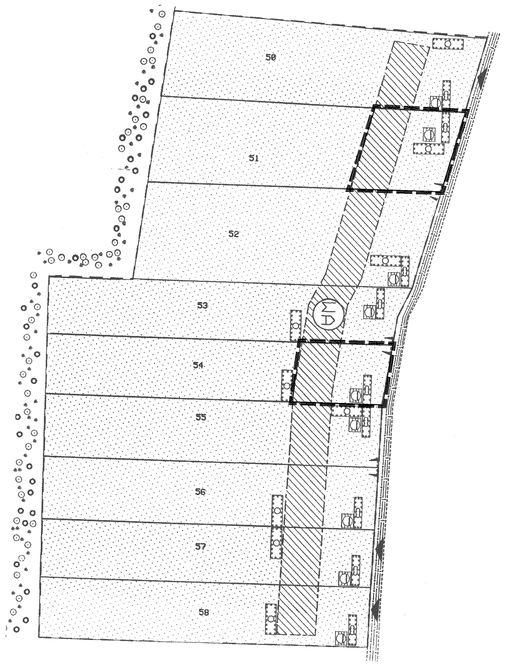
Satzung der Gemeinde Lütow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II"

für die Flurstücke 51 und 54/1 teilweise der Flur 5, Gemarkung Neuendorf im Ortsteil Lütow

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3
mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung

M.: 1 : 1000

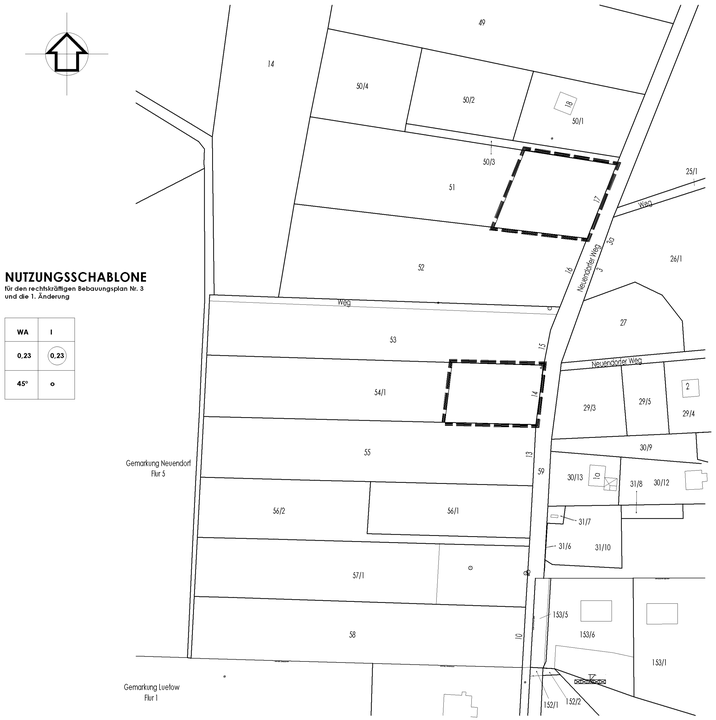


Präambel:
Aufgrund des § 13 i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I , S. 2986) und nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. S 5. 102 ff.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Lütow vom 30.03.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuendorfer Weg II" im Ortsteil Lütow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

AUSZUG AUS DER AKTUELLEN FLURKARTE

mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
Veröffentlichung des Katasterauszuges mit Genehmigung des LK OVF
GA 2009/01
LK OVP KVA

M.: 1 : 1000



NUTZUNGSSCHABLONE

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3
und die 1. Änderung

WA	I
0,23	(0,23)
45°	o

TEXT (Teil B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 3
Die Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist durch gesonderten Hinweis in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

1.1
Wohnbebauung mit neun Einfamilienhäusern mit je einer Wohnung und einer Ferienwohnung.
Die max. Größe der Wohnhäuser beträgt 150 m².

1.2
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB, § 4 BauNVO)

Auf den Flurstücken 51 und 54/1 sind maximal je ein Wohngebäude mit maximal je einer Dauerwohnung und je drei Ferienwohnungen zulässig.

2.
Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.

