



05.12.1996

Begründung zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lüssow

für den bisher von der Bebauung ausgesparten, durchschnittlich 35 m breiten, Streifen unmittelbar nordöstlich der Planstraße A und die anschließenden landwirtschaftlichen Flächen bis zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 für das Wohngebiet Langendorf West

1. Lage des Plangebietes und städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet umfaßt mit einer Gesamtfläche von insgesamt 2,35 ha den bisher von der Bebauung ausgesparten, durchschnittlich 35 m breiten, Streifen unmittelbar nordöstlich der Planstraße A und die anschließenden landwirtschaftlichen Flächen bis zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 für das Wohngebiet Langendorf West.

2. Bisherige Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 02.10.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lüssow für das Wohngebiet Langendorf West. Die betroffenen Grundstücke waren dort als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Sie befinden sich unmittelbar nordöstlich der Planstraße A und sind daher voll erschlossen. Die gegenüberliegenden Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen worden. Die Ausnutzung der angrenzenden Bauflächen erfolgt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,40 bei maximal eingeschossiger, offener Bauweise.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow entwickelt. Im Entwurf des F-Planes vom 21.03.1996 sind die betroffenen Gebiete als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO bzw. zum Teil als Grünfläche ausgewiesen.

Gesetzesgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (jeweils zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993), Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993.

3. Anlaß und Ziel der Planung

Die von der Änderungsplanung betroffenen Flächen waren bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Im Zuge des Planverfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 mußte die Gemeinde Lüssow unter Berücksichtigung der Belange der Nachbargemeinde Hansestadt Stralsund und der von der Raumordnungsbehörde geäußerten Hinweise zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ihre Wohnungsbauplanung auf den unmittelbaren Eigenbedarf reduzieren. Darüberhinaus wurde ihr lediglich eine von der Hansestadt Stralsund mitgetragene Zuwachsrate von ca. 35 WE zugestanden.

Im Ergebnis entstand ein Wohngebiet mit ca. 40 neuen Wohneinheiten. Die Konzeption der Straßen, Wege und Erschließungsanlagen sah jedoch ursprünglich insgesamt mindestens 55 bis 60 WE innerhalb des Wohngebietes Langendorf West vor. Durch die von der Hansestadt Stralsund und der Raumordnungsbehörde geforderte Reduzierung der Bauflächen konnte der von der Gemeinde zunächst kalkulierte Grundstückspreis von ca. 110,00 DM/m² nicht aufrecht erhalten werden. Die relativ hohen Kosten für den Grundstücksankauf durch

die Gemeinde und die Erschließung mußten nun auf wesentlich weniger Baugrundstücke umgelegt werden, so daß sich mit 140 DM/m² ein für die Region sehr hoher Grundstückspreis ergab. Die einstmals hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in Langendorf, die der Gemeinde durch zahlreiche schriftliche Anfragen bekannt war, sank drastisch. Der Verkauf der Grundstücke und damit die Realisierung des gesamten Vorhabens war plötzlich in Frage gestellt.

Des weiteren ergab sich durch die Reduzierung der Bauflächen am äußeren Rand des Wohngebietes ein von der Gemeinde nicht gewünschter städtebaulicher Mißstand. Eines der wesentlichen Planungsziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 bestand in der sinnvollen Abrundung der vorhandenen Ortslage und der Schaffung eines Übergangs vom Wohngebiet Langendorf Nordost zur neu geplanten Wohnsiedlung. Dieses Planungsziel war mit dem nun rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4, in dem die im Nordosten der Planstraße A liegenden Baugrundstücke als (voll erschlossene) Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, nicht erreicht worden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern für weitere 12 Wohneinheiten. Durch die hinzukommenden Baugrundstücke können die vorhandenen Erschließungsanlagen wirtschaftlicher ausgenutzt und der Grundstückspreis für die künftigen Grundstücksbesitzer innerhalb des neuen Wohngebietes insgesamt um ca. 25% gesenkt werden. Der Ort Langendorf wird auf diese Weise auch nach Norden sinnvoll abgerundet.

4. Festsetzungen des Planes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4. Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit ist neben Wohngebäuden auch die Ansiedlung von den der Versorgung des Wohngebietes dienenden Läden, Gaststätten oder nicht störenden Handwerksbetrieben sowie von sozialen Einrichtungen zulässig. Die nach § 4 BauNVO sonst ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet bewußt ausgeschlossen worden, um jede Beeinträchtigung der Wohnhäuser von vornherein zu vermeiden.

