

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

## **Begründung**

---

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10  
"Am Fischerweg"

in 17440 Lütow / OT Neuendorf

Fassung vom 03.11. 2016

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>VERFAHRENSSTAND</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>KARTENGRUNDLAGE</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>BESTANDSBESCHREIBUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>PLANUNGSZIELE</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
7.1	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	6
7.2	<b>GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	10
7.3	<b>IMMISSIONEN</b> .....	10
<b>8</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>11</b>

## **1 Verfahrensstand**

Unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow am 14.03.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Fischerweg" für die Gemeinde Lütow / OT Neuendorf. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist am 13.04.2016 im Amtsboten des Amtes am Peenestrom erfolgt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. (3) BauGB aufgestellt.

In der Sitzung des Bauausschusses am 03.11.2016 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Fischerweg" der Gemeinde Lütow geprüft, beraten und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung empfohlen.

## **2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage wurde das Automatische Liegenschaftskataster (ALK) vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Luftbildausschnitte und die Vermessung des Vermessungsbüros Sven Anders (ÖbVI) verwendet.

## **3 Planungsgrundlagen**

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Fischerweg" der Gemeinde Lütow sind aus dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung, dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V), dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010) und dem aktuell in Neuauflage befindlichen Flächennutzungsplan 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. Tourismusedwicklungsraum 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 Tourismusedwicklungsräumen. 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 Tourismusedwicklungsräumen 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. Änderung des Flächennutzungsplanes 1996 der Gemeinde Lütow. Diese wurde durch öffentlichen Aushang vom 19.05.2006 bis zum 06.06.2006 bekannt gemacht und ist mit Ablauf des Bekanntmachungszeitraumes am 07.06.2006 in Kraft getreten. Darin sind die betreffenden Flächen als "Grünflächen" ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens in Neuauflistung, um die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes zu integrieren.

## **4 Räumlicher Geltungsbereich**

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

Im Einzelnen betrifft dies folgende Flurstücke vollständig: 21/2, 31/1, 31/2, 32/4, 32/6, 32/7, 32/8, 32/9, 32/10, 32/11, 32/12, 32/12 sowie anteilig die Flurstücke 22/2 und 38.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 10 "Am Fischerweg" der Gemeinde Lütow umfasst eine Fläche von ca. 23.700 m<sup>2</sup>.

## **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 vorliegenden Bebauungsplanes liegt nordwestlich der Ortslage Neuendorf in ca. 800m Entfernung und gehört zum Ortsteil Neuendorf. Das Gebiet ist durch eine starke Nutzungsmischung geprägt, im Norden von Waldflächen, im Süden durch Ackerflächen, im Westen durch einen Fortwirtschaftsbetrieb und im Osten durch das Achterwasser begrenzt. Der Bestand setzt sich aus einigen Wohngebäuden mit vielen Nebenanlagen, nicht störenden Gewerbebetrieben (Fischer und Beherbergungsgewerbe) und einem forstwirtschaftlichem Betrieb zusammen. Das Beherbergungsgewerbe ist meist in die Wohngebäude integriert.

Das Plangebiet wird von Norden nach Süden durch zwei Straßen geteilt und erschlossen wodurch das Gebiet in drei Bereiche geteilt wird. Die Straße im westlichen Geltungsbereich

dient nur zur Erschließung des Gebietes. Die Straße im östlichen Bereich führt entlang des Deiches des Achterwassers weiter zur Gemeinde Krummin.

Der östliche Bereich, welcher sich an der Küste des Achterwassers, einer Lagune des Peenestroms, befindet, ist vor allem durch den entwickelten Schilfgürtel geprägt. Außerdem befinden sich zwei Häfen mit Bootsanlegestegen in diesem Bereich. Beide werden für den Bootssport genutzt. Der nördliche Hafen wird außerdem vom örtlich ansässigen Fischer als Fischereihafen genutzt.

