

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

für das Reine Wohngebiet

„AM KIRCHSTEIG“

(vormals Bebauungsplan Nr. 7

„Im Bereich der Dorfstraße gegenüber der Trafostation“)

der Gemeinde Lütow

LANDKREIS OSTVORPOMMERN
MECKLENBURG - VORPOMMERN

SATZUNGSFASSUNG VON 04-2008



Inhaltsverzeichnis

TEIL I - Begründung des Planvorhabens

	Seite
1.0 EINLEITUNG	4 - 10
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4 - 5
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5 - 6
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	7 - 9
1.4 Rechtsgrundlagen	9 - 10
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	10 - 27
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	10 - 22
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	10 - 11
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	11 - 13
2.1.2.1 Grundflächenzahl	12
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen	12 - 13
2.1.3 Bauweise	14
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	14
2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen	14 - 15
2.1.6 Nebenanlagen	15
2.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15 - 16
2.1.8 Von der Bebauung freizuhalten Flächen	16
2.1.9 Verkehrsflächen	16
2.1.10 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen	17
2.1.11 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	17
2.1.12 Grünflächen	18
2.1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18 - 21
2.1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21 - 22
2.1.15 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für überein- anderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen i. V. m. dem Hochwasserschutz	22

	Seite
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	23 - 25
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	23 - 24
2.2.1.1 Fassade	23
2.2.1.2 Dachform/Dachneigung/ Dacheindeckung	23 - 24
2.2.1.3 Fenster	24
2.2.2 Einfriedungen	24
2.2.3 Hausmüllbehälter	25
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	25
2.3 Belange der Bodendenkmalpflege	25 - 26
2.4 Hinweise zum Immissionsschutz	27
3.0 ERSCHLIESSUNG	27 - 32
3.1 Verkehr	27 - 28
3.2 Ver- und Entsorgung	29 - 32
4.0 FLÄCHENBILANZ	33
5.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ	33 - 36
5.1 Kompensationserfordernis	33 - 34
5.2 Kompensationsmaßnahmen	34 - 36
5.3 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten	36
6.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	36 - 37
7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	37 - 40
7.1 Landkreis Ostvorpommern	37 - 40
7.2 Hinweise des Munitionsbergungsdienstes	40

Teil II - Umweltbericht

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet wurde Mitte der 90er Jahre der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Reine Wohngebiet „Im Bereich der Dorfstraße gegenüber der Trafo- Station“ aufgestellt, der seit dem 31.01.1997 rechtskräftig ist.

Die Planung wurde jedoch nicht umgesetzt, da ein Eigentümerwechsel erfolgte und sich die konkreten Planungsabsichten änderten.

Für den neuen Eigentümer hat die Gemeindevertretung Lütow am 08.06.1999 das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für das Reine Wohngebiet „Im Bereich der Dorfstraße gegenüber der Trafo- Station“ eingeleitet, welches mit Beschluss vom 18.11.2003 in den Bebauungsplan Nr. 7 für das Reine Wohngebiet „Im Bereich der Dorfstraße gegenüber der Trafo- Station“ umgewandelt wurde.

Bis 2006 wurden die Planentwürfe mehrfach geändert und die Behörden und die Öffentlichkeit entsprechend beteiligt.

2006 beabsichtigte der Grundstückseigentümer das gesamte Plangebiet an einen Vorhabenträger zu veräußern. Da dieser Vorhabenträger sich jedoch nicht bereit erklärte, die von der Gemeinde in einem Entwurf zum Städtebaulichen Vertrag geforderten Sicherheiten zu hinterlegen und in der Folge von der Vorhabenträgerschaft Abstand nahm, konnte die Planung nicht bis zum 20.07.2006 zum Abschluss gebracht werden. Somit ist das Verfahren nach dem neuen Baugesetzbuch zu Ende zu führen, dies bedeutet, dass u. a. ein Umweltbericht erstellt werden muss.

Die Überplanung des Grundstückes hat sich nunmehr über 10 Jahre hingezogen.

Die wiederholte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Wechsel der Eigentümer bzw. Erschließungsträger und der Planer führte zu einem unübersichtlichen Umfang an Verfahrensakten.

Zudem entspricht die bisher verwendete Gebietsbezeichnung nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten, da die Dorfstraße in diesem Bereich in die Straße „Am Achterwasser“ umbenannt wurde.

Die Gemeindevertretung Lütow hat daher beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 und den Umwandlungsbeschluss in den Bebauungsplan Nr. 7 für das Reine Wohngebiet „Im Bereich der Dorfstraße gegenüber der Trafo- Station“ aufzuheben und eine Neuaufstellung der Planung als Bebauungsplan Nr. 7 für das Reine Wohngebiet „Am Kirchsteig“ in Angriff zu nehmen.

Gegenüber den bei den Behörden und der Öffentlichkeit bekannten Entwürfen zur Ausweisung eines Reinen Wohngebietes mit 10 Parzellen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 die wesentlichen städtebaulichen Ziele und Festsetzungen beibehalten.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die:

- Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen,
- Komplettierung der Planunterlagen um den Umweltbericht,
- Ausweisung einer zusätzlichen Bauparzelle im Bereich des vormals als Fläche für die Anlage einer Kleinkläranlage vorgesehenen Grundstücksteils
- Festlegung von Trauf- und Firsthöhen
- Änderung des Spielraums der zulässigen Dachneigung
- Zulässigkeit von Glaskonstruktionen für Wintergärten
- Berücksichtigung der Umverlegung der im Plangebiet vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen der e.on e.dis AG

Die Gemeinde begrüßt nach wie vor die Überplanung der Fläche, da

- das Plangebiet entsprechend der gemeindlichen Entwicklungsziele als Wohnbaufläche ausgewiesen ist,
- eine innerörtliche Fläche eine städtebauliche Aufwertung erfährt sowie zur Verdichtung und Verfestigung des Ortskerns beiträgt und
- die im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens entstehenden Kosten entsprechend der Satzungsfestsetzungen und der im Städtebaulichen Vertrag zu treffenden Abreden durch den Erschließungsträger getragen werden.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Land	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Lütow
Ortsteil	Lütow
Gemarkung	Lütow
Flur	1
Flurstücke	80/12 bis 80/22 und 78/10 teilweise

Das Plangebiet wird im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Allgemeine Wohngebiet „Neuendorfer Weg“, im Osten durch Ackerflächen, im Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch die Straße „Am Achterwasser“ und sich anschließende Wohn- und Ferienhausbebauung begrenzt.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Anders aus Zinnowitz von 12-2006 im Maßstab 1 : 500 erstellt.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 80/12 bis 80/22 befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers, der Trappil u. a. GbR, Vierchower Str. 6 in 18057 Rostock, vertreten durch Herrn F. Behn.

Eine Teilfläche aus dem gemeindlichen Grundstück 78/10 wurde einbezogen um das Sichtdreieck an der Straße „Am Achterwasser“ darzustellen.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst, ohne den Bereich des Sichtdreieckes an der Straße „Am Achterwasser“, eine Fläche von 9.420 m².

Zustand der Plangebietsfläche

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus einer intensiv ackerbaulich genutzten Fläche. Zur Zeit der Kartierung (Juni 2007) war die Fläche mit Phacelia angesät. Im Westen entlang des zeitweise trockenfallenden Grabens findet man einen schmalen Streifen mit einer Ruderalen Staudenflur, was auf eine extensive Nutzung hindeutet. Im Süden befindet sich ein Teil der Straße "Am Achterwasser" mit einem schmalen Streifen Bankett (Artenreicher Zierrasen) und entlang des Nachbar-Flurstückes 101/5 ein unversiegelter Wirtschaftsweg.

