
Begründung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11
"Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der
Mühlenbergstraße"

der Gemeinde Lütow

Fassung vom 01.09.2023

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

Inhaltsverzeichnis

1	Verfahrensstand	3
2	Kartengrundlage	3
3	Planungsgrundlagen	4
4	Räumlicher Geltungsbereich	5
5	Bestandsbeschreibung	6
6	Planungsziele	6
7	Begründung der textlichen Festsetzungen	7
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
7.3	Grünordnerische Festsetzungen	8
7.4	Immissionen	9
7.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
7.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	9
7.7	Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	9
8	Hinweise	10

1 Verfahrensstand

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" für die Gemeinde Lütow / OT Neuendorf. Der Bebauungsplan Nr. 11 " Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße " ist mit Ablauf des 12.08.2022 rechtskräftig geworden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat am 29.03.2023 die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" beschlossen. Weiterhin wurde am 29.03.2023 der vorliegende Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" beschlossen und zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.05.2023 ortsüblich im Amtsboten des Amtes am Peenestrom bekannt gemacht. Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.05.2023 bis zum 28.06.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf mit Begründung und Umweltbericht lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wurde das Automatische Liegenschaftskataster (ALK) vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, die digitale Vermessung des Ingenieurbüros M|A|B Vermessung Vorpommern sowie Luftbildausschnitte verwendet.

3 Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen zur 1. Änderung 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 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (1. Berichtigung, rechtswirksam seitdem 16.09.2022) entwickelt.

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. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 1996 der Gemeinde Lütow. Diese wurde durch die Veröffentlichung im Amtsboten "Am Peenestrom" bekannt gemacht und ist mit Ablauf des 16.09.2022 rechtswirksam geworden. Darin sind die betreffenden Flächen als "Sonstiges

Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet ausgewiesen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist zeichnerisch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um das Flurstück 91/3 der Gemarkung Neuendorf W, Flur 12.

Der Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" der Gemeinde Lütow umfasst eine Fläche von 4.272 m².

