

Begründung

Satzung der Gemeinde Lütow

über die

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „Neuendorfer Weg II“ für die Flurstücke 51 und 54/1 teilweise der Flur 5, Gemarkung Neuendorf im Ortsteil Lütow

SATZUNGSFASSUNG VON 03-2009



Wesbel
05.05.2009

1. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

• Lage im Raum

Gemeinde	Lütow
Ortsteil	Lütow
Gemarkung	Neuendorf
Flur	5
Flurstücke	51 und 54/1 teilweise

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 befindet sich am nördlichen Ortsrand von Lütow und westlich des Neuendorfer Weges.

Es wird im Norden und Westen durch Acker- bzw. Waldflächen, im Osten durch den Neuendorfer Weg und im Süden durch ein Ferienhausgebiet begrenzt.

Gegenstand der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind lediglich die mit einer gesonderten Abgrenzungslinie gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke 51 und 54/1.

• Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 51 und 54/1 sind Eigentum der Antragsteller der Planänderung - Herr Marco Dahms, Neuendorfer Weg 17 in 17440 Lütow (Flurstück 51) bzw. Herr Heiko Dahms, Neuendorfer Weg 14 in 17440 Lütow (Flurstück 54/1).

• Größe des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 3.000 m².

2. Begründung der Aufstellung der 1. Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Neuendorfer Weg II“ ist mit Ablauf des 07.07.1998 rechtskräftig geworden.

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 Grundstückseigentümer der Flurstücke 51 und 54/1 haben jedoch in ihren Wohngebäuden jeweils eine Dauerwohnung und drei Ferienwohnungen errichtet und in Nutzung genommen.

Durch den Landkreis Ostvorpommern wurde die Verletzung der Festsetzungen hinsichtlich der zusätzlichen Errichtung von jeweils zwei Ferienwohnungen je Wohnhaus festgestellt.

Gemäß mehrmaliger Anhörungen durch den Landkreis Ostvorpommern kann die langfristige Nutzung entsprechend des Bestandes nicht durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden.

Um die Rechtmäßigkeit der Nutzung der Wohngebäude mit jeweils drei Ferienwohnungen nachträglich herzustellen und dauerhaft zu sichern, soll deshalb eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt werden.

Die Gemeindevertretung Lütow hat hierzu am 29.09.2008 einen entsprechenden Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuendorfer Weg II“ gefasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow ist der Planänderungsbereich als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1. BauNVO ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung befinden und mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

Dies wurde im Rahmen der Planungsanzeige mit Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 10.11.2008 bestätigt.

3. Inhalt der 1. Planänderung

Inhalt der Planänderung stellt somit lediglich die Übernahme der von den Eigentümern der Flurstücke 51 und 54/1 beantragten Festsetzungsanpassung hinsichtlich der Zulassung von jeweils drei Ferienwohnungen dar, um für die betroffenen Grundstückseigentümer langfristig die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Ferieneinheiten vorzunehmen.

- **Planzeichnung (Teil A)**

Die im Rahmen der Erstellung der Ursprungssatzung verwendeten Katasterunterlagen und das aktuelle Kartenmaterial weisen Abweichungen auf. Daher wurde im Ursprungsplan der Geltungsbereich der 1. Planänderung gekennzeichnet und zusätzlich auf einem gesonderten Planausschnitt anhand des aktuellen Vermessungsplanes der Geltungsbereich der 1. Änderung dargestellt.

Eine Aktualisierung im Ursprungsplan war nicht möglich, da dieser noch nicht digital erstellt wurde und eine Einarbeitung des aktuellen Katasterbestandes eine vollständige Neubearbeitung des Planes erfordert hätte.

Aufgrund des Planungszieles zur ausschließlichen Änderung einer einzelnen Festsetzung im Text (Teil B) wurde daher darauf verzichtet.

- **Text (Teil B) und Nutzungsschablone**

Die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 behalten ihre volle Gültigkeit.

In der Ursprungssatzung wurde im Text (Teil B) unter Punkt 1 festgesetzt:

„1.1

Wohnbebauung mit neun Einfamilienhäusern mit je einer Wohnung und einer Ferienwohnung.“

Um für das Planänderungsgebiet die Rechtmäßigkeit der Nutzung der Wohngebäude mit jeweils drei Ferienwohnungen nachträglich herzustellen und dauerhaft zu sichern, lässt die Gemeinde folgende Planänderung im Punkt 1 zu:

„1.2

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB, § 4 BauNVO)**

Auf den Flurstücken 51 und 54/1 sind maximal je ein Wohngebäude mit maximal je einer Dauerwohnung und je drei Ferienwohnungen zulässig.