Baugrund

Im Jahr 2003 wurden Erkundungsbohrungen durchgeführt.

Die Schichtenverzeichnisse zeigen eine Mutterbodendeckung von ca. 0,4 m, gefolgt von ca. 1,0 m mächtigen Feinsanden und ca. 2,0 m starken Lehmschichten.

Im Rahmen weiterer Erkundungen 2006 wurde ermittelt, welcher Standort für einen Brunnen zu Löschwasserzwecken geeignet ist. Dabei wurde festgestellt, dass die Anlage eines Brunnens oberhalb des Wendehammers die notwendige Menge zur Füllung der Zisterne liefern kann.

1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet Nr. 7 ist als Reines Wohngebiet festgesetzt, so dass diese Vorgaben mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 unterliegt somit nicht der Genehmigungspflicht.

Kapazitäten:

Gemäß Flächennutzungsplan entspricht eine Größenordnung von ca. 30 Wohneinheiten dem vom Amt für Raumordnung und Landesplanung für eine mittelfristige Kapazitätsentwicklung mitgetragenen Umfang.

Zur Bereitstellung von Wohnbauland hat die Gemeinde bisher folgende Satzungen aufgestellt:

- Bebauungsplan Nr. 2 „Neuendorfer Weg“
i. d. F. der 1. Änderung 6 WE
- Bebauungsplan Nr. 3 „Neuendorfer Weg II“ 9 WE
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1
„Im Bereich der Dorfstraße gegenüber der Trafo- Station“ 10 WE
wird fortgeführt als Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kirchsteig“
mit 11 WE + 1 WE

Hinzukommen aus der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Neuendorf durch Lückenschließung und Ergänzung ca. 8 - 10 WE.

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Gemeinde die aktuelle Bilanzierung der gemeindlichen Wohnbaukapazitäten als Grundlage der Neubewertung heranziehen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurde letztmalig zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Bereich der Dorfstraße gegenüber der Trafostation“ von 05-2006 beteiligt und hat mit Schreiben vom 06.06.2006 eine positive Landesplanerische Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen der Neuaufstellung erfolgt erneut eine Anhörung der Landesplanungsbehörde.

Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern von 1998 bestehen für den Planbereich:

- Entsprechend der Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Lütow zum Oberzentrum Stralsund/ Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs. Als Mittelzentrum ist die Stadt Wolgast zugeordnet, die der Bevölkerung des Mittelbereiches zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dient. Die Stadt Wolgast liegt ca. 15 km nordwestlich der Gemeinde Lütow.
Die Verwaltung der Gemeinde Lütow erfolgt durch das Amt „Am Peenestrom“ mit Sitz in 17438 Wolgast, Burgstraße 6.

Die Gemeinde Lütow liegt im Nahbereich des Unterzentrums Zinnowitz und nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr.

Die mittlere Entfernung bis Zinnowitz beträgt ca. 4 km.

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 befindet sich im Vorsorgeraum und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
„Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“
(Pkt. 4.3 (2) RROP VP)
 - Das Bebauungsplanverfahren Nr. 7 wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 17.09.2007 förmlich eingeleitet, so dass dieses gemäß § 2 ff. des neuen Baugesetzbuches durchzuführen ist.
Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, der als **TEIL II** zur Begründung genommen wird.
 - Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVOBl. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Lütow zum Naturpark.

- Die Gemeinde liegt in dem unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene- Echo am 05. Februar 1996).
Das Bebauungsplangebiet Nr. 7 ist davon bereits ausgenommen.
 - Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des FFH- Gebietes „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ mit dem EU-Code DE 2049-302 sowie des geplanten Vogelschutzgebietes SPA 32 „Peenestrom und Achterwasser“. Eine FFH- Vorprüfung bzw. FFH- Verträglichkeitsprüfung ist aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den Schutzgebieten von mehr als 300 m nicht erforderlich.
 - Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich gemäß der topographischen Grundkarte außerhalb des 200 m- Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 Abs. 1 des LNatG M-V.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von
 - Vorsorge- bzw. Vorranggebieten zur Trinkwassersicherung
 - Vorsorge- bzw. Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung
 - Eignungsräumen für Windenergieanlagen

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geänd. durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, Nr. 40, S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes M-V - Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (GVOBl. M-V vom 21.10.1998, S. 833)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.)
- Erstes Gesetz zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes (1. ÄndG LNatG M-V) vom 14.05.2002 (GVOBl. M-V Nr. 6-2002)

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der Text in Kursivschrift gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone wieder.

Die Festsetzungen wurden weitestgehend aus den vormaligen Planungen übernommen. Wo dies zur Rechtseindeutigkeit bzw. Anpassung an die aktuellen Planziele erforderlich war, wurden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), (2) und (4) BauNVO.

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

- 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 2. Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
werden nicht zugelassen.

Zur Erläuterung der Festsetzungen wird ausgeführt, dass in § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgendes festgelegt ist:

- § 3 (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- § 3 (2) Zulässig sind Wohngebäude.
- § 3 (4) Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO sollen, wie in der Festsetzung aufgeführt, nicht zugelassen werden.

Für die gemäß § 3 (3) BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen stehen in der Gemeinde andere Flächen zur Verfügung, die bei entsprechendem Bedarf für diese Einrichtungen genutzt werden können.

Durch den Ausschluss der Ausnahmen werden Nutzungskonflikte innerhalb des Reinen Wohngebietes sowie störende Einflüsse auf die umgebenden Wohn- und Ferienhausgebiete unterbunden.

Gemeinde und Erschließungsträger möchten mit Erstellung der Satzung an einem innerörtlichen Standort Flächen zur Deckung des gemeindlichen Wohnbedarfs bereitstellen.

Auf den derzeit noch unbebauten Grundstücksflächen können entsprechend der bereits erfolgten Parzellierung 11 Einfamilienhäuser errichtet werden, wobei je Wohnhaus eine Dauerwohnung als Unter- bzw. Obergrenze festgesetzt wurde, um den Gebietscharakter eines Wohngebietes dauerhaft zu gewährleisten. Den individuellen Planungen der künftigen Hauseigentümer soll entsprochen werden, indem zusätzlich die Integration einer Ferienwohnung ermöglicht wird.

In den bisherigen Planungen waren 10 Eigenheimparzellen vorgesehen.

Da der Erschließungsträger die Parzellen an verschiedene Bauwillige veräußern möchte, entfällt die vormals im nördlichen Plangebietsteil geplante Kleinkläranlage. Die Abwasserbeseitigung soll bis zur Entscheidung der Gemeinde über das Abwasserkonzept für den Ortsteil Lütow separat durch die einzelnen Grundstückseigentümer erfolgen.

Die frei gewordene Fläche östlich des Wendehammers konnte daher für eine zusätzliche Parzelle vorgesehen werden.

Bei der Festlegung der planerischen Zielvorstellungen wurde die Umgebungsbebauung, der Anspruch an komfortable Wohnverhältnisse und die Umsetzung der städtebaulich gewünschten Bebauungsdichte berücksichtigt.

Mit den weitergehenden Untersetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sichergestellt werden, dass diese Obergrenzen der Kapazitätsentwicklung nicht überschritten werden, sich in Übereinstimmung mit den gesamtgemeindlichen Zielen des Flächennutzungsplanes befinden und raumverträglich für das Plangebiet und das Umfeld geregelt werden.

Die weitergehenden Festsetzungen berücksichtigen insbesondere auch die zu erwartenden Belastungen für die Infrastruktur bezüglich der Medien, des Verkehrs und der erforderlichen Stellplatzausweisungen auf den Grundstücken.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 7 durch die Vorgaben für die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die im Folgenden erläuterten Festsetzungen eröffnen den Eigenheimbauern ausreichenden Spielraum für die individuelle Objektplanung, so dass gemäß Festsetzung im Text (Teil B) *Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzungen gem. § 16 Abs. 6 der BauNVO nicht zulässig sind.*

2.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

In der Nutzungsschablone wurde unter Berücksichtigung der vorgesehenen Parzellengrößen die Obergrenze für die *Grundflächenzahl* einheitlich mit 0,3 festgelegt.

