

1. ÄNDERUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1996 DER GEMEINDE LÜTOW

- ERLÄUTERUNGSBERICHT -



Lütow, 24.01.2006

Webel



Januar 2006

Erläuterungsbericht

Auftraggeber:

Gemeinde Lütow
über
Amt Am Peenestrom
Burgstr. 6
17438 Wolgast

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Eveline Schütze
Dipl.- Ing. Beate Wagner

Arch. für Stadtplanung
Ziegelbergstraße 8
17033 Neubrandenburg

Stand:

Januar 2006

INHALT

1. Vorbemerkungen
 - 1.1 Anlass
 - 1.2 Grundlagen
 - 1.3 Stand des Verfahrens
2. Vorhandene Situation
 - 2.1 Lage und Größe des Plangebietes
 - 2.2 Erschließungsbedingungen
 - 2.3 Nutzungsbeschränkungen
3. Planungskonzept
 - 3.1 Planungsziele
 - 3.2 Nutzungen
 - 3.3 Flächenbilanz
 - 3.4 Zusätzliche Hinweise / nachrichtliche Übernahme

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass

Die 1. Änderung der Satzung umfasst eine Teilfläche östlich der Ortslage Neuendorf.

Die Gemeinde Lütow verfügt seit dem 24.10.98 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in dem dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Auszug: „- die jüngere Siedlung östlich Neuendorfs soll zunächst im Rahmen des vorhandenen Bestandes weiterentwickelt und ggf. durch Lückenschließungen ergänzt werden.“ Als Siedlungssplitter wurde dieser Bereich dem Außenbereich zugeordnet.

Im Zuge der Erarbeitung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Neuendorf soll der Bereich des ehemaligen Wehrmachtsstandortes als Innenbereich ausgewiesen werden.

Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung am 30.06.2003 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Grundlagen

Rechtsgrundlagen sind:

1. das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i.V.m § 233 BauGB
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. das Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503)
5. die Kommunalverfassung (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl M- V S. 29) geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern. (2. ÄndG. KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)

Planungsgrundlagen sind:

1. der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow..
2. das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.92 (GS Meckl.-Vorp.GL.Nr.753-2)
3. die vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften
4. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, Sept.1998
5. Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999
6. Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“
7. Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG) vom 22.10.2002
8. Gesetz zur Neuregulierung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002. (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2002 Teil I Nr.22).

Als Kartengrundlage wurde ein Ausschnitt aus der topographischen Karte des Landesvermessungsamtes im M 1:10 000 verwendet.

1.3 Stand des Verfahrens

Übersicht:

- Aufstellungsbeschluss vom 30.06.2003
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang vom 10.07. – 28.07.2003
- Planungsanzeige der Gemeinde vom 10.07.2003
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am 24.05.2005 im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung.

- Die Gemeindevertretersitzung hat am 07.11.05 den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 1996 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Mit Schreiben vom 08.11.05 wurden die berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und in der Zeit vom 05.12.05 bis 06.01.06 fand die öffentliche Auslegung statt.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Neuendorf ist seit dem 28.09.05 rechtswirksam. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 1996 wurden in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den OT Neuendorf keine Ergänzungsflächen ausgewiesen. Somit konnte eine Festsetzung der Grundflächenzahl in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht erfolgen. Im Schnitt liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 1996 der Gemeinde Lütow eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vor. Eine Bebauung ist nur möglich, wenn sie sich in die vorhandenen Umgebungsbebauung einfügt. Mit dem Einfügungsgebot (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Regelinstrument zur Steuerung der Wohnbebauung in der Gemeinde Lütow gegeben.

Die von den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange gegebenen Hinweise wurden entsprechend der Abwägung vom 16.01.06 in den Erläuterungsbericht bzw. in die Planzeichnung eingearbeitet.

2. VORHANDENE SITUATION

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das historisch gewachsene Gutsdorf Neuendorf entwickelte sich strukturell weiter entlang der Haupteinfahrstraßen. So entstand auch um 1930, heute ca. 150m östlich vom „Altdorf“ Neuendorf eine neue Siedlung, die ihren Ursprung als Wehrmachtsstandort hat. Nach dem 2. Weltkrieg wurden auch hier weitere Höfe angesiedelt, die keiner festen städtebaulichen Ordnung unterlagen. Die bauliche Entwicklung vollzog sich hauptsächlich südlich der Dorfstraße in Richtung Insel Görnitz.

Eine weitere wirtschaftliche Bedeutung erlangte der Ortsteil Neuendorf in den 60er und 70'er Jahren des 20. Jahrhunderts. Hier wurden umfangreiche Lagerstätten von Erdöl und Erdgas gefunden.

