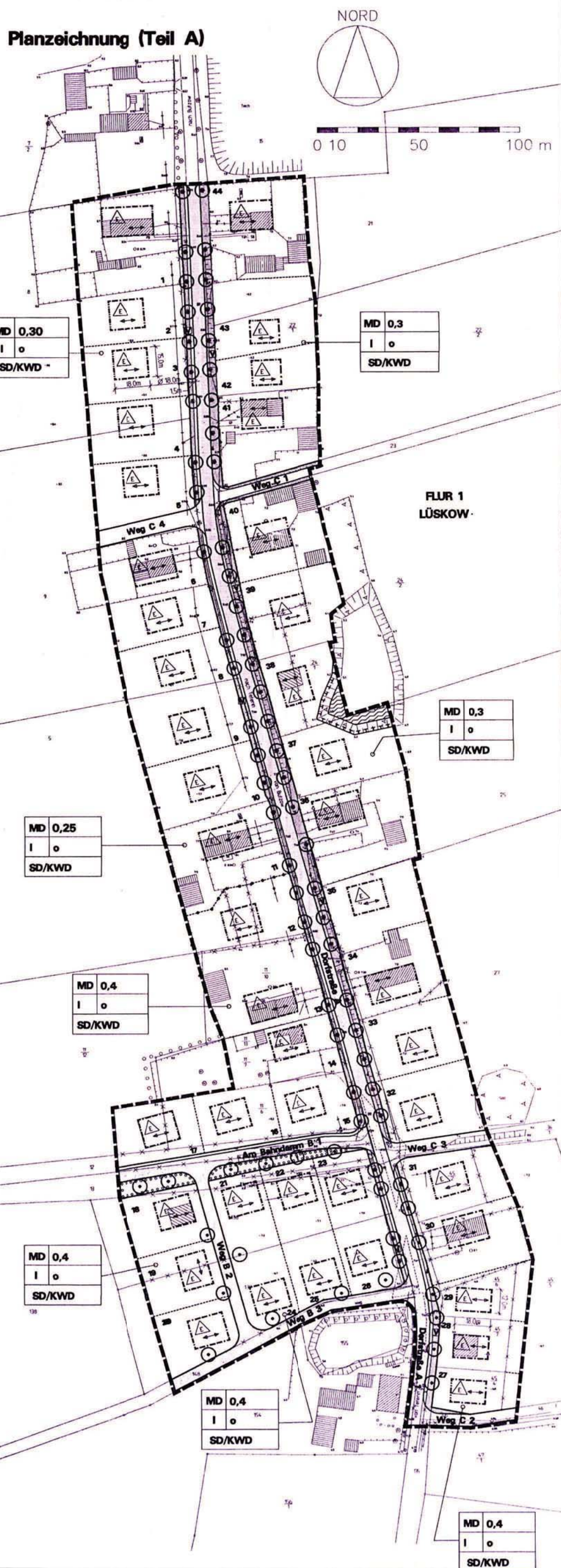


LÜSKOW GEMEINDE BUTZOW

Satzung über den Bebauungsplan Nr.1 "Lückenbebauung Dorfstraße"

Das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS M-V GL Nr.2130-3) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung Butzow vom 29.03.99 und mit Genehmigung durch den Landrat, vom 04.12.1996 folgende Satzung über den Bebauungsplan Lückow Nr.1 "Lückenbebauung Dorfstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANFESTSETZUNGEN ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD Dorfgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE

△ nur Einzelhaus zulässig
○ offene Bauweise
--- Baulinien
--- Baugrenzen

VERKEHRSFLÄCHEN

— Straßenbegrenzungslinie § 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB
— Straßenverkehrsfläche § 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB
— Befahrbarer Wohnweg § 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB
— Fußweg § 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB
— Befahrbarer Weg (C1-C4) § 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

— Öffentliche Grünflächen § 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung
— Verkehrsgrün

WASSERFLÄCHEN

— Wasserfläche § 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

— Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB
— Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB
— Pflanzgebot für Bäume § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB
— zu erhaltende Bäume § 9, Abs. 1 Nr. 25b BauGB
— zu fällende Bäume § 9, Abs. 1 Nr. 26 BauGB

2. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9, Abs. 7 BauGB
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16, Nr. 5 BauGB
— Firstrichtung verbindlich § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB
SD/KWD Satteldach, Krüppelwalmdach

Nutzungsschablone
MD 0,3 bauliche Nutzung Grundflächenzahl
I o Geschossigkeit Bauweise
SD/KWD Dachform

3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

— vorhandene Wohn- und Nebengebäude mit Haus-Nr.
— vorhandene Flurstücksgrenze/Flurstücksnummer
— vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und -nummern
— Zaun
— Grenzänderung
— Mauer
— Böschung
— Höhenangaben über HN
— Sichtdreieck

RECHTSGRUNDLAGE

§ 6 BauNVO

§ 16, Abs. 2 Nr. 1 + Abs. 3, Nr. 1 BauNVO
§ 16, Abs. 4 BauNVO

§ 22, Abs. 2 BauNVO
§ 22, Abs. 2 BauNVO
§ 23, Abs. 2 BauNVO
§ 23, Abs. 3 BauNVO

§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB

§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 25b BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 26 BauGB

§ 9, Abs. 7 BauGB
§ 16, Nr. 5 BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB

RECHTSGRUNDLAGE

§ 6 BauNVO

§ 16, Abs. 2 Nr. 1 + Abs. 3, Nr. 1 BauNVO
§ 16, Abs. 4 BauNVO

§ 22, Abs. 2 BauNVO
§ 22, Abs. 2 BauNVO
§ 23, Abs. 2 BauNVO
§ 23, Abs. 3 BauNVO

§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB

§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 25b BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 26 BauGB

§ 9, Abs. 7 BauGB
§ 16, Nr. 5 BauGB
§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 BauGB sowie dem § 5 der BauNVO

1. Im MD sind nach § 5, Abs. 2 Nr. 9 BauNVO zulässige Tankstellen und nach Abs. 3 ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
2. Das in der Planzeichnung (Teil A) angegebene Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl-GRZ) darf nicht überschritten werden.

