

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 2

4. Änderung

Gemeinde Lübesse

Planungsstand:

Satzungsbeschluss vom 17.04.2018

1. Anlass und Ziel der Planung

Der 1994 genehmigte Bebauungsplan Nr. 2 „Hohekoppel“ der Gemeinde Lübesse soll durch die 4. Änderung ergänzt werden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hohekoppel“ soll die im westlichen Bereich ausgewiesene Wohnbaufläche geringfügig erweitert werden, um die Grundstruktur der Baulandfläche klar abzurunden

Der hier bisher als Grünfläche ausgewiesene Bereich soll nun dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden.

Rechtsgrundlagen

Der B-Plan Nr. 2, „Hohekoppel“, 4. Änderung wurde auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) m. W. v. 24.10.2015,
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) m. W. v. 20.09.2013,
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

aufgestellt.

2. Lage des Plangebietes

Der B-Plan Nr. 2 „Hohekoppel“ liegt im zentralen Bereich des Gemeindegebietes Lübesse unmittelbar an der Kreisstraße 64. Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird im Nordosten durch eine Grünfläche begrenzt. In westlicher Richtung schließt die Wohnbaufläche (WA-Allgemeines Wohngebiet) des B-Planes Nr. 2 an.

Folgende Flurstücke werden von der 4. Änderung berührt:

Gemarkung: Lübesse

Flur: 1

Flurstücke: 66/32, 66/33

3. Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Die 4. Änderung umfasst die Nutzungsänderung des bis dahin als Grünfläche ausgewiesenen Flurstückes 66/32 (im Südwesten des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 2) in ein Allgemeines Wohngebiet. Von der vorhandenen öffentlichen Straße „Am Schulacker“ aus wird eine Stichstraße in das Änderungsgebiet geführt.

So wird mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 das, der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept für die Dorflage Lübesse beachtet. Der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2, kann somit nach § 13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die im Bebauungsplan Nr. 2 bisher enthaltenen Festsetzungen gelten mit dieser Änderung fort.
Festgesetzt ist folgendes:

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Stellplätze und Garagen gemäß §12 und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO nicht zulässig, ausgenommen die erforderlichen Zufahrten sowie die festgesetzten Stellflächen.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in §19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf das Maß von 0,50 m über Fahrbahnoberkante der dem betreffenden Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.
4. Der in der Planzeichnung gemäß §9 (1) 25.b) BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung mit landschaftsgerechten heimischen Laubgehölzen (Mindestumfang 14-16 cm) (z.B. Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Buche, Hainbuche, Linde, Kastanie) zu ersetzen.
5. Die mit einem Pflanzgebot gemäß §9 (1) 25.a) BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (z.B. Stieleiche, Traubenkirsche, Eberesche, Roterle, Weide, Birke, Faulbaum, Schlehe, Holunder, Hartriegel, Haselnuss); Pflanz- und Reihenabstand 1 m.

6. Je Baugrundstück ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze eine 3mal verpflanzte Linde bzw. Kastanie (in wechselnder Folge) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
7. Im Wurzelbereich (Traufe + 1,50 m) der gemäß §9 Abs. 6 BauGB festgesetzten Baumreihe sind Ausgrabungen, Aufschüttungen sowie Versiegelungen unzulässig. Ausgenommen ist das Anlegen einer Fußwegverbindung aus wassergebundener Decke. Eventuelle Kreuzungen der vorhandenen Baumreihe mittels Ver- und Entsorgungsleitungen sind gesondert bei der zuständigen Naturschutzbehörde im Zuge der Erschließungsplanung zu beantragen, um eine Ausnahmegenehmigung zu erhalten.
8. Zur Minderung der Beeinträchtigung durch Versiegelung sind die öffentlichen Erschließungsstraßen und Stellplätze sowie die privaten befestigten Flächen entweder aus wassergebundener Decke oder aus fugigem Pflaster herzustellen.
9. Nutzer der festgesetzten Gemeinschaftsgaragen bzw. -stellplätze sind die Bewohner der Mehrfamilienhäuser auf den Flurstücken 66/7 und 66/8, östlich der „Grünen Straße“.
10. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu verrieseln.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern)

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 30° zulässig.
Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Garagen gemäß §12 und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO.
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind straßenseitig Einfriedungen nur als lebende Hecke, ggf. mit Maschendraht an der Innenseite oder als senkrechter Lattenzaun in einer Höhe von mind. 80 cm, maximal jedoch 120 cm zulässig. Unzulässig sind Nadelgehölze.

