

Aufgestellt durch:

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

Begründung

zur Aufhebung des
Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4
"Große Höllenkammer" der Gemeinde Lütow

in 17440 Lütow / OT Lütow

Fassung vom 31.05.2019

INHALTVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELSETZUNG UND GRUNDLAGEN.....	4
1.1.	VERANLASSUNG UND ZIEL DER AUFHEBUNG	4
1.2.	VERFAHRENSVERLAUF	4
1.3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
1.4.	UMWELTBERICHT	5
1.5.	RECHTSGRUNDLAGEN	6
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
2.1.	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V)	6
2.2.	REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM VORPOMMERN (RREP VP-LVO)	7
2.3.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	9
3	ZIELE UND INHALTE DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES.....	10
3.1.	TEIL A – ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
3.2.	TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	11
3.3.	HINWEIS: PFLANZLISTE	12
3.4.	BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB	13
3.5.	BILANZ ZUR AUSGLEICHSMAßNAHME	14
4	EINZELFALLPRÜFUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT	15
4.1.	CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES	15
4.2.	BESTIMMUNG DER EIGENART DER NÄHEREN UMGEBUNG	15
4.3.	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN (AUSZUG UMWELTBERICHT)	16
4.4.	BEWERTUNG DER ZULÄSSIGKEIT	17

ANLAGE

AUFHEBUNGSBEREICH M 1:1100

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer"	5
Abbildung 2 Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm (LEP M-V), Verortung Geltungsbereich o.M.....	6
Abbildung 3 Ausschnitt Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Verortung Geltungsbereich o.M.....	7
Abbildung 4 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes.....	9
Abbildung 5 Ausschnitt des in Neuauaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.....	9
Abbildung 6 Lageplan o.M.....	10
Abbildung 7 Planzeichnung mit Planzeichenerklärung o.M	10

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Ausgleichsflächenbilanz.....	14
---	----

1 ANLASS, ZIELSETZUNG UND GRUNDLAGEN

1.1. Veranlassung und Ziel der Aufhebung

Der am 10.12.1996 in Kraft getretene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Große Höllenkammer" im Ortsteil Lütow, der Gemeinde Lütow, soll auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II v. 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 BauGB aufgehoben werden.

Ziel der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" ist, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass Bauvorhaben im jetzigen Planbereich zukünftig nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt werden. Sollte durch bauliche Anlagen, der gesetzlich einzuhaltende Abstand zum angrenzenden Biotop nicht unterschritten werden, würde das o.a. Aufhebungsverfahren als aus dem wirksamen FNP entwickelt, beurteilt werden können. Zudem soll eine den geänderten Nutzungsansprüchen und dem baulichen Umfeld angemessene Entwicklung und Nutzung des Areals gewährleistet werden. Die realisierten baulichen Anlagen im Geltungsbereich sollen nach der Aufhebung nach dem Einfügungsgebot beurteilt werden.

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Große Höllenkammer" setzt für den Geltungsbereich ein Reines Wohngebiet (WR) mit drei Einfamilienhäusern mit einer Dauerwohnung und je einer Ferienwohnung im Dachgeschoss fest. Die drei Gebäude wurden errichtet.

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu einer Barriere der Nutzungsentwicklung am Standort geworden. Beispielgebend besteht im Plangebiet Bedarf an baulicher Ergänzung, wie z.B. die Errichtung eines Wintergartens auf einem Grundstück (Flurstück 153/4).

1.2. Verfahrensverlauf

Die Gemeindevertretung Lütow hat in ihrer Sitzung am 15.11.2018 die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Aufhebungsverfahrens wurde in der Sitzung am 15.11.2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow beschlossen und zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Art und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Aufhebungsverfahrens hat vom 07.01.2019 bis zum 07.02.2019 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden bekamen mit Schreiben vom 04.01.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Aufhebungsgebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Lütow, in der Gemeinde Lütow im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Erschlossen werden die Grundstücke über eine Gemeindestraße.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" wird im Norden durch die Wohnstraße "An der Höllenkammer", im Osten durch eine naturnahe Waldfläche, im Süden durch ein gehölzbestandenes permanentes Kleingewässer (Sumpf) und im Westen durch die VG 29 bzw. "Neuendorfer Weg" begrenzt. Die Fläche beträgt ca. 0,75 ha und befindet sich in der Gemarkung Lütow, Flur 1.

Der Aufhebungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke vollständig: 153/3, 153/4, 153/5 und 153/6.

Alle Grundstücke des Plangebietes befinden sich im privaten Eigentum.