II. Bauliche Anlagen/Gestaltung gemäß § 9, Abs.1 Nr.3 und Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO

1. Zulässige Höhe des Hauptgebäudes: Traufhöhe maximal 4,00m und Sockel maximal 0,70m OK Erdschoßfußboden über das Niveau der Straßenachse des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes.
2. Glasflächen Hauptgebäude: zulässig sind Mauerwerk, Putz Holz und Glas.
3. Dachausbildung Hauptgebäude: zulässig sind nur geneigte Dächer (Sattel- und Krüppelwalmdach) mit einer Dachneigung von 36°-60° und kupferfarben bzw. braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln als Dachdeckungsmaterial.
4. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen maximal 1/3 der Länge des Gebäudes betragen.
5. Die Gestaltung der Nebengebäude ist der Dach- und Fassadenausbildung des Hauptgebäudes anzupassen (Ausnahme: Carport).
6. Einfriedungen: In den Straßen Dorfstraße A und A1 sind Grundstückseinfriedungen beid- oder einseitig im Abstand von minimal 1,50 m zum Fußweg zulässig (Verkehrsgrün). In den übrigen Straßenräumen ist ein minimaler Abstand von 0,25 m zum einseitigen Fußweg (Wohnweg B1 "Am Bahndamm") oder zu den Straßen- und Gehwegen (Wohnwege B2 und B3) bzw. zu den sonstigen Wegen (Landwirtschaftsweg C 1-4) zu gewährleisten. Es wird eine Zaunhöhe von 1,10 m festgesetzt. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Metall und mit standortgerechten Sträuchern und Hecken (Gehölzarten siehe Begründung).

III. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9, Abs.1 Nr.11, 12, 13 und 14 BauGB sowie § 14 BauNVO

1. Die bei der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wasser, Fernmelde- und Wärme sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie keine Flächen festgesetzt sind.
2. Der Bedarf an Stellflächen und Garagen ist auf den einzelnen Grundstücken abzudecken.
3. Die Errichtung von Nebengebäuden in Vorgärten (Bereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie) ist nicht gestattet.
4. Standplätze für Müllgefäße sind auf den Grundstücken mit vorzusehen. Die Gefäße sind nur zur Müllabfuhr an die jeweilige Straße zu stellen.
5. Oberirdische Gasbehälter sind so anzuordnen, daß sie nicht in den öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich hineinwirken (hinter Gebäude flucht/nicht in Vorgärten). Die Installation als Gemeinschaftserdank ist statthaft.
6. Einfriedungen und Bewuchs im Bereich der Sichtfelder an Straßenbegrenzungslinien dürfen eine Höhe von 70 cm über Fahrbahn-oberkante nicht überschreiten.

IV. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9, Abs.1, Nr.15 BauGB

1. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplatzflächen als private Grünflächen anzulegen und als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch zu unterhalten.
2. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Abweichende Gestaltungsabsichten sind im Bauantrag zu begründen.

V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9, Abs.1, Nr.20 und § 179 BauGB sowie § 8, Abs.2 BNatSchG

1. Vermeidung von Eingriffen gemäß § 8 Abs.2 BNatSchG
1.1 Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 von allen Auf- und Abtragflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zu seiner Wiederverwendung zu lagern.
1.2 Zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei allen Baumaßnahmen" einzuhalten.
1.3 Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
1.4 An der Dorfstraße sind die Einordnung der Haupt- und Nebengebäude und die zur Erschließung nötigen Grundstücksein- und -ausfahrten den gleichmäßigen Baumabständen (einschließlich späterer Nachpflanzungen) der Lindenalleen unterzuordnen.
1.5 Zur Befestigung von Straßen, Gehwegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Terrassen sind weitestgehend wasser- und luftdurchlässige Beläge wie weifliges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterterrassen zu verwenden.
1.6 Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß abzuleiten (über offene Gräben, Drainagesystem bzw. örtliche Versickerung).

VI. Pflanzbindungen gemäß § 9, Abs.1, Nr.25 BauGB

1. Die das Ortsbild prägende Lindenalleen an der Dorfstraße ist als dominierende Verbindung des Dorfes zur Landschaft durchgehend zu erhalten bzw. zu schaffen. Dazu sind in bereits vorhandenen Lücken Nachpflanzungen vorzunehmen bzw. wo keine Bäume mehr stehen, ggf. wenigstens einseitig Neupflanzungen von Winterlinden (Tilia cordata "Greenspire" Stammumfang 16 - 18 cm, Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Pflanzabstand 10 - 12 m) vorzusehen.
2. Die sich in der Dorfstraße A und A1 zwischen den Grundstücksgrenzen und den Gehwegen befindenden Grünstreifen unterschiedlicher Tiefe sind als Verkehrsgrün dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet. Sie sind als Rosenflächen zu belassen oder mit niedrigen Sträuchern bis max. 70 cm Höhe und "Am Bahndamm" (B1) und mit Bäumen (Anpflanzgebot für Linden mit Stammumfang 16 - 18 cm, Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen) zu bepflanzen (Gehölzarten s. Begründung). Die Grünstreifen dürfen nur für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
3. An den befahrbaren Wohnwegen B 2 und B 3 sind jeweils im hinter der Straßenbegrenzungslinie an der Grenze zwischen 2 Grundstücken kleinkronige Bäume (Zierapfel-Malus spec., Japanische Kirsche - Prunus spec. oder Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang 12-14cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen).
4. Pflanzungen auf allen Grundstücken sind von den Eigentümern im ersten Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes vorzunehmen und dauernd zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan Nr.1 Lückow wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.12.1993 aufgestellt. Die erforderliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen erfolgt.

Butzow, 14.02.94
2. Die Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ist auf der Grundlage des § 21, Abs.1 des Landesplanungsgesetzes i.V.m. dem Bescheid des Wirtschaftsministers vom 08.05.1991 mit Schreiben vom 01.08.1994 erfolgt.

Butzow, 1.05.94
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs.1 Nr.1 BauGB ist am 09.12.1993 durchgeführt worden.

Butzow, 1.05.94
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2, Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 29.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.09.1994 aufgefordert worden.

Butzow, 8.04.94
5. Die Gemeindevertretung hat am 25.07.1994 auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr.1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Butzow, 25.07.94
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.03.1999 bis zum 15.09.1999 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch und Donnerstag von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Dienstag von 7.00 - 18.00 Uhr und Freitag von 7.00 bis 11.00 Uhr nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niedersicht vorgebracht werden können; in der Zeit vom 05.08.1994 durch Aushang bekanntgemacht worden.

Butzow, 5.08.94
7. Der katastermäßige Bestand am 19.08.1995 wird als Grundlage für die Festsetzung der Flurstücksgrenzen und der Flurstücksnummern in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung zugrunde gelegt. Die Flurstücksnummern sind im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, 05.09.1996
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.09.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Butzow, 29.03.95
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.1 ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.6) überarbeitet worden. Daher haben die Entwürfe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, in der Zeit vom 29.03.1995 bis zum 15.09.1995 während folgender Zeiten (s. Ziff.6) erneut öffentlich ausliegen.

