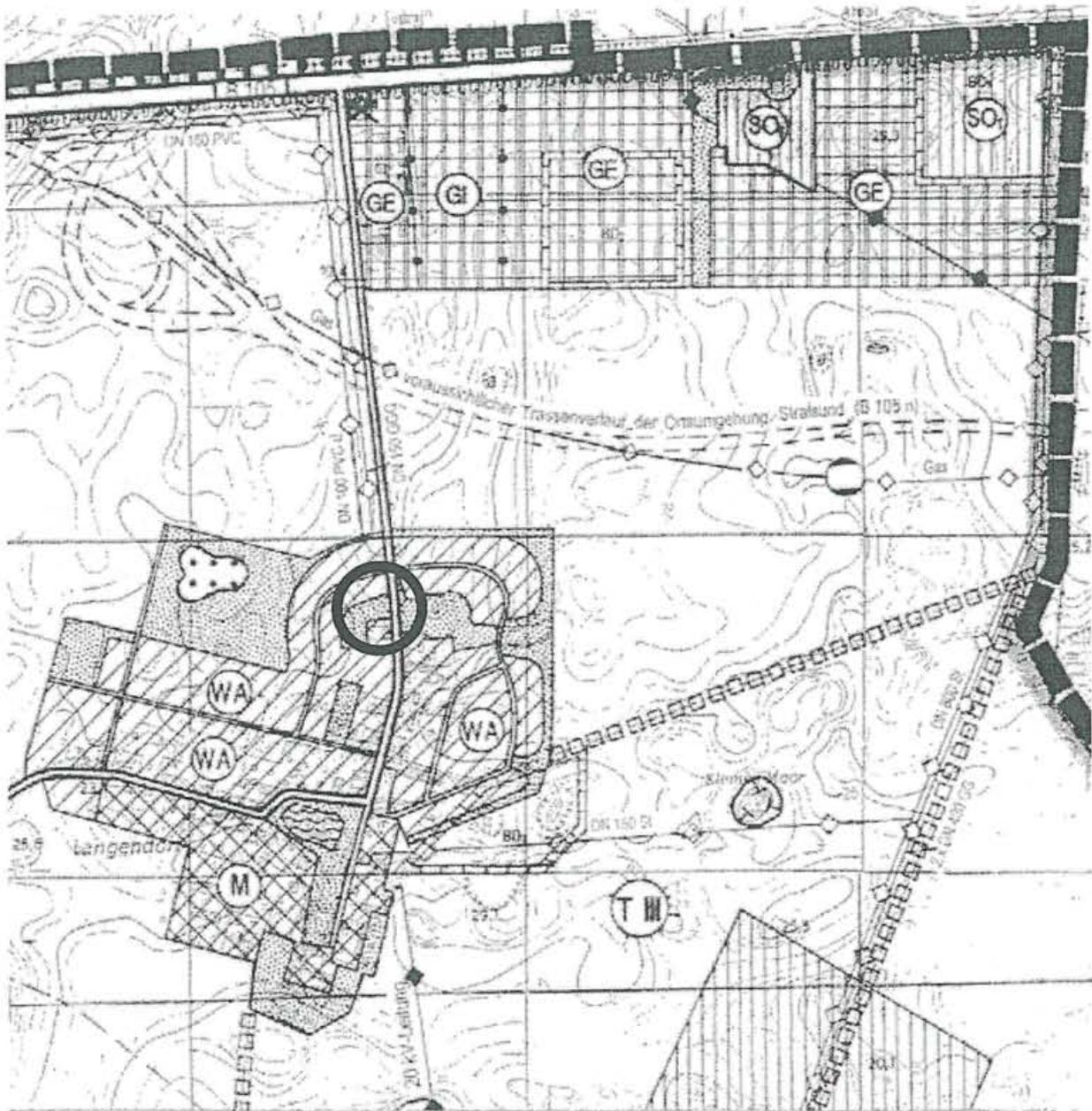


Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Bisherige Rechtsverhältnisse
4. Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes
5. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
6. Erschließung
7. Flächenbilanz
8. Nachrichtliche Übernahmen
9. Kosten für die Gemeinde Lüssow

