

## **Begründung**

---

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11  
"Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der  
Mühlenbergstraße"

der Gemeinde Lütow

Fassung vom 06.06.2022

Erarbeitet durch:  
Claus- Christoph Ziegler  
Freier Landschaftsarchitekt  
Knickhagen 16 a  
37308 Heiligenstadt

## Inhaltsverzeichnis

1	Verfahrensstand _____	3
2	Kartengrundlage _____	4
3	Wahl des Planungsinstruments _____	5
4	Planungsgrundlagen _____	7
5	Räumlicher Geltungsbereich _____	8
6	Bestandsbeschreibung _____	9
7	Planungsziele _____	9
8	Begründung der textlichen Festsetzungen _____	10
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO) _____	10
8.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V) 12	
8.3	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 14, 18 , 20 und 25 BauGB) __	12
8.4	Immissionen _____	12
8.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen _____	13
8.6	Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB _____	13
	Zweckbestimmung der Grünflächen _____	13
9	Hinweise _____	14

## 1 Verfahrensstand

Der zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Demnach kann „ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) [...] im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“ (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) Bedingung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO. (§ 13a Abs. 1 Satz 2) Diese Bedingung wird im vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Da die Grundfläche im Bebauungsplangebiet weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt, gelten Eingriffe, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Demnach ist eine Umweltprüfung nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Zur Klärung des zu wählenden Bauleitplanverfahrens fanden im März und April des Jahres 2015 Abstimmungen zwischen der Gemeinde Lütow und dem Landkreis Vorpommern-Greifswald statt. Nach einem im Rahmen dieser Abstimmungen durchgeführten Ortstermin, nahm die Leitung des Sachgebietes Bauleitplanung/Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald wie folgt Stellung:

„Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach 13a BauGB liegen nur dann vor, wenn mit Ausnahme der Zufahrt eine Bebauung des Flurstückes 91 nicht zugelassen wird.“ (Anlage 1 - Vorabstimmungen mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald)

In der Sitzung des Bauausschusses am 03.11.2016 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" der Gemeinde Lütow geprüft, beraten und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung empfohlen.

Unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow am 17.11.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" nach § 13a BauGB für die Gemeinde Lütow / OT Neuendorf. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist am 07.12.2016 im Amtsboten des Amtes am Peenestrom erfolgt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow am 17.11.2016 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.12.2016 im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat vom 02.01.2017 bis zum 02.02.2017 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.07.2016 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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

## **2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage wurde das Automatische Liegenschaftskataster (ALK) vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen sowie Luftbildausschnitte verwendet.

### **3 Wahl des Planungsinstruments**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" befindet sich am Rand des Ortsteils Neuendorf und ist von drei Seiten bereits von Bebauung umgeben. Er dient gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Bebauungsplan beträgt die Gesamtfläche aller Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiete) 7.028m<sup>2</sup>, bei einer GRZ von 0,4 können im gesamten Geltungsbereich maximal 4.090m<sup>2</sup> mit baulichen Anlagen überdeckt werden, damit erfüllen die Festsetzungen des Bebauungsplans das Kriterium gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Weiterhin dürfen in einem Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Gem. Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen Planungen für Ferienwohnungs- und Ferienhausgebiete ab einer Bettenzahl von 100 oder einer Gästezimmeranzahl von 80 der Umweltverträglichkeitsprüfung. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren sind in den Sondergebieten ca. 20 Ferienwohnungen vorgesehen und geplant. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt entsprechend nicht vor.

Ebenso liegt bei der vorliegenden Planung keine Planung für einen Störfallbetrieb vor, entsprechend müssen auch keine Planungen zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durchgeführt werden.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben zulässig werden, die eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete nach sich ziehen. Dies ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht der Fall, da der Geltungsbereich in keinem Natura 2000-Gebiet, Naturschutzgebiet, Wasserschutzgebiet o.ä. liegt.

Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Hierzu ist eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen.