Die reizvolle Lage nahe dem Achterwasser hat auch nach 1990 Ansiedlungswillige bewogen, diesen Teil von Neuendorf als Wohnstandort zu wählen. Vorhandene Erschließungsbedingungen wurden zur Verdichtung genutzt bzw. Nichtwohngebäude umgenutzt, so dass sich die Anzahl der Wohngebäude erhöht hat.

Bebauungen bis in eine Grundstückstiefe von bis zu 150 m auch in 2. Reihe prägen die heutige Siedlungsstruktur. Auch über Pfeifenkopfgrundstücke werden Wohn- oder Ferienhäuser in 2. Reihe erschlossen.

Mit einer Größe von ca. 11,5 ha stellt die östliche Teilfläche des Hauptwohndorfes Neuendorf ein städtebauliches Gewicht im Gemeindegebiet dar.

Bei den hier vorhandenen Geländehöhen von ca. 1.50 -2,00 m über HN und einer Entfernung von ca. 1000 m (Luftlinie) bis zum Wasser (Twelen / Achterwasser) kann für diesen Siedlungsteil eine Überflutungsgefährdung nicht ausgeschlossen werden, da der vorhandene (Landes-) Küstenschutzdeich „Neuendorf“ auf Grund der vorhandenen Deichkontur (Höhen 1,70 m bis 1,90 m über HN, steile seeseitige Böschung) sowie unter

Berücksichtigung von Wellenauflauf infolge Seegang keinen Bemessungshochwasser (BHW) entsprechenden Küsten- bzw. Hochwasserschutz gewährleisten kann.

Karte Gemeindegebiet M 1:50 000 mit Kennzeichnung des Standortes (als Kreis)



2.2 Erschließungsbedingungen

Die Verkehrerschließung des östlichen Siedlungsteiles von Neuendorf erfolgt über die Gemeindestraße, die weiterführend in östlicher Richtung die Insel Görmitz erschließt.

Die Wasserversorgung wird über ein zentrales Leitungsnetz aus der Wasserfassung Neuendorf abgesichert. Die Brunnen befinden sich ca. 80 m südlich der Dorfstraße und wurden planzeichnerisch verortet. Aus der Lage der Brunnen (FS 12/13 der Flur 2 der Gemarkung Neuendorf) ergeben sich die räumlichen Ausdehnungen der Schutzzonen. Da keine rechtskräftige kartographische Unterlage vorliegt, in die die durch Kreistagsbeschluss vom 11.05.1978 beschlossenen Trinkwasserschutzzonen eingetragen sind, muss auf eine zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung verzichtet werden.

Der jetzige Standort der Wasserfassung Neuendorf wird perspektivisch aufgegeben. Mit der Schließung werden die Schutzzonen aufgehoben.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zurzeit noch dezentral über Einzelkläranlagen (Kleinkläranlagen, abflusslose Gruben). Entsprechend der vorliegenden Abwasserkonzeption sollen die häuslichen Abwässer über ein zentrales Leitungssystem der Kläranlage Zinnowitz zugeführt werden. Durch den Zweckverband wird z.Z. ein öffentliches Kanalnetz in der Ortslage Neuendorf errichtet, so dass kurzfristig alle Grundstücke abwasserseitig über das öffentliche Netz entsorgt werden können.

Die Elektroenergieversorgung ist stabil und wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Auch fernmeldetechnisch ist dieser Siedlungsbereich östlich von Neuendorf erschlossen.

2.3 Nutzungsbeschränkungen

Gewässer 2. Ordnung tangieren den Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes westlich (43/2/004) und südlich (43/2/018). Gemäß § 81 LWaG M-V sind die Uferbereiche in einem Abstand von mindestens 7 m ab Böschungskante von einer Bebauung freizuhalten.

Das Territorium der Gemeinde gehört zum Naturpark „Insel Usedom“ und befindet sich darüber hinaus im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Der Bereich des ehemaligen Wehrmachtsstandortes wurde als bestehende Siedlungsfläche bereits aus dem LSG ausgegliedert.

Große Teile der Gemeinde werden vom Bergwerksfeld Lütow-Krummin überdeckt, das als Bergwerkseigentum (BWE) im Besitz der EEG-Erdgas Erdöl GmbH ist. Als Bergwerkseigentümerin hat die EEG-Erdgas Erdöl GmbH das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von flüssigen und gasförmigen Kohlenwasserstoffen. Nach § 110 Bundesberggesetz (BBergG) besteht eine Anpassungspflicht durch den Bauherrn bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Veränderung einer baulichen Anlage.