Um das Maß der baulichen Nutzung bzw. auch die Anzahl der Wohnungen auf die von der Gemeinde beabsichtigte Anzahl von 12 Wohneinheiten zu beschränken, wurde die Festsetzung aus dem rechtskräftigen Plan in den Text, Teil B, der Bebauungsplanänderung aufgenommen, derzufolge pro Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenselement nur eine Wohnung zulässig ist. Auf diese Weise wird gewährleistet, daß die von der Gemeinde Lüssow geplante Wohnbebauung in Einklang mit der Entwicklung in den angrenzenden Nachbargemeinden steht und daß die Belange der Raumordnung und Landesplanung gewahrt bleiben.

Die Ausnutzung der neu ausgewiesenen Baugrundstücke erfolgt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,40 bei maximal eingeschossiger Bebauung. Die laut § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Werte werden bewußt

unterschritten, um keine zu starke Verdichtung der Bebauung bzw. Versiegelung der Baugrundstücke herbeizuführen. Die festgesetzte offene Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der alten Ortslage und im übrigen Wohngebiet Langendorf West. Somit wird eine maximale Länge der Baukörper von 50 m gewährleistet, zulässige Gebäudeformen wären Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Die geplante Grundstücksteilung sieht allerdings nur Einfamilienhäuser vor.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Durch die unter Punkt 6 „Örtliche Bauvorschriften“ des Textes, Teil B, getroffenen baugestalterischen Festsetzungen wird ein Mindestmaß an städtebaulicher Gestaltung im Wohngebiet gesichert, ohne Individualität in der Bebauung auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Die festgesetzten Maßnahmen entsprechen konkret den im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird auf die Stätte der Leistung und eine maximale Größe von 0,50 m² beschränkt, um zu verhindern, daß entlang der Haupteinfahrstraßen oder in den Baugebieten eine Vielzahl von großflächigen Werbetafeln entsteht, die in Wohngebieten oftmals störend wirken. Die Beschränkung der zulässigen Dachformen für die Hauptgebäude auf symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad sowie auch die Gestaltung der Fassaden als rotes/rotbuntes Sichtmauerwerk bzw. als glattverputzte oder mit einer Holzverschalung versehene Fassade in hellen Farbtönen orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der alten Ortslage und im übrigen Wohngebiet West.

Um auch die Standorte für Müllbehälter und oberirdische Gas- und Ölbehälter besser in die Wohnsiedlung zu integrieren, sind diese in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist. Durch die Festsetzung, Grundstückseinfriedungen möglichst als Laubholzhecken auszuführen, soll zu einer weiteren Durchgrünung des Plangebietes beigetragen werden.

5. Grünordnung

5.1 Allgemeines

Durch das weitgehende Fehlen einer detaillierten Landesgesetzgebung finden die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), ergänzt durch das „Erste Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ unmittelbar Anwendung. Entsprechend der §§ 8 und 8a des BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft derart auszugleichen, daß keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Die geplante Bebauung auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt einen solchen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Rahmen dieser Planung sind daher die aus einer Bestandsbewertung abgeleiteten Grünordnungsmaßnahmen dargestellt und als Festsetzungen in die Planzeichnung und den Text des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

5.2 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Flächen des Geltungsbereiches umfassen 2,3 ha, die ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Land-

schaft aus dem Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lüssow werden durch den Geltungsbereich der vorliegenden vereinfachten Änderung erweitert. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Eingrünung bzw. Abpflanzung der geplanten Bebauung durch eine dreireihige Hecke mit einheimischen Laubgehölzen vorgesehen. Auf der verbleibenden Fläche wird eine extensiv gepflegte Wiese mit einmaliger Mahd pro Jahr entwickelt.

5.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Grundlage zur Ermittlung des Eingriffs durch die geplante Bebauung ist die volle Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,25 und einer zusätzlichen Versiegelung von 50% der zulässigen Grundflächenzahl gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes.

Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes:

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Flächenwert (m ²)
Landwirtschaftsfläche	23.550	1,0	23.550
Gesamtflächenwert	23.550		23.550

Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Flächenwert (m ²)
versiegelte Fläche	3.675	0,0	-
Zier- und Nutzgarten	6.125	1,2	7.350
extensive Wiese	11.480	1,8	20.664
mehrrühige Hecke	2.250	2,5	5.625
Gesamtflächenwert	23.530		33.639
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - A)			10.089

Die Bilanzierung nach dem Modell Schleswig-Holsteins ergibt, daß der durch die vorgesehene Bebauung hervorgerufene Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Der hierbei rechnerisch entstehende Überschuß ist, wie bereits im Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lüssow, als Ersatzmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Lüssow vorgesehen.