3.
Auf den nach der Mecklenburg – Vorpommerschen. GarVo (§ 2 1) erforderlichen Stauraum von 3 m vor überdeckten Stellplätzen wird für alle Stellplätze dieser Art verzichtet, da die erforderliche Einsetzbarkeit 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.
Eine Unterkellerung des Wohngebäudes ist erlaubt.
Eine Sockelhöhe von max. 0,60 m über OKG ist zulässig.
Dachgauben sind außer im Spitzbodenbereich zulässig.
Wintergärten sind nicht zulässig.
Carports sind auf dem Grundstück in einer Größe von max. 18 m² erlaubt.
Nebengelasse sind als Einzelobjekt sowie auch als miteinander verbundene Nebengebäude in der Grenzbebauung zulässig und dienen nur der Kleinlieferhaltung, als Garage, Geräteschuppen oder Kleinwerkstatt. Mehr als ein Nebengelass in der Größe von 20 m² ist nicht zulässig.
Für Nebengelasse und Carports 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 mind. 2 cm betragen. Die Tragschicht ist aus einem Material herzustellen, das ein Versickern von Regenwasser ermöglicht.
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 4,00 m von der Straßenflucht zu erfolgen.
Die Verwendung von Mauern ist, mit Ausnahme des unmittelbaren Sichtschutzbereiches an Terrassen auf eine Höhe von 0,50 m zu beschränken.

7.
Das Grundstück ist mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² überbaute Fläche ist ein Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
Werden Carports auf dem Grundstück vorgesehen, ist pro Carport ein Baum zu pflanzen.

8.
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, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm, 15 – 30 %
Sträucher: verpflanzt, 3 Triebe, 100 - 150 cm, 70 - 85 % ig ortstypischer Pflanzen aus Pflanzdichte: 1 Gehölz je 2 m²

9.
In der privaten Grünfläche sind standortgerechte Bäume oder entsprechende Sträucher zu pflanzen.

10.
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.

HINWEIS

Pflanzliste

Bäume

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Rot-Buche	Fagus silvatica
Winter-Linde	Tilia cordata
Stiel-Eiche	Quercus robur
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata

Sträucher

Haselnuss	Corylus avellana
Kübler – Weide	Salix smithiana
Sal-Weide	Salix caprasea
Grau – Weide	Salix cinerea
Ohr-Weide	Salix aurita
Silber-Weide	Salix alba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornel – Kirsche	Cornus mas
Purgier – Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rose canina
Heckenrose	Rose corymbifera
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Liguster	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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde-vertretung Lütow vom 29.09.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 06.10.2008 bis zum 24.10.2008 erfolgt.

Lütow (Mecklenburg)/Vorpommern), den 30.03.2009

Die Bürgermeisterin

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den 30.03.2009

Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 10.02.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den 30.03.2009

Die Bürgermeisterin

Die Gemeinde-vertretung Lütow hat am 26.01.2009 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den 30.03.2009

Die Bürgermeisterin

Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.02.2009 bis zum 16.03.2009 während folgender Zeiten:

Montag	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr	und	13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr	und	13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr	und	13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr	und	13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr		

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 30.01.2009 bis zum 16.02.2009 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den 30.03.2009

Die Bürgermeisterin

Die Gemeinde-vertretung hat die Stellungnahmen der Behörden am 30.03.2009 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.04.2009

Die Bürgermeisterin

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.03.2009 von der Gemeindevertretung Lütow beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeinde-vertretung vom 30.03.2009 gebilligt.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.04.2009

Die Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand am 31.03.2009 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald (Mecklenburg /Vorpommern), den 31.03.2009

Kataster- und Vermessungsamt

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.04.2009

Die Bürgermeisterin

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom 16.04.2009 bis zum 04.05.2009 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 30.04.2009 in Kraft getreten.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.05.2009

Die Bürgermeisterin

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV'90
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3
Zusätze gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben

FESTSETZUNGEN

- Wohnbaufläche
- Neubepflanzung/Strauecher
- Neubepflanzungsbäume
- Private Grünfläche
- (H) Allgemeine Wohngebiete
- Abwasser
- Geltungsbereichsgrenze
- Baugrenze
- Einfahr übereich.
- Einfahrt

Baudichte	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

- Telefon
- Elektro
- Hauptwasserleitung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorh. Flurstücksgrenze
- vorh. Baumbestand
- Ortsverbindungsstraße

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 — **§ 9 (7) BauGB**

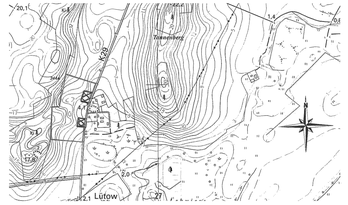
STANDORTANGABEN

für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Gemeinde	Lütow
Ortsteil	Lütow
Gemarkung	Neuendorf
Flur	5
Flurstücke	51 und 54/1 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3
- Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3



Satzungsfassung	03-2009	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	01-2009	Hogh	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 1000