Butzow, 29.03.95
10. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
11. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
12. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
13. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
14. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
15. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
16. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
17. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
18. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
19. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
20. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
21. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
22. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
23. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
24. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
25. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
26. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
27. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

Butzow, 29.03.95
28. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.1 Lückow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist am 29.03.1995 auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1995 aufgestellt.

L Ü S K O W

Gemeinde Butzow, Landkreis Ostvorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 "Lückenbebauung Dorfstraße"

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Butzow
Amt Spantekow
17392 Spantekow

Auftragnehmer:

A & S - architekten & stadtplaner
GmbH Neubrandenburg
August-Milarch-Str. 1/PF 1129
17001 Neubrandenburg



Bearbeitet durch:

Frau Schreiber
Architektin für Stadtplanung

Architektenkammer M-V
Mitglieds-Nr. 163-91-3-d



INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 Aufstellungsbeschluß und Planungsanlaß
- 2.0 Rechtsgrundlagen
- 3.0 Räumlicher Geltungsbereich/Eigentumsverhältnisse
- 4.0 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
- 5.0 Bestandserfassung und Bewertung
 - 5.1 Naturräumliche Situation
 - 5.2 Siedlung und Landschaft
 - 5.3 Naturhaushalt
 - 5.3.1 Boden
 - 5.3.2 Wasser
 - 5.3.3 Klima
 - 5.4 Voraussichtliche Entwicklung von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung
 - 5.5 Schlußfolgerungen für die Planung
- 6.0 Konzept der Planung
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Verkehrskonzept
 - 6.3.1 Fließender Verkehr
 - 6.3.2 Ruhender Verkehr
 - 6.4 Ver- und Entsorgung
 - 6.4.1 Versorgung
 - 6.4.2 Entsorgung
 - 6.5 Grünflächen
 - 6.6 Bepflanzungen

7.0 Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zu ihrer Minimierung

7.1 Landschaftsbild

7.2 Erholung

7.3 Boden

7.4 Wasser/Abwasser

7.5 Klima

7.6 Flora und Fauna

8.0 Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe

9.0 Flächenbilanz

10.0 Anlagen

- Textliche Festsetzungen (Teil B)

1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Butzow hat auf ihrer Sitzung am 28.12.1993 den Beschluß gefaßt, für die Lückenbebauung mit Eigenheimen im Ortsteil Lüskow die Bebauungspläne

- Nr. 1 "Dorfstraße" und
- Nr. 2 "Pelsiner Weg"

aufzustellen. Entsprechend § 2, Abs. 1, Satz 2 BauGB wurde der Beschluß ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Ausarbeitung der Planentwürfe wurde die A & S - architekten & stadtplaner GmbH Neubrandenburg beauftragt.

An die Gemeinde Butzow sind für den Ortsteil Lüskow bereits mehrere Bauanträge für Eigenheime gestellt worden. Sie sollen nach dem in der Aufstellung befindlichen F-Plan (vorbereitender Bauleitplan) der Gemeinde in den in der Ortslage Lüskow vorhandenen Lücken im Dorfgebiet (MD) errichtet werden (s. F-Plan-Ausschnitt im M 1:10000). Dazu soll mit den o.g. Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 2 (verbindliche Bauleitpläne) Baurecht geschaffen werden. Bebauungspläne haben die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen sowie eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, daß eine menschenwürdigere Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

2.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen für die Bauleitplanung gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446).
- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (s.o.).
- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58).
- Landesplanungsgesetz (GVO Bl. M-V. M-V, Nr. 12/1992)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP) vom 16.07.1993 (Amtsblatt M-V - Sonderausgabe vom 30.07.1993)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, gültig seit 01.07.1994 mit Verwaltungsvorschrift (VV LBauO M-V) als Erlaß des Innenministers vom 12.08.1994
- Erlaß des Innenministers im Einvernehmen mit dem Umweltminister vom 05.10.1994, erschienen im Amtsblatt für M-V als Sonderausgabe vom 02.11.1994: „Hinweise zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz nach Inkrafttreten der Landesbauordnung M-V“.

3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH/EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Für die zu bebauenden Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Flur 1 der Gemarkung Lüskow liegen von den Besitzern per Unterschrift Bereitschaftserklärungen vor, ihren Grund und Boden als Bauland aufwerten zu lassen.

Der Geltungsbereich vom B-Plan Nr. 1 umfaßt eine Fläche von ca. 8,0 ha, die sich in Nord-Südrichtung beidseitig der Dorfstraße erstreckt. Sie wird sowohl **östlich** als auch **westlich** fast ausschließlich von Ackerflächen begrenzt, die im Osten - im nördlichen Drittel - durch ein mit Bäumen und Sträuchern umwachsenes Wasserloch durchbrochen ist.

Die **südliche** Grenze bilden:

- ein Weg in die östliche Flur
- die Dorfstraße und
- der Weg am Dorfteich in die westliche Flur.

Im **Norden** schließen sich an den Geltungsbereich

- westlich der Dorfstraße ein vorhandenes Gehöft und
- östlich ein Wasserloch mit Bewuchs

an.

Das B-Plangebiet Nr. 1 befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Lüskow und umfaßt nach Zuarbeit der Berichtigung durch das Katasteramt vom 19.08.1996 folgende Flurstücke, die sich ausschließlich im Privatbesitz befinden:

8, 9, 5, 11/10, 11/12, 11/13, 11/7, 11/6, 12, 13, 136, 137, 148, 47/1, 46, 45/4, 45/5, 45/7, 45/6, 45/2, 36/1, 27, 25, 24/1, 24/2, 23, 22/1, 22/2 und 21.

4.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Gemeinde Butzow, einschließlich der Ortsteile

- Butzow
- Lüskow
- Alt Teterin
- Neu Teterin

befindet sich auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.01.1991 ein Flächennutzungsplan im Aufstellungsverfahren. Die Erarbeitung des F-Planes erfolgt durch das Büro

Strandt & Partner, Stadt- und Regionalplanung Berlin.

Nach dem Entwurf des F-Planes befinden sich die zu bebauenden Lücken in Lüskow ausschließlich in als Dorfgebiete (MD) überplanten Baugebieten (s. Anlage: Auszug aus dem Entwurf des F-Planes im Maßstab 1:10000).