6. Immissionen

Die Problematik des Lärmschutzes wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 ausführlich behandelt. In der dort durchgeführten Berechnung konnte festgestellt werden, daß der durch den prognostizierten Verkehr auf der Ortsumgehungsstraße verursachte Lärm die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (tags 55 dB und nachts 45 dB) nicht über-

schreitet. Auch bei Ergänzung der Wohnbebauung innerhalb des Wohngebietes Langendorf West in nördlicher Richtung wird sich diese Situation nicht wesentlich ändern.

Des Weiteren werden im Zuge der Planung für die Ortsumgehung durch das Straßenbauamt ohnehin Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden müssen, da die im bereits besiedelten Wohngebiet Langendorf Nordost stehenden Wohnhäuser einen geringeren Abstand zur Trasse der Vorzugsvariante der geplanten Straße haben und Maßnahmen bzw. Einrichtungen zum Lärmschutz jeweils durch denjenigen erstellt werden, der zuletzt Baurecht erlangt. Da das Planfeststellungsverfahren für die Ortsumgehung gerade erst eingeleitet worden ist, wird dies in jedem Fall der Straßenbaulastträger sein.

7. Hinweise

Die vorliegende Änderungsplanung besteht nur aus der Änderung eines Teils der landwirtschaftlichen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet für insgesamt 12 Wohneinheiten bzw. in öffentliche Grünfläche. Alle übrigen Festsetzungen und Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 gelten weiterhin und werden zum Teil der Übersicht halber hier mit dargestellt.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III und ist vor Verunreinigungen zu schützen. Zuwiderhandlungen werden nach dem Wassergesetz geahndet.

9. Inhalt der Abwägung

Da mit dem hier geplanten Vorhaben ein über den unmittelbaren Eigenbedarf der Gemeinde hinausgehender Wohnbedarf gedeckt werden soll, galt es die Zustimmung der Nachbargemeinden, insbesondere der Hansestadt Stralsund einzuholen. Auf einer hierfür einberufenen Stadt-/Umlandrunde hat die Hansestadt Stralsund ihr Einvernehmen für den Bau weiterer 12 Wohneinheiten erteilt. Im Zuge des Planverfahrens für diese Bebauungsplanänderung äußerte sie dann allerdings Bedenken gegen das Vorhaben, die u.a. damit begründet wurden, daß die Gemeinde Lüssow durch ihre Planung die oberzentrale und finanzielle Leistungsfähigkeit der Hansestadt Stralsund gefährden würde, daß die Wohngebietserweiterung nur im Interesse Dritter und aus rein wirtschaftlichen, nicht aber aus städtebaulichen Gründen erfolgen würde, der Sinn der im Bebauungsplan Nr. 4 einstmals erfolgten Reduzierung durch die jetzt zusätzlich ausgewiesenen Wohneinheiten in Frage gestellt werden würde und die Hansestadt Stralsund außerdem in der Lage wäre, den Wohnbedarf der Stralsunder Bevölkerung allein abzudecken. Die Gemeinde hat diese Bedenken im Rahmen ihrer Abwägung wie folgt behandelt:

- Es trifft nicht zu, daß die angestrebte Wohngebietserweiterung *nur* aus wirtschaftlichen Gründen erfolgt, obwohl es selbstverständlich ist, daß wirtschaftliche Aspekte bei der Bauleitplanung nicht völlig außer Acht gelassen werden können, siehe dazu auch Punkt 3 der Begründung. Es werden hier nicht die Interessen Dritter verfolgt, da die Erschließung durch die gemeindeeigene Entwicklungsgesellschaft erfolgt. Vielmehr stehen städtebauliche Aspekte im Vordergrund dieser Änderungsplanung, da sich mit der Re-

duzierung der Bauflächen am äußeren Rand des Wohngebietes ein von der Gemeinde nicht gewünschter städtebaulicher Mißstand ergab. Eines der wesentlichen Planungsziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 bestand in der sinnvollen Abrundung der vorhandenen Ortslage und der Schaffung eines Übergangs vom Wohngebiet Langendorf Nordost zur neu geplanten Wohnsiedlung. Dieses Planungsziel war mit dem nun rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4, in dem die im Nordosten der Planstraße A liegenden Baugrundstücke als (voll erschlossene) Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, nicht erreicht worden (siehe dazu auch Begründung zur vorliegenden Änderung).

