

1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Lütow OT Neuendorf

Begründung



(Quelle: GeoPortal.MV, erstellt am 29.01.2020)

Entwurf

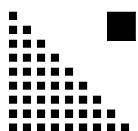
03 / 2020

Gemeinde Lütow
Der Bürgermeister

c/o

Amt Am Peenestrom
Burgstraße 6
17438 Wolgast

Auftragnehmer städtebauliche Leistungen:



Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstr.25 17459 Ostseebad Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 20804 Fax 038375 20805
E-mail: Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de
www.achim-dreischmeier.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----|---|---------|
| 1. | Anlass und Zielstellung der Bebauungsplanänderung | Seite 4 |
| 2. | Rechtliche Grundlagen | Seite 4 |
| 3. | Geltungsbereich | Seite 6 |
| 4. | Ableitung aus dem Flächennutzungsplan | Seite 6 |
| 5. | Bestandssituation | Seite 7 |
| 6. | Festsetzungen | Seite 8 |
| 7. | Erschließung | Seite 8 |
| 8. | Belange des Natur- und Umweltschutzes | Seite 9 |

1. Anlass und Zielstellung der 1. Ergänzung

Die Gemeinde Lütow hat für den OT Neuendorf eine rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Das Flurstück 65 der Flur 12 Gemarkung Neuendorf liegt derzeit mit einer Tiefe von ca. 36 m im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den OT Neuendorf. Der Vorhabenträger beantragte die Ergänzung der Klarstellungssatzung um die derzeit außerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Satzung befindliche Teilfläche des Flurstückes 65 der Flur 12 Gemarkung Neuendorf.

Ziel ist die Aufnahme der Teilflächen des Flurstücks 65, Fl.12, Gemeinde Neuendorf in den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung als Ergänzungs- bzw. Abrundungsfläche und damit der Zuordnung dieser Fläche zum Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB. Damit sollen die Voraussetzungen für eine Bebauung der zu ergänzenden Teilfläche des Flurstücks 65 geschaffen werden.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von Mietwohnungen in Form von Doppelhäusern mit 4 Wohneinheiten, wie auf dem angrenzenden Grundstück (ehemaliger Konsum).

Die Gemeinde Lütow befürwortet die Planergänzung, da mit der Umsetzung der Planung eine Ergänzung und sinnvolle Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges des Ortsteils Neuendorf erfolgt und Wohnraum geschaffen und damit die Einwohnerzahl stabilisiert wird.

Das gesamte Flurstück 65 stellt eine größere Baulücke innerhalb des Bebauung entlang der Dorfstraße dar. Eine Bebauung ergänzt aus städtebaulicher Sicht die typische Straßenrandbebauung entlang der Dorfstraße und entspricht einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne einer verdichteten Bebauung im Innenbereich der Gemeinde.

Das Plangebiet soll erschlossen werden über das Flurstück 64, das als Anliegerweg ausgebaut werden soll. Der südliche Teil der Zuwegung zum Geltungsbereich der 1. Änderung liegt bereits im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung für den OT Neuendorf. Aus diesem Grund wurde nicht den kompletten Weg mit in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen.

2. Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Lütow verfügt über eine rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (2005) Abb. 1).

