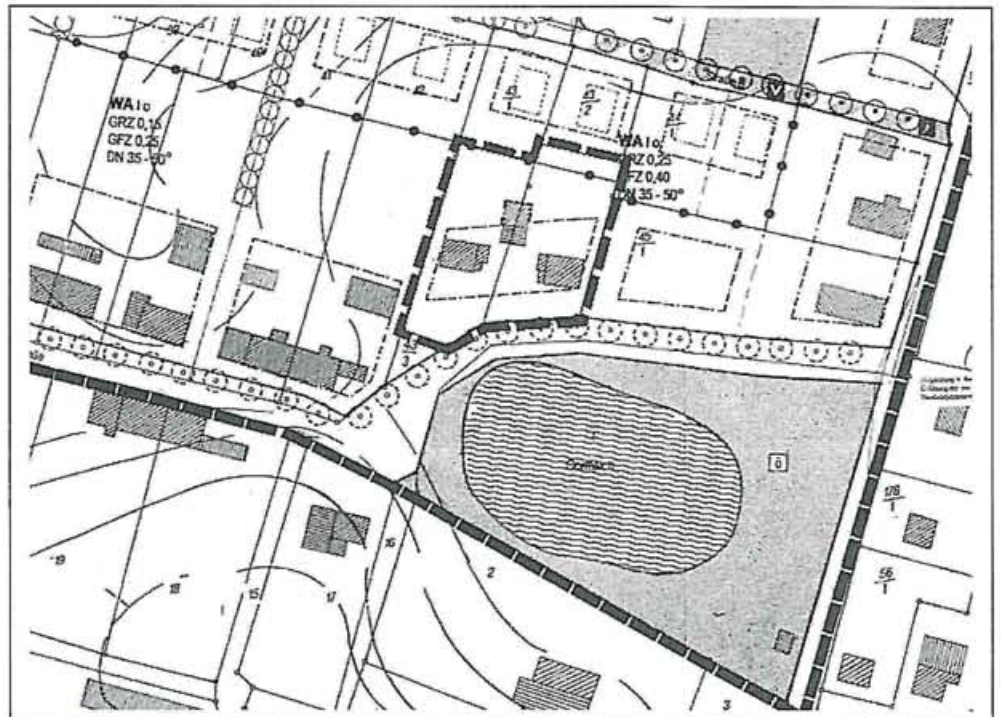


---

## Gemeinde Lüssow

### 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 gemäß § 13 a BauGB

### Begründung



Auftraggeber: **Gemeinde Lüssow**  
Landkreis  
Vorpommern-Rügen

Planung: **OLAF**  
Regionalentwicklung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
Knieperdamm 74  
18435 Stralsund  
Tel.: 0 38 31 / 280 522  
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.  
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung



## I N H A L T

1	EINLEITUNG .....	2
1.1	Vorbemerkungen .....	2
1.2	Anlass der Planung .....	2
1.3	Lage und Umfang des Plangebietes .....	2
1.4	Verfahren .....	2
1.5	Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht .....	2
2	STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION .....	3
2.1	Bestand und gegenwärtige Nutzung und Umgebung des Plangebiets .....	3
2.2	Verkehrerschließung und technische Ver- und Entsorgung .....	3
3	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	3
4	INHALTE DES PLANS .....	3
4.1	Städtebauliches Entwurfskonzept .....	3
4.2	Bauflächen .....	3
4.3	Verkehrerschließung und technische Ver- und Entsorgung .....	4
5	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES .....	4
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	4
6.1	Nutzungen und Bebauung .....	4
6.2	Umweltauswirkungen .....	4
7	ABSCHLIEßENDE ERLÄUTERUNGEN .....	5
7.1	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung .....	5
7.2	Rechtsgrundlagen .....	5

## **1 Einleitung**

### **1.1 Vorbemerkungen**

Die Gemeinde Lüssow plant die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet Langendorf West“.

### **1.2 Anlass der Planung**

Die Gemeinde beabsichtigt den B-Plan Nr. 4 im südlichen Teil der veränderten Flurstücksaufteilung anzupassen. In diesem Zuge sollen die Baugrenzen erweitert und die Grundflächenzahl (GRZ) angehoben werden, um die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Nachverdichtung zu ermöglichen. Ebenso sollen für Nebengebäude und den Hauptgebäuden untergeordnete Anbauten auch flachere Dachneigungen als die im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten zulässig werden.

