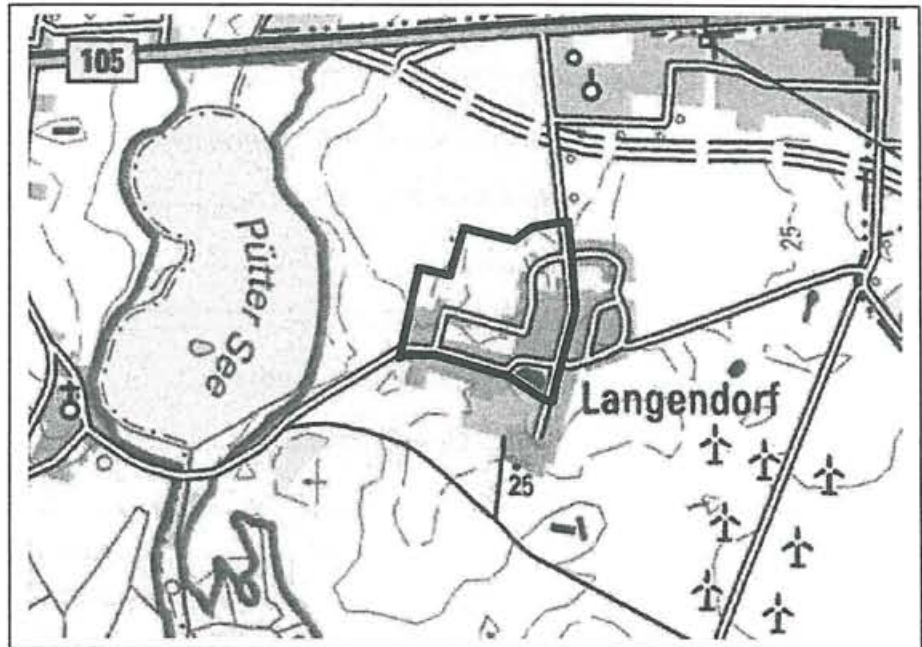


---

## Gemeinde Lüssow

### 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 gemäß § 13 BauGB

### Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

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

Planung: **O L A F**  
Regionalentwicklung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
Knieperdamm 74  
18435 Stralsund  
Tel.: 0 38 31 / 280 522  
[www.olaf.de](http://www.olaf.de)

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.  
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung

---



21.10.2016

## I N H A L T

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>2</b>
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
<b>2</b>	<b>STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>3</b>
2.1	Bestand und gegenwärtige Nutzung und Umgebung des Plangebiets .....	3
<b>3</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>INHALTE DES PLANS .....</b>	<b>3</b>
4.1	Überbaubare Grundstücksflächen .....	3
<b>5</b>	<b>BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES .....</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
6.1	Nutzungen und Bebauung .....	4
6.2	Umweltauswirkungen .....	4
<b>7</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>

## **1 Einleitung**

### **1.1 Vorbemerkungen**

Die Gemeinde Lüssow plant die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet Langendorf West“.

### **1.2 Anlass der Planung**

Die Gemeinde beabsichtigt den B-Plan Nr. 4 den veränderten Bedürfnissen bezüglich der Zulässigkeit von Garagen und Nebengebäuden anzupassen. Es sollen ausnahmsweise größere als bisher zulässige Gebäude innerhalb von Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig werden.

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

Das Plangebiet umfasst das Gebiet des gesamten Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohngebiet Langendorf" (zuletzt geändert durch seine rechtskräftige 6. Änderung) zwischen der Hauptstraße im Osten, der Dorfstraße nach Pütte und dem Dorfteich im Süden, einer Linie entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 75/3 und 79/8 im Westen, dem Flurstück 90 im Nordwesten sowie dem Flurstück 89/8 im Norden.

### **1.4 Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche. Die im Plangebiet nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche wird durch die 7. Änderung nicht verändert. Damit wird keine zusätzliche Versiegelung begründet.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Es gibt dadurch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht 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 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 und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB 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 voll erschlossen. Es ist bebaut und wird als allgemeines Wohngebiet genutzt.

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

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde im Jahre 1997 aufgestellt. Die festgesetzten Baufenster ebenso wie die Grundstücksgrößen wurden recht knapp bemessen. Der Trend zu größeren Wohnflächen sowie zu größeren Nebengebäuden und Garagen, auch aufgrund der wachsenden Mobilität mit inzwischen zwei PKWs pro Wohneinheit führte in den letzten Jahren hier zu einer Beschränkung. Die Gemeinde möchte dieser Entwicklung Rechnung tragen und ausnahmsweise größere als bisher zulässige Gebäude innerhalb von Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulassen.

## **4 Inhalte des Plans**

### **4.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Dem Punkt 2 der textlichen Festsetzungen wird ein zweiter Absatz hinzugefügt. Im Folgenden wird der Punkt 2, welcher mit dieser Änderung für den gesamten B-Plan Nr. 4 gelten soll aufgeführt:

#### **2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

(1) Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Ausnahmsweise können auch Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 4,20 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zugelassen werden, soweit bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

## **5 Belange des Umwelt- und Artenschutzes**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die Zulässigkeit von Nebenanlagen verändert. Eine zusätzliche Versiegelung wird hierdurch nicht begründet, damit ist auch kein Ausgleich erforderlich.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht festgesetzt.

Mit der Änderung des B-Plans wird lediglich eine geringe Erweiterung der zulässigen Nebengebäude 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 7. 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 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. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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)