Abbildung 1 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer"

1.4. Umweltbericht

Entsprechend § 1 Abs. 8 BauGB muss für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Der Umweltbericht legt die Auswirkungen der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" dar und bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Umweltbericht wird auf Grundlage von § 2a / Anlage 1 BauGB erstellt.

Aufgrund der späteren Einführung der Umweltprüfung (UP) im Jahr 2004 wurde zum vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1996 keine Umweltprüfung durchgeführt.

1.5. Rechtsgrundlagen

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" im Ortsteil Lütow beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)
- Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Naturschutzgesetz (NatSchG)
- Denkmalschutz nach Landesrecht (DSchG M-V)
- Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
- 1. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan (Planaufstellungsbeschluss 14.03.2016) der Gemeinde Lütow

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP M-V)

Laut dem Landesentwicklungsprogramm M-V dienen die östlichen Landkreise, zu welchen auch der Landkreis Vorpommern-Greifswald gehört, der funktionalen Verflechtung mit den Metropolregionen Berlin-Brandenburg und Stettin. Des Weiteren haben die nördlichen, küstennahen Landkreise das Ziel den Tourismus zu stärken.

Im Landesentwicklungsprogramm M-V wird dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan der **Vorbehaltsgebiet Tourismus** zugewiesen. In Vorbehaltsgebieten des Tourismus ist der Sicherung und der Funktion der Tourismusstandorte besondere Bedeutung beizumessen.

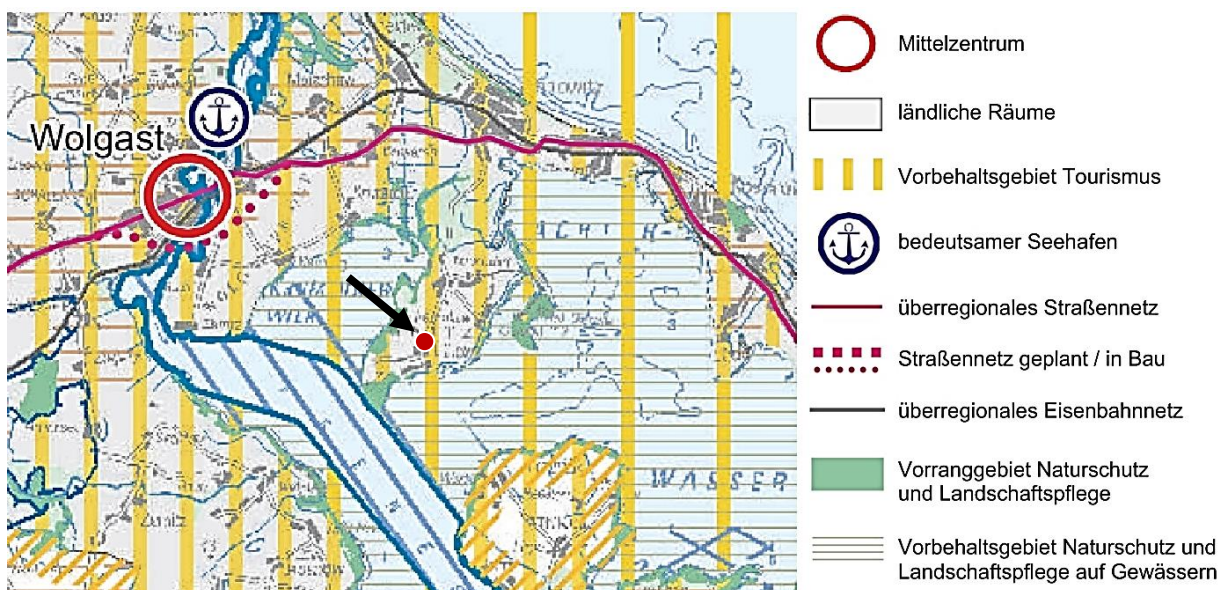


Abbildung 2 Auszug Landesentwicklungsprogramm (LEP M-V), Verortung Geltungsbereich o.M

2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO), welches mit Bescheid vom 19.08.2010 durch das Ministerium für Verkehr, Bau- und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern genehmigt worden ist, stellt die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern (RROP Vorpommern) dar. Es ist vom Regionalen Planungsverband Vorpommern erarbeitet worden (Beschluss GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1-13). Die Bekanntgabe der Genehmigung erfolgte am 17.09.2010 im Gesetz- und Verordnungsblatt Mecklenburg-Vorpommern Nr. 16.