Überschreitungen der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wieder. Sie gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) Satz 1 BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*
mitanzurechnen.“

Überschreitungen der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO werden unter Berücksichtigung der geplanten großzügigen Grundstückszuschnitte nicht erforderlich und wurden daher ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgte unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der Grundstückszuschnitte und Kapazitäten sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden.

Sie stellt in Verbindung mit den Festsetzungen zur Bauweise, Geschossigkeit und den gestalterischen Vorschriften eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Bebauung sicher.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone wurde die Obergrenze der Vollgeschossigkeit i. V. m. mit den maximal zulässigen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen wie folgt festgesetzt:

maximal ein Vollgeschoss	I
maximale Sockelhöhe über Oberkante Fahrbahn	SH über OK FB 0,50 m
maximale Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden	TH über OK FF 3,50 m
maximale Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden	FH über OK FF 9,00 m

Bei der Berechnung der Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind die unteren und oberen Bezugspunkte wie folgt zu ermitteln:

Definition der Sockelhöhe

Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

Definition der Traufhöhe

Als maximale Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Definition der Firsthöhe

Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

Die Festsetzung der maximalen Eingeschossigkeit in Korrespondenz mit den Obergrenzen der Sockel-, Trauf- und Firsthöhen und deren einheitlicher Definition der oberen und unteren Bezugspunkte wurde entsprechend des Charakters der Flächen zu Wohnzwecken, zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und Anpassung an die Umgebungsbebauung getroffen.

Entsprechend der Festlegungen zur Dachform und zulässigen Dachneigung bis 49° ist der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss möglich.

In § 87 Übergangsvorschriften der Landesbauordnung M-V, gültig ab 01.09.2006 ist betreffs der Definition Vollgeschoss folgendes festgelegt:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.“

2.1.3 Bauweise

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

Gemäß Darstellung in der Nutzungsschablone wird für alle Parzellen 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.

Zugelassen werden ausschließlich *Einzelhäuser*.

Die Festsetzung der offenen Bauweise in Verbindung mit der Begrenzung auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern sowie die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Punkt 2.1.7) soll sicherstellen, dass das Entwicklungspotential an Wohneinheiten gesteuert werden kann und eine zu massive Bebauung im Plangebiet unterbunden wird.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bei der Errichtung der Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung der Baugrenzen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß der LBauO M-V sind einzuhalten.

Die Festsetzung von Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen wurde nicht für notwendig erachtet, da die überbaubaren Grundstücksflächen bereits sehr großzügig bemessen wurden, um den Eigenheimbauern bei der Projektplanung ausreichenden Gestaltungsspielraum einzuräumen.

2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

Die notwendigen Stellplätze, Carports und Garagen sind auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz vorzusehen.

Diese Festsetzung soll klarstellen, dass der notwendige Eigenbedarf an Stellplätzen, Carports und Garagen auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen ist.

Gemäß Festsetzung und Begründung im vorherigen Abschnitt „Überbaubare Grundstücksflächen“ dürfen Carports, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ausnahmen sind nicht erforderlich, da die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig bemessen wurden.

2.1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, werden als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für:

- Lagerung von Haus- und Gartengeräten
- Terrassen und Freisitze
- Einfriedungen
- Pergolen
- Antennenanlagen, Parabolspiegel
- Plätze für Abfallbehälter
- Wäschetrockenplätze
- Kinderspielflächen

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden. Ein Ausschluss wird nur für die Kleintierhaltung festgesetzt, da diese Nutzung der Eigenart des Gebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht.

Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern und Erholungssuchenden nicht zuzumuten sind.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

2.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.

Maximal zulässig sind eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung je Wohngebäude.

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

Der Angabe der Obergrenze von einer Dauerwohnung je Wohnhaus bedurfte es, um das Entwicklungspotential an Wohneinheiten zu steuern.

Aufgrund der Lage der Gemeinde Lütow in einem Tourismusentwicklungsraum soll zum weiteren Ausbau der individuellen Beherbergungsangebote je Wohnhaus maximal eine Ferienwohnung zugelassen werden.

Die bereits vorgenommene Parzellierung ermöglicht die Errichtung von 11 Einzelhäusern. Die Obergrenze der Kapazitäten liegt somit bei maximal 11 Dauerwohnungen und 11 Ferienwohnungen.

2.1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Straße „Am Achterwasser“ wurde im Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet in den Geltungsbereich einbezogen.

In der Planzeichnung ist das an der Ausfahrt entstehende Sichtdreieck mit den Sichtfeldern dokumentiert, um darzustellen wie die Verkehrssicherheit bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet gegeben ist.

Zur dauerhaften Gewährleistung der Freihaltung der Sichtbeziehungen wurde folgendes im Text (Teil B) verankert:

Die Flächen innerhalb des Sichtdreieckes an der Straße „Am Achterwasser“ sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

2.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß Einzeichnung im Plan werden folgende Verkehrsflächen dargestellt:

- die im Bereich der Straße „Am Achterwasser“ einbezogenen Flächen als öffentliche Verkehrsfläche
- die für das Plangebiet neu anzulegende Erschließungsstraße als private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Das neue Baugesetzbuch eröffnet entsprechend § 9 (1) 11 die Möglichkeit Verkehrsflächen auch als private Flächen festzusetzen.

2.1.10 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

Innerhalb der an der nordöstlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen sind die für das Plangebiet vorgesehene Flüssiggas-Tankanlage und die Löschwasserzisterne mit Brunnen vorzusehen.

Mit dieser Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen für Versorgungsanlagen geschaffen. Die Löschwasserzisterne mit Brunnenanlage soll die Löschwasserversorgung für das Plangebiet sicherstellen.

Die Flüssiggas-Tankanlage wird den elf Eigenheimparzellen zur Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung dienen. Der Flächenbedarf wurde vorab mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt.

2.1.11 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Der Leitungsbestand im Plangebiet ist in der Planzeichnung dargestellt. Im Bereich der Straße am Achterwasser befinden sich unterirdische Leitungen der E.ON e.dis AG, der Telekom und eine Trinkwasserleitung des Zweckverbandes.

Die Leitungen werden von der Planung nicht unmittelbar berührt und daher als „unterirdisch vorhanden“ ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft an der nördlichen Plangebietsgrenze über Flurstück 80/22 (Parzelle 11) eine 20 kV- Oberleitung, die Bestandsschutz genießt und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L) zugunsten des Versorgungsträgers gesichert wird.

Im südlichen Plangebietsteil werden die Flurstücke 80/16 (Parzelle 5), 80/17 (Parzelle 6), 80/18 (Parzelle 7) und 80/19 (Parzelle 8) von einer erdverlegten 0,4 kV- Leitung gequert. Die Leitungstrassierung ist in der Planzeichnung als „unterirdisch, umzuverlegen“ gekennzeichnet, da im Rahmen der Erschließung eine Umverlegung der Leitung beabsichtigt ist, um die Parzellen lastenfrei veräußern zu können.

2.1.12 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Gemäß § 8 LBauO M-V wäre für das Baugebiet die Erstellung einer Kinderspiel- und Freizeitfläche erforderlich.

Aufgrund der geringen Größe des Wohngebietes, der großzügigen Auslegung der Eigenheimparzellen und der im Ort in zumutbarer Entfernung vorhandenen Spiel- und Sportangebote soll im Plangebiet keine zusätzliche Spiel- und Freizeitfläche ausgewiesen werden.

