

B E G R Ü N D U N G

zur

1. ÄNDERUNG

des

BEBAUUNGSPLANES NR. 2

„NEUENDORFER WEG“

der Gemeinde LÜTOW/Dorf Lütow

LANDKREIS OSTVORPOMMERN
MECKLENBURG - VORPOMMERN

Müssel



Lütow, 17.01.2006

SATZUNGSFASSUNG VON 12-2005

Geltungsbereich der Planänderung

Lage im Raum

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Lütow
Gemarkung	Lütow
Flur	1
Flurstücke	143/7 bis 143/9, 150/5, 150/6, 151/2 und 152/2

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung um das Flurstück 154 reduziert, da es sich um das nördlich an die Wohnbebauung angrenzende Stillgewässer handelt, welches entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan ein Biotop darstellt und von der Planänderung nicht betroffen ist.

Das Plangebiet befindet sich im Dorf Lütow.

Es wird im Norden durch ein Stillgewässer und die Wohnbebauung an der „Höllenkammer“, im Osten durch Wiesen und Wald, im Süden durch Wohnhäuser und im Westen durch die Ferienhausbebauung am Neuendorfer Weg begrenzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Anders aus Zinnowitz von 03-2004 im Maßstab 1 : 500 erstellt.

Gegenüber der Kartenunterlage (Flurkartenauszug), die für den rechtskräftigen Bebauungsplan verwendet wurde, sind gravierende Abweichungen zu verzeichnen.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich ausnahmslos in Privateigentum.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,37 ha.

Zustand der Plangebietsfläche

Die Vegetationsflächen der durch die Planänderung betroffenen Flurstücke **143/7** und **151/2** bestehen zum überwiegenden Teil aus gepflegten, artenarmen bzw. artenreichen Zierrasenflächen und im geringen Umfang aus Siedlungsgebüsch mit nichtheimischen Gehölzarten (Forsythien, Johannisbeeren, Feuerdorn, Spiräen, Wacholder, Kiefern u.a). Mit Ausnahme einiger Obstbäume und einer Birke befinden sich keine Baumalleen oder Einzelbäume auf den Grundstücken. Die vorhandenen Vegetationsbestände können deshalb, auch aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Siedlungsbereich der Gemeinde Lütow, der Biototypkategorie **13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche** und dem Biototyp **13.8.4 Ziergarten** zugeordnet werden.

Die Flächen des Flurstückes 143/7 teilen sich wie folgt auf:

<u>befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
420 m ²	3.870 m ²	4.290 m ²	9,8 %

Die Flächen des Flurstückes 151/2 teilen sich wie folgt auf:

<u>befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
410 m ²	5.310 m ²	5.720 m ²	7,2 %

Durch die Ausgrenzung des Flurstückes **154** aus dem Plangeltungsbereich wird das nördlich des Plangebietes gelegene Kleingewässer durch die Planungsabsichten unmittelbar und mittelbar nicht mehr beeinträchtigt, so dass sein Status als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V gewahrt wird.

Anmerkung:

Die tatsächliche Lage des Biotops stimmt nicht mit der Darstellung im rechtskräftigen B- Plan überein.

Im rechtskräftigen B- Plan ist im Text (Teil B), Punkt 7 ein Abstand von mind. 30 m zwischen Bebauung und Biotop vorgeschrieben. Dem widerspricht die Plandarstellung im rechtskräftigen B- Plan, der eine Baugrenze bis 4 m an das dargestellte Biotop festlegte.