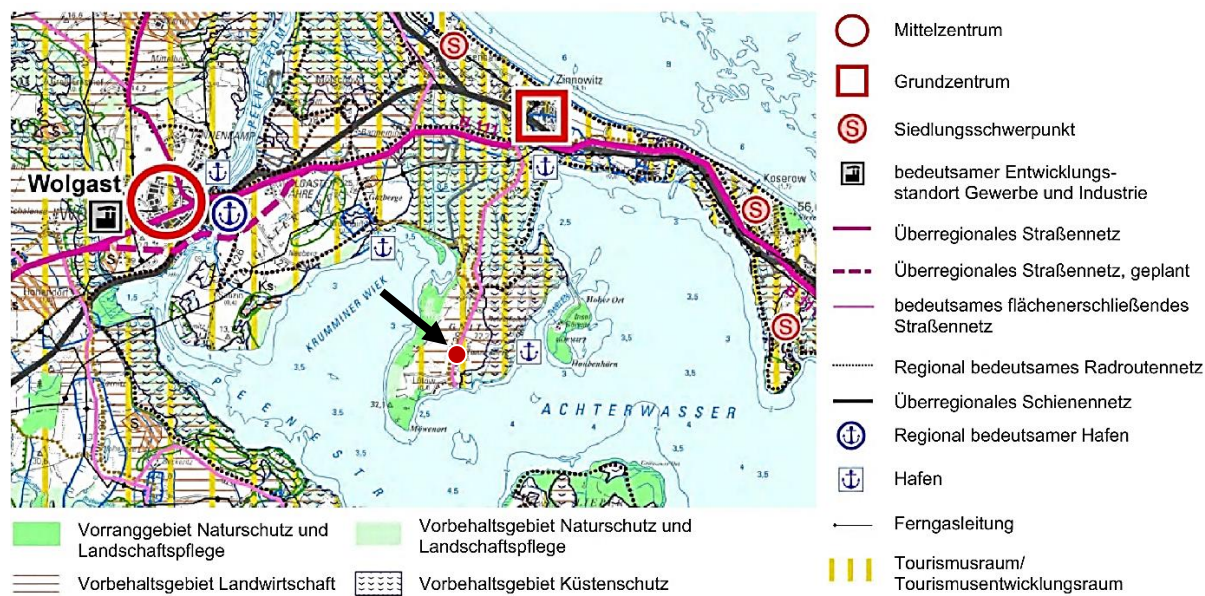


Abbildung 3 Auszug Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Verortung Geltungsbereich o.M

Raumstruktur

Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes wird derzeit mehreren Räumen mit besonderer Bedeutung zugeordnet. Diese betreffen v.a. den **Tourismusentwicklungsraum**. Laut Punkt 3.1.3 (5) RREP VP-LVO 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 Vorhaben- und Erschließungsplan befindet. Diese Entwicklungsräume stellen nach Punkt 3.1.3 (6) RREP VP-LVO 2010 eine Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen dar, in diesem Fall zum Schwerpunkttraum 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.

Siedlungsstruktur

Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.

Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind Zentrale Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung

am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

Bauflächen auf dem Wasser sind nur in eng eingegrenzten, detailliert begründeten Ausnahmefällen, nach Prüfung ihrer Raumverträglichkeit, zulässig. Dabei sind insbesondere die städtebaulichen, naturschutzfachlichen und erschließungstechnischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Küsten- und Hochwasserschutz abzuwägen.

Die Schlösser, Guts- und Parkanlagen sollen erhalten und mit zeitgemäßer Nutzung zu wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentren ihrer Ortschaften entwickelt werden, siehe Beispiel Gutshaus Neuendorf und zugehörige Haupt- und Nebengebäude in der Gemeinde Lütow.

Infrastruktur

Im Norden grenzt die Gemeinde Lütow an die Gemeinde Zinnowitz. Durch diese verläuft die für die Insel Usedom bedeutsame Straßenverbindung B111. Die B111 erstreckt sich über die gesamte Insel und verbindet diese mit dem Festland bei Wolgast. Des Weiteren ist die B111 dem überregionalen Straßennetz zugeordnet, welches die polnische Stadt Swinemünde mit dem deutschen Teil von Usedom vernetzt.

Der angrenzende "Neuendorfer Weg" (Kreisstraße VG 29), westlich des Geltungsbereiches, ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern Bestandteil des **bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetzes** und des geplanten **regional bedeutsamen Radroutennetzes**. Gesamtbetrachtet stellt die Kreisstraße in der Gemeinde Lütow die Hauptverkehrsader dar, die die Ortsteile Neuendorf und Lütow im Süden verbindet.