#### **Vorprüfung des Einzelfalls:**

##### Schutzgut Boden:

Innerhalb des Geltungsbereichs befanden sich ehemals zahlreiche Gebäude, Nebenanlagen und Überreste von anderen baulichen Anlagen (Silos, Bodenplatten, Schotterflächen, etc.). Diese wurden mit Genehmigung vom 02.02.2015 entfernt und somit die Böden vor Ort entsiegelt. Die nun ausgewiesenen Bauflächen stellen im Verhältnis zur ehemaligen Versiegelung nur einen geringen Flächenanteil dar. Es wird also bei Umsetzung der Planung weniger Beeinträchtigungen für die Bodenfunktionen geben.

##### Schutzgut Fläche:

Wie bereits beschrieben, werden mit Umsetzung der Planung weniger Flächen neu versiegelt als ursprünglich bebaut waren. Des Weiteren werden Flächen innerhalb der

Ortslage nachgenutzt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist nicht auszugehen.

Schutzgut Wasser:

Da es im Geltungsbereich zu weniger Versiegelung kommt, als ursprünglich vorhanden, kommt es auch nicht zu einer geringeren Versickerungsmenge und damit auch nicht zu Beeinträchtigungen im Grundwasserspiegel. Bei der Beseitigung der vorhandenen Bebauung und Nebenanlagen sind mögliche Bodenverunreinigungen, die zu einer Belastung des Grundwassers führen ebenfalls beseitigt worden. Im Geltungsbereich befindet sich das Oberflächengewässer des Entwässerungsgrabens innerhalb des Ortes. Dieser wird innerhalb der Planung nicht verändert, die freizuhaltenden Bewirtschaftungsflächen sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht auszugehen.

Schutzgut Flora, Fauna und Biodiversität:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs waren bereits großflächig bebaut und keine hochwertigen Biotopflächen vorhanden. Durch die Entsiegelung innerhalb des Planungsraumes entstehen größere Wiesenflächen und die bereits gepflanzten Linden- und Birnenalleen werden als zu erhalten festgesetzt, wodurch ein kulturhistorisches Vegetationselement geschaffen wird.

Schutzgut Landschaftsbild:

Durch den Abriss der zum Großteil baufälligen baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie der Pflanzung und dem Erhalt der Alleen kommt es zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Schutzgut Klima:

Das Mikroklima innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die flächigen Entsiegelungen verbessert. Durch die Nutzung der Flächen für Ferienwohnungen kommt es zu einer geringen Steigerung des PKW-Verkehrs in der Tourismussaison. Diese führt zu einer geringen Steigerung des Schadstoffausstoßes, welche im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Belastung im Gebiet sowie auch in der ganzen Region unerheblich ist. Es ist entsprechend nicht von einer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima auszugehen.

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:

Durch die Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes wird auch die Erholungseignung innerhalb des Geltungsbereiches verbessert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind als so gering einzuschätzen, dass auch hier mit keiner Erheblichkeit für das Schutzgut der menschlichen Gesundheit zu rechnen ist.

Schutzgut Kultursachgüter:

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Da mit keiner Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen ist, sind die Bedingungen zur Aufstellung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt. Dementsprechend wird in vorliegendem Bauleitplanverfahren gemäß § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) abgesehen und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## **4 Planungsgrundlagen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" der Gemeinde Lütow sind aus dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung, dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V), dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010) und dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan (1. Änderung, Stand 07.06.2006) entwickelt, der sich im Parallelverfahren in Neuauflage befindet (Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow vom 14.03.2016).

### Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)

Laut Punkt 4.6 LEP M-V ist der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen. Dies bedeutet, dass die Sicherung der Funktion des Tourismus besonderes Gewicht beigemessen werden muss (Punkt 4.6 (4) LEP M-V). In den betreffenden Vorbehaltsgebieten sind vor allem Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung, zur Saisonverlängerung und zur Erweiterung des touristischen Angebots und der Infrastruktur vorzusehen (Punkt 4.6 (5) LEP M-V). Um bei diesen Maßnahmen die Raumverträglichkeit zu gewährleisten sind größere Beherbergungsanlagen im Zusammenhang mit Ortslagen und auf Konversionsflächen zu entwickeln (Punkt 4.6 (7) LEP M-V).

### Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010) ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und als Tourismusraum bzw. Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. In Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist dem Erhalt und der Sicherung der Funktion als Landwirtschaftsraum eine besondere Bedeutung beizumessen. Laut Punkt 3.1.3 (5) RREP 2010 zählen die am Achterwasser und am Haff gelegenen Gemeinden der Insel Usedom zu den Tourismusentwicklungsräumen. Zu diesen zählt auch die Gemeinde Lütow in der sich der betroffene Bebauungsplan befindet. Diese Entwicklungsräume stellen nach Punkt 3.1.3 (6) RREP 2010 eine Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen dar, in diesem Fall zum Schwerpunktraum der Gemeinden an der Außenküste der Insel Usedom. In diesen soll der Ausbau der Beherbergungsgewerbe möglichst an die touristische Infrastruktur angebunden werden. Es soll ein differenziertes Angebot entstehen in dem sich die Funktionen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst und Kultur gegenseitig ergänzen. (Punkt 3.1.3 (8) RREP 2010) Nach Punkt 3.1.3 (11) RREP 2010 sollen Schlösser sowie Guts- und Herrenhäuser nach Möglichkeit wieder für touristische Zwecke nutzbar gemacht werden.

### Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gilt die rechtskräftige 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 1996 der Gemeinde Lütow. Diese wurde durch öffentlichen Aushang vom 19.05.2006 bis zum 06.06.2006 bekannt gemacht und ist mit Ablauf des Bekanntmachungszeitraumes am 07.06.2006 in Kraft getreten. Darin sind die betreffenden Flächen als "Wohnbauflächen" ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans in Neuaufstellung, die Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 11 werden anteilig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet zur Ferienwohnungsnutzung ausgewiesen (§ 10 Abs. 4 BauNVO).

## **5 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan wird aus der aktuell rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütow entwickelt. Für den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind Wohnbauflächen ausgewiesen (§ 1 Abs. Nr. 1 BauNVO). Der räumliche Geltungsbereich ist zeichnerisch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Flurstücke der Gemarkung Neuendorf W, Flur 12.

Im Einzelnen betrifft dies folgende Flurstücke vollständig: 97/1, 97/9, 97/10, 97/11 sowie anteilig die Flurstücke 92 und 91/3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" der Gemeinde Lütow umfasst eine Fläche von ca. 17.000 m<sup>2</sup>.



## **6 Bestandsbeschreibung**

### Ortslage Neuendorf

Die Ortslage Neuendorf, in welcher sich der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet, liegt mittig in der Gemeinde Lütow und ist vorrangig von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Angebunden ist der Ortsteil an die anderen Ortsteile Lütow und Netzelkow. Über die VG 29 ist in 5 km Entfernung der Ort Zinnowitz, welcher als Tourismusschwerpunktraum im RREP 2010 gilt, zu erreichen. Das Mittelzentrum Wolgast liegt 14 km entfernt. Der Gebäudebestand der Ortslage ist durch die historische Entwicklung der Halbinsel Gnitz geprägt. Das im Ort gelegene denkmalgeschützte Gutshaus wurde bis zum Ende des 2. Weltkrieges von der Familie von Lepel bewohnt und dann durch die Rote Armee stark beschädigt. Durch umfassende Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten in den letzten Jahren wurde der Gutsanlagenbestand wieder instand gesetzt und trägt zu einem positiven Erscheinungsbild und zur Aufwertung des Ortsteils bei. Der Gebäudebestand befindet sich in privatem Besitz und wird für Dauerwohnungen und das Beherbergungsgewerbe genutzt.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage Neuendorf und grenzt im Nordwesten an die Mühlenbergstraße. Im restlichen Bereich wird der Geltungsbereich von den vorhandenen Siedlungsstrukturen eingefasst. Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zum "Neuen Gutshaus" (Neue Straße 5), einem ehemaligen Rinderstall des Gutes Neuendorf, welches zum Beherbergungsgewerbe der sanierten Gutsanlage gehört. Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich das Versorgungsnebengebäude des "Neuen Gutshauses". Das Gebiet wird von einem Gewässer 2. Ordnung geteilt. Östlich und nordwestlich dieses Grabens befanden sich mehrere Wohn- und Nebengebäude sowie großflächige Versiegelungsflächen in einem stark schadhaften Zustand. (siehe Anlage 2 - Lageplan und Fotodokumentation des Abrisses)

