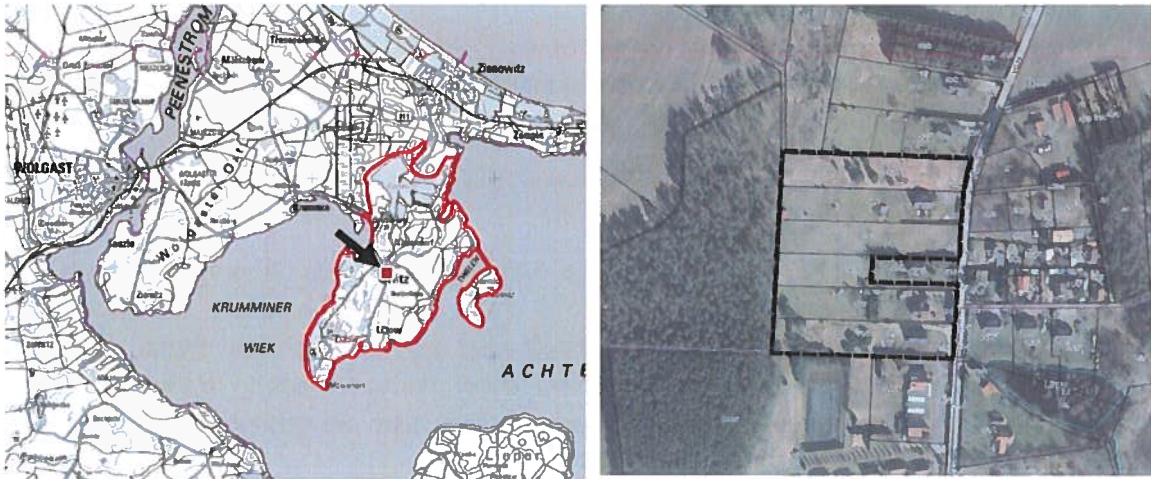


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a BauGB

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "NEUENDORFER WEG II"

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

Vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde bestand die Notwendigkeit neues Wohnbauland zu erschließen. In der ganzen Gemeinde sind aktuell 20 Anträge für Neubauten in der Wohnnutzung gestellt, dies zeigt deutlich den Bedarf und das Interesse an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Durch die vorhandenen Bauanträge, vor allem innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne, sind die verfügbaren Bauflächen zum aktuellen Zeitpunkt nahezu aufgebraucht.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuendorfer Weg II“ umfasst die Flurstücke 53/2, 54/3, 55/2, 56/6, 57/3 und 58/2 der Flur 5 in der Gemarkung Neuendorf.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" beinhaltet die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nördlich im Ortsteil Lütow. In der textlichen Begründung des Bebauungsplanes wurden Art und Umfang der geplanten Bebauung bereits beschrieben. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO mit entsprechenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, um eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen.

Der Standort im Bereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" bietet sich als Erweiterungsfläche dahingehend an, weil es ein Standort im Gefüge der bereits bestehenden Bebauung ist. Eine Zersiedlung und die Zerschneidung der freien Landschaft kann somit verhindert werden. Die umweltrelevanten Schutzgüter sind in diesem Bereich bereits durch den Bestand vorbelastet.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von ca. **26.300 m²**. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gem. §19 (4) BauNVO unzulässig. Das Plangebiet wird von Westen durch die Kreisstraße VG 29 erschlossen. Östlich befindet sich eine Einfamilienhaussiedlung und südlich schließt sich das "Ferienparadies Lütow" mit Schwimmbad, Sportflächen und Ferienhäusern, die teilweise auch zur Dauerwohnnutzung dienen, an. Im Westen grenzt der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 an eine Waldfläche und im Norden an weitere bebaute Grundstücke mit Grünflächen.

Der Bestand innerhalb des Geltungsbereichs setzt sich aus einigen Wohngebäuden mit integrierten Ferienwohnungen und Nebenanlagen zusammen.

2. Verfahrensablauf

Unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow am 18.07.1995 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" für die Gemeinde Lütow / OT Lütow. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" ist mit Ablauf des 07.07.1998 rechtskräftig geworden.