Freiraumstruktur

Die fachlichen Ziele des Regionalplanes werden durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsflächen (i.S.d. § 8 Abs. 7 ROG) konkretisiert. In Vorranggebieten (VR) sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen und andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie nicht mit der vorrangigen Funktion oder Nutzung vereinbar sind. In Vorbehaltsgebieten (VB) sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden, ebenfalls raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen besonders zu gewichten. Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im **Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusentwicklung)**.

Tourismusräume (Tourismusentwicklungsräume) sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dies betrifft den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow wird als planerisches Ziel für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie eine Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Biotopschutz) im südlichen Bereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow befindet sich zurzeit in Neuaufstellung.

Der in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Zudem befindet sich in der Planzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB eine Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Hochwasserschutz).

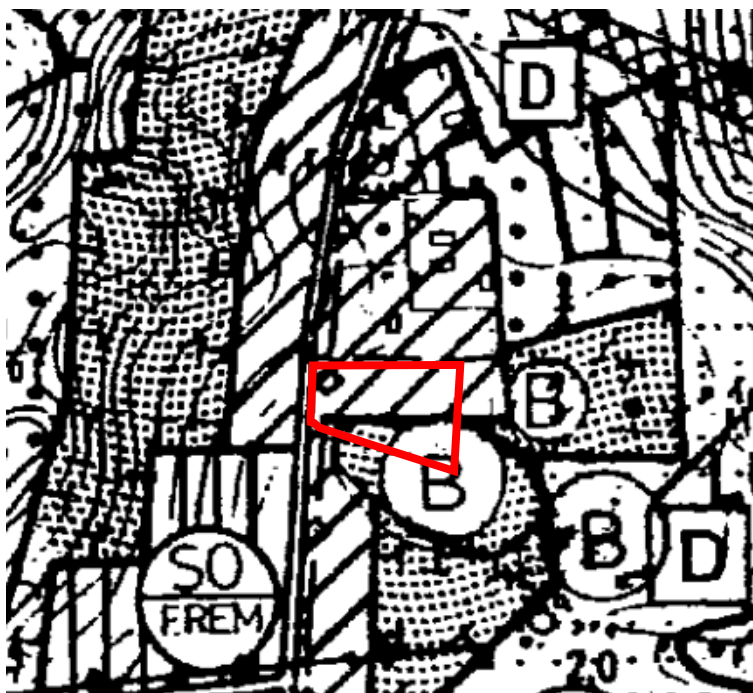


Abbildung 4 Auszug des Flächennutzungsplanes o.M

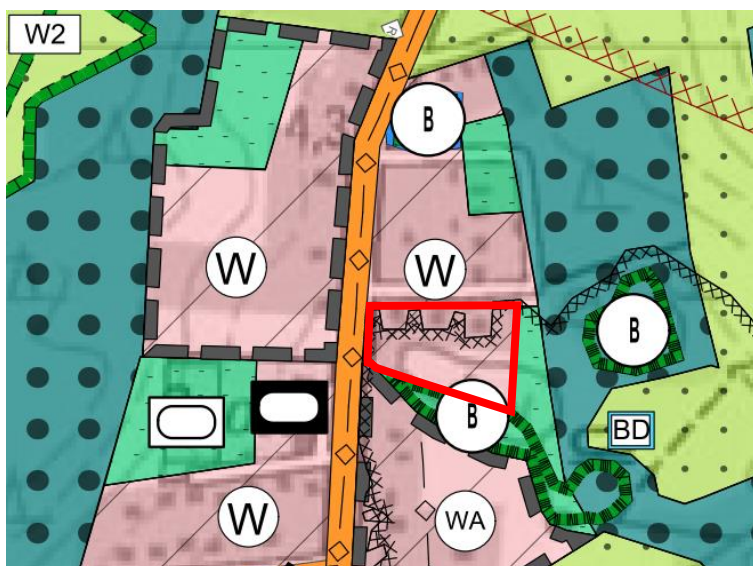


Abbildung 5 Auszug des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes o.M