2.1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die im Folgenden genannten Maßnahmen sollen die vorhandene Natur und ökologisch bedeutsame Vegetationsstrukturen schützen sowie die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes minimieren.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Falls erforderlich, sind Sickerschächte vorzusehen.

Begründung:

Durch die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken wird dieses wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und damit für die Grundwasserneubildung zur Verfügung gestellt, was für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung ist.

Straßenverkehrsflächen und Gehwege sind mit Betonpflastersteinen auszuführen. Die Stellplätze und Grundstückszufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, "Ökopflaster") auszuführen.

Begründung:

Durch die vorgegebenen Bauweisen wird der Versiegelungsgrad des Bodens reduziert, eine Durchlüftung des Bodens gewährleistet und eine Versickerung des Regenwassers am Standort ermöglicht.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 a BauGB in Verbindung mit §9 Abs. 1 Nr. 25b)

An die nördliche Grenze des Plangebietes an Flurstück 80/6 angrenzend sowie als Umpflanzung der Versorgungseinrichtung ist eine Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern nachstehender Arten (Artenliste in den Hinweisen, Punkt 3) auf einem 3 m breiten Pflanzstreifen vorzunehmen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.

Es sollen folgende Pflanzen gesetzt werden:

- 6 Stück Bäume der Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, DB, Stammumfang 16 – 18 cm
- sowie 75 Sträucher der in nachstehender Tabelle angegebenen Mindestpflanzqualitäten einreihig im Abstand von 75 cm untereinander.

Auf dem Rondell des Wendehammers soll *Salix alba*- Silberweide in der Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, DB, Stammumfang 18 – 20 cm gepflanzt werden. Die Qualität des zu pflanzenden Baumes muss den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf 12 m³ nicht unterschreiten.

Entlang der Planstraße sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen *Prunus padus* - Traubenkirsche (Hochstamm, 3 x verpflanzt, DB, Stammumfang 16 – 18 cm) zu pflanzen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Standorte der Bäume können ggf. durch Grundstückszufahrten verschoben werden. Es ist jedoch ein Abstand der Bäume von 12 – 20 m untereinander einzuhalten.

Auf dem Grundstück 80/12 sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stelle 1 Baum nachstehender Arten (Artenliste in den Hinweisen, Punkt 3) (Hochstamm, 3 x verpflanzt, DB, Stammumfang 16 – 18 cm) zu pflanzen. Die Qualität der zu pflanzenden Gehölze muss den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf 12 m³ nicht unterschreiten.

An die südwestliche Grenze des Plangebietes an der Straße "Am Achterwasser" ist eine Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern nachstehender Arten (Artenliste in den Hinweisen, Punkt 3) auf einem 3 m breiten Pflanzstreifen vorzunehmen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.

Es sollen folgende Pflanzen gesetzt werden:

- 10 Stück Bäume der Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, DB, Stammumfang 16 – 18 cm
- sowie 145 Sträucher der in nachstehender Tabelle angegebenen Mindestpflanzqualitäten einreihig im Abstand von 75 cm untereinander.

Begründung:

Alle Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen tragen dazu bei, die Fläche mit Grün zu gliedern, zu strukturieren und in die Umgebung einzubinden. Nicht zu letzt kompensieren sie einen Teil der verlorengegangenen Werte von Natur und Landschaft und ermöglichen einen Ausgleich an Ort und Stelle.

Mit den Baumpflanzungen an der Straße und auf dem Wendehammer wird diese bauliche Struktur gestalterisch optimal aufgewertet. Außerdem können in diesem stärker frequentierten Bereich mit Belastungen für die Luft diese davon ausgehenden Beeinträchtigungen minimiert werden. Dabei sind Baumpflanzungen als Absorber für Stäube und Kohlendioxid sowie Schattenspender und Sauerstoffherzeuger von besonderer Bedeutung. Die für die straßenbegleitende Baumreihe notwendigen Bäume stehen auf den privaten Baugrundstücken. Damit später noch Grundstückszufahrten oder individuelle Planungen bei der Gestaltung des Grundstückes möglich sind, wurde die Festsetzung dahingehend formuliert, dass noch Spielraum in der Anordnung der Bäume an der Straße bleibt.

Mit den geplanten strukturreichen Baumheckenstrukturen im Norden und Westen wird ein Übergang von dem bebauten Bereich zu den angrenzenden Wiesenflächen und neuer Lebensraum für zahlreiche Tierarten geschaffen. Es findet eine gestalterisch hochwertige Eingrünung der Versorgungseinrichtung im Nordwesten statt. Entlang des Grabens im Westen wird mit der geplanten Hecke (vornehmlich aus standortgerechten Weidenarten) ein wichtiges grabenbegleitendes Biotop geschaffen. Die Artenauswahl aller Baumhecken erfolgt unter ökologischen und gestalterischen Aspekten und ist somit für das Schutzgut Mensch und Erholung sowie das Ökosystem mit einer reichhaltigen Artenvielfalt von besonderer Bedeutung.

Mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß textlicher Festsetzung als Vegetationsflächen u.a. in Form von Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen anzulegen. Da die Individualität der Gestaltung der Grundstücke bewahrt bleiben soll, sind Festsetzungen zur Artenauswahl nicht gewollt.

Begründung:

Durch eine intensive Durchgrünung des Wohngebietes wird die Anlage in die mit Einzel- und Ferienhäusern und großen Gärten ähnlich bebaute Umgebung sowie dem landschaftlichen Freiraum angepasst.

Für die Neupflanzungen ist eine Entwicklungspflege nach DIN 18919 für 2 Jahre zu vereinbaren.

Sämtliche Baum-Strauch- bzw. Heckenpflanzungen sind mit Rindenmulch 0 – 4 cm in einer Dicke von 6 – 8 cm abzudecken.

Die mit dem Anpflanzgebot festgesetzten Bäume, Strauch- und Heckenpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Die geplanten Rasenflächen und Straßenbegleitgrün sollten mit Rasen-Saatgut RSM 4.25 g/m² angesät werden.

Begründung:

Alle diese Festsetzungen sichern eine fachgerechte gärtnerische Ausführung und ordnungsgemäße Pflege. Außerdem gewährleisten sie eine dauerhafte funktionsgerechte und ökologisch wertvolle Pflanzung.

2.1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) 21 BauGB

G/F/L

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

Das G/F/L umfasst die privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes.

Die geplante Erschließungsstraße soll nicht in die Baulast der Gemeinde übernommen und somit nicht öffentlich gewidmet werden.

Die Festlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist daher notwendig, um den Trägern der Ver- und Entsorgung zur Leitungsverlegung und Wartung zur Verfügung zu stehen und den Anliegern die Überfahrt rechtlich zu sichern.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden grundbuchlich gesichert.

Außerdem wurde die an der nördlichen Plangebietsgrenze über Flurstück 80/22 (Parzelle 11) verlaufende 20 kV- Oberleitung zur Sicherung des Leitungsbestandes und Gewährleistung von notwendigen Wartungs- und Reparaturarbeiten mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L) zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

2.1.15 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit dem Hochwasserschutz (§ 9 (3) BauGB)

Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes werden gemäß Forderung des StAUN Ueckermünde folgende Festsetzungen in den Text (Teil B) der Satzung übernommen:

„Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss muss bei mindestens 1,90 m über HN angeordnet werden.

Bzgl. der Standsicherheit der baulichen Anlagen sind das Bemessungshochwasser (BHW: 1,75 m über HN) so wie ggf. Seegangsbelastung zu berücksichtigen.

