PRÄAMBEL

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung vom 28.09.2022 gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) die Aufstellung folgender Satzung der Gemeinde Lütow über den Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 28.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsboten Nr. 10 des Amtes am Peenestrom am 14.10.2022 erfolgt.

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 28.09.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beschlossen, die dazugehörige Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.10.2022 ortsüblich im Amtsboten Nr. 10 des Amtes am Peenestrom bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 13 unberücksichtigt bleiben können, am 14.10.2022 im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24.10.2022 bis zum 30.11.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow mit Begründung lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag	8:00 Uhr bis 12 :00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr bis 12 :00 Uhr und 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12 :00 Uhr und 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 28.09.2022 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung beschlossen.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am .... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beschlossen, die dazugehörige Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich im Amtsboten des Amtes am Peenestrom bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 13 unberücksichtigt bleiben können, am .... im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .... bis zum .... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow mit Begründung und Umweltbericht lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am .... die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Abwägungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am .... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Bescheinigung des katastermäßigen Bestandes
Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

................, den ....
Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am .... von der Gemeindevertretung Lütow als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Lütow vom .... gebilligt.

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten
Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow ist in dem Amtsboten des Amtes Am Peenestrom am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am .... im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg -Vorpommern (KV M-V) vo m 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S.777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Planungsanzeige nach § 17 LPIG M-V
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPIG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181), mit Schreiben vom xx.xx.xxxx beteiligt worden.

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten
Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" im OT Neuendorf ist im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am .... im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M -V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S.777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich gem. § 1 Abs. 7 - 8 Nr. 1 BauNVO in 5 Teilflächen (TF1-5).

Auf den Teilflächen (TF) 1 - 5 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende Nutzungsarten zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Wohngebäude

Ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet "Ferienwohnungen" (SO FeWo)
Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnungen" festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet "Ferienwohnungen" gliedert sich gem. § 1 Abs. 7 - 8 Nr. 1 BauNVO in 4 Teilflächen (TF 6-9).
Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind folgende Nutzungsarten zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO
- sämtliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die dem Betrieb der Hauptnutzung im Sondergebiet dienen sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

1.3 Sonstiges Sondergebiet "Kunst und Kultur" (SO Kunst und Kultur)
Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Kunst und Kultur" festgesetzt (TF 11).
Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind folgende Nutzungsarten zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Ausstellungs- und Galeriegebäude mit Künstlerateliers, 2 Künstler- und 4 Mitarbeiterwohnungen zur temporären Nutzung und Räume für die freien Berufe
- eine Betreiberwohnung
- gastronomische Einrichtungen
- sämtliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die dem Betrieb der Hauptnutzung im Sondergebiet dienen sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf (TF 10) ist die Errichtung eines Gemeindezentrums mit Feuerwehr mit Schlauchturm, Kindertagesstätte, Gemeinderäumen, Praxisräumen und einem Veranstaltungssaal zulässig. Außerdem sind sämtliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die dem Betrieb der Hauptnutzung dienen sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Teilflächen 1 bis 9 und 10 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

3.2 Grundfläche (GR)
Als höchstzulässige Grundfläche (GR) innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf (TF 11) werden 2.200m² festgesetzt.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen und Vollgeschosse (§§ 18, 20 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 1 Abs. 7 - 8 Nr. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Teilfläche 1:	FH max = maximal zulässige Firsthöhe 9,0 m über OK G. TH max = maximal zulässige Traufhöhe 4,5 m über OK G. Auf der TF 1 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
Teilfläche 2:	FH max = maximal zulässige Firsthöhe 6,5 m über OK G. TH max = maximal zulässige Traufhöhe 3,5 m über OK G. Auf der TF 2 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
Teilfläche 3:	FH max = maximal zulässige Firsthöhe 5,5 m über OK G. TH max = maximal zulässige Traufhöhe 3,5 m über OK G. Auf der TF 3 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
Teilflächen 4, 5:	FH max = maximal zulässige Firsthöhe 11 m über OK G. TH max = maximal zulässige Traufhöhe 6,5 m über OK G. Auf den TF 4 und 5 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
Teilflächen 6, 7:	FH max = maximal zulässige Firsthöhe 9 m über OK G. TH max = maximal zulässige Traufhöhe 4,5 m über OK G. Auf den TF 6 und 7 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
Teilflächen 8, 9:	FH max = maximal zulässige Firsthöhe 11 m über OK G. TH max = maximal zulässige Traufhöhe 6,5 m über OK G. Auf den TF 8 und 9 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
Teilfläche 10:	FH max = maximal zulässige Firsthöhe 10 m über OK G. TH max = maximal zulässige Traufhöhe 8 m über OK G. H max. Schlauchturm = maximal zulässige Höhe 15 m über OK G. Auf der TF 10 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
Teilfläche 11:	FHmax = maximal zulässige Firsthöhe 13 m über OK G. THmax = maximal zulässige Traufhöhe 8 m über OK G. Auf der TF 11 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Als Bezugshöhe wird die Oberkante (OK) der Bestandsgeländeoberfläche (G) im Mittel festgesetzt.