3 ZIELE UND INHALTE DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES

3.1. Teil A – Zeichnerische Festsetzungen

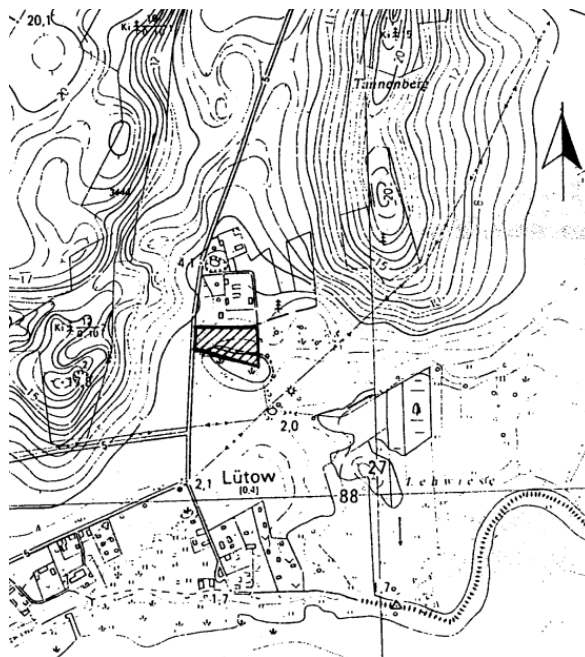


Abbildung 6 Lageplan o.M

FESTSETZUNGEN

- Wohnbaufläche
- Neubepflanzung Sträucher
- Neubepflanzung Bäume
- Private Grünfläche
- Reine Wohngebiete
- Abwasser
- Geltungsbereichsgrenze
- Baugrenze
- Einfahrt
- Überdachte Stellfläche

Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

- Telefon
- Elektro
- Hauptwasserleitung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorh. Baumbestand
- Ortsverbindungsstraße