1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Lüssow beabsichtigt, für den seit dem 02.10.1996 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 4, zuletzt geändert durch die seit dem 26.01.2002 rechtswirksame 2. Änderung, nun die 3. Änderung aufzustellen. Das Plangebiet liegt in der Flur 1, Gemarkung Langendorf zwischen der Grenze zu den Flurstücken 83/8 bis 83/14 im Westen und im Norden, der Hauptstraße im Osten und der südlichen Grenze des Flurstückes 83/19 im Süden innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4, zuletzt geändert durch dessen 2. Änderung. Überplant werden die Flurstücke 83/19, 83/20 und 118/3 (tw.). Für die Bauflächen ist durch vorhandene Hauptstraße die Erschließung gesichert. Die angrenzenden Grundstücke sind nahezu vollständig mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.



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

2. Ziele und Zweck der Planung

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

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

3. Bisherige Rechtsverhältnisse

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung liegt innerhalb des seit dem 02.10.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lüssow für das Wohngebiet Langendorf West. Mit dem 26.04.1997 trat die 1. Änderung in Kraft, die letzte Änderung erfolgte durch die am 26.01.2002 rechtswirksam gewordene 2. Änderung. Die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 entspricht weitestgehend den Darstellungen des seit dem 05.07.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüssow, zuletzt geändert durch die seit dem 07.12.2001 genehmigte 1. Änderung.

Lediglich der nördliche und ein Stück des westlichen Teils des Flurstücks 83/19 ist – abweichend von der nun vorgesehenen Ausweisung als allgemeines Wohngebiet - im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist demzufolge im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend zu ändern.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiter EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 i. d. F. d. Bek. d. Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468 und 612).
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22.10.2002

4. Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes

Die Bauflächen innerhalb der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB ausgewiesen. Neben der Baunutzungsverordnung gelten die Regelungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4. Dies bedeutet u.a., dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Die textliche Festsetzung 1(2) der Bebauungspläne Nr. 4 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde mit der 2. Änderung für nichtig erklärt, da sie aufgrund fehlender Verhältnismäßigkeit rechtlich keinen Bestand hat.

Sämtliche textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 4, 1. Änderung und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Festsetzungen in den Planzeichnungen des B-planes Nr. 4 und seiner Änderungspläne gelten unverändert fort und werden daher hier nicht noch einmal gesondert aufgeführt.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt, wie in der bisher rechtswirksamen Planung festgesetzt, bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40. Die Baufenster verbleiben in einer Tiefe von 18 m, um die gewünschte einreihige Bebauung an der Hauptstraße zu gewährleisten. Nach Norden werden die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert, so dass die geplanten maximal 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück untergebracht werden können.

5. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 zusätzlich zur rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 einschließlich der bisherigen Änderungen vorbereitet werden.

Der Bereich des Flurstücks 83/19 war durch die Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4 als private Grünfläche ausgewiesen, auf der eine Wildwiese entwickelt werden soll. Darüber hinaus war die Pflanzung einer mehrreihigen Hecke am Rand der Fläche vorgesehen. Es wird durch die vorliegende Änderungsplanung auf einer Fläche von 1047 m² eine Umwidmung in ein allgemeines Wohngebiet vorgenommen.

Die festgesetzte freiwachsende Hecke ist noch nicht gepflanzt worden. Sie wird entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung entlang der neuen Grenze der privaten Grünfläche angepflanzt.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, so dass von einer maximalen Flächenversiegelung von 30 % ausgegangen werden kann.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

| Biotoptyp | Flächenverbrauch (m ²) | Wertstufe | Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung | Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad | Flächenäquivalent für Kompensation |
|--|------------------------------------|-----------|---|---|------------------------------------|
| Frischwiese | 314 | 3 | 3,5 (1+0,5) | 0,75 | 824 |
| Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust | | | | | 824 |

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

| Biotoptyp | Flächenverbrauch (m ²) | Wertstufe | Kompensationsfaktor | Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad | Flächenäquivalent für Kompensation |
|--|------------------------------------|-----------|---------------------|---|------------------------------------|
| Frischwiese | 733 | 3 | 3 | 0,75 | 1.649 |
| Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust | | | | | 1.649 |

In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von 2.473 Einheiten.