4 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Auf den Teilflächen 1 bis 10 wird eine offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auf der Teilfläche 11 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen sind einzuhalten, die maximale Gebäudelänge von 50m darf jedoch überschritten werden. In den Teilflächen 2, 3, 6, 7 und 11 sind nur Einzelhäuser zulässig. Auf den Teilflächen 1, 4, 5, 8 und 9 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5 Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Auf den Teilflächen 4, 5, 8 und 9 wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 740m² gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Auf jedem Baugrundstück innerhalb der Teilflächen 4, 5, 8 und 9 ist die Errichtung eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte zulässig.

6 Anzahl der Wohneinheiten
Es wird festgesetzt, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den Teilflächen 1, 2 und 3 je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig ist. In den Teilflächen 4, 5, 8 und 9 sind je Einzelhaus 4 Wohneinheiten oder je Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten zulässig. In den Teilflächen 6 und 7 sind je Einzelhaus 2 Wohneinheiten zulässig.

7 Baugrenze und Baulinie (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot) festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen (blau) durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker, Terrassen, Wintergärten und Außentreppen) sowie Gebäudeteile von Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.
In der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, sind oberirdische bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen.

8 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzte Hauptfirst- und Gebäudeausrichtung auf den Teilflächen 1, 4, 7 und 8 ist zwingend einzuhalten. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Für die Verkehrsflächen, hier Privatstraßen zur Erschließung der Bebauung in der 2. und 3. Reihe, Kreisstraße VG 29 sowie Fuß- und Radweg (zweckbestimmt), ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Die Kreisstraße 29 wird innerhalb des Plangebietes auf 6,00 m breite ausgebaut.

10 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. Hierzu ist zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vor dem Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

11 Grünordnerische Festsetzungen
Allgemeine Festsetzungen
Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen und Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Gehölzpflanzungen zu beachten.
Bei der Beseitigung von Einzelbäumen im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses (ab einem Stammumfang von 50 cm) ist entsprechend den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V Ersatz zu pflanzen.
Baumfällungen und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang November und Ende Februar zulässig. Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume gehören zur Baumreihe entlang des Radweges Neuendorf-Lütow sowie zur Allee zwischen Neuendorf und Netzelkow. Im Falle einer geplanten Fällung gelten die Vorschriften des §19 NatSchAG MV. Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Bestandsaufnahme des Fledermausbestandes und des Bestandes von Gebäudebrütern bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen. Beim Nachweis von Fledermausquartieren oder Quartieren von Gebäudebrütern sind die Arbeiten einzustellen und der Kontakt mit der Naturschutzbehörde (zuständige Behörde für den §44 Abs. 1 BNatSchG) ist aufzunehmen.