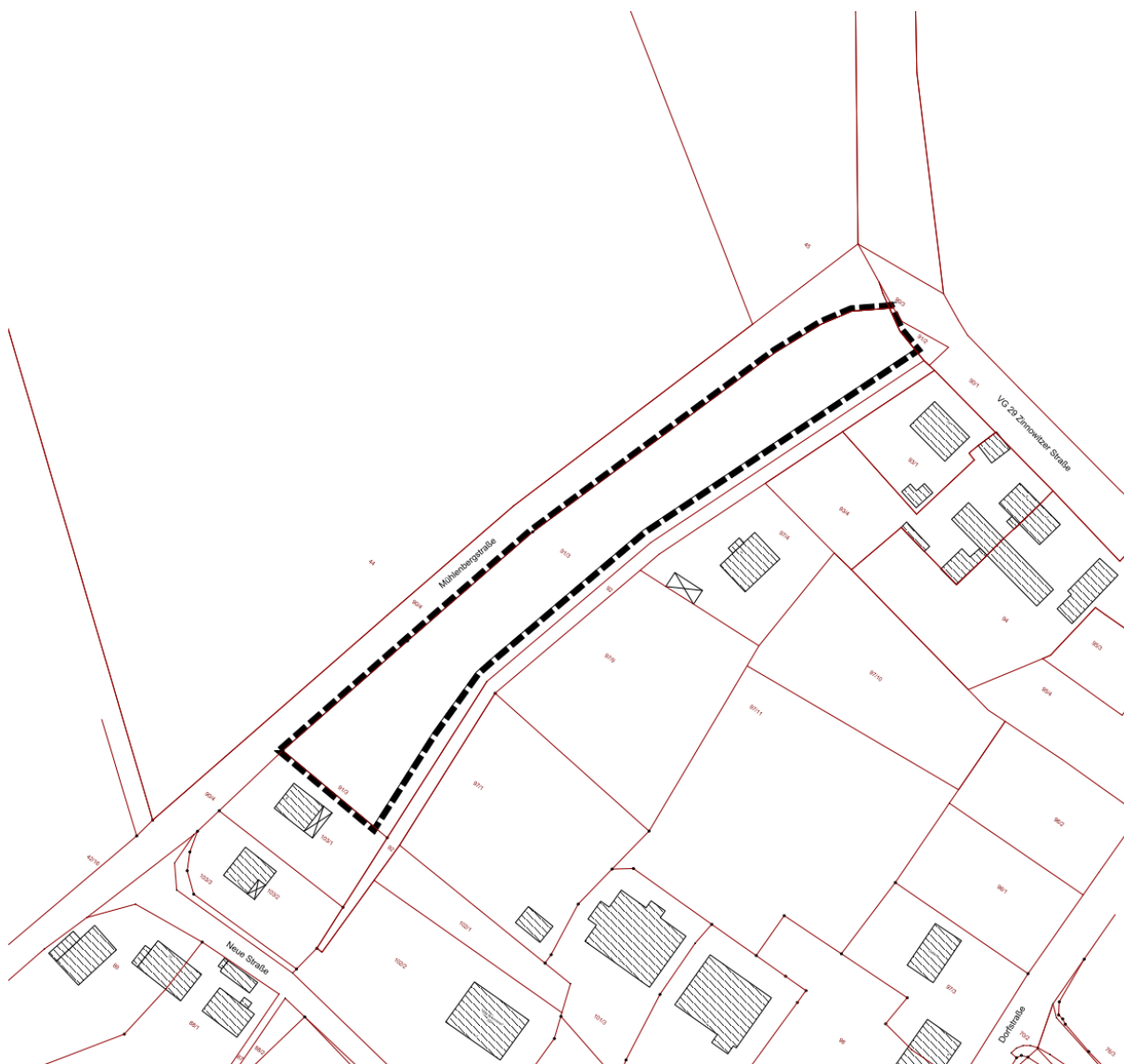


Abbildung 1 Räumlicher Geltungsbereich

5 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 liegt an der Mühlenbergstraße und ist von bisher ungenutzten Grünflächen und bereits vorhandenen Erschließungsflächen geprägt.

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

6 Planungsziele

Ziel der 1. Änderung des B-Planes soll die Schaffung eines einzelnen Ferienhauses, die Schaffung eines Empfangsgebäudes für die Gutsanlage mit integrierten Räumlichkeiten für ein Architekturbüro und die Ausweisung von PKW-Stellflächen mit teilweise öffentlicher Nutzung sein. 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. Außerdem sollen auf den vorhandenen Grünflächen die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich in die Natur und Landschaft geschaffen werden.

7 Begründung der textlichen Festsetzungen

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.

Die wesentlichen Festsetzungen stammen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11. Es wurden die Festsetzungen der Teilflächen 1 und 3 für die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen und Festsetzungen zu den geplanten PKW-Stellflächen und den grünordnerischen Maßnahmen ergänzt.

7.1 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 werden 2 Sondergebiete Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.
 - 1.1.1 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)
 - 1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)
 - 1.1.3 Nicht zulässig sind:
 - Dauerwohnungen

Die gewählten Nutzungstypen entsprechen dem bereits festgesetzten Charakter des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße".

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Sondergebieten 1 und 3 ein Wert von 0,4 festgelegt.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

SO FeWo 1	I-II
SO FeWo 3	I.
- 2.3 Die maximale Traufhöhe wird wie folgt festgesetzt:

SO FeWo 3	4,5 m über OK Gelände
SO FeWo 1	5,5 m über OK Gelände.

- 2.4 Die maximale Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:
- | | |
|-----------|-------------------------|
| SO FeWo 3 | 9,0 m über OK Gelände |
| SO FeWo 1 | 12,0 m über OK Gelände. |

Die festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dem bereits festgesetzten Charakter des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" und bezieht sich auf das bereits vorhandene Erscheinungsbild innerhalb des Ortsteils.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- 3.1 Die Bauweise wird in den Sondergebieten 1 und 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.