Tabelle 4: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

| Biotoptyp | Flächenverbrauch (m ²) | Wertstufe | Kompensationsfaktor | Wirkungsfaktor | Flächenäquivalent für Kompensation |
|---|------------------------------------|-----------|---------------------|----------------|------------------------------------|
| Anlage eines Feldgehölzes mit einem Anteil von > 30 % Bäumen und einzelnen Sukzessionsflächen | 1.550 | 2 | 2 | 0,8 | 2.480 |

Dem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von 2.482 steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsfläche von 2.480 gegenüber.

Kompensationsmaßnahme

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

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 werden insgesamt ca. 1.550 m² Kompensationsfläche benötigt. Diese Fläche wird nördlich der Ausgleichsfläche zum B-Plan 2 ausgewiesen und wie hier beschrieben bepflanzt. Für die Gehölzpflanzung sind folgende Arten vorgesehen:

Sträucher 80/100cm:

- | | |
|----------------------|----------------------|
| - Weißdorn | Crataegus monogyna |
| - Schlehe | Prunus spinosa |
| - Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| - Eberesche | Sorbus aucuparia |
| - Hundsrose | Rosa canina |
| - Brombeere | Rubus fruticosus |
| - Haselnus | Corylus avellana |
| - Kreuzdorn | Rhamnus cartharticus |

Heister 150/175 für das Feldgehölz:

- | | |
|--------------|---------------------|
| - Stieleiche | Quercus robur |
| - Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| - Esche | Fraxinus excelsior |

Die Gehölzpflanzung wird durch eine Einzäunung gegen Wildverbiss geschützt.

Übersichtsplan für die Kompensationsfläche auf der Grundlage der Flurkarte des Katasteramtes des Landkreises Nordvorpommern, Flur 1, Gemarkung Langendorf (M 1 : 5.000)



6. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Grundstückes 83/19 erfolgt über die Hauptstraße. Die Wasserver- bzw. die Abwasserentsorgung erfolgt ebenso wie die Strom- und Erdgasversorgung im Anschluß an das vorhandene Netz. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind mit Ausnahme der Herstellung weiterer Hausanschlüsse nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens e.dis. Diese Anlagen liegen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes und dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- bzw. überbaut werden. Sie sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Ggf. ist eine Einweisung durch den Netzmeister erforderlich. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der e.dis ist durch Erweiterung der Niederspannungsanlage möglich. Für den Anschluss an das Stromversorgungs-

netz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Hierzu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 notwendig.

Ebenfalls befinden sich innerhalb des öffentlichen Straßenraumes Anlagen der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (REWA). Die wasser- und abwasserseitige Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Es sind hierfür jedoch noch die Hausanschlüsse zu verlegen, da diese im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 4 an dieser Stelle noch nicht vorgesehen waren.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weiterhin Breitbandkommunikations-Anlagen der Kabel Deutschland GmbH & Co KG (Unternehmen der Deutschen Telekom Gruppe). Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut werden, vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Ist eine Umverlegung der Anlagen erforderlich, so ist das zuständige Unternehmen die Kabel Deutschland GmbH & Co KG, mindestens 3 Monate vor Baubeginn darüber zu informieren.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebietes Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Telekommunikationslinien und anlagen ist es erforderlich, dass die Bauausführenden ca. 2 Wochen vor Baubeginn vom Bezirksbüro Netze 29, 18437 Stralsund, Barther Straße 72, die aktuellen Bestandsunterlagen einholen und sich über die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet der Deutschen Telekom AG, Technik Niederlassung, BBN 29 (Planung), PF 2 29, 14526 Stahnsdorf, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Plangebiet befinden sich auch Niederdruckgasleitungen und Hausanschlüsse in der Rechtsträgerschaft der Hanse Gas GmbH.

7. Flächenbilanz

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | 5.600 m ² |
| Allgemeine Wohngebiete | 3.206 m ² |
| Grünflächen | 1.894 m ² |
| Verkehrsflächen | 500 m ² |

8. Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserefassung Lüssow/Borgwallsee. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei den Erschließungsarbeiten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind zu beachten und einzuhalten.

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:

8Der 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

9. Kosten für die Gemeinde Lüssow

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

Langendorf, den 27.03.2003

Kuphal, Bürgermeisterin

planung: blanck./stralsund

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

Landschaftsplanung und grünordnerische Festsetzungen:

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