III. HINWEISE

1. Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 23 vom

28.12.1993, S.975 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für

Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Trinkwasserschutzzone III a/b der Wasserfassung Ortkrug. Die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (Arbeitsblatt W 101) sind einzuhalten.

3. Naturschutz

Die gemäß §9 Abs. 6 BauGB festgesetzte Baumreihe steht gemäß §4 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern vom 10.01.1992 unter Naturschutz. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Allee führen, sind verboten.

4. Artenschutz

Eine Beeinträchtigung von geschützten Tierarten der Wohn- und Siedlungsbereiche innerhalb der Aufzuchtzeiten ist zu vermeiden. Grünlandbereiche können zeitweilig für die Nährtierbereitstellung bedeutsam sein.

Verbotsauslösungen nach § 44 Abs. 1BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind grundsätzlich zu vermeiden.

Textliche Festsetzungen (HINWEIS)

Die Umwandlung / Umnutzung der Grünflächen hat vorsorglich außerhalb der Vegetationsperiode sowie der Brut- und Aufzuchtzeit geschützter Arten (Fledermäuse, Vogelarten) zu erfolgen. Der Schutz gilt vom 15. März bis zum 15. August.

4. Verkehr und Erschließung

Die Verkehrserschließung sowie die sonstige technische Erschließung sind über die Straße „Am Schulacker“ gesichert. Zum Grundstück ist die Straße zu erweitern. Ausführung wie die vorhandene Straße „Am Schulacker“.

5. Grünplanung / Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (Grundlage: „Hinweise zur Eingriffsregelung“ M-V 1999)

1. Ausgangsdaten

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Lübesse liegt mittig in der Ortslage Lübesse. Sie beinhaltet die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau und einer Parkanlage mit einem Spielplatz. Alter Baumbestand kennzeichnet die öffentlichen Flächen der Parkanlage.

Eingriffsbeschreibung:

Für die Bewertung der eingriffsrelevanten Bestandteile durch die Änderung wird der bereits genehmigte Bebauungsplan als Grundlage genommen und nach der geltenden Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ M-V von 1999 bewertet.

Durch die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ein Eingriff auf einer bisher unversiegelten Teilfläche der Parkanlage. Auf dieser Fläche ist kein Altbestand an Laubbäumen vorhanden.

Es erfolgt die Ausweisung als Wohnbauland mit einer GRZ von 0,3 mit 30%iger Überschreitung (39 % Versiegelung).

Bestand: Grünanlage – öffentliche Rasenfläche – Parkanlage mit Altbäumen

Flächengröße: 725 m²

B-Plan (Bestand)		Wohnungsbau (Planung) GRZ 0,3 +	
Rasenfläche der Grünanlage	725 m ²	GRZ 0,3 + 30% Bauland (versiegelt)	283 m ²
		Gartenland (unbefestigt)	442 m ²

Biotoptyp M-V 13.10.1 ----- sonstige Grünanlage mit Altbäumen
 Regenerationsfähigkeit 1 (WF 1,0)

Eingriffsbewertung :

Die Änderungsfläche liegt abseits der öffentlichen Grünanlage. Sie ist an 3 Seiten von Wohnbauten umgeben und schließt mit der 4. Seite an die Parkanlage. Die öffentliche Erschließung der Fläche ist gegeben.

Auf dem Gelände befindet sich kein Altbaum, so dass es zu keinen Baumfällungen kommen wird. Der Kronenbereich + 1,5 m der Bäume der Parkanlage liegen außerhalb der Baugrenzen.

