ist ein Verbißschutz herzustellen und eine dreijährige Fertigstellungspflege einschließlich der erforderlichen Bewässerung sicherzustellen. Das Feldgehölz wird nicht mit in die Grundstückseinzäunung einbezogen. Die Wiesenfläche soll als dreischürige ungedüngte Wiese entwickelt werden.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	2830 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	2000 m ²
Grünfläche	500 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	330 m ²

8. Nachrichtliche Übernahmen

Trinwasserschutzzone

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof. 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Immissionsschutz - Abstände zu elektrischen Freileitungen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend verläuft eine Freileitung des Energieversorgers e.dis. Für die gekennzeichnete 20 kV-Leitung ist ein Abstand von 5 m beidseits der Leitungstrasse zu berücksichtigen, der von Bebauung freizuhalten ist. Der maximale horizontale Schutzabstand zu der Leitung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Daraus wird deutlich, dass die Bauflächen innerhalb des Plangebietes durch den Freihaltbereich nicht berührt werden. Nutzungsbeschränkungen bezüglich des Immissionsschutzes und der Höhe der baulichen Anlagen bestehen demzufolge nicht.

Meliorationsanlagen

Landwirtschaftliche Entwässerungssysteme, die bei der Durchführung der Baumaßnahme angefallen sind, sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten.

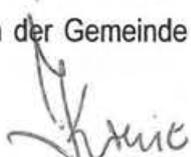
9. Kosten für die Gemeinde Wendorf

Der Gemeinde Wendorf entstehen durch den Bebauungsplan Kosten im Rahmen des Grunderwerbs und des Baus der Feuerwehr.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegenden Flächen wurden von der Gemeinde zwischenzeitlich erworben.

Neu Lüdershagen, den 12.09.2001




Krenz, Bürgermeisterin

planung: blanck./stralsund

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

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734