

# BEGRÜNDUNG

gemäß §34 Abs. 4, 5 BauGB

## **Klarstellungssatzung der Gemeinde Lütow zur Feststellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lütow**

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB



Entwurfssfassung 16.08.2016

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

# INHALTSVERZEICHNIS

1. Begründung der Planaufstellung.....	3
1.1 Bestehende Planungen.....	5
2. Rechtsgrundlagen.....	6
3. Übergeordnete Planungen.....	6
4. Inhalt der Planung.....	9
4.1 Geltungsbereich.....	9
4.2 Erschließung.....	11
5. Planzeichnung.....	11
6. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung.....	13
7. Hinweise der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange.....	13

## 1. Begründung der Planaufstellung

Die Gemeinde kann entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch Satzung festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen.

Hierzu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow in der Sitzung vom 03.11.2015 den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Satzung gefasst.

Sinn und Zweck der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es im Wesentlichen, für künftige Baugenehmigungsverfahren Streitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstückes zum Innen- oder zum Außenbereich auszuschließen. Diese Grenzziehung ist in der Praxis mit zahlreichen Zweifelsfragen belastet. Der Gesetzgeber gibt den Gemeinden mit der Satzungsbefugnis nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ein Instrument an die Hand solche Zweifelsfragen auszuräumen.

Im Ortsteil Lütow, als klar abgrenzbaren Bereich, bestehen derzeit erhebliche Unsicherheiten bezüglich der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich. Um die vorhandenen Unklarheiten zu beseitigen und um Rechtssicherheit zu bewirken, ist die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" notwendig. Durch den Erlass einer Klarstellungssatzung sollen daher Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit der Grundstücke zum Innenbereich vorab normativ ausgeräumt werden.

Die Klarstellungssatzung kann lediglich deklaratorisch die Grenzen für den "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" festlegen. Für jedes Grundstück, welches innerhalb der Grenzen des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" liegt, muss auch Innenbereichsqualität bestehen. Der Gemeinde steht sofern kein planerisches Ermessen zu, über die Satzung bestimmte Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen, die diese Innenbereichsqualität nicht aufweisen bzw. Grundstücke von der Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB auszuschließen, die Innenbereichsqualität aufweisen.

Die Gemeinde Lütow, verfügt seit dem 24.10.1998 über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Die 1. Änderung trat am 12.06.2006 in Kraft. Der

Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Neuaufstellung (Aufstellungsbeschluss vom 14.03.2016).

Für Teilflächen des Ortsteiles Lütow gibt es Bauleitplanungen, die keine Rechtskraft erlangt haben, in diesen Teilflächen hat bereits die Bebauung der Flächen stattgefunden. Die dort vorhandene Bebauung wird durch die vorliegende Klarstellungssatzung rechtssicher geklärt.

Die Gemeinde Lütow grenzt mit dieser Klarstellungssatzung den Innenbereich verbindlich vom Außenbereich ab und zeigt Außenbereichsgrundstücke innerhalb der Ortslagen auf. Damit ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Gemeindegebiet strukturell geklärt.

Vorhaben innerhalb dieses Bereiches richten sich nach § 34 BauGB, Vorhaben außerhalb dieses Bereiches nach § 35 BauGB.

Für die, im derzeit in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen, die sich außerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung befinden, ist für die Zulässigkeit von Vorhaben ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB erforderlich.

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Satzungsentwurfs wurde die Verwaltung beauftragt, einen Vor-Ort-Termin zu organisieren. Im Rahmen des Ortstermins am 08.04.2016 erfolgte eine Besichtigung der Grundstücke die dem Innenbereich zugeordnet werden sollen. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald und das Amt Am Peenestrom waren bei der Vorortbegehung vertreten, weiterhin waren Mitglieder der Gemeindevertretung und des Bauausschusses der Gemeinde Lütow anwesend.

Im Ergebnis wurde der vorläufige Geltungsbereich der Klarstellungssatzung festgelegt.

Mit dieser Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und die weitere Festigung der Ortsstruktur geschaffen.

Mit der Aufstellung der Satzung werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und die weitere Festigung der Ortsstruktur
- Verbindliche Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich (Klarstellung)

- Aufzeigen von Außenbereichsgrundstücken innerhalb der Ortslage
- Schaffung eines Planungsinstrumentes zur Erleichterung der behördlichen Beurteilung von Bauvorhaben sowie als rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Beiträgen und Gebühren

Nach Rechtskraft der Satzung besteht dann für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke auf der Grundlage der in der Satzung getroffenen Regelungen die Möglichkeit der Bauantragstellung nach §34 BauGB.

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft. Die Bekanntmachung erfolgt im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom. Bei der Bekanntmachung wird auf die Verfahrens- und Formvorschriften nach § 5 KV M-V hingewiesen.