Diese wurden mit Antrag vom 27.06.2014 und Genehmigung vom 02.02.2015 abgebrochen um die Flächen wieder nutzbar zu machen (Anlage 3 - Antrag und Genehmigung). Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich 30 zu erhaltende Bäume und eine Straßenverkehrsfläche in privater Nutzung.

Die gesamte umgebende Ortsstruktur ist von einer offenen Bauweise mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Dauerwohnungen und Ferienwohnungsnutzung geprägt.

## **7 Planungsziele**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und drei Sondergebieten mit Ferienwohnungsnutzung nach § 10 (4) BauNVO, die der Erweiterung der historischen Gutsanlage Neuendorf dienen sollen. Der aktuell von Innenbereichsflächen umgebene Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, welcher selbst dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet ist (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Lütow – Ortsteil Neuendorf, Stand 07/2005), soll somit neu bebaut werden können. Damit verbunden soll der ansässige Gewerbebetrieb des Beherbergungsgewerbes "Gutshaus Neuendorf" erweitert werden. Dieses Ziel verfolgt die Grundsätze des LEP M-V und des RREP 2010, da in diesen Planungsgrundlagen das

Gebiet einerseits als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgelegt ist und andererseits auf einen Punkt des RREP 2010, die Wiedernutzbarmachung von Gutsanlagen für touristische Funktionen (Punkt 3.1.3 (11)), hingewirkt wird.

Es werden großzügige Grün- und Wasserflächen festgesetzt, welche neben der Erfüllung der Qualitätsverbesserungen und der Saisonverlängerung für das Beherbergungsgewerbe auch eine Verbesserung für die lokale Flora und Fauna darstellt. Des Weiteren wird der Erhalt von 30 Laubbäumen, davon 22 Sommerlinden und 8 Hochstamm Obstbäumen (Birnen) sowie die Neupflanzung von 8 Hochstämmen Obstbäumen (Birnen) festgesetzt.

Um die Erschließung der betroffenen Flurstücke, welche sich in Privatbesitz befinden, ermöglichen zu können, wird dem Eigentümer des Flurstückes 97/9 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des Gewässers 2. Ordnung auf dem Flurstück 92, welches sich im Eigentum der Gemeinde Lütow befindet, eingeräumt. Ebenso wird dem Eigentümer des Flurstückes 97/4, welches sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches befindet, vom Eigentümer des Flurstückes 91/3 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.

## **8 Begründung der textlichen Festsetzungen**

Für die Gemeinde Lütow ist die Sicherung des Tourismusstandortes, sowie deren Verbesserung und Erweiterung von zentraler Bedeutung. Durch die Festsetzung von einem Allgemeinen Wohngebiet und drei Sondergebieten kann der Ortsteil Neuendorf einen entscheidenden Anteil zur Stärkung der Gemeinde Lütow beitragen.

Die getroffenen Festsetzungen umfassen die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und Baugrenzen, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Grünordnerische Festsetzungen sowie den Immissionsschutz.