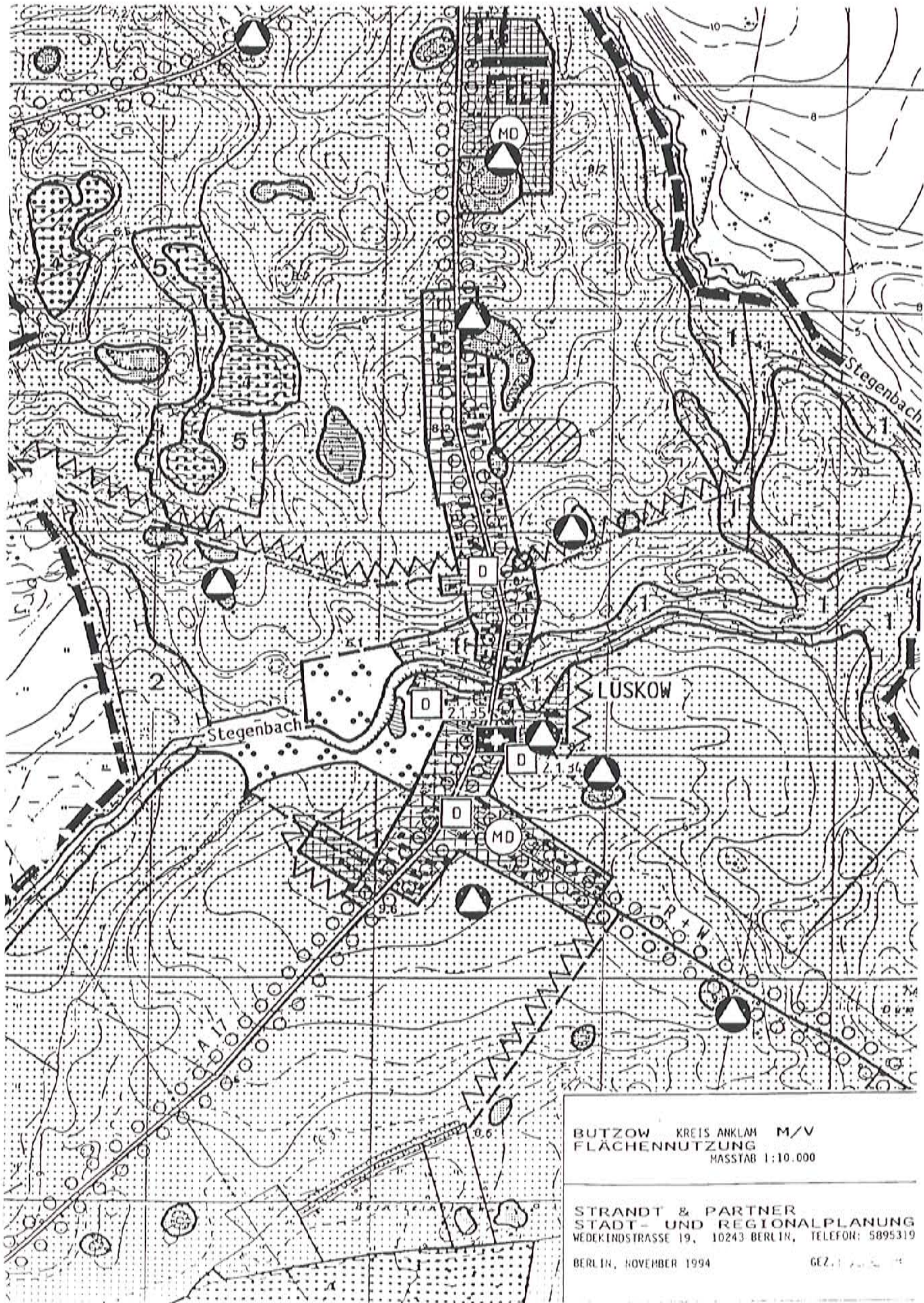
Da sich der Flächennutzungsplan der Gemeinde Butzow erst in der Aufstellung befindet, ist der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 1 des OT Lüskow entsprechend § 8, Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan zu betrachten.

Er wird entsprechend Planzeichenverordnung auf einer Vermessung im Maßstab 1:1000 erarbeitet.

Die im F-Planentwurf aufgestellten Forderungen, bei der Nutzung der Baulandreserven in den Ortslagen die historisch gewachsenen Strukturen der Dörfer zu berücksichtigen, wird in dem B-Plan beachtet.

So soll die für Lüskow typische lockere dörfliche Bebauung, die im B-Plangebiet Nr. 1 durch die weitläufige Giebelstellung der Langhäuser (Wohn- und Wirtschaftsteil unter einem Dach) gegeben ist, mit der Festsetzung von überwiegend zurückgesetzten Einzelhäusern erhalten bleiben.

Dazu werden die Häuser in der Dorfstraße bewußt auf die hintere Baulinie zurückgesetzt und auf großzügig parzellierten Grundstücken ebenfalls in Giebelstellung eingeordnet, um mit relativ großen Vorgärten die Wirkung der jetzigen weitläufigen Bebauung weitestgehend zu erhalten.



BUTZOW KREIS ANKLAM M/V
FLÄCHENNUTZUNG
MASSSTAB 1:10.000

STRANDT & PARTNER
STADT- UND REGIONALPLANUNG
WEDKINDSTRASSE 19, 10243 BERLIN, TELEFON: 5895319
BERLIN, NOVEMBER 1994

GEZ. 1/94

5.0 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

5.1 Naturräumliche Situation

Die Gemarkung der Gemeinde Butzow, die auch die Flur des Ortsteiles Lüskow einschließt, liegt lt. Zwischenbericht vom Jan. 1993 des Kreisentwicklungsplanes Anklam (ZB Jan. 93 des KEP An) in der flachwelligen bis ebenen Grundmoräne der Großlandschaft "Flachwelliges bis ebenes Vorpommern". Die flachwellige Grundmoräne sowie auch endmoränenartige Bildungen sind die dominanten morphologischen Formen im Gebiet um Anklam (ehem. Landkreis Anklam). Die Grundmoräne hat eine ØHöhe von 10 - 25 m über NN und wird nach Norden deutlich bewegter. Der dieses Gebiet zuletzt überfahrende Gletscher hat hier ein Geschiebemergelplateau hinterlassen, das durch meist < 2 m mächtige Hochflächensande bedeckt wird. In den durch abfließende Schmelzwässer erodierten lokalen oder rinnenartigen Hohlformen entstanden im Holozän vermoorte Niederungen, die heute das Flußsystem "Untere Peene" bilden, wozu auch der Stegenbach gehört, der im Gemeindegebiet Butzow den Ortsteil Lüskow etwa in der Mitte von West nach Ost durchquert.