Begründung der Planänderung

- Am 07.05.1996 hat die Gemeindevertretung Lütow den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2 „Neuendorfer Weg“ gefasst. Der Satzungsbeschluss wurde in der öffentlichen Gemeindevertreterversammlung am 09.07.1996 dahingehend geändert, dass das Maß der baulichen Nutzung auf 150 m² Grundfläche je Wohnhaus und insgesamt sechs Wohnhäuser mit jeweils maximal einer Dauerwohnung und einer Ferienwohnung präzisiert wurde.
- Zwischenzeitlich sind vier Grundstücke bebaut. Bei der Bebauung der Flurstücke 151/2 und 143/7 wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung teilweise nicht beachtet. Um die Rechtmäßigkeit der Nutzung und Bebauung o. g. Grundstücke nachträglich herzustellen und dauerhaft zu sichern, soll deshalb eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 aufgestellt werden.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und sieht in der Kapazitätsbilanzierung eine Größenordnung von 6 Einheiten für Dauerwohnungen vor. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 stimmen somit mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes überein.
- Die Gemeinde Lütow liegt im Nahbereich des Unterzentrums Zinnowitz und nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen auszuweisen.
- Das Gemeindegebiet liegt im Tourismusentwicklungsraum. „In Tourismusentwicklungsräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehr anzustreben.“ (Pkt. 7.2.2. (2) RROP VP)

- Die Gemeinde Lütow liegt im Vorsorgeraum und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Das Plangebiet liegt gemäß der aktuellen Abgrenzungen der Wasserfassungen außerhalb von Vorsorge- bzw. Vorranggebieten zur Trinkwassersicherung.
- Die Gemeinde befürwortet die beantragten Planänderungen, da
 - im Wesentlichen eine Anpassung der Festsetzungen an die Bestandssituation erfolgt,
 - Die Änderungen zu keiner Verschlechterung der städtebaulichen Situation führen,
 - die touristische Nutzung nachhaltig unterstützt wird und
 - die Kosten der Planänderung durch die Verursacher getragen werden
- In der ab 20. Juli 2004 gültigen Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sind auch für die Änderung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr.7, § 1a, § 2 (4), § 2a, und § 4 zu bearbeiten und darzustellen. Da durch die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2 die Grundzüge der Planung nicht berührt und Umwelt und nähere Umgebung nicht wesentlich verändert werden, betrachtet die Gemeinde das Vorhaben nach § 13 BauGB als **vereinfachtes Verfahren**. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen (§ 13 (3) BauGB).

Zusätze/Präzisierungen in der Planzeichnung (Teil A), im Text (Teil B) und in der Nutzungsschablone gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2:

Vorbemerkung:

Zusätze und Präzisierungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

Die Festsetzungen gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 wurden übernommen, jedoch entsprechend der geltenden Gesetzlichkeiten neu geordnet. Die alte Nummerierung der Festsetzungen, z. B. (1.), wurde zum Vergleich angeführt.

A. Planzeichnung (Teil A)

- Kartenmaterial

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 wurde anhand eines Flurkartenauszeuges im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde auf der Grundlage des Vermessungsplanes von 03-2004 im Maßstab 1 : 500 erarbeitet und berücksichtigt den aktuellen Gebäudebestand.

- Baugrenzen
(§ 23 BauNVO)

Die Baugrenzen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 übernommen. Anpassungen erfolgten auf der Grundlage des aktuellen Gebäudebestandes.

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 4, 11 BauGB)

Die Einfahrten bzw. Einfahrtsbereiche wurden entsprechend der Bestandssituation angepasst.

B. Text (Teil B)

- **1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)**

„Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), 4 (2) BauNVO. (1.)

§ 4 (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

§ 4 (2) Zulässig sind

- 1. Wohngebäude,*
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*

Zusätze gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:

- 4. Ferienzimmer, Ferienwohnungen**

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung eines Beherbergungsbetriebes sind nur auf dem Flurstück 143/7 zulässig.

Präzisierung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von

- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,***
- Anlagen für Verwaltung,***
- Gartenbaubetrieben und***
- Tankstellen***

sind nicht zulässig.“

Begründung der Planänderungen:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und die Zulässigkeit von insgesamt 6 Einfamilienhäusern mit jeweils maximal einer Dauerwohnung und einer Ferienwohnung geregelt.