11.1 Ausgleichsmaßnahme A1
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche A1 ist auf einer Fläche von 9.666m² eine Streuobstwiese mit folgenden Anforderungen anzulegen:
- Verwendung von alten und regionalen Kultursorten
- Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 12/14cm Stammumfang mit Verankerung
- Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80-150m², durchschnittlicher Pflanzabstand in der Reihe von 8m
- Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung), Stammschutz
- Ersteinrichtung des Grünlandes durch Verwendung von regionaltypischem Saatgut
- kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 01. März bis 15. September
- Vorlage eines Pflanz- und eines Pflegeplans
- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%
- Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre
- bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
- Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zwei Mal jährlich zwischen 01. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes
- Mahdhöhe mind. 10cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
- Verankerung (Baumdreibock) der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren
- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 01. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes oder ein Beweidungsgang
- Mahdhöhe mind. 10cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
Es ist ein Pflanzplan bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten entsprechen der Pflanzliste I. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmenblatt I.

11.2 Ausgleichsmaßnahme A2
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche A2 ist auf einer Fläche von 2.841m² eine Feldhecke mit einer Breite von 7m mit folgenden Anforderungen anzulegen:
- Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Verwendung von mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten
- Pflanzqualitäten und -größen: Sträucher 60/100cm, 3-triebig
- Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20m untereinander (Stammumfang 12/14cm) mit Zweibocksicherung
- Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0m x 1,5m
- Sicherung der Pflanzung mit Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss
- Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5m inkl. beidseitiger Saum von 2m Abstand vom Stammfuß
- Pflege der Gehölze durch ein- bis zweimalige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
- Nachpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10% Ausfall
- bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen
- kein auf-den-Stock-setzen
Es ist ein Pflanzplan bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten entsprechen der Pflanzliste II. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmenblatt II.

11.3 Ausgleichsmaßnahme A3
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche A3 ist auf einer Fläche von 7.278m² eine parkartige Grünfläche mit folgenden Anforderungen anzulegen:
- Gebäude, Spielplätze, Bolz- oder Sportplätze, ober- und unterirdische Leitungen, Lagerplätze und sonstige bauliche Anlagen sind auf der Maßnahmenfläche unzulässig
- maximal 10% der Gesamtfläche sind als Verkehrsflächen in wassergebundener Bauart zulässig
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
- Flächenanteil von Bäumen und Sträuchern mind. 30%
- Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Anteil von nichtheimischen Gehölzen max. 20%
- Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 175/200cm oder Hochstämme mind. 14/16cm, Verankerung der Heister mit Baumpfahl und der Hochstämme mit Baumdreibock, Sträucher mind. 125/150cm
- Pflanzdichte: auf 100m² ein Baum, Sträucher im Verband 1,0x1,5m
- Einsaat mit einer Wiesenmischung mit Regiosaatgut
- keine Düngung, kein Einsatz von Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln auf den Grünflächen
- Erstellung von Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss
Es ist ein Pflanz- und Pflegeplan bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten entsprechen der Pflanzliste III. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmenblatt III.

11.4 Ausgleichsmaßnahme A4
Auf den in der Planzeichnung mit dem PlanZ 13.5 und mit dem Symbol "A4" eingetragenen Standorten sind insgesamt mindestens 53 Einzelbäume zu pflanzen. Ziel der Maßnahme ist die Ausbildung einer landschaftsbildprägenden Baumreihe bzw. die Ausbildung von Straßenbegleitgrün. Die Anpflanzung soll unter folgenden Anforderungen erfolgen:
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und einer Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
- Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballen höhe
- Baumscheibe: mind. 12m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mind 16m² Grundfläche und 0,8m Tiefe
- Mindestbreite ober- und unterirdisch unbefestigter Pflanzstreifen 2,5m
- Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Pflanzstreifens vor Verdichtung
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämme, StU mind. 16/18cm, ungeschnittener Leittrieb, Obstbäume 12/14cm
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbissschutz
- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Bäume bei Bedarf wässern im 1.-5. Standjahr
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren
- 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung
Es ist ein Pflanzplan bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen. Die zu verwendenden Arten entsprechen der Pflanzliste IV. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmenblatt IV.