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem bereits festgesetzten Charakter des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" und bezieht sich auf das bereits vorhandene Erscheinungsbild innerhalb des Ortsteils.

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

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

Die festgesetzten Dachformen entsprechen dem bereits festgesetzten Charakter des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" und beziehen sich auf das bereits vorhandene Erscheinungsbild innerhalb des Ortsteils.

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

1. In den Sondergebieten 1 und 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 13.2 - Erhalt von Bäumen gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die festgesetzten grünordnerischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass der aufgelockerte Charakter innerhalb der Ortslage erhalten bleibt.

7.4 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.

7.5 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.

7.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Auf den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.3 festgesetzten Flächen ist die Errichtung eines Parkplatzes für den ruhenden PKW-Verkehr zulässig. Ausnahmsweise ist auch die Ausweisung von Wohnmobilstellplätzen zulässig. Die Stellplätze sind als Schotterrasenfläche herzustellen. Die Bewegungs- und Erschließungsflächen von barrierefreien Stellplätzen können ausnahmsweise auch als Pflasterflächen hergestellt sein. Das Pflaster muss versickerungsfähig sein ("Ökopflaster").

7.7 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 leitungsgebundenen Abwasseranlage.

7.8 Bauliche Sicherungsmaßnahmen im Sinne des Hochwasserschutzes

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, dass durch Hochwasser von der Krumminer Wiek und vom Achterwasser beeinflusst wird. Das Bemessungshochwasser (BHW) liegt hier bei 2,10m NHN - perspektivisch ist jedoch mit einem erhöhten Bemessungshochwasser von ca. 2,60m NHN zu rechnen.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die dem Wohnen oder der Beherbergung dienen und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen liegen sind bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasserereignisse vorzusehen und eine Unterkellerung auszuschließen.

Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasserereignisse können zum Beispiel die Auffüllung des Geländes, die Erhöhung des Fertigfußbodens, die Schaffung von erhöhten Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss mit Rettungsmöglichkeiten oder die Installation von Alu-Dämmbalken in der Laibung von Türen und Fenstern sein. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereichs kommt eine Aufschüttung des Geländes nicht in Frage. Die Erhöhung des Fertigfußbodens stellt im Sinne der Barrierefreiheit auch

keine optimale Lösung dar, sodass die Schaffung von erhöhten Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die sinnvollste Lösung zu sein scheint.

8 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, anzeigespflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das rote Bodendenkmal "Fundplatz Nr. 3 Neuendorf/Gnitz - Turmhügel". Eingriffe innerhalb eines Radius von 100m um das Bodendenkmal (Pufferzone) unterliegen der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht. 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.

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) im gesamten Geltungsbereich 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.

8. Bauliche Sicherungsmaßnahmen im Sinne des Hochwasserschutzes

Die Erdgeschossbodenhöhe der Gebäude für Wohn- und Beherbergungszwecke muss mindestens 2,10m NHN betragen. Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sind folgende Anforderungen einzuhalten und zu erfüllen: Die Unterkellerung der baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Verfasser:

Claus- Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16 a
37308 Heiligenstadt

Heilbad Heiligenstadt, den 01.09.2023

9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsbewertung

Für die Beurteilung der Eingriffsschwere wurden die "Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern" in der Neufassung von 2018 verwendet.

Für die Flächen des Geltungsbereichs gilt der rechtskräftige B-Plan Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße", welcher für die zu überplanenden Flächen Grünflächen mit halböffentlicher Nutzung, Verkehrsflächen und eine Wasserfläche ausweist. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sollen erhalten werden. Hierbei handelt es sich um eine vom Vorhabenträger neu gepflanzte Lindenallee mit 22 Sommerlinden. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden und haben rechtskraft - aus diesem Grund werden diese Flächen in der Eingriffsbilanz ebenfalls nicht berücksichtigt. Die ausgewiesene Wasserfläche (geplant, aber noch nicht hergestellt) bleibt ebenfalls vorhanden.