Zur Klarstellung wurden die gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen einschließlich der Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen und der auf dem Flurstück 143/7 vorhandenen „Pension am Hünengrab“ im Text (Teil B) ergänzt.

Da die Gemeinde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 eindeutig zum Ausdruck gebracht hat, dass das Plangebiet nur auf Dauerwohn- und Feriennutzung ausgerichtet werden soll, erfolgte die klarstellende Festlegung, dass weitergehende Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen werden sollen.

- **2. Bauweise**
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

„Zusatz gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
Eine Unterschreitung des Grenzabstandes bis auf 1,00 m wird nur für das auf dem Flurstück 143/7 an Flurstück 143/8 grenzende vorhandene Ferienhaus zugelassen.“

Begründung der Planänderung:

Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone ist für das Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V. Eine Unterschreitung des Grenzabstandes bis auf 1,00 m für das auf dem Flurstück 143/7 an Flurstück 143/8 grenzende Ferienhaus soll als Ausnahme zugelassen werden, da es sich um ein bestehendes Gebäude handelt.

Der Eigentümer des Flurstückes 143/7 hat das Grundstück mit den vorhandenen Gebäuden im Jahr 2002 im Glauben an die Rechtmäßigkeit der Bebauung und Nutzung erworben.

Bereits zum Zeitpunkt des Kaufes wurden die Gebäude entgegen der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2 als Pension genutzt.

Da der neue Grundstückseigentümer die vorhandenen Nutzungen langfristig fortführen möchte, soll durch die spezifischen Festsetzungen im Änderungsverfahren, Nachreichung eines entsprechenden Bauantrages einschl. Beantragung der Gewerbebegenehmigung planrechtliche Sicherheit geschaffen werden.

- **3. Flächen für private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**
(§ 9 (1) 4 BauGB)

„Carports sind auf dem Grundstück in einer Größe von maximal 18 m² zulässig. Nebengelasse sind als Einzelobjekte sowie auch als miteinander verbundene Nebengebäude in der Grenzbebauung zulässig und dienen nur der Kleintierhaltung, als Garage, Geräteschuppen oder Kleinwerkstatt.

Mehr als ein Nebengelass in der Größe von maximal 20 m² ist nicht zulässig. (4.)

Zusatz gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
Für die Flurstücke 143/7 und 151/2 sind nur die im Bestand in der Planzeichnung dargestellten Nebengebäude zulässig.“

Begründung der Planänderung:

Entsprechend o. a. Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 sind Nebengelasse bis zu 20 m² zulässig.

Der Eigentümer des Flurstückes 143/7 verfügt über zwei Nebengelasse, die derzeit eine Fläche von rd. 75 m² überbauen.

Der Eigentümer des Flurstückes 151/2 hat vor Jahren eine Garage mit angeschlossenen Schuppen mit einer Grundfläche von fast 100 m² errichtet.

Durch den Landkreis wurde auf die Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen.

Die Grundstückseigentümer möchten die Verstöße durch eine entsprechende Ausnahmeregelung des Bestandes im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 heilen.

- **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**

„Präzisierung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:

Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung zulässig.

Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung zu errichten. (1)

Zusätze gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:

Ausnahmen:

Auf dem Flurstück 143/7 ist eine Pension mit maximal 2 Ferienwohnungen und 5 Ferienzimmern und ein Ferienhaus mit maximal 1 Ferienwohnung und einem Frühstücksraum zulässig.

Auf dem Flurstück 151/2 wird die Errichtung der Ferienwohnung in einem gesonderten Ferienhaus zugelassen.“

Begründung der Planänderungen:

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2 war festgesetzt: „Wohnbebauung mit 6 Einfamilienhäusern mit je einer Wohnung und einer Ferienwohnung“.

Diese Festsetzung wurde grundsätzlich in die 1. Änderung übernommen, wobei der Zusatz „maximal“ eingefügt wurde, da ansonsten zwingend je Wohngebäude eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung zu errichten wären.

