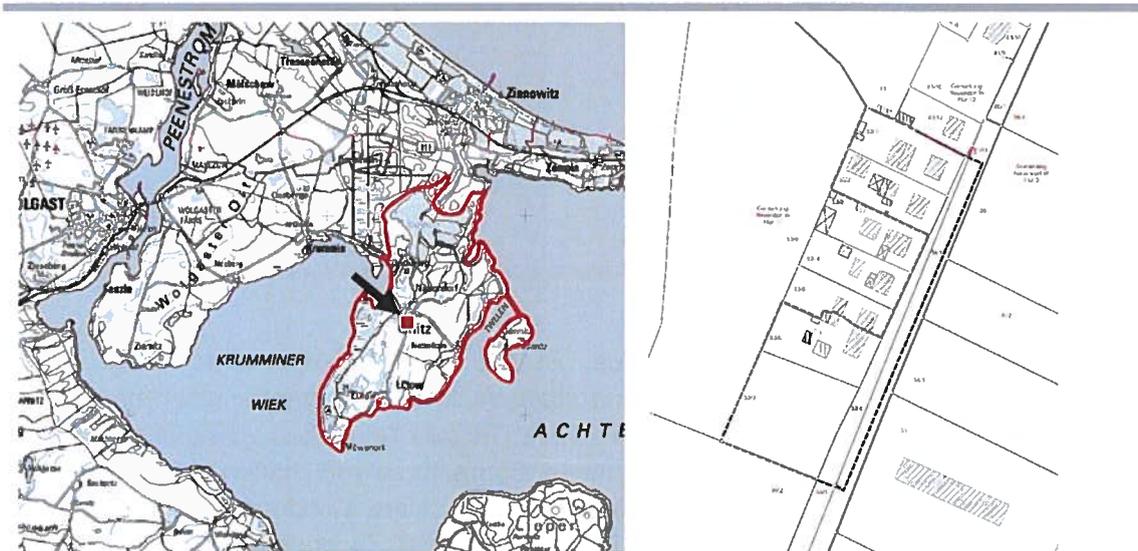


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a BauGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "WESTLICH DES LÜTOWER WEGES"

OT NEUENDORF DER GEMEINDE LÜTOW



Übersichtsplan

Stand Mai 2023

Stadt Wolgast
Amt Am Peenestrom
Burgstraße 6
17438 Wolgast

Bearbeitung von:

ZIEGLER

Landschaftsarchitektur

Claus - Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16 a
37308 Heilbad Heiligenstadt

Gemäß § 10a Baugesetzbuches (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung
 2. Verfahrensablauf
 3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange
 4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
 5. Planungsalternativen
-

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" nach § 4 BauNVO, um eine städtebauliche Ordnung für einen bereits seit vielen Jahrzehnten bestehenden Siedlungsteil des Ortsteils Neuendorf zu schaffen und den ansässigen Grundstückseigentümern geordnetes Baurecht zu verschaffen. Die vorhandene bauliche Struktur soll dabei erhalten bleiben und eine klare Gliederung der Nutzungen, entsprechend der bereits vorherrschenden Prägung, erfolgen. Zudem sollen die vorhandenen Grundstücke baulich voll ausgenutzt werden können.

Neben der Sicherung von bestehender Wohnnutzung ist die Erhaltung des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen) ebenfalls ein Ziel der vorliegenden Planung. Nach den Grundsätzen des LEP M-V als "Vorbehaltsgebiet Tourismus" und des RREP 2010 ist das Gebiet als "Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum" festgelegt. Weiterhin sind in den Festsetzung Privatstraßen zur Erschließung der Baugrundstücke in der 2. und 3. Reihe vorgesehen.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf sind aus dem § 9 Abs. 1 BauGB entwickelt.

Innerhalb des ca. **7.700,42 m²** großen Geltungsbereiches handelt es sich um die Flurstücke der Gemarkung Neuendorf W, Flur 11. Im Einzelnen betrifft dies die Flurstücke 53/1, 53/2, 53/6, 53/8 vollständig sowie teilweise die Flurstücke 53/9 und 54/1 (VG 29).