5.2 Siedlung und Landschaft

Lüskow ist als Gutsdorf entstanden. Die Gutsanlage befindet sich westlich der Dorfstraße und wird vom Stegenbach begrenzt, der hier in einem Bogen durch den ehemaligen Gutspark fließt. Die umgebende Landschaft von Lüskow ist geprägt von relativ ausgeräumten flachen bis flachwelligen Ackerflächen mit eingelagerten Teichen und Söllen, besonders aber von der schon genannten Niederung des Stegenbaches. Die das Ortsbild prägende Lindenallee an der Dorfstraße stellt die Verbindung des Dorfes zur Landschaft her und ist unbedingt zu erhalten.

5.3 Naturhaushalt

5.3.1 Boden

Geologische Verhältnisse

Die in der Ortslage Lüskow zu erwartenden pleistozänen Sedimente, die überwiegend aus Geschiebemergel und seiner Verwitterungsdecke (Hochflächensand und Unterer Sand) bestehen, stellen erfahrungsgemäß einen geeigneten Baugrund dar. Dagegen sollten Niederungsgebiete, wie die Wiesen am Stegenbach mit ihren organischen Böden und hohen Grundwasserständen nicht bebaut werden.

Mit ähnlich ungünstigen Baugrundverhältnissen und sich daraus ergebenden erhöhten Bauaufwendungen ist vom Augenschein her auf den neu zu bebauenden Grundstücken Nr. 30 (in der Nähe des Solls) und Nr. 35 - 37 (vor einem Teich) zu rechnen.

Ertragspotential des Bodens

Durch die Verwitterung der oberflächennahen Schichten der pleistozänen Sedimente entstand lehmiger Sand mit Ackerzahlen um 38. Das Ertragspotential der zu bebauenden Ackerflächen im Geltungsbereich der B-Plangebiete Lüskow wird als durchschnittlich in Vorpommern eingeschätzt.

Entsprechend F-Planentwurf soll die Inanspruchnahme von Ackerflächen als Wohnbauland teilweise dadurch ausgeglichen werden, daß Bauflächen im MD mit nicht mehr genutzten Wirtschaftsanlagen der Landwirtschaft je nach Lage im Ortsgefüge entweder auch in Wohnbauflächen oder aber in Ackerflächen bzw. in Flächen für Wald umgewidmet werden.

5.3.2 Wasser

In den um einige Meter über dem Höhenniveau der Niederungen liegenden Geschiebemergelflächen wird großräumig verbreitetes Grundwasser erst unterhalb 2 m Tiefe in den liegenden Sanden erwartet. In den Hochflächensanden kann es in geringerer Tiefe saisonbedingt oberhalb des stauenden Geschiebemergels zur Ausbildung von Grundwasser kommen. Die höchsten Grundwasserstände sind jedoch in den Niederungen zu verzeichnen. Hier liegen sie oberhalb 1,50 m Tiefe.

Da die Trinkwasserversorgung von Blesewitz aus erfolgt, existiert in Lüskow keine Wasserfassung. Die Fließrichtung der Dränagen ist wahrscheinlich jeweils auf den Stegenbach ausgerichtet.

5.3.3 Klima

Der Raum um Anklam liegt im Bereich der östlichen deutschen Ostseeküste und zeigt bereits eine merkliche Abschwächung des maritimen Witterungscharakters, wie er noch in Westmecklenburg vorherrscht. Der westöstlich gerichtete Übergang vom maritim beeinflussten Klima der Nordseeküste zum kontinentalen osteuropäischen Klima äußert sich im wesentlichen

- in einer Verschärfung der jahreszeitlichen Temperaturoegensätze,
- durch einen geringeren Bedeckungsgrad sowie
- durch eine Abnahme der Niederschlagshäufigkeit.

Die häufigsten Windrichtungen im Raum Anklam sind West und Südwest mit zusammen 35 bis 40 %, sowie Süd in etwa 15 %. Am seltensten treten mit etwa 6 % Nordwinde und ca. 4 % Windstille auf.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind besonders die lokalklimatischen Besonderheiten von Bedeutung, wobei Bereiche mit gegliedertem Bodenrelief stärkere Unterschiede in den klimatischen Verhältnissen aufweisen können. Ein bioklimatisches Gutachten, das diese Besonderheiten aufzeigt, steht nicht zur Verfügung. Erfahrungsgemäß weisen Tiefenlagen Früh- und Spätfröste auf. Die Entstehung lokaler Kaltluft und lokalen Nebels vollzieht sich bevorzugt während windschwacher und wolkenarmer Nächte in den Uferzonen von Seen, in Niederungen und über Wiesen, so daß die an die Niederung des Stegenbaches angrenzende vorhandene Wohnbebauung kaltluftgefährdet sein könnte.

5.4 Voraussichtliche Entwicklung von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung

Der Geltungsbereich des B-Planes schließt sowohl Lücken auf relativ ausgeräumten Ackerflächen als auch auf Hausgartenflächen ein, die durch Eigenheimbau geschlossen werden sollen. Die gegenwärtige Nutzung beider Flächenarten ist damit uneingeschränkt anthropogen bestimmt, wobei die Leistungsfähigkeit der Ackerflächen für den Arten- und Biotopschutz durch die Intensität der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung in der Vergangenheit stark begrenzt wurde. Durch Optimierung des Ertrages mittels Düngung, Pflanzenschutz und Bodenbearbeitung werden auf Ackerflächen die spezifischen Standorteigenschaften überlagert, während sich das Artenspektrum der Wildpflanzen auf mehr oder weniger nährstoffliebende, herbizidresistente und der alternierenden Bodenbearbeitung widerstehende Arten reduziert.

Bei bewirtschafteten Hausgärten ist dagegen durch dauerhafte bzw. mehrjährige Kulturen, wie verschiedene Gehölze (Obstbäume, Beerensträucher, Hecken) sowie Stauden eine breitere Vielfalt der Nutzpflanzen vorhanden, die besonders Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern Unterschlupf bieten.