Gegenstand der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" waren die Flurstücke 51 und 54/1. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 setzt im Text (Teil B) unter Punkt 1 fest, dass je Wohngebäude eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung zulässig sind.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 15.11.2018 den Aufstellungsbeschluss und den Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" wurde in der Sitzung vom 15.11.2018 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuendorfer Weg II“ lag in der Zeit vom 07.01.2019 bis zum 07.02.2019 öffentlich zur Einsicht aus.

Die Träger öffentlicher Belange erhielten mit Anschreiben vom 27.12.2018 Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 06.02.2020 den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" wurde in der Sitzung vom 06.02.2020 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuendorfer Weg II“ lag in der Zeit vom 23.03.2020 bis zum 24.04.2020 öffentlich zur Einsicht aus.

Die Träger öffentlicher Belange erhielten mit Anschreiben vom 25.02.2020 und 26.05.2020 Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

Aufgrund der Einschränkungen der Zugänglichkeit des Amtes Am Peenestrom während der SARS-CoV-2 Pandemie wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuendorfer Weg II“ lag in der Zeit vom 22.06.2020 bis zum 24.07.2020 öffentlich zur Einsicht aus.

Die von der Änderung der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange erhielten mit Anschreiben vom 11.03.2021, 30.03.2021 und 13.05.2022 Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" 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. Diese basieren auf 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 (Schalltechnische Untersuchung, 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 Untersuchungsraum befindet sich am nördlichen Ortsrand von Lütow. Das als allgemeines Wohngebiet geplante Gelände hat sich mit der Zeit entwickelt und durch die Bebaubarkeit in zweiter Reihe soll der Nachfrage nach Wohneigentum entgegenkommen. Derzeit besteht die Fläche u.a. aus Ziergärten, Intensivgrünland sowie mesophiler Staudensaum. Wesentliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter entstehen v.a. durch eine Versiegelung. Boden, Wasser und Biotophaushalt werden durch die geplante Versiegelung geringfügig beeinträchtigt.

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Prognose erstellt und 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 sowie notwendiger Schallschutzmaßnahmen wurden entsprechende Vorgaben und Hinweise erarbeitet und in den B-Plan übernommen.

Geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V sind im Geltungsbereich nicht vorzufinden. Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG und Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete) werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Das Vorhabengebiet ist zum Teil Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Insel Usedom mit Festlandgürtel". 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 durch die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzte Kompensationsmaßnahme zur Anlage einer Streuobstwiese vollständig ausgeglichen.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 in den vorgeschriebenen Fristen zur 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" frühzeitig über die allgemeinen

Ziele und Zwecke der Planung informiert. Bedenken wurden in dieser Phase der Planung nicht vorgebracht

Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

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 Immissionsschutzes
- ☐ 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.

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen folgende Aspekte:

- ☐ Belange des LSG "Insel Usedom mit Festlandgürtel" und diesbezügliche Auswirkungen
- ☐ örtlichen Bauvorschriften und Zweckbestimmung des Baugebietes / Bauleitplanung
- ☐ Hinweise des Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom

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. Die Ausnahmegenehmigung hierzu wurde bereits mit Schreiben vom 15.10.2020 von der unteren Naturschutzbehörde erteilt.

Zur ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung wurde ein Abwasserkonzept entwickelt, welches die Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz und die abwasserseitige Erschließung der Ortslage Lütow vorsieht. Auf den Grundstücken sind bis zur Umsetzung des Abwasserkonzepts abflusslose Sammelgruben zu errichten.

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.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und wird mit 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 ist entsprechend der Beschlussfassung der Gemeinde Lütow vom 12.07.2022 die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuendorfer Weg II“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen worden.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" 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 4 Standorte untersucht.

Im Ortsteil Netzelkow 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**. Die Flächen verfügen insgesamt über eine Fläche von 2,4 ha und 15 Bauplätzen. Die Ortsteile grenzen an

bereits bebauten Ortsteilen an, sie verfügen nur über eine geringe Flächenausdehnung und sind bereits vorbelastet.

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