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Teilflächen 1,2 und 3 GRZ 0,4 festgesetzt. Die GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

2. Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung vom 21.02.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf in der Gemeinde Lütow beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist am 15.03.2019 im Amtsboten Nr. 3 des Amtes am Peenestrom erfolgt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung am 21.02.2019 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow beschlossen und zur frühzeitigen öffentlichen

Auslegung bestimmt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat vom 25.03.2019 bis zum 25.04.2019 öffentlich ausgelegen.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.03.2019 um Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung am 06.02.2020 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 23.03.2020 bis zum 24.04.2020 öffentlich ausgelegen.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.03.2020 und vom 25.05.2020 um Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung am 27.07.2021 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 11.10.2021 bis zum 11.11.2021 öffentlich ausgelegen.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.09.2021 um Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Die von der geänderten Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13.05.2022 um Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4a Abs. 3 BauGB gebeten.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Mit der Umweltprüfung wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan systematisch bewertet. Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden von der Stadt Wolgast sowie der Gemeinde Lütow in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping, frühzeitige Behördenbeteiligung, Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) und der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1, § 4 Abs. 2 BauGB) festgelegt.

Die Planung basiert auf den vorhandenen Planungsgrundlagen wie dem *Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)*, dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010)* und dem aktuell in Neuaufstellung befindlichen *Flächennutzungsplan (FNP)* der Gemeinde Lütow sowie Informationen aus ergänzend erarbeiteten Fachgutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung). Weitergehende Untersuchungen wurden im Rahmen der Bauleitplanung nicht veranlasst. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Zur Ermittlung und Bewertung des Bestandes wurden vorhandene Daten des Landschaftsinformationssystems (LINFOS) des LUNG M-V ausgewertet.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt in südwestlicher Randlage von Neuendorf. Baulich ist das Gebiet überwiegend durch freistehende Einzelhäuser sowie Mietbungalows als Ferienwohnungen geprägt. Die Bebauung weist hier größtenteils zwei Vollgeschosse sowie Satteldächer auf, siedlungstypischen Nebenanlagen, Zufahrtswegen zur rückwärtigen Erschließung und begrünten Hausgärten. Der südwestliche Bereich, welcher sich im Außenbereich des Ortsteils befindet, ist vor allem durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Südöstlich, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet

sich an der VG 29 die brachliegende Tierproduktionsstätte der Landwirtschaftlichen Produktionsgemeinschaft (LPG). Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen das ortstypische Siedlungs- sowie Landschaftsbild erhalten.

Für das Plangebiet wurde eine Kartierung der Biotoptypen sowie der Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse durchgeführt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist als Anlage dem Umweltbericht angefügt. Es erfolgte für weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Artenschutzfachbeitrag eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotoptypen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße wurden entsprechende Vorgaben und Hinweise erarbeitet und in den B-Plan übernommen.

Der Ortsteil liegt in mehreren internationalen, nationalen und landeseigenen Schutzgebieten bzw. wird von diesen umgeben. Dazu gehört der Naturpark Insel Usedom, das Europäische Vogelschutzgebiet "Peenestrom und Achterwasser", das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet "Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff" und das Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel". Weiterhin verläuft östlich der Kreisstraße eine aufgebaute Baumhecke mit Schutzstatus gem. § 20 NatSchAG M-V.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Denkmäler und archäologische Fundstellen sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen. Baubedingte Auswirkungen treten temporär auf und werden durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen minimiert. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in die Natur und Landschaft wird vollständig ausgeglichen (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet, Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen). Die Anforderungen des § 1a BauGB werden erfüllt. Im Rahmen der Umweltüberwachung (Monitoring) erfolgt eine Kontrolle durch die Gemeinde Lütow gem. § 4c BauGB.

- Ausgleichsfläche A 1: Flurstück 8, Flur 9, Gemarkung Neuendorf W.: Anlage auf einer Fläche von 4.406 m² eines "Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte durch Sukzession mit Initialbepflanzung"

Pflanzliste 1

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Fragula alnus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus patraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

Pflanzqualität: Hochstamm 14-16 cm, verpflanzt mit Ballen.