Der mittlere Bereich zwischen den zwei Straßen wird von Bestandsbebauung dominiert. Hier befinden sich verschiedene Wohngebäude mit Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zur Beherbergung, ein Fischereigewerbe und die Wirtschaftsstelle des Forstbetriebes. Da das Fischereigewerbe in der Region ein Traditions-gewerbe darstellt, ist der Erhalt dieses Betriebes von entscheidender Bedeutung für die Gemeinde Lütow und den Ortsteil Neuendorf. Auf den Grundstücken des Gewerbebetriebes befinden sich unter anderem die Reusen- und Netzschuppen sowie Reparatur- und Umkleidehütten. Die Freiflächen der Grundstücke sind durch Nutzgärten und Kleintierhaltung geprägt. Das Gelände steigt aus Richtung Osten am Achterwasser um ca. 5m an und bildet dadurch eine steile Böschung in diesem Bereich. Eines der heutigen Wohngebäude (Am Fischerweg 2) wurde ehemals vom Gut Neuendorf als Haus für den Fischer des Gutes errichtet und genutzt, es gehört somit zum Gut Neuendorf und hat einen historischen Wert.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich der Betrieb des forstwirtschaftlichen Gewerbes. Hier werden einerseits die Erzeugnisse aus dem Betrieb gelagert und verarbeitet und andererseits wurde eine Obstplantage angelegt.

Die öffentlichen Straßen im Gebiet sind mit einer Beleuchtungsanlage, die von der Gemeinde Lütow betrieben wird, ausgestattet.

Der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel".

## **6 Planungsziele**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung mehrerer Dorfgebiete nach § 5 BauNVO um eine städtebauliche Ordnung für einen bereits seit vielen Jahrzehnten bestehenden Siedlungsteil des Ortsteils Neuendorf zu schaffen und den ansässigen Grundstückseigentümern geordnetes Baurecht zu verschaffen. Die vorhandene Struktur soll dabei erhalten bleiben und es soll durch die Teilung in 3 Teilbereiche eine klare Gliederung der Nutzungen, entsprechend der bereits vorherrschenden Prägung, erfolgen.

Der forstwirtschaftliche Betrieb soll dabei auf den äußeren östlichen Bereich des Gebietes beschränkt bleiben, um die vorhandene Wohnbebauung zu schützen und die Qualität des vorherrschenden Beherbergungsgewerbes weiterhin zu gewährleisten. Neben der Sicherung von bestehenden Dauerwohnungen ist die Erhaltung des Beherbergungsgewerbes ebenfalls ein Ziel der vorliegenden Planung, welches sich nach den Grundsätzen des LEP M-V und des RREP 2010 richtet, in denen das Gebiet als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgelegt ist. Außerdem wird im RREP 2010 die Wiedernutzbarmachung von Gutsanlagen für touristische Zwecke gefordert. Da das Haus Am Fischerweg 2 das ehemalige Fischerhaus des Gutes Neuendorf ist, wird auch diese Forderung durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes erfüllt.

Der geschützte Schilfgürtel am Achterwasser soll ebenso dauerhaft erhalten werden wie die beiden örtlichen Häfen. Außerdem wird der westliche Bereich, ausgenommen der beiden Häfen, durch die Festsetzung von Grünflächen dauerhaft von Bebauung freigehalten. Innerhalb dieser Grünflächen, welche hauptsächlich intensiv gemähte Rasenflächen mit Einzelbäumen umfassen, werden vom ortsansässigen Fischer die Netze getrocknet und erfolgt die temporäre Lagerung des Fanggutes bis zum Abtransport.

Um die beiden Häfen ist eine Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmungen vorgesehen, um die Häfen gut erreichen, im Bestand erhalten und erneuern zu können.

Innerhalb dieser Verkehrsflächen soll sowohl die Zuwegung von der öffentlichen Straße als auch die Anlage von Steganlagen zum Bootsanlegen dauerhaft ermöglicht werden.

Die ca. 5m hohe Böschung, welche sich durch den mittleren Bereich des Geltungsbereiches zieht, wird als Fläche festgesetzt, die von Bebauung dauerhaft freizuhalten ist, um die Sicherheit im Gebiet zu gewährleisten und die klare Struktur der einzeiligen Bebauung entlang des Weges an der Wasserlinie und der linearen Bebauung auf dem Hochplateau zu trennen. Die unverbaute und mit Bäumen und Büschen bestandene Steilböschung ist im Landschaftsbild vor allem von der Wasserseite aus weithin erlebbar. Die Erhaltung dieser naturnahen Grünzäsur ist im vorliegenden Bebauungsplan eine klare Festsetzung zur dauerhaften Sicherung der hohen Landschaftsbildqualität.