Projekt:
Satzung der Gemeinde Lütow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II"
für die Flurstücke 51 und 54/1 teilweise der Flur 5,
Gemarkung Neuendorf im Ortsteil Lütow

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

UPEG

H/B = 485 / 1235 (0.60m²)

Allplan 2008

Begründung

Satzung der Gemeinde Lütow

über die

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3
„Neuendorfer Weg II“

für die Flurstücke 51 und 54/1 teilweise der Flur 5, Gemarkung Neuendorf

im Ortsteil Lütow

SATZUNGSFASSUNG VON 03-2009

GEMEINDE LÜTOW
LANDKREIS OSTVORPOMMERN

Wessel
05.05.2009

1. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

- **Lage im Raum**

Gemeinde	Lütow
Ortsteil	Lütow
Gemarkung	Neuendorf
Flur	5
Flurstücke	51 und 54/1 teilweise

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 befindet sich am nördlichen Ortsrand von Lütow und westlich des Neuendorfer Weges.
Es wird im Norden und Westen durch Acker- bzw. Waldflächen, im Osten durch den Neuendorfer Weg und im Süden durch ein Ferienhausgebiet begrenzt.

Gegenstand der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind lediglich die mit einer gesonderten Abgrenzungslinie gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke 51 und 54/1.

- **Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 51 und 54/1 sind Eigentum der Antragsteller der Planänderung - Herr Marco Dahms, Neuendorfer Weg 17 in 17440 Lütow (Flurstück 51) bzw. Herr Heiko Dahms, Neuendorfer Weg 14 in 17440 Lütow (Flurstück 54/1).

- **Größe des Planänderungsgebietes**

Das Planänderungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 3.000 m².

2. Begründung der Aufstellung der 1. Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Neuendorfer Weg II" ist mit Ablauf des 07.07.1998 rechtskräftig geworden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 setzt im Text (Teil B) unter Punkt 1 fest, dass je Wohngebäude eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung zulässig sind.
Die Grundstückseigentümer der Flurstücke 51 und 54/1 haben jedoch in ihren Wohngebäuden jeweils eine Dauerwohnung und drei Ferienwohnungen errichtet und in Nutzung genommen.
Durch den Landkreis Ostvorpommern wurde die Verletzung der Festsetzungen hinsichtlich der zusätzlichen Errichtung von jeweils zwei Ferienwohnungen je Wohnhaus festgestellt.
Gemäß mehrmaliger Anhörungen durch den Landkreis Ostvorpommern kann die langfristige Nutzung entsprechend des Bestandes nicht durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden.

Um die Rechtmäßigkeit der Nutzung der Wohngebäude mit jeweils drei Ferienwohnungen nachträglich herzustellen und dauerhaft zu sichern, soll deshalb eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt werden.

Die Gemeindevertretung Lütow hat hierzu am 29.09.2008 einen entsprechenden Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuendorfer Weg II" gefasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow ist der Planänderungsbereich als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1. BauNVO ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung befinden und mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.
Dies wurde im Rahmen der Planungsanzeige mit Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 10.11.2008 bestätigt.

3. Inhalt der 1. Planänderung

Inhalt der Planänderung stellt somit lediglich die Übernahme der von den Eigentümern der Flurstücke 51 und 54/1 beantragten Festsetzungsanpassung hinsichtlich der Zulassung von jeweils drei Ferienwohnungen dar, um für die betroffenen Grundstückseigentümer langfristig die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Ferieneinheiten vorzunehmen.

- **Planzeichnung (Teil A)**

Die im Rahmen der Erstellung der Ursprungssatzung verwendeten Katasterunterlagen und das aktuelle Kartenmaterial weisen Abweichungen auf. Daher wurde im Ursprungsplan der Geltungsbereich der 1. Planänderung gekennzeichnet und zusätzlich auf einem gesonderten Planausschnitt anhand des aktuellen Vermessungsplanes der Geltungsbereich der 1. Änderung dargestellt.

Eine Aktualisierung im Ursprungsplan war nicht möglich, da dieser noch nicht digital erstellt wurde und eine Einarbeitung des aktuellen Katasterbestandes eine vollständige Neubearbeitung des Planes erfordert hätte.

Aufgrund des Planungszieles zur ausschließlichen Änderung einer einzelnen Festsetzung im Text (Teil B) wurde daher darauf verzichtet.

- **Text (Teil B) und Nutzungsschablone**

Die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 behalten ihre volle Gültigkeit.

In der Ursprungssatzung wurde im Text (Teil B) unter Punkt 1 festgesetzt:

„1.1
Wohnbebauung mit neun Einfamilienhäusern mit je einer Wohnung und einer Ferienwohnung."