5.5 Schlußfolgerungen für die Planung

Aus den vorher dargelegten Standortbedingungen ergeben sich folgende Grundsätze, die bei der Planung zu beachten sind und dazu beitragen, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen:

- Durch die Bebauung von Lücken an vorhandenen Straßen innerhalb der Ortslage wird die Zersiedelung der Landschaft vermieden und eine flächenschonende Erschließung sichergestellt.
- Die Gestaltung der Gebäude ist dem Dorfbild und der Landschaft anzupassen und dabei die lockere dörfliche Bebauung beizubehalten.
- Die Bodenversiegelung durch Überbauung und andere Nutzungsansprüche muß so sparsam wie möglich erfolgen.
- Für die Befestigung von Straßen, Wegen, Stellplätzen und Terrassen sind weitestgehend durchlässige Beläge zu verwenden.
- Als sichtbare Verbindung des Dorfes zur Landschaft ist die das Ortsbild prägende, dominierende Lindenallee an der Dorfstraße durchgehend zu erhalten bzw. zu schaffen (s.a. Text, Teil B).
- Für Bepflanzungen sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

6.0 KONZEPT DER PLANUNG

Planungsabsicht der Gemeinde Butzow ist, den Ortsteil Lüskow an der Dorfstraße und am Pelsiner Weg baulich zu verdichten. Dabei sollen vorhandene Lücken, die zur Zeit private Ackerflächen oder Haus- bzw. Obstgärten sind, mit Eigenheimen bebaut werden, möglichst ohne den Charakter der lockeren dörflichen Bebauung dadurch wesentlich zu verändern. Wie dazu unter Pkt. 4.0 bereits beschrieben, wird das mit der Festsetzung von vorwiegend Einzelhäusern auf großzügig geteilten Grundstücken erreicht, die in der Dorfstraße (B-Plangebiet Nr. 1) bewußt auf die hintere Baulinie zurückgesetzt eingeordnet werden, um mit relativ großen Vorgärten die Wirkung der jetzigen lockeren Bebauung (Giebelstellung der Langhäuser) weitestgehend zu erhalten.

6.1 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 schließt beidseitig der Dorfstraße insgesamt 44 Grundstücke mit Grundstücksgrößen von 800 - 1500 m² ein, wovon 13 Grundstücke mit den Grundstücks-Nummern 1, 6, 11, 13, 14, 18, 28, 30, 34, 36, 40, 41 und 44 fast ausschließlich mit den bereits genannten Langhäusern in Giebelstellung schon bebaut sind. Direkt an der Dorfstraße stehen insgesamt 25 Lückengrundstücke mit den Nr. 2 - 5, 7 - 10, 12, 15, 23, 26, 27, 29 und 31 - 33, 35 und 37 - 39 sowie die Nr. 42 und 43 für die Eigenheimbebauung im Dorfgebiet (MD) zur Verfügung.

Den Grundstücken mit den Nr. 15, 23 und 26 westlich der Dorfstraße kommt dabei eine Sonderstellung zu. Da sie Ansatzpunkte für eine bauliche Erschließung in die Tiefe bieten, sollen sie hier gesondert betrachtet werden:

Auf den Flächen am ehemaligen Bahndamm sind an vorhandenen Wegen, die zu Wohnwegen ausgebaut werden können, auf insgesamt 12 Grundstücken (Nr. 15 - 26) 11 Einzelhäuser vorgesehen.

Das Grundstück Nr. 18 ist mit dem Bahnhofsgebäude der ehem. Kleinbahn bereits bebaut. Dieses Gebäude wird jetzt als Wohnhaus genutzt. Die Einzelhäuser E werden ebenfalls in offener Bauweise beidseitig vom Bahndamm in Traufstellung zum Wohnweg B 1 und jeweils im Versatz auf das ehemalige Bahnhofsgebäude ausgerichtet, das ebenfalls in Traufstellung zum Bahndamm steht. Am Verbindungsweg B 2 wird auf dem mittleren Grundstück Nr. 19 die Gebäudestellung auf diesen Weg ausgerichtet, um dieses Gebiet parallel zur Dorfstraße nach Westen als Riegel abzuschließen. Am geschwungenen

Weg B 3 werden die Gebäude dann wieder mit interessanten Versätzen zur Dorfstraße geführt. So kann auf den genannten Grundstücken innerhalb des B-Planes Nr. 1 als eigenständiger Bauabschnitt ein interessantes Wohngebiet entstehen, das sich aber trotzdem der Bebauung entlang der Dorfstraße unterordnet.

Das auf dem mehrfach geteilten Flurstück Nr. 45, östlich der Dorfstraße, auf dem Grundstück Nr. 28 bereits entstandene neue Eigenheim wurde wie das vorhandene Gebäude auf dem Grundstück Nr. 30 ebenfalls in Giebelstellung zur Straße errichtet. Darum sind die Eigenheime auf den Grundstücken Nr. 31 - 33 ebenfalls als Einzelhäuser in Giebelstellung zu bauen, wobei das Gebäude auf dem Grundstück Nr. 33 auf die hintere Flucht des vorhandenen Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 34 auszurichten ist, um auch auf der östlichen Straßenseite die Wirkung der vorhandenen Langhäuser weitestgehend zu erhalten. Bei der Bebauung der Grundstücke Nr. 37, 38 und 39 wird mit dem Versatz der Gebäude in Giebelstellung (2 x hintere und 1 x vordere Bauflucht) die Uferlinie des Teiches berücksichtigt und nachempfunden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend § 5 BauNVO und dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan für das B-Plangebiet auf insgesamt ca. 8 ha als "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt.

Dorfgebiete dienen entsprechend § 5 (1) Bau NVO neben der Beachtung der Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe auch dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Dazu gehören nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO auch Tankstellen, die entsprechend § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO in den B-Plangebieten Nr. 1 und 2 in Lüskow nicht gestattet sind. Ebenfalls nicht gestattet sind die entsprechend § 5 Abs. 3 im MD ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Im Interesse einer geordneten Entwicklung und Gestaltung des Ortsbildes werden im Teil B (Text) des B-Planes Festsetzungen getroffen, die Gebäudestellung, Dachform und Höhen vorgeben. Es werden Baulinien festgesetzt, auf denen nach § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muß und Baugrenzen in einer Bebauungstiefe von 12 und 15 m dargestellt. Innerhalb der Baugrenzen ist die Anordnung des Gebäudes frei wählbar. Dabei sollte jedoch die dem unter Punkt 6.1 beschriebenen städtebaulichen Konzept zugrunde liegende Gestaltidee beachtet werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind einzuhalten. Es werden nur Steildachlösungen (Sattel- und Krüppelwalmdach) mit einer Neigung von 36 - 60° gestattet.

Festgesetzt wird durchgängig die 1-geschossige Bebauung in offener Bauweise. Ausgebaute Dachgeschosse sind zulässig, jedoch dürfen Dachaufbauten und -einschnitte maximal nur 1/3 der Gebäudelänge betragen. Die höhenmäßige Einordnung der Gebäude darf eine Höhe von max. 0,7 m Oberkante Fußboden Erdgeschoß zur Geländehöhe (Höhe Straßenachse) nicht überschreiten. Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde aufgrund der Anpassung an die lockere dörfliche Bebauung 0,25 - 0,4 festgesetzt, obwohl entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO für Dorfgebiete eine GRZ von 0,6 als Höchstgrenze zulässig ist.