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist das BHW zwingend zu beachten.“

Begründung der Forderung gemäß Stellungnahme des StAUN Ueckermünde vom 20.12.2007:

„Im „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern“ wurde für den Bereich Lütow ein Bemessungshochwasser (BHW) von 1,75 m über HN festgelegt. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Die Höhenlage des zu bebauenden Geländes liegt nach der mir vorliegenden zeichnerischen Darstellung zwischen 1,6 m über HN im nordwestlichen und 2,6 m über HN im südöstlichen Bereich. Demzufolge ist der bisherige Satz 1 der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 12 („Die Höhenlage des zu bebauenden Geländes liegt bei 2,20 m über HN.“) nicht korrekt. Zumindest in den tieferliegenden Bereichen ist eine Beeinflussung des B-Plangebietes bei Eintritt des BHW nicht auszuschließen, weshalb Schutzmaßnahmen im Sinne des § 13 LBauO M-V (Festlegung der Höhe des Erdgeschossfußbodens, Berücksichtigung BHW und ggf. weitere Belastungen bei der Standsicherheit) erforderlich werden.“

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Im Text (Teil B) wurde unter II. ein Gestaltungskatalog festgelegt, mit dem die Gemeinde Mindestanforderungen definieren möchte, die zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität beitragen, nicht gewünschte Gestaltungselemente ausschließen und den Bezug zum Landschaftsbild herstellen. Die positiven architektonischen Vorprägungen durch die Umgebungsbebauung wurden dabei aufgenommen.

Auf Ausführungsdetails, die zu einer Einschränkung des individuellen Gestaltungswillens der Eigenheimbauer führen könnten, wurde verzichtet.

Der vorgegebene Gestaltungsrahmen soll im Zusammenspiel mit den Planrechtlichen Festsetzungen das angestrebte städtebaulich architektonische Leitbild umsetzen und den Architekten Grenzen und Spielräume für die individuelle Objektplanung aufzeigen.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassade

Die Fassadengestaltung der Wohngebäude ist nur als Putz- oder Klinkerfassade zulässig.

Für Anbauten und Wintergärten sind zusätzlich Glaskonstruktionen erlaubt.

Damit werden die für die Insel Usedom vorherrschenden Materialien festgesetzt und eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gebietes durch untypische Außenwandgestaltung ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Regelung großflächige Glasflächen für Anbauten und Wintergärten nicht zulässig wären.

2.2.1.2 Dachform/Dachneigung/Dacheindeckung

Gemäß Festsetzung in der Nutzungsschablone sind *Satteldächer, Walmdächer und Satteldächer mit Krüppelwalm mit einer Neigung zwischen 22° und 49°* zulässig.

In der Legende der Nutzungsschablone wurde hierzu klargestellt, dass die Festsetzungen nur für die Hauptdachflächen der Wohngebäude gelten.

Für die Dacheindeckung erlässt der Text (Teil B) folgende Vorschrift:

Die Dacheindeckung der Wohngebäude muss als harte Dacheindeckung mit Dachziegeln bzw. Dachpfannen erfolgen.

Die Festlegung von für das Gemeindegebiet typischen Dachformen i. V. m. den Festsetzungen zur Obergrenze der Dachneigung gewährleistet im Verbund mit den Vorschriften zu eingeschossigkeit und zur Höhe der baulichen Anlagen eine harmonische Entwicklung der Dachlandschaft im Plangebiet und eine Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Beschränkung der Festsetzungen auf Wohngebäude bedeutet, dass für Garagen, Carports und Nebenanlagen auch andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen werden, da es sich um untergeordnete Dachflächen handelt und der individuelle Gestaltungswille der Eigenheimbauer nicht unnötig eingeschränkt werden soll.

2.2.1.3 Fenster

Für die Fenster sind ausschließlich stehende Formate mit oder ohne Sprossen zu verwenden.

- Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die für unsere Region typischen Fensterformate Anwendung finden und sich der vorhandenen Umgebungsbebauung anpassen.

2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) 5 LBauO M-V)

Die ausgemessenen Grundstückspartellen sind zu den Verkehrsflächen durch eine Hecke oder einen Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zu begrenzen.

Die Einfriedung der Grundstücksgrenzen untereinander darf eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Als Arten der Einfriedung der Grundstücksgrenzen sind nur Hecken, Holz-, kunststoffbeschichtete Maschendraht- oder pulverbeschichtete Stahlgitterzäune zulässig.

- *Bei der Anlage der Hecken sind die Arten der Vorschlagliste zur Gehölzverwendung zu pflanzen.*

Der Katalog der zulässigen Einfriedungen soll Uniformität vermeiden, eine natur- und landschaftsbezogene Gestaltung fördern und nicht gewünschte Gestaltungselemente ausschließen.

Die Vorschlagliste zur Gehölzverwendung bietet eine reichhaltige Auswahl von Arten für die Anlage standorttypischer Hecken.

2.2.3 Hausmüllbehälter (§ 86 (1) 5 LBauO M-V)

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen, von den Verkehrsflächen nicht einsehbar, anzuordnen. Ggfs. ist ein Sichtschutz vorzusehen oder eine Anpflanzung vorzunehmen.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung des Straßenraums und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes durch die Müllbehälterstellplätze zu vermeiden.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß 2.2.1 bis 2.2.3 (Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Die Festsetzung ist erforderlich, da sie die rechtliche Grundlage bei der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten darstellt.

2.3 Belange der Bodendenkmalpflege

In der vorhergehenden Behördenbeteiligungen wurde das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet verneint.

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf vom 12-2007 teilte das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege mit Schreiben vom 16.01.2008 jedoch mit:

„Im Bereich des o.g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Denkmale, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden, bekannt und/oder ernsthaft anzunehmen. Deshalb sind im Rahmen der UVS/UVF bzw. der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Denkmale als Teil der Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Detaillierte Angaben zur Berücksichtigung der Denkmale in der UVS/UVF bzw. im Umweltbericht sind der Anlage zu dieser Stellungnahme zu entnehmen....

Gemäß § 2 (1) UVPG sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Da der Vorhabenträger die entscheidungserheblichen Unterlagen für die UVF bereitzustellen hat [§ 6 (1) UVPG], ist durch diesen eine fachgerechte Untersuchung des Vorhabens bezüglich seiner Auswirkungen auf die Bodendenkmale in den gekennzeichneten Bereichen zu veranlassen.“

Der Erschließungsträger hat nach Vorlage der Stellungnahme vom 16.01.2008 mit dem Landesamt einen Maßnahmenplan betreffend archäologischer Dokumentationsarbeiten im Plangebiet abgestimmt. Die Untersuchungen im Plangebiet wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Dabei konnte festgestellt werden, dass im Geltungsbereich keine Bodendenkmale vorhanden sind. Das Landesamt für Denkmalpflege hat diesen Sachverhalt mit Stellungnahme vom 01.04.2008 wie folgt bestätigt.

„Im Rahmen der archäologischen Voruntersuchung wurden durch Mitarbeiter unseres Amtes auf dem Gebiet des B-Planes „Am Kirchsteig“ der Gemeinde Lütow Baggersondagen und Detektorbegehungen durchgeführt. Es wurden keine Hinweise auf Bodendenkmale festgestellt.

Eine weitere Beauflagung ist aus Sicht der Fachbehörde nicht notwendig. Dem Bauvorhaben wird unter Hinweis auf § 11 DSchG M-V zugestimmt.“

Der Umweltbericht wurde entsprechend präzisiert.

Die Forderungen zur Beachtung der Belange der Bodendenkmalpflege wurden im Text (Teil B) wie folgt berücksichtigt:

Es sind jeder Zeit Funde im Plangebiet möglich.

Daher sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

- 1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.*
- 2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.*

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.“

Belange der Baudenkmalpflege werden nicht berührt.