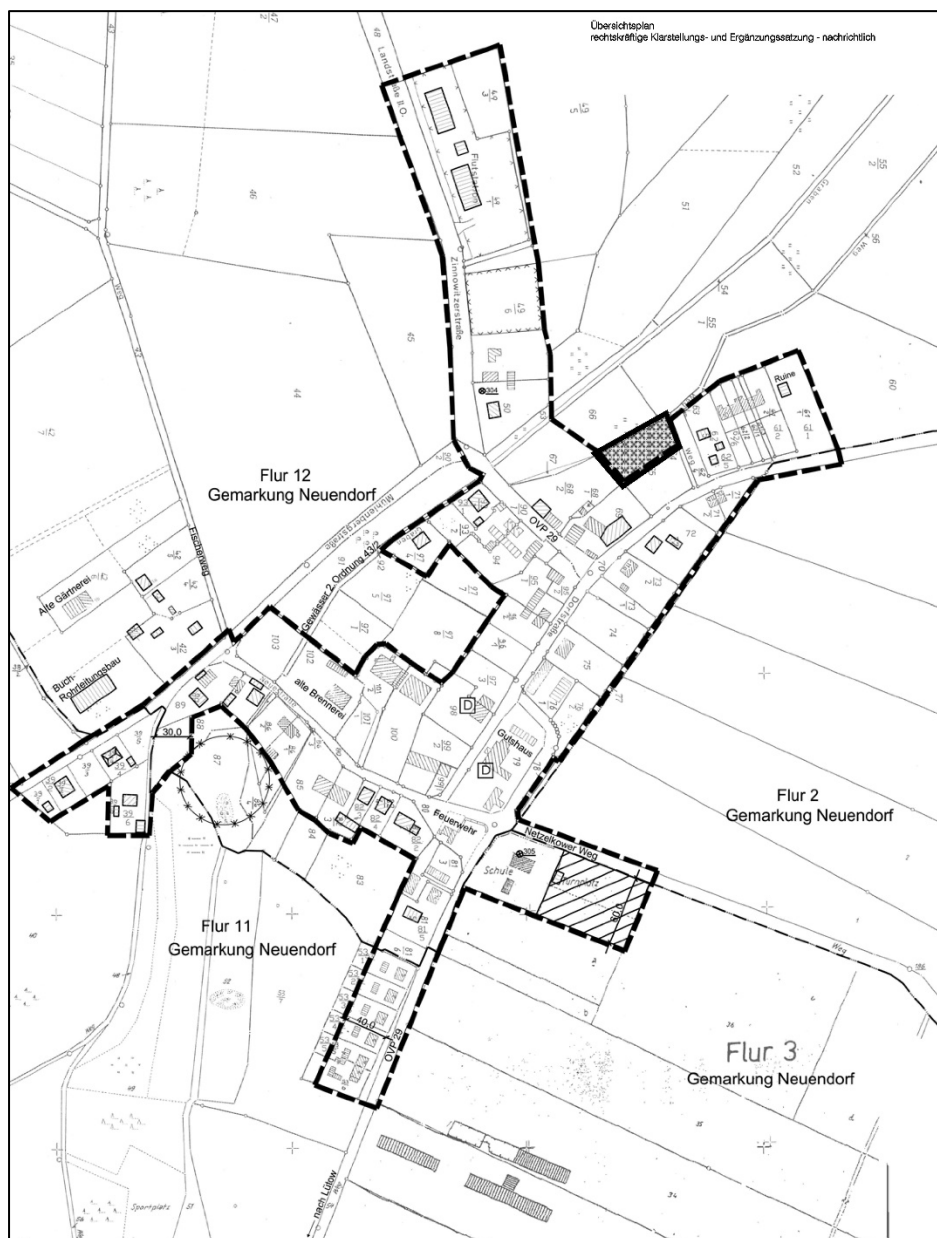


Abb. 1 Rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Darstellung der Ergänzungsfläche

Die Gemeinde Lütow hat die Aufstellung der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung am _____ beschlossen.

Die rechtlichen Grundlagen für die Satzung sind:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
(BGBl. I S. 3786)

3. Geltungsbereich

Bei der Ergänzungsfläche handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 64 und 65 der Flur 12 der Gemarkung Neuendorf mit einer Größe von ca. 1.600 m².

Die Ergänzungsfläche wird dreiseitig durch die derzeitige Geltungsbereichsgrenze der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, sowie im Norden durch die Flurstücksgrenze und Fläche für die Landwirtschaft begrenzt.