6.3 Verkehrskonzept

6.3.1 Fließender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des B-Plangebietes Nr. 1 erfolgt über die Kreisstraße Nr. 57 Butzow - Alt Teterin, die als Dorfstraße A und A 1 durch den Ortsteil Lüskow führt. Sie ist durchgehend 6 m breit. Der Fahrbahnbelag (Schwarzdecke) befindet sich in einem guten Befahrbarkeitszustand. Zur Erschließung der Wohngrundstücke sollte westlich einseitig ein 1,50 m breiter Gehweg angelegt werden. Die verbleibenden Restflächen in unterschiedlicher Breite bis zu den Grundstücken (Alleeebäume, Grünstreifen, Böschung, Graben) sind als Verkehrsgrün dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet. Sie sind als Rasenflächen zu belassen oder mit niedrigen Sträuchern zu bepflanzen. Das Verkehrsgrün darf nur für Grundstückszufahrten unterbrochen werden. An Kreuzungen bzw. Einmündungen sind die Sichtwinkel zu gewährleisten, d.h. es sind nur Sträucher bis maximal 70 cm Höhe zu pflanzen. Zum Erhalt der Lindenallee sind unter Beachtung der Sichtverhältnisse bereits fehlende Bäume nachzupflanzen. Die Regelmäßigkeit der Alleeebäume ist bei den Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

Die weitere Erschließung von Wohnbauflächen im B-Plangebiet Nr. 1 erfolgt über die befahrbaren Wohnwege B 1 - B 3 am Bahndamm. Sie sind alle 6 m breit und werden außer dem Wohnweg B 1, der mit einseitigem Gehweg festgesetzt wurde, von Fußgängern, Rad- und Autofahrern gleichermaßen genutzt (Mischnutzung). Darüber hinaus befinden sich im B-Plangebiet Nr. 1 die 4 Landwirtschaftswege C 1 - C 4, die zur Bearbeitung der östlich und westlich hinter der Bebauung der Dorfstraße liegenden Ackerflächen notwendig sind. Sie sind 6 m (Wege C 1 und C 2) oder 8 m (Wege C 3 und C 4) breit (s.a. Straßenprofile auf dem Plan). Erschließungsstraßen und Landwirtschaftswege sind weitestgehend mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (weidfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu befestigen (s.a. Teil B Nr. IV. 1.5).

6.3.2 Ruhender Verkehr

Der Bedarf an Stellflächen und Garagen im B-Plangebiet ist auf den einzelnen Grundstücken abzudecken. Stellflächen und ihre Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich gilt, daß geplante Erschließungstrassen nach Möglichkeit immer im öffentlichen Raum verlegt werden.

6.4.1 Versorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung von Lüskow erfolgt vom Wasserwerk Blesewitz aus. Dazu liegt die Hauptversorgungsleitung an der Dorfstraße an. Für eine garantierte Versorgungssicherheit sollte möglichst ein Ringschluß aufgebaut werden. Von der GKU wird eine einseitige Baumpflanzung am Pelsiner Weg abgelehnt, da im Sommerweg eine Trinkwasserleitung NW 80 liegt.

Löschwasser

Die Löschwasserentnahme für Lüskow kann aus dem Stegenbach erfolgen.

Elektroenergieversorgung

Zur Elt-Versorgung von Lüskow ist ein Trafo vorhanden. Es ist zu prüfen, ob die geplanten Eigenheime mitversorgt werden können, oder ob ein neuer Trafo errichtet werden muß.

Fernmeldeversorgung

Der Ortsteil Lüskow wird fernmeldetechnisch über ein unterirdisches Kabel von Anklam aus versorgt.

Beheizung

Zur Beheizung können je nach Wunsch die Medien Elektroenergie, Gas oder Öl verwendet werden.

Zur Betreibung von Heizanlagen mit Flüssiggas sind im öffentlichen Straßenraum und Gehwegbereich sichtbar installierte Gastanks nicht statthaft, während die Installation als unsichtbare Gemeinschaftserdtanks gestattet ist.

6.4.2 Entsorgung

Das **Schmutzwasser** ist über individuelle Kleinkläranlagen zu entsorgen. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasser Anklam, dem auch die Gemeinde Butzow angehört, prüft, ob später eine Ableitung der Abwässer der Gemeinde - also auch vom OT Lüskow - in die zentrale Kläranlage nach Anklam möglich ist.

Das auf den Straßen anfallende **Regenwasser** ist zu versickern bzw. zu prüfen, ob es über einen Regenwassersammler dem vorhandenen Dränagesystem zugeführt und in den Stegenbach abgeleitet werden kann.

Standplätze für Müllgefäße sind auf den Grundstücken mit vorzusehen und nur zur **Müllabfuhr** an die jeweilige Straße zu stellen.

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der gültigen Abfallsatzung des ehemaligen Landkreises Anklam, jetziger Rechtsnachfolger Landkreis Ostvorpommern zu erfolgen (s. Stellungnahme Umweltamt vom 11.10.1994).

6.5 Grünflächen

Erholungsmöglichkeiten im Freien entstehen auf den Baugrundstücken in Form von privaten Grünflächen als Wohn- bzw. Nutzgärten. Die straßenbegleitenden Grünstreifen in den Straßen A und A 1 werden als "Verkehrsgrün" dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet.

6.6 Bepflanzungen

Festgesetzt ist, daß auf den Grundstücken je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Das können neben Obstbäumen auch folgende kleinkronige Laubbäume sein:

Acer platanoides 'Globosum'	Kugelahorn
Acer palmatum	Fächerahorn
Magnolia x soulangena	Tulpen-Magnolie
Malus spec.	Zierapfel
Prunus cerasifera 'Atropurpurea'	Blutpflaume
Prunus serrulata 'Kanzan'	Jap. Zierkirsche
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Kugelrobinie
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Als großkronige Dominante (Einzelbaum) kommen folgende Laubbaumarten in Frage:

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus x carnea 'Briotii'	Rotblühende Roßkastanie
Petula pendula	Birke
Fagus silvatica 'Atropunicea'	Blutbuche

Die Straßenbepflanzungen sind ein das Ortsbild wesentlich mitbestimmender Faktor. Sie erfüllen neben ihrer gestalterischen Wirkung auch wichtige ökologische Funktionen. In Lüskow ist die das Ortsbild prägende Lindenallee an der Dorfstraße als dominierende Verbindung des Dorfes zur Landschaft durch Nachpflanzungen durchgehend zu erhalten.