### **8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)**

##### **1.1 Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.**

###### **1.1.1 Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

###### **1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

###### **1.1.3 Nicht zulässig sind:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- 1.2 Im Geltungsbereich werden 3 Sondergebiete Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO festgesetzt
- 1.2.1 Zulässig sind:
- Ferienhäuser mit einer oder mehreren Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
  - die Hauptnutzung ergänzende Anlagen wie Verwaltungen, Stellplätze, Nebengebäude und -anlagen, Gastronomie, Nutzgärten, Anlagen für Kleintierhaltung, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Grün- und Freiflächen
  - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
- 1.3.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)
- 1.3.3 Nicht zulässig sind:
- Dauerwohnungen
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
- 2.1 Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Allgemeinen Wohngebiet und in den Sondergebieten 1-3 ein Wert von 0,4 festgelegt.
- 2.2 Die Zahl der der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:
- |                  |      |
|------------------|------|
| WA, SO FeWo 1, 2 | I-II |
| SO FeWo 3        | I.   |
- 2.3 Die maximale Traufhöhe wird wie folgt festgesetzt:
- |               |                        |
|---------------|------------------------|
| WA, SO FeWo 3 | 4,5 m über OK Gelände  |
| SO FeWo 1, 2  | 5,5 m über OK Gelände. |
- 2.4 Die maximale Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:
- |               |                         |
|---------------|-------------------------|
| WA, SO FeWo 3 | 9,0 m über OK Gelände   |
| SO FeWo 1, 2  | 12,0 m über OK Gelände. |
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
- 3.1 Die Bauweise wird in dem Allgemeinen Wohngebiet und in den Sondergebieten 1-3 als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet und in den Sondergebieten 1-3 sind die folgenden Dachformen zulässig:  
SD (Satteldach), WD (Walmdach), KWD (Krüppelwalmdach), MD (Mansarddach).

## **8.3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 14, 18 , 20 und 25 BauGB)**

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet und den Sondergebieten 1-3 sind 60% der Flächen unversiegelt zu belassen. Eine Unterschreitung dieses Wertes bis auf 40 % ist zulässig.
2. Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten.
3. Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 13.2 - Erhalt von Bäumen gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. An den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 13.2 – Anpflanzung von Bäumen gekennzeichneten Standorten sind 8 Obstbäume (Birne - Pyrus communis) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **8.4 Immissionen**

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) sind an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) sicherzustellen.

Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau werden im Beiblatt zur DIN 18005 genannt. Es werden in der DIN nur Orientierungswerte genannt, die keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte darstellen. Im Einzelfall bedürfen die Werte einer Abwägung und haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen.

Die DIN 18005 ermöglicht einen tolerierbaren Überschreitungsspielraum, der situationsbedingt bei 5 dB liegen darf. Schallschutz in Wohngebieten ist eine erforderliche Abwägung und wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen. In bestimmten Fällen, ist eine entsprechende Zurückstellung des Schallschutzes möglich. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine Zurückstellung aber nur in Verbindung mit der planungsrechtlichen Festlegung von geeigneten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen möglich.<sup>1</sup> Nebenanlagen sollten bei einer offenen Bauweise so angeordnet werden, dass Lücken geschlossen werden können (Schallschutz durch Gebäude). Anfallender Baulärm ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

---

<sup>1</sup> TÜV Rheinland Energie und Umwelt GmbH Schalltechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Buschhoven BU13 14.08.2015

### **8.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Auf den mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom-Peenestrom zu belastenden Flächen, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet, keine Gehölze angepflanzt und keine Einzäunungen errichtet werden.

### **8.6 Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist innerhalb des in Teil A festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs zum Zwecke der Abwasserbeseitigung bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der baulichen Erweiterung des Klärwerks in Zinnowitz ausschließlich die Errichtung und der Betrieb von abflusslosen Sammelgruben zulässig. Die Errichtung von vollbiologischen Kleinkläranlagen ist unzulässig. Bestehende, genehmigte Abwasserbeseitigungsanlagen bleiben hiervon unberührt. Nach Inbetriebnahme der baulichen Erweiterung des Klärwerks in Zinnowitz gilt die satzungsgemäße Anschlusspflicht an das zentrale Entsorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom. Die abflusslosen Sammelgruben müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, die DiBt Zulassung haben, gut zugänglich und ausreichend groß bemessen sein. Nach Aufhebung der Abwassereinleitbeschränkungen in die Kläranlage Zinnowitz besteht für den Geltungsbereich eine Anschluss- und Benutzungspflicht der öffentlichen leitungebundenen Abwasseranlage.