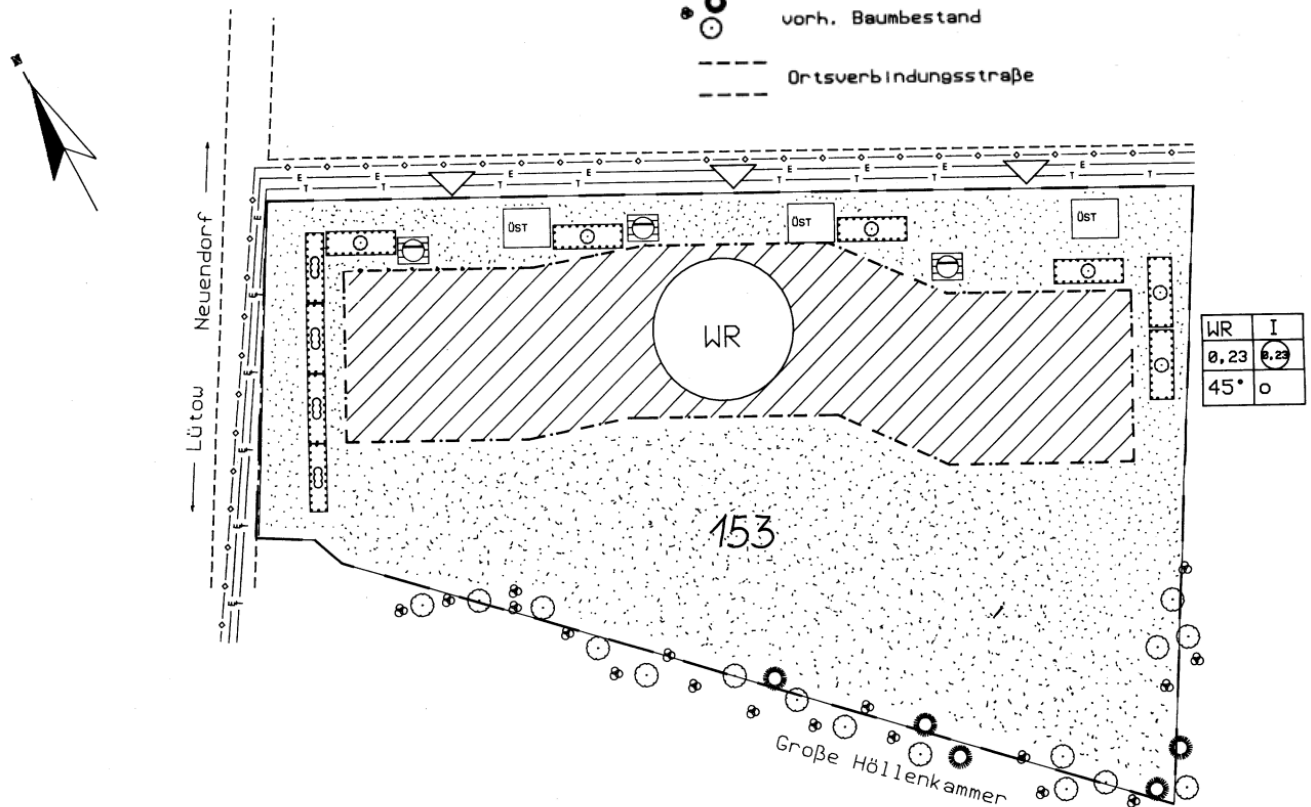


Abbildung 7 Planzeichnung mit Planzeichenerklärung o.M

3.2. Teil B – Textliche Festsetzungen

1. Wohnbebauung mit drei Einfamilienhäusern, mit einer Wohnung und einer Ferienwohnung
2. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
3. Auf den nach der Mecklenburg-Vorpommerschen § 2 (1) Garagenverordnung (GarVo) erforderlichen Stauraum von 3 m vor überdeckten Stellplätzen wird für alle Stellplätze dieser Art verzichtet, da die erforderliche Einsehbarkeit auf die öffentliche Verkehrsfläche, die als Wohnstraße festgesetzt wird, gewährleistet ist.
4. Als Dachform wurde ein Krüppelwalmdach mit 45° Dachneigung festgelegt.
Die maximale Größe der Wohnhäuser kann 15 qm betragen.
Carports in einer maximalen Größe von 18 qm sind erlaubt.
Als Firsthöhe wird 9 m über Oberkante Gelände festgesetzt.
Dachgauben sind außer im Spitzbodenbereich zulässig.
Wintergärten sind nicht erlaubt.
Für Carports sind Pultdächer zulässig.
5. Bei allen festgesetzten Pflanzgeboten hat die Verwendung ortstypischer Pflanzen aus der im Hinweis beigefügten Artenliste zu erfolgen.
Gemäß DIN 18915 ist folgende Qualität der Gehölze einzuhalten:
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm, 15-30 %
Sträucher: verpflanzt, 3 Triebe, 100-150 cm, 70-85 %
Pflanzdichte: 1 Gehölz je 2 qm
Die Einbindung der zu errichtenden Anlage in die Landschaft hat durch einen maximal 3 m breiten Grüngürtel zu erfolgen. In diesem Gürtel hat das Verhältnis Baum : Strauch = 30 : 70 zu betragen.
Die Bäume sind als Baumgruppen von 2-3 oder 5-7 Stück abwechselnd in die Strauchbepflanzung einzuordnen.
6. Je 100 qm überbaute Fläche sind zwei Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
Werden Carports auf dem Grundstück vorgesehen, ist pro Carport ein Baum zu pflanzen.
7. Alle auf den Grundstücken befindlichen Wege und Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.
8. Das von den Dachflächen der Häuser anfallende Regenwasser muss auf den Grundstücken versickert werden.
9. Die Carports sind mit rankenden, schlingenden und kletternden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.
10. Die Bäume im Bereich der Großen Höllenkammer sind zu erhalten.
Es ist ein Abstand von 30 m zum Stillgewässer einzuhalten.
11. Grundstückseinfriedungen sind als Hecke bzw. begrünte Maschendrahtzäune auszuführen.
Die Verwendung von Mauern ist, mit Ausnahme des unmittelbaren Sichtschutzes an den Terrassen, auf eine Höhe von 0,50 m zu beschränken.

12. In der privaten Grünfläche sind standortgerechte Bäume oder Sträucher zu pflanzen.
13. Die Stellplätze und Wohnwege sind mit einem versickerungsfähigen Belag auf ungebundener Tragschicht auszuführen.

3.3. Hinweis: Pflanzliste

Bäume

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

Sträucher

Haselnuß	Corylus avellana
Kübler – Weide	Salix smithina
Sal – Weide	Salix capraea
Grau – Weide	Salix cinerea
Ohr – Weide	Salix aurita
Silber – Weide	Salix alba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornel – Kirsche	Cornus mas
Purgier – Kreuzdorn	Rahmnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa corymbifera
Sanddorn	Hippophae' rhamnoides
Liguster	Ligustrum vulgare

3.4. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Der Vorhabenträger beabsichtigte das Ziel, auf der Fläche an der Kreisstraße VG 29 ("Neuendorfer Weg") in einem Reinen Wohngebiet (WR) drei Einfamilienhäuser zu realisieren. Durch den Ausbau des Dachgeschosses sollte für den Eigentümer die Schaffung einer Ferienwohnung möglich sein, die zur Vermietung zur Verfügung steht.