- Ausgleichsfläche A 2: Flurstück 5, Flur 5, in der Gemarkung Neuendorf W.: Anlage auf einer Fläche von 3.387 m² eines "Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte durch Sukzession mit Initialbepflanzung"

Pflanzliste 2

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Fragula alnus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus patraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

Pflanzqualität: Hochstamm 14-16 cm, verpflanzt mit Ballen.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2

Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 in den vorgeschriebenen Fristen zum Bebauungsplan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Bedenken wurden in dieser Phase der Planung nicht vorgebracht.

Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.03.2019 bis zum 25.04.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.03.2020 bis zum 24.04.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.10.2021 bis zum 11.11.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 21.02.2019 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB gingen sachdienliche Hinweise zu der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung ein. Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen beziehen sich auf:

- Belange der Bauleitplanung
- Belange des Naturschutzes
- Belange des Landschaftsschutzgebietes
- Belange Straßenverkehrsamt

- Hinweise auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften
- Hinweise des Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom

Die vorgebrachten Anregungen führten dazu, dass ergänzende Fachgutachten erarbeitet und weitergehende Untersuchungen, durchgeführt - und zum Bestandteil der Planung wurden. Im Ergebnis der Beteiligung, konnten der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange ermittelt werden. Zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange vorgebracht.

1. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 06.02.2020 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht beschlossen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß mit Schreiben vom 02.03.2020 und 26.05.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

- Belange der Bauleitplanung
- Belange des Naturschutzes
- Belange des Landschaftsschutzgebietes
- Belange Wasserwirtschaft und Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom
- Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes und des Alleenschutzes
- Belange der Abfallwirtschaft
- Hinweise auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten im laufenden Verfahren wird auf eine Ausgliederung der betreffenden Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet verzichtet. Es ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot zu stellen und umfassend zu begründen. Im Zuge des laufenden F-Planverfahrens ist die Ausgliederung nachzuholen. Zur Umsetzung des Gehölz- und Alleenschutzes wurde der Baumschutzkompensationserlass M-V berücksichtigt sowie Baumfällungen ausgeschlossen. Hinweise zu artenschutzrechtlichen Belangen wurden in den Textteil übernommen.

Zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung wurden die Hinweise in die Plangrafik aufgenommen, eine Wendeanlage ist nicht notwendig, da die Erschließung über die Kreisstraße VG 29 erfolgt. Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert und nicht eingeleitet. Das anfallende Abwasser stellt keine zusätzliche Belastung für die Kapazitäten der Kläranlage dar, da insgesamt 13,8 ha Baufläche zurückgenommen werden. Es werden also 10,5ha weniger Bauflächen im Vergleich zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen, welcher als Bemessungsgrundlage gedient haben sollte. Die Zusage vom Zweckverband wurde verweigert. Zur ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung ist das Entsorgungsnetz zusätzlich zu erweitern.

Der Umweltbericht und alle im Verlaufe der Verfahrensschritte gem. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden abwägungsrelevanten Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entsprechend dem Abwägungsbeschluss wurden die Auflagen der Stadtvertretung beachtet und die erforderlichen Änderungen in der Planausfertigung des Bebauungsplans eingearbeitet. Die gestalterischen Festsetzungen sowie die textlichen Ausführungen wurden entsprechend geändert.

2. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 27.07.2021 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht beschlossen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß mit Schreiben vom 02.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

- Belange der Bauleitplanung
- Belange des Naturschutzes
- Belange des Landschaftsschutzgebietes
- Belange Wasserwirtschaft und Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom
- Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes und des Alleenschutzes
- Belange der Abfallwirtschaft
- Hinweise auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten im laufenden Verfahren wird auf eine Ausgliederung der betreffenden Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet verzichtet. Im Zuge des laufenden F-Planverfahrens ist die Ausgliederung nachzuholen.