2.4 Hinweise zum Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 bzw. bei Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind im Reinen Wohngebiet wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 35 dB(A) und

tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 50 dB(A)

Die das Wohnen und die Erholung beeinträchtigende Geräuschemissionen, verursacht durch das bebaute Umfeld und den Straßenverkehr, sind nicht zu befürchten.

○ Die Straße „Am Achterwasser“ fungiert als Wohnanliegerweg und wird nur von einem begrenzten Personenkreis befahren.

Das Plangebiet ist von drei Seiten von Wohn- und Ferienhausbebauung und im Osten von Ackerflächen umgeben.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm von der vorhandenen Umgebungsbebauung ausgehend auf das geplante Reine Wohngebiet und umgekehrt ist somit nicht zu befürchten.

Weitere relevante Immissionsquellen, die eine Überschreitung der Orientierungswerte befürchten lassen, konnten nicht ausgemacht werden.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

- Fließender Verkehr

○ Die Straße „Am Achterwasser“, vormals Dorfstraße, stellt die westliche Begrenzung des Plangebietes dar. Sie ist mit Bitumen befestigt und weist eine durchschnittliche Breite von 4,0 m auf.

Die Anbindung des Plangebietes an die Straße „Am Achterwasser“ wird über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt geregelt, die gemäß Darstellung in der Planzeichnung an der südwestlichen Plangebietsgrenze eingeordnet wurde.

Um sicherzustellen, dass von den in erster Reihe an der Straße „Am Achterwasser“ gelegenen Parzellen keine direkten Zufahrten an die Gemeindestraße angelegt werden, erfolgte entlang der gesamten westlichen Plangebietsgrenze, mit Ausnahme der Zu- und Abfahrt, die Festlegung als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ (Planzeichen 6.4 - „Halbkreise“).

Zur inneren Erschließung des Plangebietes müssen neue Verkehrsflächen angelegt werden.

Vorgesehen ist eine Stichstraße mit einer Ausbaubreite von 4,00 m (Begegnungsfall Pkw/Pkw) und beidseitigem Bankettstreifen von jeweils 0,75 m für die Medientrassen wie Elektro, Telekom und Straßenbeleuchtung sowie für die Regenentwässerung.

Auf die Anlage eines gesonderten Gehweges wird aufgrund der geringen Größe des Gebietes verzichtet.

Als Wegebefestigung soll Verbundpflaster verwendet werden.

An der nördlichen Plangebietsgrenze ist entsprechend der Vorschriften eine Umfahrt mit einem Durchmesser von 18 m konzipiert, die das Wenden für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr etc. gewährleistet.

Da die geplante Straße nur von einem eingeschränkten Personenkreis genutzt werden wird, erfolgt die Einordnung als private Verkehrsfläche. Entsprechend des Charakters des Gebietes erhält die Straße die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Sie wird somit nicht in die Baulast der Gemeinde übernommen und nicht öffentlich gewidmet.

Zusätzlich wurde die gesamte Straße mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung belegt. (siehe Punkt 2.1.14)

Die Grundstückseigentümer haben sich durch entsprechende Baulasteintragungen das gegenseitige Überfahrtsrecht einzuräumen.

Über die Namensgebung der geplanten Straße entscheidet die Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt.

- Ruhender Verkehr

Private Stellplätze, Carports und Garagen sollen gemäß § 23 (5) BauNVO und zweitem Teil der LBauO M-V zugelassen werden.

Der Nachweis hat gemäß Festsetzung (Punkt 2.1.5) durch die Eigentümer jeweils auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

Öffentliche bzw. private Besucherparkplätze sind nicht vorgesehen.

Aufgrund der komfortablen Größe der Grundstücke sollen diese auf den jeweiligen Parzellen bei der Anlage der Außenanlagen Berücksichtigung finden.

3.2 Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Auskünfte wurden bereits im Aufstellungsverfahren zum vormaligen Bebauungsplan Nr. 7 „Im Bereich der Dorfstraße gegenüber der Trafostation“ von den Trägern der Ver- und Entsorgung eingeholt. Im Rahmen der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Kirchstieg“ werden die Träger erneut beteiligt und die aktuellen Aussagen in der Begründung fortgeschrieben.

- **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung/ Löschwasserversorgung**

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

„Insel Usedom“ (Stellungnahmen vom 16.05.2006/03.01.2008)

„Das geplante Bebauungsgebiet Nr. 7 in der Gemeinde Lütow kann mit der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung (PE-HD 90 x 8,2) in der Neuendorfer Straße abgesichert werden.

Zurzeit betreibt der Zweckverband in der Gemeinde Lütow kein öffentliches Abwassernetz. Die abwasserseitige Erschließung der Ortslage ist aber geplant. Zur Lage der geplanten Leitung und den Grundstücksanschlüssen kann der Zweckverband noch keine Aussage treffen. Der vom Planungsbüro geplante Schmutzwassereinbindepunkt des B-Planes Nr. 7 wird in der Planung der Ortsentwässerung berücksichtigt werden.“

Der Leitungsverlauf der Trinkwasserleitung in der Straße „Am Achterwasser“ (vormals Dorfstraße) ist in der Planzeichnung ausgewiesen.

Der Erschließungsträger möchte das Plangebiet erschließen und die Parzellen an verschiedene Bauwillige veräußern. Daher entfällt die vormals geplante Kleinkläranlage auf dem Flurstück 80/12.

Die Abwasserbeseitigung soll bis zur Entscheidung der Gemeinde über das Abwasserkonzept für den Ortsteil Lütow separat durch die einzelnen Grundstückseigentümer erfolgen.

„Die Löschwasserbereitstellung (Hoheit der Gemeinde) kann vom Zweckverband nicht bestätigt werden. Die vorhandenen Hydranten im öffentlichen Rohrnetz dienen der Wartung und Pflege des Rohrnetzes. Wir gestatten der Feuerwehr diese Hydranten zur Erstbrandbekämpfung zu nutzen.“

Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt durch den Erschließungsträger.

Die Löschwasserentnahme für die Feuerwehr wird in den ersten 2 Brandstunden aus der zu errichtenden Löschwasserzisterne (108 m³ Inhalt) mit angeschlossenem Brunnen erfolgen.

Hierfür wird entsprechend Darstellung in der Planzeichnung an der nördlichen Plangebietsgrenze eine ausreichend große Fläche vorgehalten.

Die Löschwasserzisterne ist nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten und vor Beginn der Eigenheimbebauung anzulegen und mit Löschwasser zu füllen. Hierzu wird zusätzlich ein Löschwasserbrunnen errichtet, der die Zisterne speist. Die Standorteignung des Brunnens wurde im Vorfeld durch Baugrunderkundung festgestellt.

Entsprechende Festlegungen zur Verantwortlichkeit und zum Umfang der Löschwasserbereitstellung werden im Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Erschließungsträger getroffen.

„Wir weisen darauf hin, dass die Kosten zur inneren Erschließung laut Satzungsbeschluss des Zweckverbandes 45/99) sowie die Anbindung an das öffentliche Trink- und Abwassernetz nicht durch den Zweckverband sondern durch den Auftragnehmer bzw. Investor zu tragen sind.