- Die von der vorliegenden Änderungsplanung betroffenen Flächen waren bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 für die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die im Zuge des Planverfahrens erfolgte Reduzierung der Bauflächen geschah einzig zur Berücksichtigung der Bedenken der Hansestadt Stralsund und umfaßte bei weitem mehr als die im Geltungsbereich der 1. Änderung liegenden Grundstücke. So wurden alle in zweiter Reihe zur Planstraße A liegenden Baugrundstücke, die über kleine Stichstraßen erschlossen werden sollten, aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Wenn in der Begründung von ursprünglich 55 bis 60 Wohneinheiten gesprochen wird, dann handelt es sich bei diesem Wert um die bei der Konzeption der Erschließungsanlagen als Mindestmaß für eine wirtschaftliche Erschließung notwendige Anzahl der Baugrundstücke. Der ursprüngliche Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 sah bei weitem mehr Wohneinheiten, nämlich ca. 80 WE vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist dagegen nur noch knapp 40 WE aus und wurde somit auf die Hälfte des ursprünglichen Maßes reduziert. Der Sinn dieser Reduzierung wird daher auch durch die mit der 1. Änderung geplanten 12 Wohneinheiten nicht in Frage gestellt.
- Es steht außer Frage, daß die Hansestadt Stralsund durch die in den letzten Jahren neu entstandenen bzw. noch in Planung befindlichen Wohngebiete in der Lage ist, den größten Teil ihres Wohnbedarfes auf eigenem Territorium abzudecken. Dabei muß sie sich jedoch aufgrund der wenigen zur Verfügung stehenden Flächen auf Geschößwohnungsbau beschränken, wertvolle innerstädtische Standorte sollten dem verdichteten Flachbau (z.B. Reihenhäuser) und dem Geschößwohnungsbau vorbehalten bleiben. Momentan zeigt sich jedoch eine starke Nachfrage für Grundstücke zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern. Darüber hinaus existiert bei vielen Bürgern der Wunsch nach dem Wohnen in ländlicher Umgebung. Hier kann die Hansestadt Stralsund mit dem ihr zur Verfügung stehenden begrenzten Flächenangebot den Bedarf innerhalb ihres Territoriums kaum abdecken. Die flächenmäßig geringen von der Stadt für den Einfamilienhausbau vorgesehenen Gebiete (insgesamt zwei - Devin und Parower Chaussee) befinden sich in landschaftlich und städtebaulich attraktiver Lage und zielen mit einem Grundstückspreis von ca. 170 DM/m² auf eine finanziell besser gestellte Gruppe von Bauherren ab. Demzufolge ergibt sich aus den Wohnflächenausweisungen der Gemeinde Lüssow, die eindeutig auf die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern ausgerichtet sind und mit ca. 110 DM/m² deutlich unter dem Preis der Stadt liegen und damit auch finanziell weniger gut gestellten Bürgern die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum bieten, keine Konkurrenz zu den Wohngebieten auf städtischem Territorium.
- Es ist nicht zutreffend, daß eine Gemeinde allein durch ihre Wohnflächenausweisung die oberzentrale oder finanzielle Leistungsfähigkeit der Hansestadt Stralsund gefährdet. Eine der Aufgaben eines Oberzentrums besteht darin, Impulse auf die umliegenden Gemeinden auszustrahlen. Da Arbeitsplätze sich überwiegend im Zentrum konzentrieren, können diese Impulse nur derart aussehen, daß in den Umlandgemeinden ein Teil der notwendigen Wohnungen gebaut wird.

Unter Berücksichtigung dieser vorgenannten Aspekte hält die Gemeinde an ihrer Planung fest.

10. Kosten für die Gemeinde Lüssow

Der Gemeinde Lüssow entstehen durch die Änderungsplanung keine zusätzlichen Kosten.

Langendorf, den 05.12.1996



Kuphal, Bürgermeisterin

Dieses Werk unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 des Urheberrechtsgesetzes vom 09.09.1965 (BGBl. 1 S. 1273). Vervielfältigungen oder Auszüge sind nur mit Zustimmung und unter Angabe des Planverfassers gestattet.

planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Ossenreyerstraße 49 a, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23