### **1.3 Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Langendorf, im südöstlichen Teil des B-Planes Nr. 4, nördlich der Straße „Zum Pütter See“ und umfasst die Flurstücke 43/5, 43/11, 43/12, 249, 250, 251, 252, 254 und teilweise 253 und 255 der Flur 1 in der Gemarkung Langendorf mit einer Fläche von insgesamt etwa 2.478 m<sup>2</sup>.

### **1.4 Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans soll gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche. Die maximale Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten. Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht daher nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet.

Es werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB wird nicht angewendet.

Es wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

### **1.5 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Stadt-Umland-Raumes der Hansestadt Stralsund und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie in einem Touristenentwicklungsraum. Im Flächennutzungsplan der

Gemeinde Lüssow wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der Wasserfassung Lüssow (MV WSG 1643-09).

## **2 Städtebauliche Ausgangssituation**

### **2.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung und Umgebung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich ist bereits bebaut und wird als allgemeines Wohngebiet genutzt. Es sind drei Hauptgebäude und mehrere Nebengebäude vorhanden.

### **2.2 Verkehrserschließung und technische Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße „Zum Pütter See“ auf Höhe des Dorfteiches. Im Plangebiet sind alle Medien zur Ver- und Entsorgung vorhanden.

## **3 Ziele und Zwecke der Planung**

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurden im Geltungsbereich der 1. Änderung die Flurstücke geteilt. Die bestehende GRZ lässt keine, den heutigen Wohnansprüchen entsprechende Bebauung mehr zu. Die Gemeinde möchte aus diesem Grund die GRZ erhöhen. In diesem Zuge sollen die Baugrenzen der bestehenden Situation angepasst werden. Ebenso sollen für Nebengebäude und den Hauptgebäuden untergeordnete Anbauten auch flachere Dachneigungen als die im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten zulässig werden.

## **4 Inhalte des Plans**

### **4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept**

Der Bebauungsplan übernimmt das vorhandene Konzept des Bebauungsplanes. Es werden lediglich die Baugrenzen geringfügig erweitert sowie die GRZ erhöht und ein größeres Spektrum an Dachneigungen zulässig.

Die mit dem Vorhaben verbundenen natur- und artenschutzrechtlichen Belange werden unter Punkt 5 dieser Begründung berücksichtigt.

### **4.2 Bauflächen**

#### **4.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die GRZ wird von 0,15 auf 0,40 erhöht, um eine Verdichtung in den überplanten Bereichen zu erreichen.

#### **4.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenze wird geringfügig erweitert, um entsprechend der erhöhten GRZ die Bebaubarkeit der Grundstücke anzupassen. Zwischen den Flurstücken 43/11 und 252 und 255 und 252 wird hier eine

Grenzbebauung zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der zwischen den Flurstücken 43/11 und 252 vorhandene Zustand übernommen und fortgesetzt.

#### 4.2.3 Örtliche Bauvorschriften

Für Nebengebäude und den Hauptgebäuden untergeordnete Anbauten sind auch flachere Dachneigungen als die im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten 35 - 50 Grad zulässig.

### 4.3 Verkehrserschließung und technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße „Zum Pütter See“ auf Höhe des Dorfteiches. Im Plangebiet sind alle Medien zur Ver- und Entsorgung vorhanden.

## 5 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht festgesetzt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht auszugleichen.

Mit der Änderung des B-Plans wird lediglich eine geringe Erweiterung der Baugrenzen und der GRZ als Maßnahme der Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes zulässig. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen durch die Planung vorliegen.

## 6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 6.1 Nutzungen und Bebauung

Mit den Darstellungen der Planung wird eine Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes. Es sind im Plangebiet keine Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

### 6.2 Umweltauswirkungen

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 sind keine Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Die Fläche ist stark durch die bisherigen Nutzungen vorgeprägt und wird nachverdichtet. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Die Belange des Umweltschutzes werden unter Punkt 5 dieser Begründung dargelegt.

## 7 Abschließende Erläuterungen

### 7.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Gemäß städtebaulichem Vertrag übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Bauleitplanung. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

### 7.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2013 im (BGBl. I S. 1548)

Die Begründung wird gebilligt.

Lüssow, den .....



(Bürgermeister)