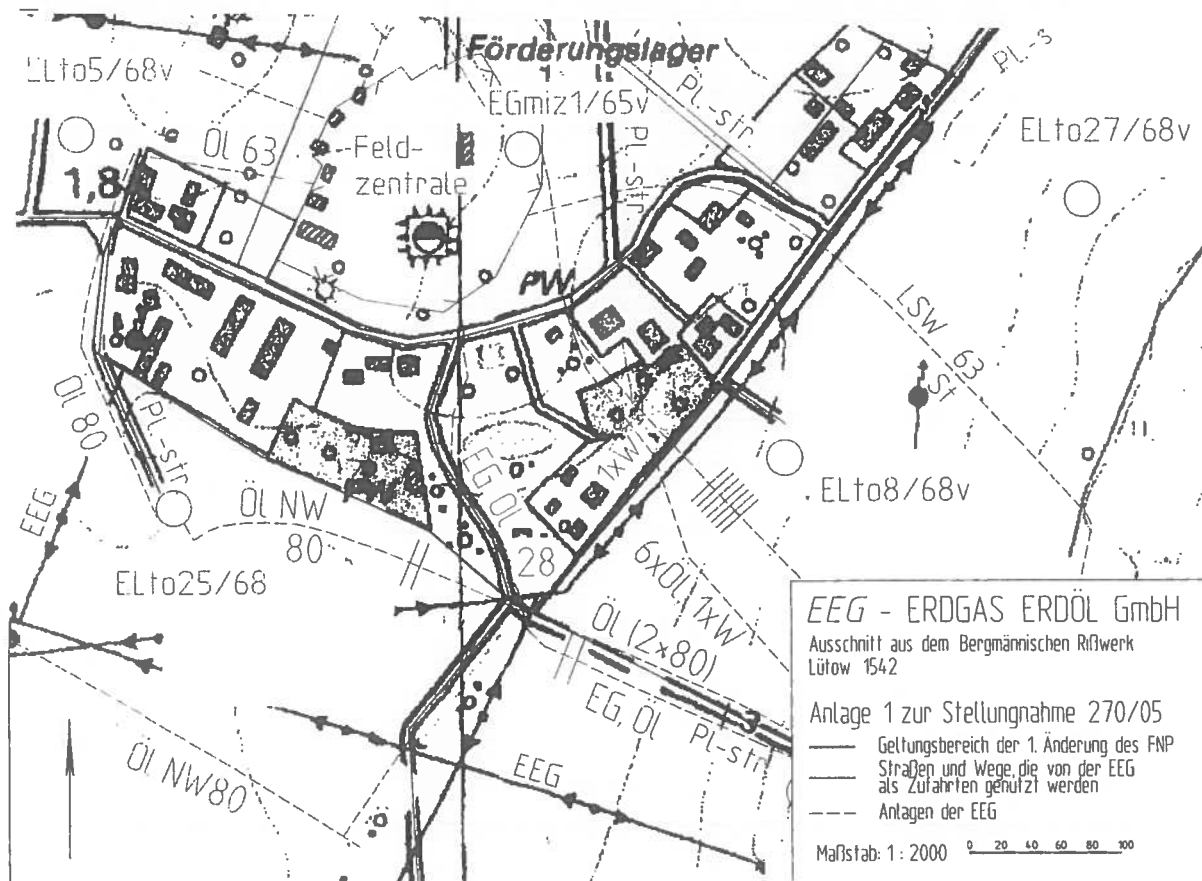
Zahlreiche Bohrungen sind durch ein umfangreiches Leitungssystem verbunden. Die Feldzentrale befindet sich auf den Flurstücken 21/3 und 21/5 der Flur 2 der Gemarkung

Neuendorf nördlich der Dorfstraße, angrenzend an den Geltungsbereich der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes.

Durch bergbauliche Aktivitäten können Einwirkungen auf die Oberfläche in Form von Hebungen und/oder Senkungen nicht ausgeschlossen werden. Zudem können sowohl oberirdisch als auch erdverlegte Leitungen vorhanden sein, die zu beachten sind.

Der Betreiber plant nach aktuellem Kenntnisstand langfristig den Rückbau der Bohrplätze.

Leitungsbestand EEG



3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Planungsziele

Die nachfolgend genannten gemeindlichen Ziele wurden dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entnommen und sind auch für die 1.Änderung anzuwenden.

- Die gegenwärtig geringe Einwohnerzahl ist mindestens soweit zu erhöhen, dass Mindestfunktionen der öffentlichen und privaten Infrastruktur im Gemeindegebiet wirtschaftlich erhalten bzw. neu belebt werden können.
- Die bestehenden Ortslagen sollen unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen sinnvoll baulich abgerundet und vorhandene Lückenstandorte möglichst einer baulichen Nutzung zugeführt werden.
- Die vorhandenen Verkehrs- und Erschließungsbedingungen effektiv nutzen.
- Unter Beachtung der durch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vorgegebenen ökologischen Ausgleichsfunktion der Gemeinde im Siedlungsraum soll sich der Wohnungsneubau künftig auf Innen- und unmittelbare Ortsrandlagen beschränken.
- Kleinere gewerbliche Unternehmen sollen dem Bedarf entsprechend sowie unter Beachtung der überwiegenden Wohnnutzung in die Ortslagen integriert werden.
- Auf Grund der Lage im Tourismusentwicklungsraum das Tourismus- und Fremdenverkehrsgewerbe als neuen Wirtschaftszweig und Siedlungsfaktor zu erschließen.