Die Festsetzung von mindestens einer Dauerwohnung je Wohngebäude soll gewährleisten, dass der Gebietscharakter eines Wohngebietes langfristig gesichert wird.

Die Festlegung von Einzelhäusern wurde in der Nutzungsschablone verankert.

Die Festsetzung der Anzahl der Einfamilienhäuser wurde gestrichen, da hierfür keine rechtliche Grundlage im § 9 des BauGB gegeben ist und durch die weiteren Festsetzungen wie Einzelhausbebauung, Anzahl der zulässigen Wohnungen und überbaubare Grundstücksfläche das Entwicklungspotential gesteuert werden kann.

Ausnahmen entsprechend der Bestandssituation erfolgten für die Flurstücke 151/2 und 143/7 aus folgenden Gründen:

Der Eigentümer des Flurstückes 143/7 hat das Grundstück mit den vorhandenen Gebäuden einschließlich der Pensionsnutzung erworben und beabsichtigt entsprechend des Bestandes die touristische Nutzung langfristig zu sichern.

Der Eigentümer des Flurstückes 151/2 hat ein Wohnhaus mit einer Dauerwohnung errichtet.

Die zulässige Ferienwohnung wurde jedoch in einem gesonderten Gebäude eingerichtet, so dass in der Planänderung die Zulässigkeit eines freistehenden Ferienhauses definiert wurde.

C. Nutzungsschablone

- **Mass der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)
 - **Zulässige Grundfläche**
(§ 19 BauNVO)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 war gemäß Festsetzung im Text (Teil B), Punkt 1 festgesetzt, dass die Grundfläche je Wohnhaus maximal 150 m² betragen darf. Diese Festsetzung wurde für die Flurstücke 143/8, 143/9, 150/5 und 150/6 in die Nutzungsschablone übernommen.

Für die Flurstücke 143/7 und 151/2 wurden folgende geänderte Festsetzungen getroffen:

„Zusätze gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:

Flurstück 143/7:

Grundfläche Ferienhaus maximal 190 m²	GR	FH	190 m²
Grundfläche Ferienhaus maximal 90 m²	GR	FH	90 m²

Flurstück 151/2:

Grundfläche Wohnhaus maximal 190 m²	GR	WH	190 m²
Grundfläche Ferienhaus maximal 90 m²	GR	FH	90 m²

Begründung der Planänderungen:

Die angegebenen Obergrenzen für die zulässigen Grundflächen der Gebäude wurden entsprechend des Bestandes in die Planung übernommen und sollen nachträglich die planrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben herstellen.

Für das auf dem Flurstück 151/2 errichtete Ferienhaus ist eine Erweiterung des Bestandes unter Berücksichtigung der festgesetzten Obergrenze geplant.

Die Erhöhung der überbaubaren Fläche für die Flurstücke 143/7 und 151/2 wirkt sich aufgrund der Grundstücksgrößen nicht auf die festgesetzte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,23 aus.

- **Geschossflächenzahl**
(§ 20 BauNVO)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 war gemäß Festsetzung in der Nutzungsschablone die Geschossflächenzahl zwingend mit 0,23 festgesetzt. Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde wird die Geschossflächenzahl nunmehr mit maximal 0,23 festgelegt.

Begründung der Planänderung:

Die Beibehaltung der Festsetzung würde nachsichziehen, dass durch die Bauherrn zwingend eine Geschossflächenzahl von 0,23 einzuhalten wäre.

„Die Geschossflächenanzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.“
(§ 20 BauNVO)

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 2 wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,23 festgesetzt und danach in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz die erforderlichen Kompensations- und Grünflächenmaßnahmen ermittelt. Danach ist es möglich, auf dem Flurstück **143/7** (4.290 m² x 0,23) 990 m² und auf dem Flurstück **151/2** (5.720 m² x 0,23) 1.310 m² Fläche zu bebauen. Auf beiden Grundstücken werden diese Flächengrößen durch die Maßnahmen der 1. Änderung nicht annähernd erreicht (s.a. befestigte Flächen im Punkt „Zustand der Plangebietsfläche“).