Folgende Punkte bitten wir hierbei zu beachten:

- Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
- Die Satzungen des Zweckverbandes sind in allen Belangen zu beachten und einzuhalten.
- Die Ausführungsplanung der Leitungsverlegungen im Bebauungsgebiet bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes.
- Der Einbindepunkt für Trinkwasser wird vom Zweckverband festgelegt.
- Die Unterlagen der Ausführungsplanung sind dem Zweckverband rechtzeitig zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen.
- Bei der Vergabe der Bauleistungen durch den Auftraggeber sind nur Firmen zu berücksichtigen, die für die auszuführenden Arbeiten qualifiziert und durch die entsprechenden Fachverbände zugelassen sind.
- Druckprobenprotokolle, Materialzertifikate, vollständige Dokumentation und Dokumente zur Kamerabefahrung der Abwasser- und Trinkwasserleitungen sind dem Zweckverband nach Fertigstellung auszuhändigen.
- Die Endabnahme der Anlage wird durch die zuständigen Meister des Zweckverbandes durchgeführt.
- Vor Baubeginn ist mit dem Erschließungsträger und dem Zweckverband ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.“

• **Regenentwässerung**

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt vom Abwasser.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln und zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Das Niederschlagswasser der geplanten Erschließungsstraße wird in eine straßenbegleitende Versickerungsmulde abgeleitet, wobei überschüssiges Regenwasser in die Löschwasserzisterne eingeleitet werden kann.

Hinweis des Wasser- und Bodenverbandes:

„Bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer (auch außerhalb des Plangebietes) müssen Einleitgenehmigungen von der Unteren Wasserbehörde mit Sitz in Anklam vorliegen.“

- **E.on e.dis AG**

Die E.on e.dis AG wurde bereits vorgezogen beteiligt, da sich im Plangebiet Leitungen des Versorgungsträgers befinden, deren genaue Lage aktuell abgefragt wurde.

Mit Stellungnahme vom 04.04.2007 teilte das Energieversorgungsunternehmen mit, dass eine Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie möglich ist.

Vor Beginn der Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes verläuft an der nördlichen Plangebietsgrenze über Flurstück 80/22 (Parzelle 11) eine 20 kV- Oberleitung, die Bestandsschutz genießt und daher mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L) zugunsten des Versorgungsträgers gesichert wird.

Im südlichen Plangebietsteil werden die Flurstücke 80/16 (Parzelle 5), 80/17 (Parzelle 6), 80/18 (Parzelle 7) und 80/19 (Parzelle 8) von einer erdverlegten 0,4 kV- Leitung gequert. Im Rahmen der Erschließung soll eine Umverlegung der Leitung erfolgen.

- **Deutsche Telekom AG**

Die Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, T-Com befinden sich in der Straße „Am Achterwasser“.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-Com, TI NL NO, Rs.PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI, NL Nordost, Ressort PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht."

- **Gasversorgung Vorpommern GmbH**

Im Plangebiet liegen keine Leitungen des Versorgungsträgers.

Das Versorgungsunternehmen wird im Rahmen der Trägerbeteiligung erneut beteiligt.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen, auf der eine Flüssiggas – Tankanlage installiert werden soll, die der Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung der Wohnhäuser dienen wird.

- **Verbundnetz Gas AG**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Anlagen des Versorgungsträgers.

Auflage der Verbundnetz Gas AG:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

„Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der VNG von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes berührt werden. Die VNG ist deshalb an der Entwurfsplanung zum Landschaftspflegerischen Begleitplan zu beteiligen.“

4.0 FLÄCHENBILANZ

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>		<u>9.420 m²</u>
Grundstücksflächen	7.340 m ²	
davon		
Parzelle 1	531 m ²	
Parzelle 2	796 m ²	
Parzelle 3	796 m ²	
Parzelle 4	796 m ²	
Parzelle 5	815 m ²	
Parzelle 6	736 m ²	
Parzelle 7	760 m ²	
Parzelle 8	715 m ²	
Parzelle 9	735 m ²	
Parzelle 10	735 m ²	
Parzelle 11	660 m ²	
Private Verkehrsflächen	1.835 m ²	
Flächen für Ver- und Entsorgung	115 m ²	
Anpflanzflächen außerhalb der Parzellen	130 m ²	
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>		
<u>einschl. Straßenbegleitgrün</u>		<u>520 m²</u>

5.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache, da überwiegend Ressourcen allgemeiner Bedeutung sowie keine geschützten Biotop- und faunistischen Sonderfunktionen vom Bauvorhaben betroffen sind.

Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind dem vereinfachten Grünordnungsplan zu entnehmen.

5.1 Kompensationserfordernis

Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen

Das Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen ergibt sich aus dem Biotopverlust mit Teilversiegelungen durch die Anlage der inneren Erschließungsstraße mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich.

Unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrades ergibt sich ein Kompensationserfordernis von **969** Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ).

Kompensationserfordernis der Wohnbebauung

Bei der Bilanzierung des Eingriffs durch die geplante Wohnbebauung ist die Festlegung des Überbauungsgrades der Grundstücke mit der GRZ von 0,3 maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

Biotopverluste infolge Nutzungsänderungen nicht überbaubarer Flächen des Plangebietes, die mit einer Anlage von Vegetationsflächen u.a. in Form von Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen einhergehen, wurden in der Kompensationsermittlung nur für Biotope der Wertstufe 2 angewandt, da im Vergleich zum derzeitigen Zustand ein nachhaltiger und erheblicher Eingriff insbesondere von Ackerflächen ausgeschlossen werden kann.

Der vollständige Verlust von Biotopen durch bauliche Anlagen und damit verbundenen Versiegelungen ergeben im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung einen Kompensationsbedarf von **2 507** Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ).

In der Gesamtheit ergibt sich für das Planvorhaben ein Kompensationsflächenäquivalent von **3 476**.

5.2 Kompensationsmaßnahmen

Die als Ausgleich für den Verlust von Biotopen vorgesehenen Maßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes sowie die Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes dieser Maßnahmen werden in detaillierter Form im vereinfachten Grünordnungsplan beschrieben. Dabei handelt es sich vorwiegend um naturschutzfachlich und ökologisch bedeutsame Maßnahmen zur Strukturierung des Plangebietes und zur Schaffung und Erweiterung von naturnahen Übergängen des bebauten Bereiches zur freien Landschaft.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) von **1 291**. Damit ist der Ausgleich nur zu 37 % umgesetzt. Es verbleibt ein Kompensationserfordernis von **2 186** Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ).

Da gemäß § 9 (1a) BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden können, sind folgende Maßnahmen in Anlehnung an Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ M-V, I. Vegetationsmaßnahmen, 4. Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldsäumen:

hier: Anlage einer mehrreihigen freiwachsenden Hecke mit Überhältern umzusetzen.

Die Maßnahme beinhaltet die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke mit standortgerechten landschaftstypischen Gehölzen unter Einbindung einzelner Solitäräume, die unter gestalterischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten besonders bedeutsam sind. Mit dieser Maßnahme wird ein naturnaher Übergang von dem bebauten Bereich des B- Planes Nr. 7 zu den angrenzenden Wiesenflächen und damit ein neuer Lebensraum für zahlreiche Tierarten geschaffen.

Die Pflanzungen sind entsprechend des im Anhang der Kompensationsvereinbarung vorliegenden Pflanzplanes (Blatt 1 und 2) umzusetzen. Auf einem 7,25 m breiten Pflanzstreifen ist eine 3- reihige Hecke zu pflanzen. Es schließt zu beiden Seiten der Hecke ein Saumbereich an, der der Sukzession zu belassen ist.

Auf den Wiesenflächen in den offenen Bereichen der Hecke, die mit Einzelbaumpflanzungen aufgewertet werden, ist Landschaftsrasen mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 – Landschaftsrasen Standard, mit Kräutern – anzusäen.

Die Kompensationsmaßnahme schließt eine Fertigstellungspflege und eine 3- jährige Entwicklungspflege ein.

Um die Pflanzung von angrenzenden Nutzungen lokal und visuell deutlich abzutrennen, sind Palisaden in einem Abstand von 10 m in Richtung Ackerfläche anzuordnen.