Die Fläche ist derzeit als artenarme Rasenfläche erkennbar und wird aufgrund der Wirkung der angrenzenden Grünanlage mit Altbäumen mit einer Wertstufe von 1 angesetzt.

Durch die Versiegelung von bisher unversiegelter Fläche liegt hier ein Eingriff vor.

Abgrenzung von Wirkzonen

entfällt

Ermittlung des Freiraum - Beeinträchtigungsgrades

Die Änderungsfläche liegt im bereits beeinträchtigten Bereich der Ortslage Lübesse. Es ergibt sich daher für diese Fläche ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 (= 0,75).

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Der Kompensationsbedarf wird durch Multiplikation ermittelt und wird durch ein Kompensationsäquivalent (KFÄ) ausgedrückt.

$$\text{KFÄ (B)} = \text{Eingriffsfläche} \times (\text{KWZ} + \text{ZSV}) \times \text{KF} \times \text{WF}$$

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp - Bestand	BWE	Nutzung - Planung	Fläche m ²	KWZ + ZSV	KF	KFÄ (B)
13.10.1	Grünanlage mit Altbäumen	1	GRZ 0,3 + Überschreitung	283	1,0 + 0,5	0,75	318,37

Summe: 318,37

Berücksichtigung von faunistischen und anderen Sonderfunktionen

Da keine wertvollen Biotope oder Biotopstrukturen vorliegen, ist die Betroffenheit gegenüber der Standortveränderung gering.

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes Tabelle 1 318,37 KFÄ (B)

3. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Der Kompensationswert wird durch Multiplikation ermittelt und wird durch ein Kompensationsäquivalent (KFÄ) ausgedrückt.

$$\text{KFÄ (P)} = \text{Kompensationsfläche} \times \text{KWZ} \times \text{LF}$$

Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 2: Folgende Kompensationsmaßnahme ist vorgesehen:

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)	Flächenäquivalent
Anpflanzung von 7 Stück Einzelbäumen	7x25m ²	2	2	0,5	350,00

Summe: 350,00

Zusammenstellung der Kompensationswerte Tabelle 2 350,00 KFÄ (P)

Bilanzierung

Flächenäquivalent (Bedarf) =	Flächenäquivalent (Planung)
318,37	< 350,00

Aus dem Vergleich der Kompensationsflächenäquivalente des Eingriffs (Bedarf) und der Planung ergibt sich, dass der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann.

Textliche Festsetzungen

Für den Eingriff durch die 2. Änderung ist ein Ausgleich durch Baumpflanzungen innerhalb der Gemarkung Ortkrug, Flur 1, Flurstück 138/14 gem. Lageplan Ausgleichsflächen zu schaffen.

Qualität: mindestens StU 16/18 cm, 3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb.

Pflanzweise: in Ergänzung des Bestandes

Pflanzart: einheimische, standortgerechte Laubbäume

6. Umweltprüfung / Klimaschutz

Umweltprüfung

Entsprechend § 13 BauGB kann die 4. Änderung des B-Plan Nr. 2 im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Bei der Beteiligung ist entsprechend § 13 Abs. 3 darauf hinzuweisen, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Lübesse ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprechend § 1a Abs. 5 BauGB wird mit der Zuordnung des Änderungsgebietes unmittelbar an eine bereits vorhandene öffentliche Erschließungsstraße entsprochen.

Dies trifft ebenfalls auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu. Durch die Möglichkeit, Gebäude in offener Bauweise zu errichten wird die erforderliche Versiegelungsfläche optimiert. Die Verringerung der erforderlichen Versiegelungsfläche bewirkt eine positive Beeinflussung des Strahlungs- und Wärmehaushalts.

Aufgrund der Geringfügigkeit der, von der 4. Änderung betroffenen Fläche, ergeben sich keine umfassenden Maßnahmen hinsichtlich Klimaschutz / Klimawandel.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.04.2018 gebilligt.

Lübesse, den 31.05.18


Bürgermeister