## **1.1 Bestehende Planungen**

- Flächennutzungsplan
- 1. Änderung des Flächennutzungsplanes; rechtsverbindlich seit dem 12.06.2006
- Bebauungsplan Nr. 7 "Am Kirchsteig"; rechtsverbindlich seit dem 02.06.2008
- Bebauungsplan Nr. 2 "Neuendorfer Weg"; rechtsverbindlich seit dem 02.10.1997
- Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 4 "Große Höllenkammer"; rechtsverbindlich seit dem 10.12.1996
- Bebauungsplan Nr. 3 "Neuendorfer Weg II"; rechtsverbindlich seit dem 07.07.1998  
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Neuendorfer Weg II"; rechtsverbindlich seit dem 30.03.2009
- Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 8 "Kindererholung-Ferienkamp im Campinggebiet neben dem Campingplatz Naturcamping Usedom"; rechtsverbindlich seit dem 01.09.1998

## 2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S.1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung-BauNVO**) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S.1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - Plan ZV**) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S.1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S.2542)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) in der Fassung vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S.1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I, S.2749)

## 3. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

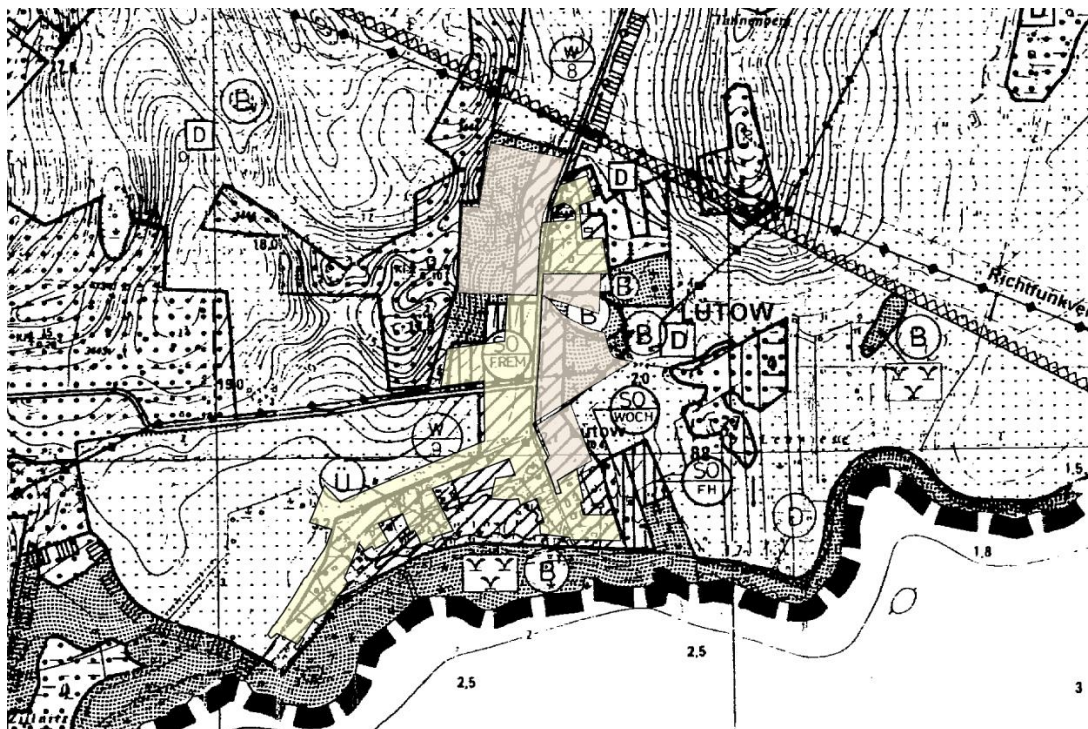
Die vorliegende Klarstellungssatzung wird aus dem wirksamen und aktuell in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow entwickelt. Es werden bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und Sondergebiete die der Erholung dienen (Fremdenverkehrsgebiet) ausgewiesene Grundstücke als geplante Entwicklung der Gemeinde aufgezeigt. Nur untergeordnet sind geringfügige Abweichungen von der Wohnbauflächenausweisung des Flächennutzungsplanes zu verzeichnen.

Die städtebauliche Entwicklung soll die Verdichtung und Verfestigung der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur verfolgen.

Zur Veranschaulichung ist nachfolgend ein Auszug aus der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Lütow mit schematischer Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lütow dargestellt.

gelb: Geltungsbereich Klarstellung

orange: Geltungsbereich rechtskräftiger B-Pläne



## Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) in der Fassung vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) in der Fassung vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich (Amt Am Peenestrom, Gemeinde Lütow OT Lütow):

- Die Aufstellung der Satzung erfolgt unter Beachtung der Ziele der Siedlungsentwicklung gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern.