Auf eine Neuberechnung des Kompensationsbedarfes kann deshalb im Rahmen der 1. Änderung verzichtet werden.

Nachrichtliche Hinweise

- **Landkreis Ostvorpommern,
Hoch- und Tiefbauamt**

„Die Zufahrten sind nach derzeitig geltenden Regeln und Vorschriften im Straßenbau zu errichten. Es ist besonders darauf zu achten, dass kein Oberflächenwasser von den Anbindungen auf die Kreisstraße geleitet wird.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu entsorgen.

Für die Herstellung der Anbindungen an die Kreisstraße OVP 29 und damit verbundenen Aufgrabungen und Wiederherstellung der Oberbauschichten ist die ZTVA-StB 97 verbindlich anzuwenden.

Nach erfolgter Bautätigkeit ist der Bankett- bzw. Straßenrandbereich wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

Baubeginn und -ende sind dem Hoch- und Tiefbauamt unter Angabe der Re.-Nr. mitzuteilen.“

- **Landkreis Ostvorpommern,
Bodendenkmalpflege**

„1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

• **Landkreis Ostvorpommern,
Kataster- und Vermessungsamt**

„Es befinden sich entlang des Neuendorfer Weges diverse Festpunkte des Aufnahmepunktfeldes (Verf. Akte, siehe Anlage, AP-Übersicht), deren Erhalt gesichert werden muss, da die Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes gesetzlich geschützt sind.

Diese Festpunkte dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht und er muss dieses ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

Des weiteren befindet sich im o.g. Plangebiet der TP 42411 (siehe Anlage). Dieser Lagefestpunkt muss gesichert werden, da dieser gesetzlich geschützt und eine Wiederherstellung sehr kostenaufwendig ist.

Sollte bei der durchzuführenden Maßnahme die Standsicherheit des TP's beeinträchtigt werden, müsste eine schriftliche Anzeige an das Landesvermessungsamt M/V, Abt. Lage- und Höhennetze, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin abgegeben werden.“

Lütow im Dezember 2005

Die Bürgermeisterin

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 2
Neuendorfer Weg, Gemeinde Lütow**

Stand: 22.04.1997

1. Planungsgegenstand

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 23. Mai 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Neuendorfer Weg" beschlossen.

Der Anlaß hierzu ist in der starken Nachfrage nach Wohneigentum zu sehen. Das Planungsgebiet ist ein Teil von neuerstehenden Wohnanlagen in der Gemeinde Lütow.

Erforderlich wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes, weil das Gebiet für die Gesamtfunktion der Gemeinde mit einer Schlüsselposition einnimmt und diese Funktion durch den rechtlichen Rahmen eines Bebauungsplanes gesteuert und gesichert werden soll. Weder die Erschließung noch die Durchführung der Bebauung als Gesamtheit oder die Sicherung der Infrastruktur können ohne Bebauungsplan gewährleistet werden.

Die ehemals landwirtschaftliche Nutzung auf diesem Gelände wird seit längerer Zeit nicht mehr betrieben.

Der bestehende Flächennutzungsplan sieht diese Fläche als Wohnbaufläche vor.

Nordöstlich befindet sich eine Einfamilienhaussiedlung und nordwestlich schließt sich eine Einfamilienhausbebauung an.

Der Geltungsbereich wird nördlich vom Biotop "Große Höllenkammer", westlich durch den Neuendorfer Weg und südlich durch den Kirchsteig begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereiches umfaßt ca. 3 ha mit einer Wohnbaufläche von ca. 1,2 ha.

In topographischer Hinsicht zeigt das Gelände keine besonderen Merkmale, es ist nahezu eben, ohne größere Höhenunterschiede. Im Planungsgebiet gibt es keine befestigten Straßen.