Die Kartierung des Gebiets erfolgte nach der "Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände in Mecklenburg-Vorpommern".

Dabei wurden folgende Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs vorgefunden: Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB), gestörter Uferbereich (VSD), artenarmer Zierrasen (PER) sowie teilversiegelte Wege (OVU).

Bei den Biotoptypen mit einer Wertstufe von "0" ist der Biotopwert durch 1 minus dem Versiegelungsgrad zu bestimmen. Dies trifft auf folgende Biotoptypen zu:

- | | |
|------------------------|---|
| artenarmer Zierrasen - | der Versiegelungsgrad im Gebiet auf diesen Flächen beträgt durchschnittlich 0%, es wird daher ein Biotopwert von 1 bestimmt |
| teilversiegelte Wege - | diese sind bereits vorhanden und sollen in Bezug auf den Versiegelungsgrad nicht verändert werden und werden dementsprechend in der nachfolgenden Berechnung des Eingriffs nicht berücksichtigt |

Neben dem zu berechnenden Eingriff der direkt betroffenen Biotoptypen im Geltungsbereich und dem Eingriff durch die potentielle Versiegelung, sind auch die Einflüsse auf die besonders hochwertigen, geschützten Biotope in der Umgebung zu berücksichtigen. Hierzu werden zwei Wirkzonen definiert: Wirkzone I mit einem anteiligen Ausgleich von 50% pro m² und Wirkzone II mit einem anteiligen Ausgleich von 15% pro m². In der Wirkzone I zu den im vorliegenden Verfahren vorhandenen Eingriffsflächen befinden sich keine geschützten oder besonders hochwertigen Biotope. In der Wirkzone II befindet sich anteilig das geschützte Gewässerbiotop Nr. 5031 (Erlen-Eschenwald auf überflutungsnassen, eutrophen Standorten). Da zwischen dem festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 11 und dem vorgenannten Biotop bereits Siedlungs- und Erschließungsflächen liegen und sich das Biotop selbst ebenfalls innerhalb des Siedlungsbereichs befindet, ist eine Beeinflussung des Biotops durch den vorliegenden Planbereich ausgeschlossen. Aus den aufgeführten Gründen wird von der Betrachtung und Eingriffsberechnung des umliegenden geschützten Biotopes innerhalb der Wirkzone II abgesehen.

BERECHNUNG EINGRIFF							
I direkt betroffene Biotope							
Biotoptyp			Fläche (F) in m²	Wertstufe	Biotopwert (B)	Lagefaktor (L)	Eingriff in EFÄ (E=F*B*L)
E1 - Sondergebietsflächen							
13.3.1	PER	Artenarmer Zierrasen	851,00	0	1	0,75	638,25
E2 - Flächen für Nebenanlagen / PKW-Stellflächen							
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	1.874,00	0	1	0,75	1.405,50
Summe direkt betroffene Biotope:							2.043,75
II Eingriff durch Versiegelung							
Zu versiegelnde Fläche			Fläche (F) in m²		Versieglungsfaktor (V)		Eingriff in EFÄ (E=F*V)
Verkehrsflächen			1.874,00		0,2		374,80
Sondergebietsflächen (GRZ 0,4)			341,00		0,5		170,50
Summe Versiegelung:							545,30
SUMME EINGRIFF:							2.589,05

Ausgleich des Defizits

Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehende Defizit in Höhe von 2.589,05 EFÄ wird durch Ausbuchung der entsprechenden EFÄ aus dem Ökokonto von Axel Rückart in Zusammenhang mit dem seit dem 13.08.2022 rechtskräftigen B-Plan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" der Gemeinde Lütow.

Die Ausbuchung der EFÄ aus dem Ökokonto ist vertraglich zu regeln.