An der Erhöhung bzw. Stabilisierung der Einwohnerzahl festzuhalten beweist der Bevölkerungstrend im Gemeindegebiet von 333 EW (30.06.1992) auf derzeit 360.

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist die dauerhafte Sicherung der Wohnstandorte und die Festigung der Wohnfunktion durch bauliche Verdichtungen und Umnutzung vorhandener Bausubstanz sowie eine Stärkung der Identität der Einwohner zu ihrem Wohnort zu erreichen.

3.2 Nutzungen

Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Lütow für den Ortsteil Neuendorf haben ergeben, dass der Bereich des ehemaligen Wehrmachtsstandortes auf Grund der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen eine Qualität als im Zusammenhang bebauten Ortsteil erreicht.

Mögliche bauliche Verdichtungen stehen nicht im Widerspruch zur vorhandenen Ortsstruktur, die teilweise als Gemenge von Wohn- und Nebengelass, Ferienhäuser und gewerblicher Nutzung geprägt ist.

Gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO soll die Ausweisung als Wohnbaufläche erfolgen.

Auf Grund der jahrelangen Gasförderung im Bergwerksfeld Lütow-Krummin ist die engere und weitere Umgebung von Neuendorf bezüglich der Geruchs- und Geräuschbelästigung

vorbelastet. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Emissionswerte unzumutbar erhöhen.

Hinsichtlich der Immissionsbelastung besteht das Gebot der Verbesserung bzw. ein Verschlechterungsverbot. Unverträgliche Nutzungen sollten durch Sanierungen bzw. geeignete Maßnahmen verträglich gestaltet werden.

Um eine weitere Entwicklung in den Außenbereich zu verhindern, wurde auf eine zusätzliche Ausweisung von Ergänzungsflächen in diesem Siedlungsteil verzichtet.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden. Dennoch ist zu beachten, dass der Beginn der Erdarbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen ist.

Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige 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. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Nach gegenwärtigen Erkenntnissen befinden sich im Änderungsbereich keine Altablagerungen, Altstandorte bzw. altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I Nr. 16, S. 502).

Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbl. Abfälle etc.)

ist dem Antragsteller aufzugeben, dies anzuzeigen und die weiteren Schritte mit dem StAUN Ueckermünde, Dezernat „Altlasten und Bodenschutz“ sowie mit dem Umweltamt des LK OVP abzustimmen.

Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche sind keine Beeinträchtigungen des Vorsorgeraumes für Naturschutz- und Landschaftspflege und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes zu befürchten.

3.3 Flächenbilanz

Durch die Ausweisung des im Zusammenhang bebauten östlichen Siedlungsteiles von Neuendorf als Wohnbaufläche ändert sich die Flächenbilanz des genehmigten Flächennutzungsplanes sich wie folgt:

	alt	neu
Wohnbauflächen / Bestand:	36,0 ha	47,5 ha
Fläche für die Landwirtschaft:	879,5 ha	868,0 ha

3.4 Zusätzliche Hinweise / nachrichtliche Übernahme

Landkreis OVP – Straßenverkehrsamt

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.

Landkreis OVP – Gesundheitsamt

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Ausführungen von Anschlussarbeiten ist zugelassenen Firmen zu übertragen. Verwendete Materialien und Geräte müssen anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Nach erfolgter Desinfektion und Spülung der Trinkwasseranschlussleitung ist der Nachweis über die einwandfreie Trinkwasserqualität zu erbringen.

StAUN Ueckermünde

Um ein dem BHW entsprechenden Hochwasserschutz zu gewährleisten sollte entweder entsprechendes Gelände (natürliche Höhenlagen oberhalb BHW) zur Bebauung genutzt oder durch objektbezogene Schutzmaßnahmen wie z. B.:

- überflutungsfreie Festlegung der Fußbodenoberkante,
- Verzicht auf Unterkellerung,
- Absperrung des Gebäudemauerwerkes (z. B. wasserundurchlässiger Anstrich),
- Einbau von Verschlussorganen (z. B. U-Profil mit Gummilippe und Sperrplatte) in Gebäudeöffnungen,
- Einbau von Absperrorganen in die das Gebäude verlassenden (Abwasser-) Leitungen zur Vermeidung von Rückstauerscheinungen,
- Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen bei BHW-ständen umgesetzt werden.

Die ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.

Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz M-V / Munitionsbergungsdienst

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des FNP 1996 der Gemeinde Lütow ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Deutsche Telekom AG

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.