Die geologische Voraussetzung für eine Bebauung des Gebietes ist nicht sehr günstig, das Grundwasser befindet sich im Mittel etwa 1 - 1,5 m unter der Geländeoberfläche, an manchen Stellen kurz unter der Geländeoberfläche. Dieses bedingt eine Bebauung, die auf eine Unterkellerung verzichtet und eine besondere Behandlung des bei Regen anfallenden Oberflächenwassers.

2. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 2 soll Festsetzungen der Bebauungsmöglichkeit für Wohnbebauung in Einfamilienhausbebauung sowie Festsetzungen für die Grünflächengestaltung treffen.

Es soll für Wohnungssuchende und für von Eigentümeransprüchen betroffene Bürger der Gemeinde Lütow und der Umgebung kostengünstig Wohnungseigentum in Form von Eigenheimen geschaffen werden.

Geschoßwohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus werden in diesem Bebauungsplan nicht erstellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen sechs Einfamilienhäuser mit je einem Nebengelaß erstellt werden.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses soll für den Eigentümer die Schaffung einer Ferienwohnung möglich sein, die zur Vermietung zur Verfügung steht.

In dem vom Mecklenburgisch - Vorpommerschen Naturschutzgesetz vorgesehenen Rahmen werden durch Grünordnungsplanung die erforderlichen Maßnahmen des Ausgleichs für den Eingriff in den Naturhaushalt, den Grundstücksflächen und den Erschließungsflächen festgesetzt.

Im Verlauf der Bearbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes hat sowohl die Bauplanung, die Verkehrsplanung und dadurch auch die Grünplanung eine ständige Weiterentwicklung erfahren, die durch Abstimmungen zwischen der Gemeinde und den potentiellen Bauherrn sowie dem Bauplanungsamt Wolgast und Anklam präzisiert wurde.

Die Art der Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für den gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Vorgesehene Nebengelasse sind in der offenen Bauweise auch als miteinander verbundene Nebengebäude in der Grenzbebauung zulässig.

Nach Festlegungen im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,23 zulässig, d. h. die Grundstücke dürfen bis zu 23 % ihrer Grundfläche überbaut werden.

Für das Gebiet bedeutet das:

Wohnbaufläche	ca. 12.285 m ²
Erschließung	ca. 1.385 m ²
verbleibende Grundfläche	ca. 10.900 m ²
bei 23 % Überbauung	ca. 2.507 m ²

Aus der überbauten Fläche leiten sich die Ausgleichsmaßnahmen ab. Zusätzlich sind Flächen für die Erschließung zu berücksichtigen.

Prinzipiell ist der Grad der Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Neben der Versiegelung durch die Bebauung sollten alle Zufahrten und befestigten Hofflächen mit solchen Materialien ausgeführt werden, die ein Versickern des anfallenden Regenwassers vor Ort erlaubt.

Regenwasser aus der Dachentwässerung soll im Planungsgebiet versickern.

Die Überbaubarkeit der Grundstücke und die Lage der Gebäude werden grundsätzlich nur durch Baugrenzen festgelegt. Die erforderlichen Abstände und Abmessungen ergeben sich durch die Landesbauordnung.

Die Nebenanlagen sind durch Planzeichen der PlanzV festgelegt. Dieses Verfahren wurde gewählt, um bei der Beurteilung der Versiegelung einen Maßstab zu haben und um weitere Versiegelung einzuschränken.

Als Dachform wurde ein Krüppelwalmdach oder Satteldach mit 45 Grad Dachneigung gewählt, Dachgaupen sind außer im Spitzbodenbereich zulässig.

Die Gebäude sind der Umgebungsbebauung anzupassen, die Gemeinde bevorzugt eine hellfarbige Verputzung der Häuser, Verklinkerung ist ebenfalls erlaubt.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan Nr. 2 nicht festgesetzt. Innerhalb des Planungsgebietes dürfen Wege und Straßen nur mit einer wasserdurchlässigen Decke versehen werden. Sie sind mit Natur- oder Formsteinen, die im Sandbett verlegt sind, zu befestigen. Die Fugenbreite soll min. 2 cm betragen. Die Tragschicht ist aus einem Material herzustellen, das ein Versickern von Regenwasser ermöglicht.