11.5 Ausgleichsmaßnahme A5
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Teilfläche 3 des Allgemeinen Wohngebietes ist pro angefangene 50m² versiegelter Fläche der Teilfläche 3 ein Einzelbaum mit folgenden Anforderungen zu pflanzen:
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und einer Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
- Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballen höhe
- Baumscheibe: mind. 12m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mind 16m² Grundfläche und 0,8m Tiefe
- Mindestbreite ober- und unterirdisch unbefestigter Pflanzstreifen 2,5m
- Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Pflanzstreifens vor Verdichtung
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämme, StU mind. 16/18cm, ungeschnittener Leittrieb, Obstbäume 12/14cm
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbissschutz
- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Bäume bei Bedarf wässern im 1.-5. Standjahr
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren
- 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung
Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten entsprechen der Pflanzliste V. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmenblatt V.

III BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Dachgestaltung
Teilflächen 1, 4, 7 und 8:
Auf den Teilflächen 1, 4, 7 und 8 ist nur das Satteldach zulässig. Farbige Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Rottönen zulässig.

Teilflächen 2, 3, 5, 6 und 9:
Auf den Teilflächen 2, 3, 5, 6 und 9 sind die Dachformen Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig. Farbige Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Rottönen zulässig. Reetdächer sind zulässig.

Teilfläche 10:
Auf der Teilfläche 10 sind die Dachformen Pult-, versetztes Pultdach und Flachdach zulässig. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Teilfläche 11:
Auf der Teilfläche 11 sind die Dachformen Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach zulässig. Dacheindeckungen sind nur als Reet- oder Holzdach in naturbelassenen Farbtönen zulässig.

2 Doppelhaushälften
Bei Doppelhaushälften sind grundsätzlich gleiche Dachneigungen und -eindeckungen, Traufhöhen und Firsthöhen umzusetzen.

3 Fassadengestaltung
Die Fassadengestaltung mit polierten und spiegelnden Materialien ist nicht zulässig. Grelle Farben sind ebenfalls nicht zulässig, auch nicht bei Fenstern, Türen, Gittern oder Geländern. Verschalungen der Außenwände durch Holzverkleidungen sind grundsätzlich zulässig.

4 Garagen und Nebenanlagen
Bei den Garagen (inkl. Carports) und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind so einzufrieden und einzugrünen, dass sie vom öffentlichen Raum (Straße) nicht frei einsehbar sind.

CEF-MAßNAHMEN

CEF 1 Schaffung neuer Fledermaushabitate
Maßnahmenumsetzung:
1. Installation von Fledermauskästen
- vor Baubeginn werden vorhandene Höhlungen und Nischen in zu fällenden Bäumen und an Bestandsgebäuden auf einen Besatz durch Fledermäuse von einem Sachverständigen überprüft, Eingriffe in mögliche Habitate sind nur von Anfang November bis Ende Februar möglich, die Bäume werden unmittelbar nach der Kontrolle ohne Vorkommen gefällt bzw. Höhlungen und Nischen mit einer Schleuse verschlossen, der Ersatz der Höhlen erfolgt durch entsprechende artspezifische Fledermauskästen im näheren Umfeld
- Anbringung der Kästen in Gruppen von 15 Stk. pro Hektar (ABC-Bewertung, LANUV NRW, 2010), geeignete Standorte sind fachgutachterlich zu ermitteln und mit der Unteren Naturschutzbehörde, sowie mit den jeweiligen Flächeneigentümern, abzustimmen
- Ausbringung von großvolumigen Kästen (Typen-Mix)
- Anbringung in unterschiedlichen Höhen und Expositionen (>3-4m Schutz vor Vandalismus, Diebstahl)
- es ist ein Mindestabstand von potentiellen Stör- und Gefahrenquellen einzuhalten mind. 300m bei Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus; mind. 500m sind einzuhalten bei Braunes Langohr, Fransenfledermaus; Großes Mausohr, Wasserfledermaus
- nächtliche Beleuchtungen sind möglichst auszuschließen, wenigstens auf ein unbedingt erforderliches Maß einzuschränken (nur Straßenlaternen, keine Leuchtreklame)
- an Standorten von Kasten tragenden Bäumen sowie Gebäuden sind die Kästen dauerhaft in einer 100m störungsarmer Pufferzone zu erhalten und zu schützen, Waldstandorte sind dauerhaft als Waldbestand zu bewirtschaften
- je einem nachgewiesenen Bestands- Quartierverlust ist ein Ersatz durch 5-10 Fledermauskästen zu etablieren
- zu benachbarten Fledermausvorkommen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten Konkurrenzvermeidung
Unterhaltungspflege:
- alle 5 Jahre Prüfung auf Funktionsfähigkeit der Kästen außerhalb der Besatzzeit (Nov.- Feb.)
- jährliche Reinigung der Kästen außerhalb der Besatzzeit (Nov.- Feb.)
2. Anlage von linienhaften Gehölzstrukturen
- auf den Kompensationsflächen A2 sowie A4 erfolgt die Pflanzung von linienhaften Gehölzstrukturen, diese sind geeignet zur Verbesserung der Orientierung sowie der Schaffung von Jagdhabitaten
- regelmäßiger Gehölzschnitt ist nicht erforderlich
- Wirksamkeit der Maßnahme ab einer Gehölzhöhe von 2-3m
Unterhaltungspflege:
Gehölzpflege alle 5- 10 Jahre, geschlossene Strukturen sind zu erhalten