Die einzeilige Bebauung entlang des Weges an der Wasserlinie beinhaltet im Bestand gewerblich genutzte Nebengebäude des ortsansässigen Fischers, Carports, Bungalows und Wohngebäude zur Dauer- und Ferienwohnungsnutzung.

Die Bestandsstraße auf dem Hochplateau, welche das Plangebiet in Form einer Sackgasse mit zusätzlich geplanter Wendemöglichkeit für Lieferfahrzeuge erschließt, dient gleichzeitig der Möglichkeit zur Ver- und Entsorgung (Leitungszonen).

Um eine geordnete Nutzung des Gebietes gewährleisten zu können, sind für einige Flurstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Vereinigungsbaukosten notwendig. Dies betrifft im Dorfgebiet 1 die Flurstücke 32/7 und 32/9 sowie im Dorfgebiet 2 die Flurstücke 32/13, 32/12 und 32/11.

## **7 Begründung der textlichen Festsetzungen**

Für die Gemeinde Lütow ist die Sicherung des Tourismusstandortes, sowie deren Verbesserung und Erweiterung von zentraler Bedeutung. Fördernd für diese Ausprägung ist ein differenziertes Angebot an weiteren Nutzungen (u. a. Fischereibetrieb, Forstwirtschaftsbetrieb), dies ist nur durch die zulässigen Nutzungen in einem Dorfgebiet gegeben. Durch die Festsetzung Dorfgebiet kann die Siedlungsstelle "Am Fischerweg" des Ortsteils Neuendorf einen entscheidenden Anteil zur Stärkung der Gemeinde Lütow beitragen.

Die getroffenen Festsetzungen umfassen die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und Baugrenzen, Gestaltungsvorschriften, grünordnerische Festsetzungen sowie den Immissionsschutz.

### **7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden 3 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

#### **Dorfgebiet 1 (MD 1):**

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

- sonstige Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe der Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

*Die störenden Verarbeitungsprozesse der betreffenden Betriebe sollen auf den östlichen Bereich (Dorfgebiet 3) des Gebietes beschränkt bleiben.*

- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke

*Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke sind im Gebiet nicht erwünscht, da die Prägung durch Dauerwohnen, Beherbergung, das Fischereigewerbe und einen Forstwirtschaftsbetrieb besteht.*

- Gartenbaubetriebe

*Gartenbaubetriebe sollen aufgrund des störenden Fahrzeugverkehrs auf den östlichen Bereich des Gebietes beschränkt bleiben.*

- Tankstellen

*Tankstellen sind im Gebiet aufgrund unvermeidlicher Immissionen und der Risiken durch Lagerung und Verteilung von Kohlenwasserstoffen nicht erwünscht.*

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

*Vergnügungsstätten sind im Gebiet aufgrund von Störungen der Nachtruhe durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen, vor allem in den Abends- und Nachtstunden, nicht erwünscht.*

## **Dorfgebiet 2 (MD 2):**

Zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe



- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

*Der Sitz des forstwirtschaftlichen Betriebes befindet sich im Dorfgebiet 1 und soll auf dieses beschränkt bleiben.*

- Betriebe der Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

*Die störenden Verarbeitungsprozesse der betreffenden Betriebe sollen auf den östlichen Bereich (Dorfgebiet 3) des Gebietes beschränkt bleiben.*

- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke

*Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke sind im Gebiet nicht erwünscht, da die Prägung durch Dauerwohnen, Beherbergung, das Fischereigewerbe und einen Forstwirtschaftsbetrieb besteht.*

- Gartenbaubetriebe

*Gartenbaubetriebe sollen aufgrund des störenden Fahrzeugverkehrs auf den östlichen Bereich des Gebietes beschränkt bleiben.*

- Tankstellen

*Tankstellen sind im Gebiet aufgrund unvermeidlicher Immissionen und der Risiken durch Lagerung und Verteilung von Kohlenwasserstoffen nicht erwünscht.*

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

*Vergnügungsstätten sind im Gebiet aufgrund von Störungen der Nachtruhe durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen, vor allem in den Abends- und Nachtstunden, nicht erwünscht.*