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan wurden Festsetzungen zu Bebauungsmöglichkeiten für Wohnbebauung in Einfamilienhausbebauung sowie Festsetzungen für die Grünflächengestaltung getroffen. Hierbei sollte für Wohnungssuchende und für von Eigentümeransprüchen betroffenen Bürger der Gemeinde Lütow und der Umgebung kostengünstig Wohnungseigentum in Form von Eigentumswohnungen erstellt werden. Geschoßwohnungsbau im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus wurde in diesem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht formuliert.

Nach Festlegungen ist in dem Reinen Wohngebiet eine GRZ von 0,23 zulässig (= Überbauung bis zu 23 %). Für das Gebiet bedeutet das:

- Grundfläche ca. 7.508 qm
- Erschließung ca. 382 qm
- verbleibende Grundfläche ca. 7.126 qm
- bei 23 % Überbauung ca. 1639 qm

Durch den in der Bauleitplanung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 14 ff. BNatSchG festgesetzt. Diese wurden mittels einer Grünplanung geregelt, in welches Hecken, Obstbäume, Mittelwald und Wiesen vorgesehen wurden. Zudem setzt die Planung im Süden des Geltungsbereiches eine auszubildende Grünverbindung vor.

Prinzipiell ist der Grad der Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Neben der Versiegelung durch die Bebauung sollten alle Zufahrten und befestigten Hofflächen mit solchen Materialien ausgeführt werden, die ein versickern des anfallenden Regenwassers vor Ort erlaubt. Regenwasser aus der Dachentwässerung soll im Planungsgebiet versickern.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Kläranlage je Gebäude.

Für den gesamtem Geltungsbereich ist eine offene Bauweise vorgesehen, d.h. die Länge eines Gebäudes darf nicht mehr als 50 m betragen. Die Überbaubarkeit der Grundstücke und die Lage der Gebäude werden grundsätzlich nur durch Baugrenzen festgelegt. Die erforderlichen Abstände und Abmessungen ergeben sich durch die Landesbauordnung. Als Dachform wurde ein Krüppelwalmdach mit 45° Dachneigung gewählt.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht festgesetzt. Innerhalb des Planungsgebietes dürfen Wege und Straßen nur mit einer wasserdurchlässigen Decke versehen werden. Sie sind mit Natur- oder Formsteinen, die im Sandbett verlegt sind, zu befestigen. Die Fugenbreite soll mindestens 2 cm betragen. Die Trageschicht aus einem Material herzustellen, das ein Versickern von Regenwasser ermöglicht.

Überdachte Stellplätze, können auf dem Grundstück errichtet werden.

3.5. Bilanz zur Ausgleichsmaßnahme**Tabelle 1** Ausgleichsflächenbilanz

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/ Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag					
<u>Bestand</u> 09.120 Brache	23	7508		172.684	
<u>maximaler Ausgleich</u> 10.540	7		382		2.674
Rasengittersteine	27		120		3.240
02.400 Hecken	23		1.200		27.600
03.222 Obstbau	56		240		13.440
01.191 Mittelwald	27		5.556		150.282
06.310 Wiesen					
Summe / Übertrag		7508	7508	172.684	197.236
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz 24.552	

4 EINZELFALLPRÜFUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT

4.1. Charakteristik des Plangebietes

Es handelt sich um eine durch Einzelhäuser gering bebaute, dennoch erschlossene Wohnbaufläche mit Beherbergungsmöglichkeit (= Dauerwohnen + Ferienwohnungen).

Die wesentliche Qualität des Plangebietes ist die Ortsrandlage im Ortsteil Lütow. Östlich und südlich des Gebietes befinden sich angrenzend naturnahe Naherholungsräume. Nördlich und westlich grenzen Erschließungs- und Siedlungsräume an.

Der städtebauliche Bestand im Plangebiet wird hauptsächlich durch drei Einfamilienhäuser mit Privatgrün und Pkw-Stellplätze an der Wohnstraße "An der Höllenkammer" dominiert. Die Wohnbebauung weist jeweils einen Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss sowie grau-gedekte Krüppelwalmdächer auf. An den Dachgeschossen sind nördlich und südlich Dachgauben vorzufinden. Das Privatgrün prägen Wiesenfläche mit geringem Strauch-/Gehölzbestand. In topographischer Hinsicht zeigt das Gelände keine besonderen Merkmale, es ist nahezu eben, ohne größere Höhenunterschiede.