Die Änderung wird im Text (Teil B) durch *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.

Die Beschränkung der Zulässigkeit auf die Flurstücke 51 und 54/1 gewährleistet, dass für das Bebauungsplangebiet Nr. 3 der Gebietscharakter eines Wohngebietes langfristig gesichert bleibt.

Die Grundzüge der Planung werden somit durch die Änderung nicht wesentlich berührt.

Bereits durch die in der Ursprungssatzung getroffene Regelung der Zulässigkeit von einer Ferienwohnung je Wohnhaus wurde den Belangen der Lage des Plangebietes in einem Tourismusentwicklungsraum Rechnung getragen.

Die geringe Anzahl der nunmehr zusätzlich zulässigen Ferienwohnungen, deren saisonale Nutzung sowie die räumliche Anordnung in den Gebäuden und die sehr großzügigen Grundstückszuschnitte lassen nicht befürchten, dass nachbarschaftliche Konflikte entstehen.

Löschwasserversorgung:

Nach Rücksprache mit der Wehrführerin wird die Löschwasserversorgung im Neuendorfer Weg durch Hydranten und einen Brunnen sichergestellt. Zusätzlich kann Löschwasser aus dem Peenestrom zugeführt werden. Zur Nutzung in den Wintermonaten wird zu diesem Zweck ein Zugang mittels Einbringen eines Holzkastens frostfrei gehalten.

4. Auswirkungen der 1. Planänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird nach Auffassung der Gemeinde keine nachteiligen Auswirkungen auf das von der Gemeinde für das Plangebiet verfolgte städtebauliche Gesamtkonzept haben, da

- durch die 1. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht berührt werden;

- mit Ausnahme der Änderung der Zulässigkeit von zusätzlichen Ferienwohnungen auf den Flurstücken 51 und 54/1 alle weiteren Festsetzungen der Ursprungssatzung beibehalten werden;
- die im Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,23 durch die Planänderung nicht überschritten wird, so dass eine Änderung der Eingriffs- Ausgleichsregelung nicht erforderlich wird;
- durch die Planänderung mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung und insbesondere auf das vorhandene Umfeld zu rechnen ist und
- die Grundstückseigentümer der Flurstücke 51 und 54/1 alle im Zusammenhang mit der Planänderung entstehenden Kosten selbst tragen.

Entsprechende Regelungen wurden in einer Kostentragungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Lütow und den Grundstückseigentümern getroffen.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Eine Änderung der Bilanzierung des Eingriffs wird nicht erforderlich, da die im Ursprungsplan für den Geltungsbereich der Planänderung festgesetzten Obergrenzen zu Art und Maß der baulichen Nutzung beibehalten werden.

Dies wurde auch in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Planungsanzeige mit Schreiben vom 29.10.2008 zum Ausdruck gebracht.

6. Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt, da die Planänderung die Grundzüge des Bauleitplans nicht berührt.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bedarf keiner Genehmigung, da diese aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow entwickelt wird.

7. Nachrichtliche Hinweise aus der Behördenbeteiligung

- **Landkreis Ostvorpommern, Sachbereich Verkehrslenkung**
(Stellungnahme vom 22.10.2008)

„Es bestehen grundsätzlich keine Einwände, wenn:

- *bei der Ausfahrt von den Grundstücken auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist;*
 - *durch auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen;*
 - *eine ausreichende Anzahl von Pkw- Stellplätzen auf den betroffenen Grundstücken geschaffen wird.“*
- **Landkreis Ostvorpommern, Kataster- und Vermessungsamt**
(Stellungnahme vom 03.11.2008)

„Es befindet sich am Neuendorfer Weg zwischen den Flurstücken 51 und 54/1 der AP Nr. 2, dessen Erhalt gesichert werden muss, da die Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes gesetzlich geschützt sind.

Diese Festpunkte dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht und er muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.“

Aus der mit der Stellungnahme übergebenen AP- Übersicht ist zu ersehen, dass sich der AP Nr. 2 im öffentlichen Bereich des Neuendorfer Weges befindet und durch die Planänderung nicht berührt bzw. gefährdet wird.

Lütow im März 2009

Die Bürgermeisterin