Die Hinweise zur Dimensionierung der Verkehrsflächen für die Müllfahrzeuge wurde in die Planung übernommen. "Bis zur Umsetzung des Erweiterungskonzepts für die Kläranlage Zinnowitz des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom und der Erweiterung des öffentlichen Abwassernetzes muss die Abwasserentsorgung im Geltungsbereich über vollbiologische Kleinkläranlagen erfolgen.

Eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß mit Schreiben vom 13.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Belange des Naturschutzes

- Belange der Wasserwirtschaft und Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom
- Belange der Abfallwirtschaft
- Belange des Straßenverkehrsamt

Eine Fällung von Alleebäumen ist im Rahmen der Aufstellung des B-Planes nicht vorgesehen. Die Hinweise wurden im Baumschutzkompensationserlass und Alleenschutz aufgenommen. Im laufenden Planverfahren wurde zwischen der Gemeinde Lütow, dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom sowie der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine einvernehmliche Lösung für die Abwasserproblematik gefunden.

Der Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und wurde die Satzung aus den örtlichen Bauvorschriften aufgrund des § 1 Abs 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V Nr. 5, S. 102 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes entsprechend der Beschlussfassung der Gemeinde Lütow vom 12.07.2022 erlassen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (Amt am Peenestrom/ Amtsbote: Jahrgang 18 / Nr. 08/ 12.08.2022).

5. Planungsalternativen

Alle drei Ortsteile der Gemeinde Lütow verfügen über eine Klarstellungssatzung zur Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB von dem Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die sonstigen freien Grundstücke sind zwar potentiell bebaubar, jedoch bereits in Privateigentum. Als Planungsalternativen wurden mehrere Standorte untersucht.

Im Ortsteil Netzekow im östlichen Teil der Gemeinde befinden sich aktuell noch nicht bebaute Grundstücke innerhalb der Klarstellungsgrenze, welche sich allerdings in Privateigentum befinden, teilweise im Landschaftsschutzgebiet liegen, Altlastenverdachtsflächen sind oder/ auch sich im Hochwasserrisikogebiet befinden. Somit stehen für die gesamtgemeindliche Entwicklung hier keine Grundstücke zur Verfügung.

Im Ortsteil Neuendorf wurden insgesamt drei Standorte untersucht. Für diese Standorte bestehen derzeit insgesamt 9 beantragte Bauvorhaben. Zudem befinden sich diese Flächen zusätzlich im Landschaftsschutzgebiet, Hochwasserrisikogebiet und/ oder haben großen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild. In diesem Ortsteil kann demzufolge ebenso davon ausgegangen werden, dass für die gesamtgemeindliche Entwicklung zukünftig keine Flächen zur Verfügung stehen.

Im Ortsteil Lütow befinden sich innerhalb der Klarstellungsgrenze 6 freie Grundstücke in Privateigentum. Kommunale Grundstücke stehen nicht zur Verfügung. Da es im Ortsteil Lütow 6 beantragte Bauvorhaben gibt, ist davon auszugehen, dass auch diese privaten Flächen kurzfristig bebaut werden

Wie bereits in der Begründung erläutert, sind durch den jährlichen Zuwachs (in einem Betrachtungszeitraum von 15 Jahren), weitere 15 Bauplätze erforderlich. Im aktuell in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow werden von der Gemeinde Lütow die **Standorte im OT Neuendorf und OT Lütow** favorisiert. Im geplanten Bebauungsplan sind maximal 15 Wohneinheiten möglich, wobei bereits 7 Wohneinheiten im Bestand vorhanden sind. Es könne somit 8 neue Wohneinheiten errichtet werden.

Die Flächen verfügen insgesamt über eine Fläche von 2,4 ha und 15 Bauplätzen. Die Ortsteile grenzen an bereits bebauten Ortsteilen an und verfügen nur über eine geringe Flächenausdehnung. Es besteht bereits eine Vorbelastung der Flächen durch menschlichen Einfluss.


.....
Der Bürgermeister
(Unterschrift und Siegel)