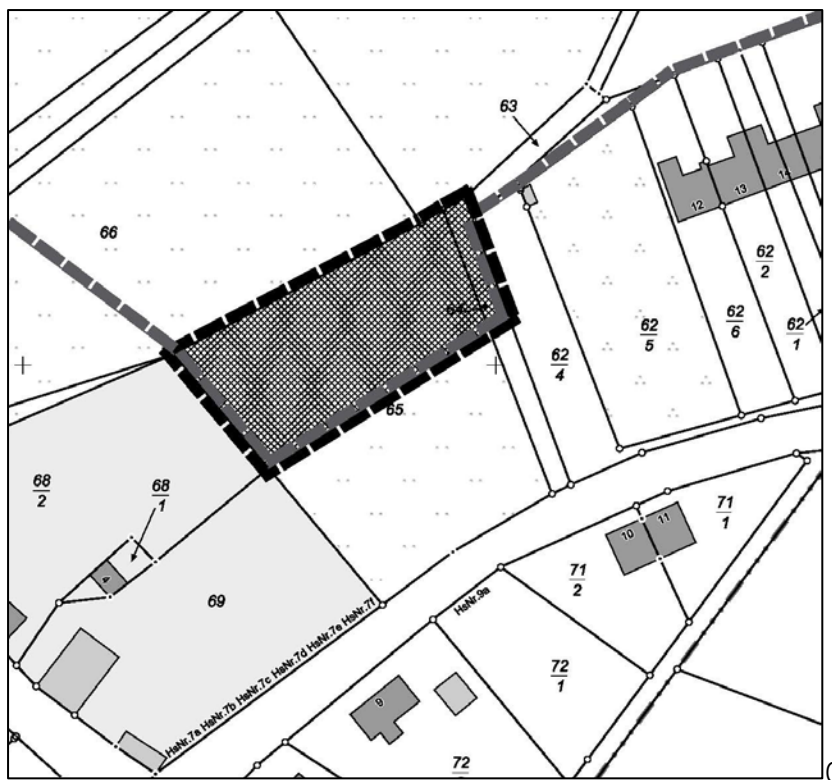


Abb. 2 Geltungsbereich (Auszug aus der aktuellen Liegenschaftskarte – ohne Maßstab)

4. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (1998). Darin ist das Ergänzungsgebiet als Wohnbaufläche W3 festgesetzt.

Es liegt innerhalb des Schutzgebietes für Grund- und Quellwassergewinnung GW II.

5. Bestandssituation

Neuendorf ist der größte und mit rnd. 200 Einwohnern bevölkerungsstärkste Ortteil innerhalb der Gemeinde Lütow. Von Neuendorf aus werden die Ortsteile Lütow und Netzelkow straßenseitig angebunden.

Entlang der Durchgangsstraßen Zinnowitzer Straße und Dorfstraße ist eine Straßenrandbebauung mit Einzelhäusern erkennbar. Prägend für den Ortteil Neuendorf sind kleinteilige Bebauungsstrukturen, überwiegend Wohnnutzung und einige gewerbliche Betriebe. Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig.

Das Flurstück 65 stellt eine größere Baulücke innerhalb des Bebauung entlang der Dorfstraße dar (siehe Abb. 3). Das gesamte Flurstück ist zur Zeit noch unbebaut.

Gemäß dem als Entwurf vorliegendem Landschaftsplan¹ stellt sich das Plangebiet als Frischgrünland auf Mineralstandorten dar. Es gibt keine geschützten Biotope.



Abb. 3 Luftbild Neuendorf mit Darstellung der derzeitige Geltungsbereichsgrenze der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (blau) und den Ergänzungsbereich (rot)

¹ Claus-Christoph Ziegler Freier Landschaftsarchitekt: Landschaftsplan – naturschutzfachlicher Beitrag zur Flächennutzungsplanung Gemeinde Lütow - Entwurf, Heilbad Heiligenstadt Fassung Dezember 2019

6. Festsetzungen

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von maximal 3 Wohngebäuden mit maximal je 4 Wohneinheiten, wie auf dem angrenzenden Grundstücksteil 65 (an der Straße). Es wird festgesetzt, dass maximal ein Vollgeschoss zulässig ist (textliche Festsetzung Nr. 1 Maß der baulichen Nutzung). Die Grundstücksgröße sowie die vorgesehene Bebauung entsprechen der ortsüblichen dörflichen Charakteristik.

Mit der Zuordnung der Grundstücke zu dem Innenbereich, die mit der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung geregelt werden soll, richtet sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB. Demgemäß ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Weitere textliche Festsetzungen sind aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes in Analogie der vorliegenden rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zur Sicherung des Wasserhaushaltes (Nr. 2) und der Kompensation der Eingriffe (Nr. 3) getroffen worden:

2. Das unverschmutzte Regenwasser ist schadlos gegen Anlieger am Anfallort zu verbringen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V. m. § 19 LaWaG M-V)

3. Für die Ergänzungsfläche ist der Eingriff im Sinne des §14 BNatSchG wie folgt auszugleichen:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf dem betreffenden Grundstück ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

30 m² Strauchpflanzung (2x verpflanzt, ohne Ballen, bestehend aus mindestens 2 Straucharten) und

1 St. Baum (2x verpflanzt, StU 10 -12 cm mit Ballen, Hochstamm aus einheimischen und standorttypischen Laubgehölzen (einschließl. hochstämmige Obstgehölze)

vorzunehmen.