### **Zweckbestimmung der Grünflächen**

Halböffentliche Grünflächen:

Die mit dem Symbol "Halböffentliche Grünflächen" gekennzeichneten Flächen sollen den Nutzern der Ferienwohnungen sowie der Öffentlichkeit als Erholungsfläche dienen.

Privatgarten:

Die mit dem Symbol "Privatgarten" gekennzeichneten Flächen sollen im Zusammenhang mit der Wohnbaufläche als Hausgarten entwickelt werden. Hierzu sind neben den Pflanzungen auch die Errichtung von Wegen und Aufenthaltsflächen sowie von Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengerät, zur Haltung von Kleintieren, Einfassungen wie Zäune und Mauern zulässig.

## 9 Hinweise

### 1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 DSchG M-V und keine Bodendenkmäler gemäß § 2 Abs. 5 DschG M-V. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 11 DSchG M-V Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

### 2. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ist dies dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen.

### 3. Geodätische Festpunkte

Falls sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geodätische Festpunkte befinden, sind diese nach § 26 GeoVermG M-V besonders zu schützen.

Im Umkreis von 2 m um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist dies unmittelbar der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

Das Versetzen von geodätischen Festpunkten ist untersagt.

### 4. Immissionsschutz

Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Lärm sind die für Allgemeine Wohngebiete gültigen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten.

### 5. Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Boden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Boden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Ist ein Wiedereinbau des anfallenden Bodenaushubs nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

### 6. Ver- und Entsorgung

Der Anschluss der Flächen an die Ver- und Entsorgung wird durch den Eigentümer der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs (ausgenommen Flurstück 92) gewährleistet. Anschlusspunkte für die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und die Telekabelversorgung befinden sich in angrenzenden Flurstücken, die ebenfalls im Besitz des Eigentümers der im

Geltungsbereich befindlichen Flurstücke sind. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgungsleitungen. Bis zur Erweiterung der zuständigen Kläranlage in Zinnowitz, ist bei Neubauten die Abwasserentsorgung über eine abflusslose Sammelgrube zu regeln. Für abflusslose Sammelgruben ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Bescheinigung einzuholen. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob diese Anschlüsse in ihrer Dimensionierung und Leistung für das Gebiet ausreichend sind oder ob neue Grundstücksanschlüsse zusätzlich herzustellen sind. Die Löschwasserversorgung erfolgt über den Saugbrunnen, welcher sich auf dem Flurstück 102/2 in der Flur 12 befindet. Der Lageplan der Bestandsleitungen ist als Anlage 4 der Begründung beigelegt.

### 7. Grundwasser

Soll eine Grundwasserabsenkung erfolgen, ist hierfür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zur Entnahmemenge, Beginn und Zeitraum der Absenkung, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen.

Verfasser:

Claus- Christoph Ziegler  
Freier Landschaftsarchitekt  
Knickhagen 16 a  
37308 Heiligenstadt

Heilbad Heiligenstadt, den 06.06.2022



Gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung am ... 12.07.2022

Ausgefertigt am ... 15.07.22

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



**Anlage 1 - Vorabstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald zum Planverfahren nach § 13a BauGB.**

**Anlage 2 - Lageplan und Fotodokumentation des Abrisses**

**Anlage 3 - Leitungsbestandsplan**

**Anlage 5 - Überprüfung des Saugbrunnens (Alte Brennerei)**



**Anlage 1**

Vorabstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald zum Planverfahren nach  
§ 13a BauGB

**Anlage 2**

Lageplan und Fotodokumentation des Abrisses

**Anlage 3**  
Leitungsbestandsplan

**Anlage 4**

Überprüfung des Saugbrunnens an der Alten Brennerei, Neue Straße 7 durch die Freiwillige  
Feuerwehr Lütow-Neuendorf vom 04.01.2021