Die Ersatzmaßnahme erfüllt aus naturschutzfachlicher Sicht die Voraussetzungen als Kompensationsmaßnahme mit der Wertstufe 2,5. Der Leistungsfaktor der Maßnahme wird mit dem Faktor 1,0 festgelegt. Zum vollständigen Ausgleich des Kompensationsbedarfs ist die Anlage einer freiwachsenden Hecke mit Überhältern auf einer von der Nutzung ausgenommenen Ackerfläche in einer Größenordnung von 870 m² umzusetzen.

Die Bilanzierung der Ersatzmaßnahme stellt sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche in m ²	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Kompensations- flächenäquivalent
Freiwachsende Heckenpflanzung mit gruppenartig angeordneten Einzelbäumen (Flurstück 80/25)	870	2,5	1,00	2175
Summe:				2175

Die Ermittlung der Kostenaufwendungen für die Pflanzmaßnahmen sowie Fertigstellungs- und 3- jährige Entwicklungspflege erfolgt auf der Grundlage einer Ausführungsplanung, die ein Leistungsverzeichnis mit Kostenschätzung sowie die erforderlichen Ausführungsunterlagen beinhaltet.
Die Gesamtkosten für die externe Kompensationsmaßnahme betragen bei einer Pflegedauer von 3 Jahren ca. 9 095,23 € (Brutto).

5.3 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten

Die Kosten für die internen und externen Kompensationsmaßnahmen sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

Die externen Maßnahmen sind in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger, der Gemeinde Lütow und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern festgeschrieben, in der Kostenumfang und Zahlungsmodus geregelt wurden.

6.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Bodenordnung

Die Flurstücke im Plangebiet sind, mit Ausnahme des Sichtdreieckes an der Straße „Am Achterwasser“ Eigentum des Erschließungsträgers.

Bis auf Parzelle 1 sind alle Grundstücke, die an Eigenheimbauer verkauft werden sollen, bereits parzelliert.

Die Vermessung der Parzelle 1 wird im Rahmen des Planverfahrens durchgeführt und die Planzeichnung in der Satzungsfassung entsprechend aktualisiert.

Die Bestellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die private Erschließungsstraße zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung wird im Rahmen des Abschlusses des Städtebaulichen Vertrages nachgewiesen.

Planungs- und Erschließungskosten

Die Kosten für die Vermessung, Bauleitplanung, landschaftsplanerische Leistungen und die Erschließung sind vom Erschließungsträger zu übernehmen.

Kompensationsmaßnahmen

Der Erschließungsträger ist für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes verantwortlich.

Die Verantwortlichkeiten der Kostentragung wurden zwischen Gemeinde und Erschließungsträger vor Satzungsbeschluss im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können nicht am Standort ausgeglichen werden.

Für den extern notwendigen Kompensationsumfang wurde vor Satzungsbeschluss eine konkrete Maßnahme benannt und in einer Vereinbarung zwischen Gemeinde, Erschließungsträger und der unteren Naturschutzbehörde fixiert.

7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Da die im Rahmen der Behördenbeteiligung zum vormaligen Bebauungsplan Nr. 7 „Im Bereich der Dorfstraße gegenüber der Trafostation“ und die im Verfahren zur Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Kirchsteig“ eingegangenen Hinweise werden nachrichtlich aufgeführt.

7.1 Landkreis Ostvorpommern

- **Hoch- und Tiefbau/Umwelt, SG Tiefbau**

(Stellungnahme vom 23.05.2006)

„Die Anbindung der neu geplanten Grundstückszufahrt ist mit dem SG Tiefbau abzustimmen bzw. durch dieses zu genehmigen. Unterlagen hierzu sind gesondert einzureichen.“

- **Kataster- und Vermessungsamt** (Stellungnahme vom 30.05.2006)

Gemäß der übergebenen Unterlagen befinden sich im Plangebiet keine Festpunkte.

„Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gefährdung von Aufnahmepunkten des Kataster- und Vermessungsamtes entlang der Dorfstraße besteht (siehe Anlage zur Stellungnahme, AP-Übersicht).

Diese aus einem Zentrumspunkt und i.d.R. mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie 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. Er muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.“

- **Untere Abfallbehörde** (Stellungnahme vom 06.06.2006)

„Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen. (A)

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).

Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Erschließung (RAS – E)“ so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Das bedeutet, dass zumindest Wendeplätze mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen. (A)“

Anmerkung:

Die geplante Wendeanlage am Ende der Stichstraße weist den geforderten Durchmesser von 18 m auf.

○ „Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt. (H)

Während der Baumassnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. (A)“

Anmerkung:

Gleichlautende Hinweise zu den Altlasten wurden gemäß Stellungnahme des STAUN Ueckermünde vom 01.06.2006 vorgebracht.

- **SG Verkehrslenkung** (Stellungnahme vom 07.01.2008)

○ „Seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung bestehen zum Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände bestehen wenn:

- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist.
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.
- die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.
- dem Ordnungsamt des Landkreises Ostvorpommern ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt wird (da unabhängig von der späteren Widmung der Straße dort tatsächlich öffentlicher Verkehr stattfinden wird und die erforderlichen Verkehrszeichen einer entsprechenden verkehrsrechtlichen Anordnung gem. § 45 StVO bedürfen).“

- **Amt für Hoch- und Tiefbau/Umwelt, SG Tiefbau**
(Stellungnahme vom 08.01.2008)

„Gegen die o. g. Maßnahme besteht seitens des Amtes für Hoch- und Tiefbau/ Umwelt, SG Tiefbau bei Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Auflagen bzw. Hinweise keine Einwände:

1. Der Anschluss der Erschließungsstraße des geplanten Wohngebietes des B- Planes Nr.7 an die Kreisstraße OVP 29 ist genehmigungspflichtig. Die Planungsunterlagen sind dazu beim Landkreis Ostvorpommern einzureichen.
2. Die Kurvenradien der Straßenanschlussstromeite sind mit min. R. 8 auszubilden. Im Aufstellungs- und Einmündungsbereich ist die Erschließungsstraße aufzuweiten.
3. Anfallendes Niederschlagswasser des Einmündungsbereiches soll über Straßenseitenmulden versickern, ggf. ist ein Anschluss an den vorh. Straßenseitengraben möglich.
4. Die Erschließungsstraße (Betonrechteckpflaster) ist fachgerecht mit einem Tiefbord an die OVP 29 anzubinden, dabei muss ein fachgerechter Asphaltdeckenanschluss (lichte Breite 1,00 m) hergestellt werden.
5. Das Amt für Hoch- und Tiefbau/ Umwelt, SG Tiefbau ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Seitens des Landkreises Ostvorpommern wird vor Beginn der Baumaßnahmen eine Bestandsaufnahme der vorh. Straße am B- Plangebiet durchgeführt. Eventuell später auftretende Beschädigungen der OVP 29 durch den Bauverkehr der Hausneubauten sind kostenpflichtig durch den Verursacher zu beseitigen.“

- **Gesundheitsamt** (Stellungnahme vom 15.01.2008)

„Die Trinkwasserversorgung des Ortes Lütow erfolgt vom Wasserwerk Zinnowitz.

Der Betreiber des Wasserwerkes ist der Zweckverband WAB - Insel Usedom in Ückeritz.

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 Ausführung von Anschlussarbeiten von neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen ist nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.“

7.2 Hinweise des Munitionsbergungsdienstes

(Stellungnahme vom 08.01.2008)

„Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG MV, §§ 68 ff, ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum. Die benannte Fläche liegt in einem Gebiet / geht durch ein Gelände, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Sollten Sie dennoch Fragen haben, steht Ihnen Herr Zschiesche, Tel.: (038379) 20316 oder ein Vertreter zur Verfügung.

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.

Rechtshinweis:

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.“

Lütow im April 2008

Die Bürgermeisterin