CEF 2 Schaffung neuer Bruthabitate für Vögel
Maßnahmenumsetzung:
- Kontrolle der im Zuge der Baufeldfreimachung und der Maßnahmen an Bestandsgebäuden auf das Vorhandensein von geeigneten und nachweislich genutzten Höhlen durch einen Sachverständigen, Ersatz der Höhlen durch Nistkästen (Auswahl der Kästen nach Brutvogelart Höhlen,- Nischen-, Halbhöhle)
- die Ausbringung der Nistkästen erfolgt vor der Baufeldberäumung bis spätestens zum Beginn der Brutsaison (bis einschließlich Ende Februar), im räumlichen Umfeld / in angrenzenden Waldbereichen bzw. an Altbaumbeständen im Umfeld
- Ausbringung der Kästen in Gruppen von 3 artspezifischen Nisthilfen bei koloniebrütenden Vögeln, Einzelanbringung bei allen anderen Arten, Vorbeugung einer Konkurrenzsituation zwischen den Arten
- Fluglochdurchmesser der Arten sind zwingend zu beachten
- die Anbringung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie mit den jeweiligen Grundstückseigentümern
- Anbringung in unterschiedlichen Höhen (>3-4m Schutz vor Vandalismus, Diebstahl), südöstliche/ östliche Exposition der Kästen
- es ist ein Mindestabstand von potentiellen Stör- und Gefahrenquellen einzuhalten mind. 100m
- nächtliche Beleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß einzuschränken (nur Straßenlaternen, keine Leuchtreklame)
- an Standorten von Kasten tragenden Bäumen sowie Gebäuden sind die Kästen dauerhaft in einer 100m störungsarmer Pufferzone zu erhalten und zu schützen
Unterhaltungspflege:
- alle 5 Jahre Prüfung auf Funktionsfähigkeit der Kästen außerhalb der Besatzzeit (Nov.- Jan.)
- jährliche Reinigung der Kästen außerhalb der Besatzzeit (Nov.- Jan.)