### **Dorfgebiet 3 (MD 3):**

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

- Betriebe der Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

- sonstige Gewerbebetriebe

- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

*Das Dorfgebiet 3 soll dem forstwirtschaftlichen Betrieb und ähnlichen Nutzungen vorbehalten sein.*

- sonstige Wohngebäude

*Das Dorfgebiet 3 soll dem forstwirtschaftlichen Betrieb und ähnlichen Nutzungen vorbehalten sein.*

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

*Das Dorfgebiet 3 soll dem forstwirtschaftlichen Betrieb und ähnlichen Nutzungen vorbehalten sein.*

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

*Das Dorfgebiet 3 soll dem forstwirtschaftlichen Betrieb und ähnlichen Nutzungen vorbehalten sein.*

- Tankstellen

*Tankstellen sind im Gebiet aufgrund unvermeidlicher Immissionen und der Risiken durch Lagerung und Verteilung von Kohlenwasserstoffen nicht erwünscht.*

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

*Vergnügungsstätten sind im Gebiet aufgrund von Störungen der Nachtruhe durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen, vor allem in den Abends- und Nachtstunden, nicht erwünscht. Das Dorfgebiet 3 soll dem forstwirtschaftlichen Betrieb und ähnlichen Nutzungen vorbehalten sein.*

### Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Dorfgebieten 1 -3 ein Wert von 0,6 festgelegt. Die Festsetzung der GRZ entspricht dem zulässigen Wert gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO. Nach § 19 BauNVO darf die GRZ um maximal 50 % überschritten werden.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO wie folgt festgesetzt:

MD 1 und 2	I-II
MD 3	I.

Die maximale Traufhöhe wird gemäß § 18 BauNVO wie folgt festgesetzt:

MD 1	6,0 m über OK Gelände
------	-----------------------

MD 2	4,5 m über OK Gelände
MD 3	10,0 m über OK Gelände.

Die maximale Firsthöhe wird gemäß § 18 BauNVO wie folgt festgesetzt:

MD 1	12,0 m über OK Gelände
MD 2	10,0 m über OK Gelände
MD 3	10,0 m über OK Gelände.

#### Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb dieser Baugrenzen ist eine Bebauung der Baufelder möglich. Im gesamten Geltungsbereich der Dorfgebiete wird eine offene Bauweise festgelegt.

#### Gestaltungsvorschriften

In den Dorfgebieten 1-3 sind die folgenden Dachformen zulässig:

- WD (Walmdach)
- KWD (Krüppelwalmdach)
- MD (Mansarddach)
- SD (Satteldach)
- FD (Flachdach)
- PD (Pulldach).

### **7.2 Grünordnerische Festsetzungen**

In den Dorfgebieten 1-3 sind 40% der Flächen unversiegelt zu belassen. Eine Unterschreitung dieses Wertes bis auf 20 % ist zulässig.

Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten.

Weitere Festsetzungen erfolgen mit dem Planstadt Entwurf, im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

### **7.3 Immissionen**

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) sind an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) sicherzustellen. Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau werden im Beiblatt zur DIN 18005 genannt. Es werden in der DIN nur Orientierungswerte genannt, die keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte darstellen. Im Einzelfall bedürfen die Werte einer Abwägung und haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen. Die DIN 18005 ermöglicht einen tolerierbaren Überschreitungsspielraum, der situationsbedingt bei 5 dB liegen darf. Schallschutz in Wohngebieten ist eine erforderliche Abwägung und wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen. In bestimmten Fällen, ist eine entsprechende Zurückstellung des Schallschutzes möglich. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine

Zurückstellung aber nur in Verbindung mit der planungsrechtlichen Festlegung von geeigneten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen möglich.<sup>1</sup> Nebenanlagen sollten bei einer offenen Bauweise so angeordnet werden, dass Lücken geschlossen werden können (Schallschutz durch Gebäude). Anfallender Baulärm ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

## **8 Hinweise**

### 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, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

### 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.

### 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.

### Immissionsschutz

Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Lärm sind die für Dorfgebiete gültigen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) einzuhalten.

Verfasser:

Claus - Christoph Ziegler  
Freier Landschaftsarchitekt  
Knickhagen 16 a  
37308 Heiligenstadt

aufgestellt am 03.11. 2016

---

<sup>1</sup> TÜV Rheinland Energie und Umwelt GmbH Schalltechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Buschhoven BU13 14.08.2015