4.2. Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung

Die nähere Umgebung ist für die in § 34 Abs. 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. Es kommt daher stets auf eine Einzelfallbetrachtung an. Nähere Umgebung eines Vorhabens meint den Bereich der Umgebung, auf den sich einerseits das Vorhaben auswirken kann und der andererseits selbst das Baugrundstück prägt. Hierbei sind hinsichtlich der tatsächlichen Verhältnisse das Merkmal der Art der baulichen Nutzung sowie andere Zulassungskriterien, wie Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche, in Verbindung mit der BauNVO zu betrachten. Für die Bewertung selbst ist an äußerlich erkennbare, also mit dem Auge wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländeverhältnisse anknüpfen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird im Norden durch überwiegend 2-geschossige Wohnhäuser mit zugehörigen Nebenanlagen (Garage, Stellplätze, Schuppen etc.) in einer offenen Bauweise geprägt. Hier befinden sich neben der Einfamilienhausbebauung auch Häuser für Ferienwohnungen. Die Ausrichtung der Gebäude findet hier grundsätzlich in Nord-Süd-Richtung statt. Die Freiflächen der Grundstücke werden wie im Plangebiet als Zier- und Nutzgärten mit Baum- und Strauchbeständen genutzt.

Im Osten und Süden des Plangebietes schließen sich unbebaute Räume mit einem hohen Naturpotential an. Diese stellen einen bedeutenden klimatischen Austauschraum innerhalb des Ortsteils dar und dienen der behutsamen Naherholung.

Südwestlichen befindet sich das Ferienparadies Lütow. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (1. Änderung) der Gemeinde Lütow stellt dieser Bereich ein "Sondergebiet, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Fremdenverkehrsgebiet" dar. In der Neuaufstellung ist dieser Bereich als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehen.

In den 1-geschossigen (zzgl. ausgebautes Dachgeschoss) Doppelhäusern, nördlich der "Zeltplatzstraße", finden sich Dauerwohnungen und ausgestattete Ferienwohnungen. Weiter in Richtung Norden stehen neben den Unterkunfts- und Verpflegungsmöglichkeiten folgende Sport- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung: Kleinfußballfeld, Tennis- und Volleyballplatz, Tischtennisplatten und ein Hallenschwimmbad.

Der anliegende Straßenverkehr der 2-streifigen Kreisstraße VG 29 bzw. "Neuendorfer Weg" wirkt sich unmittelbar auf das Plangebiet aus.

Zusammenfassend zeichnet sich die Eigenart der näheren Umgebung durch folgende Merkmale aus:

- bauliche Verzahnung zwischen freistehenden Eigenheimen und Ferienhäusern
- Baukörper und Außengestaltung mit baukulturellem Wiedererkennungswert des Ortsteils
- freiräumliche Durchlässigkeit in Form von Privatgrünanlagen
- gesicherte Erschließungsräume

4.3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Auszug Umweltbericht)

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die einzeln untersuchten Schutzgüter weisen eine jeweils mittlere Wertigkeit auf. In ihrem Zusammenwirken stellen sie in unterschiedlicher Gewichtung den allgemeinen Umweltzustand dar.

Im speziellen Fall wird das Schutzgut Flora, Fauna und Biodiversität und dem möglichen Vorkommen von seltenen Arten bzw. der Eignung des Gemeindegebietes als Bestandteil des Naturparks "Insel Usedom" (NP 5) und Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Insel Usedom mit Festlandgürtel" eine hohe bzw. überregionale Bedeutung beigemessen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" keine oder nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und Biodiversität, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter auftreten werden.

4.4. Bewertung der Zulässigkeit

Bezüglich der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" liegen keine einschränkenden oder widersprüchlichen Aussagen aus übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm M-V, Regionaler Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, rechtskräftige 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow) vor.

Zulässig ist, was sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist der Aufhebungsbereich wie folgt einzustufen:

"Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Dauer- und Ferienwohnen in den realisierten Gebäuden bewirken keine nutzungsrechtlichen Spannungen, zumal diese Nutzungsform und -masse sich in der näheren Umgebung vorfindet und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Weiterhin ist eine Überschreitung des gesetzlich einzuhaltenden Abstandes durch bauliche Anlagen zum angrenzenden Biotop nicht vorgesehen, sodass das Aufhebungsverfahren aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) insoweit beurteilt werden kann.

Die Einzelfallprüfung der Zulässigkeit der Bauvorhaben obliegt dem Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Verfasser:

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

aufgestellt am 31.05.2019

ANLAGE

AUFHEBUNGSBEREICH M 1:1100

Aufhebungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Hölenkammer" der Gemeinde Lütow

M 1:1100