"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." (Pkt. 4.1. (1) RREP)

"Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen." (Pkt. 4.1. (7) RREP)

- Das Gemeindegebiet liegt im Tourismusentwicklungsraum.
- Das Plangebiet berührt im Bereich der Küste das Gebiet Natura 2000 (FFH Gebiet) DE 2049-302 und ebenfalls das EU Vogelschutzgebiet DE 1949-401, die Gebiete wurden nachrichtlich übernommen. (Karte Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Stand Mai 2015)  
"In Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege der Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen einzuräumen. Mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege unvereinbare Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sind auszuschließen." (Pkt. 5.1. (3) RREP)
- Das Plangebiet liegt im Naturpark Pommersche Boddenlandschaft und im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" LSG 82.



"Planungen und Maßnahmen, die zur Grundwasserabsenkung und Veränderung der Grundwassermenge und -beschaffenheit führen sollen soweit wie möglich vermieden werden" (Pkt. 5.1.2 (5) RREP)

Die Ortslagen selbst sind vom Landschaftsschutzgebiet ausgenommen.

Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" § 2 Abs.2

"Die Vorschriften dieser Verordnung finden keine Anwendung auf Flächen, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des §34 BauGB liegen, oder die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Ordnung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des BauGB oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen oder durch die Grenzausweisung auf den topographischen Karten von der Schutzgebietsverordnung ausgenommen sind.

- Im Planungsgebiet befindet sich Bergwerksfelder des tieferen Untergrundes Bergwerkseigentum 025/90 Kohlenwasserstoffe/ Untergrundspeicher Lütow Krummin. (Pkt. 5.6. RREP)
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Windenergieanlagen
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für den Trinkwasserschutz

## **4. Inhalt der Planung**

### **4.1 Geltungsbereich**

Die Gemeinde Lütow gehört zum Amt "Am Peenestrom", Amtsangehörig sind die Städte Wolgast (Buddenhagen, Hohendorf) und Lassan (Pulow) sowie die Gemeinden Buggenhagen, Krummin, Sauzin und Zemitz.

Lütow befindet sich auf der Halbinsel Gnitz am nördlichen Teil des Achterwassers, ca. zwölf Kilometer östlich von Wolgast und acht Kilometer südlich von Zinnowitz. Nördlich der Gemeinde verläuft die Bundesstraße B 111.

Die ersten urkundlichen Erwähnungen des Ortes Lütow stammen aus den Jahren 1241 als "Lichou" und 1396 als "Lutkow". Der aus dem Slawischen stammende Name bedeutet "der Grimmige". Nach den Germanen siedelten sich die Elbslawen in dem Gebiet an und in der letzten Phase dieser Besiedelung kam der adlige Henricus de

Gnez (vom Gnitz) auf die Insel. Dieser fungierte als Kastellan der pommerschen Herzöge auf der Burg in Usedom und starb um 1225.

Grundbesitzer vieler Bereiche der Halbinsel Gnitz war vom 13. Jahrhundert bis zur Bodenreform im Jahr 1945 das Adelsgeschlecht der Familie von Lepel, deren Sitzgüter sich in Neuendorf und Netzelkow befanden. Lütow selbst war ein Nebengut des Landgutes Netzelkow und hatte im Jahr 1865 13 Wohnhäuser und 11 Wirtschaftsgebäude. Lütow wurde neben dem Besitz durch die Lepels und anderen Eigentümern auch oft verpfändet.

Die während der Bodenreform entstandenen Neubauernhöfe wurden zwischen den Jahren 1950 und 1960 zu der örtlichen LPG zusammengeführt.

Die dörfliche Bebauung wird überwiegend durch Einzelhausbebauung geprägt. Neue Wohngebäude sind nach der Wende insbesondere entlang des Neuendorfer Weges und des Weges Am Achterwasser entstanden. Derzeit hat die Gemeinde Lütow ca. 371 Einwohner (Stand 12/2014).

In den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang gebauten Ortsteil Lütow werden folgende Grundstücke einbezogen:

Gemeinde	Lütow
Ortsteil	Lütow
Gemarkung	Lütow
Flur	1
Flurstücke	17/1, 17/2, 50/2, 53/1, 57/4, 57/6, 58/3, 60/1, 63/4, 63/6, 63/7, 63/8, 66/4, 68, 69/2, 69/3, 69/4, 70/4, 70/5, 70/6, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/9, 77/10, 77/11, 77/12, 77/13, 77/14, 77/15, 77/16, 77/17, 77/18, 77/19, 77/20, 77/21, 78/5, 78/6, 78/7, 78/8, 78/9, 78/10, 79/4, 79/5, 79/6, 79/7, 79/8, 80/3, 85/6, 87/1, 87/2, 88/1, 89, 90/3, 90/4, 98/1, 98/2, 98/3, 98/5, 99/1, 99/2, 99/3, 100, 102/20, 102/24, 103/1, 103/6, 105, 143/4, 143/5, 143/6, 148/3, 148/5, 149/1, 150/3, 150/4, 151/1, 152/1, 153/5
Flurstücke anteilig	7, 50/3, 61, 63/5, 66/2, 66/5, 70/3, 79/1, 79/2, 80/24, 81/3, 81/5, 81/6, 81/7, 85/1, 85/3, 91/2, 92/2, 99/6, 99/8, 101/5, 102/22, 103/5, 103/7, 144, 148/4, 148/6