Die sich in den Dorfstraßen A und A 1 zwischen den Grundstücksgrenzen und den Gehwegen befindenden Verkehrsgrünstreifen unterschiedlicher Breite sind als Rasenflächen zu belassen oder mit folgenden Straucharten niedriger Sorten (bis max. 70 cm Höhe) zu bepflanzen.:

Berberitze	<i>Berberis candidula</i>
Zwergmispel	<i>Cotoneaster dammeri</i>
Mahonie	<i>Mahonia aquifolium</i>
Fingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i>
Glanz-rose	<i>Rose nitida</i>
Kriechspindel	<i>Euonymus fortunei</i>
Japan-Spiere	<i>Spiraea japonica</i>
Sommer-Spiere	<i>Spiraea bumalda</i>
Niedrige Kranzspiere	<i>Stephanandra incisa 'Crispa'</i>

Im B-Plangebiet Nr. 1 wurde am befahrbaren Wohnweg B 1 ("Am Bahndamm") einseitig ein Anpflanzgebot ebenfalls für die o.g. niedrigen Straucharten sowie für Linden festgesetzt.

Die Festsetzung von bestimmten Baumarten erfolgt aus gestalterischen Gründen, sie berücksichtigt den verfügbaren Platz.

Festsetzungen zur Qualität des Pflanzgutes sollen ein gutes Anwachsen garantieren und damit eine schnelle Begrünung bewirken.

7.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND MASSNAHMEN ZU IHRER MINIMIERUNG

Infolge der geplanten Bebauung sind folgende bau- und nutzungsbedingten Auswirkungen zu erwarten:

7.1 Landschaftsbild

Die Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gärten wird nicht zu einer wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes führen, denn die Lückenbebauung innerhalb der Ortslage wirkt einer Zersiedelung der Landschaft entgegen. Eingriffe in das Landschaftsbild werden minimiert durch

- die lockere Bebauung in Form von Einzelhäusern
- die Begrenzung der Gebäudehöhe sowie
- die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung durch die verbindende Lindenallee und weitere Pflanzungen an Straßen und auf den Grundstücken, insbesondere an den Grenzen zur freien Landschaft.

7.2 Erholung

Das Plangebiet ist für die Erholungsnutzung ohne Bedeutung. Negative Auswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten. Die Eigentümer der Grundstücke 37 - 39 haben die Uferböschung des Teiches mit Bewuchs sowie das Gewässer selbst zu erhalten und zu pflegen.

7.3 Boden

Der Geltungsbereich des B-Plangebietes Nr. 1 umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 8,0 ha in der Flur 1 der Gemarkung Lüskow, die im Dorfgebiet (MD) für die Lückenbebauung mit Eigenheimen im wesentlichen der landwirtschaftlichen Nutzung aber auch der individuellen gärtnerischen Nutzung entzogen wird. Als dauerhafte Auswirkungen sind die durch Überbauung und Versiegelung entzogenen Flächen von insges. ca. 3,0 ha anzusehen, darunter

- ca. ha 1,9 überbaute Grundstücksflächen
(davon ca. 1,5 ha neu) sowie
- ca. ha 1,0 versiegelte bzw. befestigte Verkehrsflächen
(davon ca. 0,48 ha neu).

Da der Bau von Straßen, Wegen, Stellplätzen und Terrassen mit einer Verdichtung sowie einer teilweisen Versiegelung des Bodens verbunden ist, sollte der Bedarf weitestgehend eingeschränkt werden. Die o.g. Aufstellung der in Anspruch genommenen Flächen zeigt, daß durch die Anbindung an die vorhandene Dorfstraße (A und A 1) die verdichtete und befestigte öffentliche Verkehrsfläche einschließlich neuer Gehwege im B-Plangebiet Nr. 1 um insgesamt ca. 0,52 ha oder ca. 52 % minimiert wird.

Die baubedingten Wirkungen gehen räumlich über die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme hinaus. Sie werden durch die flächensparende Ablagerung von Baustoffen, eine optimale Baustellenentsorgung bezüglich der Baustoffe u.a. sowie eine sorgfältige Trennung von Ober- und Unterboden minimiert.

7.4 Wasser/Abwasser

Da das anfallende Abwasser vorschriftsmäßig entsorgt wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.

Das Grundwasser ist nicht unmittelbar durch flächenhaft eindringende Schadstoffe gefährdet.

7.5 Klima

Die geplante Lückenbebauung bewirkt keine erheblichen Veränderungen des Lokalklimas.

7.6 Flora und Fauna

Geschützte Biotope sowie geschützte Tier- und Pflanzenarten werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Die Änderung der Form der Bodennutzung wird eine Veränderung des Artenspektrums zur Folge haben. Gegenüber der gegenwärtig intensiv genutzten Ackerflächen und der weniger intensiv genutzten Gärten wird sich die Artenzahl besonders wegen der umfangreichen Gehölzpflanzungen erhöhen. Die Vegetationsfläche verringert sich um die bebaute und befestigte Fläche.

8.0 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER EINGRIFFE

Nach der Durchsetzung der unter Punkt 7 genannten Maßnahmen verbleiben folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen:

- Überbauung, Versiegelung und Verdichtung von Boden
- Verringerung der Vegetationsfläche.

Gemäß § 8 BNatSchG ist ein Eingriff dann ausgeglichen, wenn nach Beendigung der Baumaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen eine optimale und funktionsgerechte Gestaltung und Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleisten und eine weitgehende Wiederherstellung des biotischen Potentials herbeiführen. Durch die in Punkt 6.6 erläuterten Bepflanzungsmaßnahmen werden die Grundstücke in die Landschaft eingebunden und durch den Erhalt der Allee an der Dorfstraße im wesentlichen erhalten.

Die Erhöhung des ökologischen Wertes der mit Gehölzen zu bepflanzenden Flächen (Grünstreifen und Pflanzungen auf den Grundstücken) stellt einen Ausgleich für die Verringerung der Vegetationsfläche dar.

10.0 ANLAGEN

9.0 FLÄCHENBILANZ

B-Plangebiete

	ha	%
Geltungsbereich	7,75	100,0
davon		
1. Grundstücksflächen	6,4	82,6
- Ø 30 % bebaubare Grundstücksfl. (einsch. bestehender Gebäude/Be- standsschutz)	(1,92)	
2. Verkehrsflächen	1,0	12,9
- Erschließungsstraßen A, A 1 und A 2	(0,64)	
- befahrbare Wohnwege B 1 - B 4)	(0,22)	
- Landwirtschaftswege C 1 - C 4	(0,14)	
3. Öffentliche Grünflächen	0,33	4,2
4. Wasserfläche	0,02	0,3
	7,75	100,0