Grünordnerische Maßnahmen werden durch die in der Anlage beigefügte Grünplanung formuliert und in Form von textlichen und flächenhaften Bindungen festgesetzt. Um eine standortgerechte Bepflanzung mit heimischen Gehölzarten zu gewährleisten, wurde in Absprache mit dem Umweltamt eine Pflanzliste zusammengestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen je Gebäude.

Neben den zeichnerischen werden textliche Festsetzungen getroffen, die sowohl Einzelheiten der möglichen Bebauung regeln als auch die aus der Grünordnung resultierenden Forderungen und Ergebnisse darlegen.

Im Einzelnen sind dies:

1. Wohnbebauung mit sechs Einfamilienhäusern mit je einer Wohnung und einer Ferienwohnung. Die maximale Größe der Wohnhäuser beträgt 150 m².
2. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.
3. Auf den nach der Mecklenburg - Vorpommerschen Garagenverordnung (GarVo) § 2 (1) erforderlichen Stauraum von 3 m vor überdeckten Stellplätzen wird für alle Stellplätze dieser Art verzichtet, da die erforderliche Einsehbarkeit auf die öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet ist.
4. Als Dachform ist ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit 45 ° Neigung zulässig. Als Firsthöhe wird 9 m über Oberkante Gelände festgelegt. Dachgaupen sind außer im Spitzbodenbereich zulässig. Wintergärten sind nicht zulässig. Carports sind auf dem Grundstück in einer Größe von maximal 18 m² erlaubt. Nebengelasse sind als Einzelobjekte sowie auch als miteinander verbundene Nebengebäude in der Grenzbebauung zulässig und dienen nur der Kleintierhaltung, als Garage, Geräteschuppen oder Kleinwerkstatt. Mehr als ein Nebengelasse in der Größe von maximal 20 m² ist nicht zulässig. Für Nebengelasse und Carport ist neben Sattel- und Krüppelwalmdach auch ein Pultdach zulässig.
5. Innerhalb des Planungsgebietes dürfen Wege und Straßen nur mit einer wasserdurchlässigen Decke versehen werden. Sie sind mit Natur- oder Formsteinen, die im Sandbett verlegt sind, zu befestigen. Die Fugenbreite soll mindestens 2 cm betragen. Die Tragschicht ist aus einem Material herzustellen, das ein Versickern von Regenwasser ermöglicht.
6. Das Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist auf dem Grundstück zu versickern. Auf den Grundstücksflächen sind mindestens 35 % gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
6. Grundstückseinfriedungen sind als Hecke bzw. begrünte Maschendraht- oder Holzzäune auszuführen. Die Bepflanzung hat mindestens 4 m von der Straßenflucht zu erfolgen. Die Verwendung von Mauern ist, mit Ausnahme des unmittelbaren Sichtschutzes an Terrassen, auf eine Höhe von 0,50 m zu beschränken.
7. Zum Stillgewässer sind 30 m Abstand einzuhalten.

Die folgenden textlichen Festsetzungen resultieren aus der Grünordnung.

8. Das Grundstück ist mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² überbaute Fläche sind 2 Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Werden Carports auf dem Grundstück vorgesehen, ist pro Carport ein Baum zu pflanzen.

9. Bei allen festgesetzten Pflanzgeboten hat die Verwendung ortstypischer Pflanzen aus der beigefügten Artenliste zu erfolgen.