7. Erschließung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in Lütow umfasst Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, Energie- und Trinkwasserversorgung sowie die Abfall- und Abwasserentsorgung. Hinsichtlich der Müllentsorgung in der Gemeinde ist die Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Kreises zuständig.

Der Ortsteil Neuendorf ist an das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen (Anschluss an die Kläranlage in Zinnowitz) .

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsfläche erfolgt über eine geplante Anbindung über das Flurstück 64 an die Kreisstraße OVP K 29, das als Anliegerweg ausgebaut werden soll. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger verbindlich geregelt.

8. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Das Plangebiet grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ort unmittelbar an. Die natürliche Abgrenzung zum Außenbereich wird durch die rückwärtige Grundstücksgrenze gebildet. Die Gemeinde Lütow befürwortet die Planergänzung, da mit der Umsetzung der Planung eine Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges des Ortsteils Neuendorf erfolgt und Wohnraum im Ort geschaffen wird.

Die Einbeziehung des Plangebietes dient damit auch der Vermeidung von Flächeninanspruchnahme über den jetzigen Siedlungsbereich heraus. Damit werden die Vorgaben eines sparsamen und schonenen Umgangs mit Grund und Bodens berücksichtigt. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht.

Für die Gemeinde Lütow liegt aktuell der Entwurf des Landschaftsplanes vor². Darin ist das Plangebiet als Frischgrünland auf Mineralstandorten beschrieben. Es wurden keine geschützten Biotope vorgefunden und gemäß Maßnahmeplan sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

Umweltverträglichkeit

Die vorliegende Ergänzungssatzung begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, die biologische Vielfalt, den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und auf Kultur- und sonstige

² Claus-Christoph Ziegler Freier Landschaftsarchitekt: Landschaftsplan – naturschutzfachlicher Beitrag zur Flächennutzungsplanung Gemeinde Lütow - Entwurf, Heilbad Heiligenstadt Fassung Dezember 2019

Sachgüter sind aufgrund der Lage und jetzigen Nutzung der Ergänzungsfläche sowie der Art des Vorhabens nicht zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiet und andere Schutzgebiete

Die Ergänzungsfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" (LSG 82) gem. § 26 BNatSchG.

Die geplante Wohnbebauung erfordert eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet durch die zuständige Naturschutzbehörde.

Nachteilige Auswirkungen, insbesondere eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks der Verordnung, sind nicht zu erwarten. Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich gemäß dem Entwurf des Landschaftsplanes um brachliegendes Frischgrünland.

Eine besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion liegt nicht vor.

Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Ergänzung der Klarstellungssatzung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft planerisch vor. Die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V ist abzuhandeln.

Die Ergänzungsfläche stellt sich gemäß dem Entwurf des Landschaftsplanes als Frischgrünland auf Mineralstandorten dar. Es wurden keine geschützten Biotope vorgefunden und gemäß Maßnahmeplan sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

Folgende Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu erwarten:

- Neuversiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die geplante Wohnbebauung, einschließlich Nebengelassen, Zufahrten, Terrassen, etc.
- Umwandlung von Frischgrünland in Siedlungsfläche (Gebäude, versiegelte Flächen, Garten)

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes in Analogie der vorliegenden rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen wird die Festsetzung Nr. 1.2 getroffen:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf dem betreffenden Grundstück ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens:

30 m² Strauchpflanzung (2x verpflanzt, ohne Ballen, bestehend aus mindestens 2 Straucharten) und

1 St. Baum (2x verpflanzt, StU 10 -12 cm mit Ballen, Hochstamm aus einheimischen und standorttypischen Laubgehölzen (einschließl. hochstämmige Obstgehölze)

auf dem Grundstück vorzunehmen.

Die baulich nicht genutzten Flächen des Grundstücks sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgarten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem privaten Grundstück ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Artenschutzrechtliche Belange

Es wird folgender Hinweis gegeben, der in die Planzeichnung aufgenommen wird:

Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.