Gemarkung	Neuendorf
Flur	5
Flurstücke	29/3, 29/4, 29/5, 30/9, 30/10, 30/11, 30/13, 30/14, 30/15, 31/1, 31/4, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8, 31/9, 31/10, 54/2, 55/1, 56/3, 56/5, 57/2, 58/1
Flurstücke anteilig	25/1, 26/1, 28, 37, 59

Die Gesamtfläche des Satzungsgebietes beträgt ca.12,41 ha.

## 4.2 Erschließung

Die Gemeinde Lütow hat eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Über die Kreisstraße VG 29 sind in 8km Entfernung das Unterzentrum Zinnowitz und die Bundesstraße B 111 zu erreichen. Ein Rad- und Wanderrundweg verbindet den Ortsteil Lütow mit dem Seebad Zinnowitz. Die derzeitigen Führungen des innerörtlichen Verkehrs sind gut, jedoch qualitativ noch zu verbessern. Alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flächen gelten als erschlossen.

Der Ortsteil Lütow ist an das öffentliche Wassernetz angebunden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zurzeit noch dezentral über Einzelkläranlagen (Kleinkläranlagen und abflusslose Gruben). Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB werden die Träger der Ver- und Entsorgung zum Stand der Erschließung abgefragt und die örtliche Feuerwehr hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung gehört.

Die Elektroenergieversorgung ist stabil und wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen (E.ON Energie Deutschland GmbH) sichergestellt. Auch fernmeldetechnisch ist der Ortsteil Lütow voll erschlossen.

## 5. Planzeichnung

- Kartenmaterial

Um rechtssichere Regelungen treffen zu können, wurden als Grundlage für die Planzeichnung die vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises

Vorpommern - Greifswald bereitgestellten Katasterdaten mit Stand 12/2015 verwendet. Die Planzeichnung wurde im Maßstab 1:1.000 angelegt.

Die Katasterunterlagen geben den tatsächlichen Gebäudebestand nicht vollständig wieder.

Die nicht in den Katasterunterlagen enthaltenen, jedoch für die städtebauliche Beurteilung relevanten Gebäudebestände, wurden anhand von Luftaufnahmen und Ortsbegehungen ergänzt. Zur Unterscheidung vom katasterlich vermessenen Bestand wurden die nachträglich eingetragenen Gebäude entsprechend der Legende gelb dargestellt.

- Geltungsbereich  
(§ 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich der Satzung ist in der Planzeichnung mit einer schwarzen Balkenlinie entsprechend dem Planzeichen 15.13 der PlanZV gekennzeichnet. Wenn nur Teilflächen von Grundstücken einbezogen werden, erfolgt eine Vermaßung.

- Klarstellungsflächen  
(§ 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Als Klarstellungsflächen gemäß § 34 Abs. Satz 1 Nr. 1 BauGB werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils deklatorisch mit einer schwarzen Balkenlinie dargestellt.

Mit dieser Regelung erfolgt eine eindeutige Abgrenzung des Verlaufs der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich, die Klarheit für die behördliche Beurteilungen schafft.

Die Abgrenzung orientiert sich im Wesentlichen am Gebäudebestand, der Abgrenzung der Hofflächen und der Tiefe der Bebauung der Nachbargrundstücke.

Wo dies zur Gewährleistung der Rechtseindeutigkeit notwendig ist, erfolgen Vermaßungen.

## **6. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB ist "Voraussetzung für die Aufstellung" von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.

Die Satzung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Es werden bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesene Grundstücke als Satzungsgebiet festgelegt. Nur geringfügig untergeordnet sind Abweichungen von der Wohnbauflächenausweisung des Flächennutzungsplanes zu verzeichnen.

Bei den innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung liegenden Flächen handelt es sich weitestgehend um bereits bebaute Bereiche.

Die städtebauliche Entwicklung soll die Verdichtung und Verfestigung der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur verfolgen.

## **7. Hinweise der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehende Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Lütow in der Begründung fortgeschrieben.

Lütow im Juli 2016

Aufgestellt: Claus-Christoph Ziegler

Freier Landschaftsarchitekt