Um für das Planänderungsgebiet die Rechtmäßigkeit der Nutzung der Wohngebäude mit jeweils drei Ferienwohnungen nachträglich herzustellen und dauerhaft zu sichern, lässt die Gemeinde folgende Planänderung im Punkt 1 zu:

„1.2
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB, § 4 BauNVO)

Auf den Flurstücken 51 und 54/1 sind maximal je ein Wohngebäude mit maximal je einer Dauerwohnung und je drei Ferienwohnungen zulässig.

Die Änderung wird im Text (Teil B) durch *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.

Die Beschränkung der Zulässigkeit auf die Flurstücke 51 und 54/1 gewährleistet, dass für das Bebauungsplangebiet Nr. 3 der Gebietscharakter eines Wohngebietes langfristig gesichert bleibt.
Die Grundzüge der Planung werden somit durch die Änderung nicht wesentlich berührt.
Bereits durch die in der Ursprungssatzung getroffene Regelung der Zulässigkeit von einer Ferienwohnung je Wohnhaus wurde den Belangen der Lage des Plangebietes in einem Tourismusentwicklungsraum Rechnung getragen.
Die geringe Anzahl der nunmehr zusätzlich zulässigen Ferienwohnungen, deren saisonale Nutzung sowie die räumliche Anordnung in den Gebäuden und die sehr großzügigen Grundstückszuschnitte lassen nicht befürchten, dass nachbarschaftliche Konflikte entstehen.

Löschwasserversorgung:
Nach Rücksprache mit der Wehrführerin wird die Löschwasserversorgung im Neuendorfer Weg durch Hydranten und einen Brunnen sichergestellt. Zusätzlich kann Löschwasser aus dem Peenestrom zugeführt werden. Zur Nutzung in den Wintermonaten wird zu diesem Zweck ein Zugang mittels Einbringen eines Holzkastens frostfrei gehalten.

4. Auswirkungen der 1. Planänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird nach Auffassung der Gemeinde keine nachteiligen Auswirkungen auf das von der Gemeinde für das Plangebiet verfolgte städtebauliche Gesamtkonzept haben, da

- durch die 1. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht berührt werden;

- mit Ausnahme der Änderung der Zulässigkeit von zusätzlichen Ferienwohnungen auf den Flurstücken 51 und 54/1 alle weiteren Festsetzungen der Ursprungssatzung beibehalten werden;
- die im Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,23 durch die Planänderung nicht überschritten wird, so dass eine Änderung der Eingriffs- Ausgleichsregelung nicht erforderlich wird;
- durch die Planänderung mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung und insbesondere auf das vorhandene Umfeld zu rechnen ist und
- die Grundstückseigentümer der Flurstücke 51 und 54/1 alle im Zusammenhang mit der Planänderung entstehenden Kosten selbst tragen.
  Entsprechende Regelungen wurden in einer Kostentragungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Lütow und den Grundstückseigentümern getroffen.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Eine Änderung der Bilanzierung des Eingriffs wird nicht erforderlich, da die im Ursprungsplan für den Geltungsbereich der Planänderung festgesetzten Obergrenzen zu Art und Maß der baulichen Nutzung beibehalten werden.
Dies wurde auch in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Planungsanzeige mit Schreiben vom 29.10.2008 zum Ausdruck gebracht.

6. Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt, da die Planänderung die Grundzüge des Bauleitplans nicht berührt.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bedarf keiner Genehmigung, da diese aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow entwickelt wird.

7. Nachrichtliche Hinweise aus der Behördenbeteiligung

- **Landkreis Ostvorpommern, Sachbereich Verkehrslenkung**
  (Stellungnahme vom 22.10.2008)

„Es bestehen grundsätzlich keine Einwände, wenn:

- *bei der Ausfahrt von den Grundstücken auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist;*
- *durch auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen;*
- *eine ausreichende Anzahl von Pkw- Stellplätzen auf den betroffenen Grundstücken geschaffen wird."*

- **Landkreis Ostvorpommern, Kataster- und Vermessungsamt**
  (Stellungnahme vom 03.11.2008)

„Es befindet sich am Neuendorfer Weg zwischen den Flurstücken 51 und 54/1 der AP Nr. 2, dessen 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 dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen."

Aus der mit der Stellungnahme übergebenen AP- Übersicht ist zu ersehen, dass sich der AP Nr. 2 im öffentlichen Bereich des Neuendorfer Weges befindet und durch die Planänderung nicht berührt bzw. gefährdet wird.

Lütow im März 2009

Die Bürgermeisterin