



20.08.1997

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2, 3. (vereinfachte) Änderung der Gemeinde Wendorf

für die Flurstücke 25/8 und 25/20 (teilweise) der Flur 4, Gemarkung Wendorf, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet Neu Lüdershagen zwischen der Wohnstraße im Westen, dem Neu-Lüdershäger-Weg im Süden, den Flurstücken 25/4, 25/5 und 25/7 im Osten und dem Flurstück 25/9 im Norden

Begründung zur 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Wendorf

1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung umfaßt die Flurstücke 25/8 und 25/20 (teilweise) der Flur 4, Gemarkung Wendorf, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet Neu Lüdershagen zwischen der Wohnstraße im Westen, dem Neu-Lüdershäger-Weg im Süden, den Flurstücken 25/4, 25/5 und 25/7 im Osten und dem Flurstück 25/9 im Norden. Sie überschneidet sich im Flurstück 25/8 mit der bereits rechtskräftigen 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, die seinerzeit aufgestellt wurde, um den mit der Erschließungsplanung erfolgten Änderungen in der Ausführung der Straßen und Wege Rechnung zu tragen.

2. Ziele und Zweck der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 sah im Bereich der vorliegenden Änderungsplanung eine Reihenhausbebauung vor. Dementsprechend waren die Baugrenzen zur Wohnstraße hin orientiert und mit einer Tiefe von 25 m ausreichend bemessen. Mittlerweile beabsichtigt die Gemeinde, das Flurstück 25/8 in insgesamt vier einzelne Grundstücke zu teilen, um dort eine Einzelhausbebauung mit wirtschaftlichen Grundstücksgrößen zu ermöglichen. Dies ist jedoch nur dann realisierbar, wenn die Baugrenzen in östliche und nördliche Richtung erweitert werden. Derzeit liegen die Baugrenzen 6 m von der östlichen bzw. 5 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt. Somit wären die überbaubaren Grundstücksflächen für die in zweiter Reihe geplanten Baugrundstücke unverhältnismäßig eng gefaßt, so daß eine effiziente Ausnutzung nicht möglich wäre bzw. die Bebaubarkeit der hinteren Grundstücke generell in Frage gestellt wäre.

Die Gemeinde beabsichtigt daher, die östliche Baugrenze um 3 m nach Osten und die nördliche Baugrenze auf dem Flurstück 25/8 um 2 m nach Norden zu verschieben. Hinsichtlich der Art bzw. des Maßes der baulichen Nutzung sind keine Änderungen zur rechtskräftigen Planung vorgesehen.

3. Bisherige Rechtsverhältnisse

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung liegt innerhalb des seit dem 22.11.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Wendorf für das Wohngebiet Neu Lüdershagen. Die direkt an der Wohnstraße, im inneren Bereich des Gebietes liegenden Baugrundstücke sind als reines Wohngebiet entsprechend § 3 BauNVO mit eingeschossiger offener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,30 ausgewiesen worden.

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes. Daher soll die vorliegende Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

4. Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes

Die vorliegende Bebauungsplanänderung übernimmt die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2. Dementsprechend sind die Baugrundstücke als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Zulässig ist eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,30. Die Baugrenzen befinden sich am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches in 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. am südlichen und westlichen Rand in 6 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Neu-Lüdershäger-Weg und die bereits weitestgehend fertiggestellten „Wohnstraßen“ zwischen Dorfstraße und Weidenweg. Der Anschluß an die überörtlichen Straßen (B 194 und B 96) erfolgt über die Gemeindestraße nach Groß Lüdershagen und das Gewerbegebiet (Koppelstraße).

Die in zweiter Reihe zur Erschließungsstraße liegenden Grundstücke werden über eine mindestens 4 m breite gemeinsame Zufahrt erschlossen, die mittels Eintragung im Grundbuch den Hinterliegern gesichert wird. Auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird verzichtet, da aufgrund der noch nicht erfolgten Grundstücksteilung eine genaue Lagebestimmung noch nicht möglich ist.

6. Kosten für die Gemeinde Wendorf

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

Neu Lüdershagen, den 20.08.1997


Krenz, Bürgermeisterin

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Ossenreyerstraße 49 a, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23