Gemäß DIN 18915 ist folgende Qualität der Gehölze einzuhalten:

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2x verpflanzt, 150 - 200 cm, 15 - 30 %

Sträucher verpflanzt, 3 Triebe, 100 - 150 cm, 70 - 85 %

Pflanzdichte 1 Gehölz je 2 m²

10. In der privaten Grünfläche sind standortgerechte Bäume oder entsprechende Sträucher zu pflanzen.

11. Im Vorgartenbereich sind entsprechend der Pflanzliste ortstypische Laub-Ziersträucher zu verwenden. Koniferen sind nicht erlaubt. Die Bepflanzung der Privatgärten über das Pflanzgebot hinaus ist individuell zu gestalten.

3. Auswirkungen

Aus der bisherigen Nutzung des Geländes ergeben sich bisher keine sozial unverträglichen Folgen.

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen den Vorhabensträgern und der Gemeinde Lütow wird die Kostenübernahme für öffentliche Einrichtungen und Erschließungsmaßnahmen bestimmt. Dieser Vertrag ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für den Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt werden Maßnahmen erforderlich, die sich als Kosten aus den Pflanz- und Erhaltungsgeboten für den Einzelnen bzw. alle Anwohner niederschlagen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral. Es muß durch die Anwohner eine vertragliche Regelung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vereinbart werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung INSEL USEDOM durch eine zentrale Trinkwasserleitung gesichert.

Die Löschwasserentnahme ist über einen Unterflurhydranten an der Trinkwasserleitung kurzzeitig möglich.

Danach ist das Löschwasser aus dem Achterwasser zu entnehmen.

Lütow, 01.07.1997 G. B. N.



Pflanzenliste

Bäume

Schwarz - Erle
Berg - Ahorn
Spitz - Ahorn
Rot - Buche
Winter - Linde
Stiel - Eiche
Echte Mehlbeere
Schwedische Mehlbeere
Eberesche
Eingrifflicher Weißdorn
Zweigrifflicher Weißdorn

Alnus glutinosa
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Fagus sylvatica
Tilia cordata
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus intermedia
Sorbus aucuparia
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata

Stäucher

Haselnuß
Kübler - Weide
Sal - Weide
Grau - Weide
Ohr - Weide
Silber - Weide
Roter Hartriegel
Kornel - Kirsche
Purgier - Kreuzdorn
Hundsrose
Heckenrose
Sanddorn
Liguster

Corylus avellana
Salix smithiana
Salix capraea
Salix cinerea
Salix aurita
Salix alba
Cornus sanguinea
Cornus mas
Rhamnus catharticus
Rosa canina
Rosa corymbifera
Hippophae rhamnoides
Ligustrum vulgare

Die Einbindung der zu errichtenden Anlage in die Landschaft hat durch einen max. 3 m breiten Grüngürtel zu erfolgen.

In diesem Grüngürtel hat das Verhältnis Baum : Strauch 30 : 70 zu betragen.
Die Bäume sind als Baumgruppen von 2 - 3 oder 5 - 7 Stück abwechselnd in die Strauchbepflanzung einzuordnen.

Als Obstarten sollten Äpfel, Birnen und Schattenmorellen Verwendung finden.

Berechnung der Grundflächenzahl und der Geschößflächenzahl

Haus

$$10,00 \times 15,00 = 150,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Sechs Häuser gesamt:} \quad 150,00 \text{ m}^2 \times 6 = \quad 900,00 \text{ m}^2$$

Nebengeläß

$$4,00 \times 5,00 = 20,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Sechs Nebengelasse:} \quad 20,00 \text{ m}^2 \times 6 = \quad 120,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Für das Grundstück ergibt sich insgesamt:} \quad 1.020,00 \text{ m}^2$$

Bei einem Wohnbauland von $12.285,00 \text{ m}^2$ ergeben sich für ein Vollgeschoß und
ausgebautem Dachgeschoß:

$$\text{GRZ} \quad \frac{1.020,00 \text{ m}^2}{12.285,00 \text{ m}^2} \quad 0,08$$

$$\text{GFZ} \quad \text{GRZ} \times \text{Anzahl der Vollgeschosse} \quad 0,12$$