CEF 3 Anlage von Steinriegeln/ Gesteins- und Sandaufschüttung/ Anlage grabbarer sandiger Rohbodenstandorte
Maßnahmenumsetzung:
- Steinschüttungen in 2- 3 m Breite, 5- 10m Länge, ca. 1m Höhe
- autochthones Gestein ist zu verwenden
- Empfehlung nach GRENZ (2010) auf 60-80m sind ca. 8 Steinhaufen incl. Sandkranz anzulegen
- innerhalb des Sandkranzes ist der nährstoffreiche Oberboden zu entfernen, um das Überwachsen mit Vegetation zu verhindern
- Aufbau: der innere Bereich sollte gröbere Steine aufweisen (20- 40cm) und mit kleineren Steinen bedeckt sein (10-20cm), der Randbereich ist mit einem Sandkranz zu versehen von mind. 30cm Breite und 20cm Höhe
- Ausbringung von Versteckmöglichkeiten (Totholzhaufen)
- Anlage von weiteren Habitaten im direkten Umfeld
- Maßnahmendurchführung während der Winterruhe
- Durchführung von Erdarbeiten nur nach Beendigung der Winterruhe
- die Maßnahmen sind in ausreichender Entfernung von beschattenden Gehölzen umzusetzen, in sonnenexponierter Ausrichtung
- Anlage von Rohbodenflächen erfolgt während der Aktivitätszeit (Mitte April- Mitte Mai)
- Rohbodenflächen sind ggf. abzuschieben/ abzuplaggen zur Schaffung von Eiablageplätzen
- es ist ein Mindestabstand von potentiellen Stör- und Gefahrenquellen einzuhalten mind. 100m
Unterhaltungspflege:
- partielle zeitlich gestaffelte Mahd oder Beweidung mit Schafen oder Ziegen, die Mahd darf nicht das gesamte Habitat auf einmal betreffen
- einmalige Mahd im Winter
- bei Sommermahd Einsatz von Balkenmäher mit Mahdhöhe von > 15cm (BLANKE 2010) kein Mulchen des Mahdgutes

CEF 4 Anlage von Sitzwarten für Greifvögel/ Verbesserung der Nahrungshabitate
Maßnahmenumsetzung:
- es ist ein Mindestabstand von potentiellen Stör- und Gefahrenquellen einzuhalten zwischen 200m und 300m
- in den Kompensationsflächen A1 und A3 ist je 2.000 m² mindestens 1 Sitzwarte zu errichten, diese sind auch geeignet um die Gehölzanpflanzungen vor Schäden zu bewahren (u.a. durch Mäuse)
- nach Absprache mit den Landwirten der angrenzenden Ackerflächen, sind Getreide- und Rapsstoppeln abzuhäckseln
- in den angrenzenden Randbereichen kann durch Mahd ein kurzrasiger Bereich zur Erleichterung der Nahrungssuche bereitgestellt werden
- Standorte der Sitzwarten in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde
Unterhaltungspflege:
- regelmäßige Mahd der Randbereiche
- 2 jährliche Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Sitzwarten

HINWEISE

1 Altlasten
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlasten bekannt. Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten ist dies dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen. Altlastenverdächtige Flächen unterliegen nach § 15 Abs. 1 BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, in diesem Fall dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, und Baumaßnahmen, einschließlich der Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf den als altlastenverdächtigen Flächen erfassten Flurstücken, ist die zuständige Behörde des Landkreises vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen.

2 Brand- und Katastrophenschutz
In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils einen Rauchmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt nicht über das Trinkwassernetz. Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m^3 h-1 nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (2008-02) über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von Gebäuden entfernt sein. Löschwassereinrichtungen und Feuerwehrflächen sind zu kennzeichnen, die Zufahrt zu dem Grundstück ist nach § 5 LBauO M-V zu gewährleisten. Die Bewegungsfläche der Feuerwehr ist mit einem Höchstabstand von 50 m zu der am weitesten entfernten Gebäudeecke herzustellen. Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen: Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaikanlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau sind nicht brennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaikmodule müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module, zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30), bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln.

3 Bodenschutz
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Mutterboden, 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 Oberboden 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. Die Gemeinde Lütow hat die Einhaltung der Schutzmaßnahmen regelmäßig in der Erschließungs- und Bauphase zu kontrollieren. Bei der Entsorgung anfallenden Aushubs in dafür vorgesehenen Anlagen sind die Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu beachten. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Landesanstalt für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig anzuzeigen.

4 Bodenfunde und Denkmalpflege
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. §11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

5 Geodätische Festpunkte
In dem Planungsgebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte befinden sich in der Planzeichnung.
Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.
Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

6 Lärmimmissionen
Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Lärm sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gültige Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten.
Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.
Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-) Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.
Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

7 Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. Anfallendes Abbruchmaterial während der Bauarbeiten ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden. Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Verkehrsflächen innerhalb des B-Planes Nr. 13 sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Die Nebenanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 1*10 m/s bis 1*10 m/s liegen.

8 Ver- und Entsorgung
Der gesamte Geltungsbereich ist bisher nicht an die öffentliche Trinkwasser- und Abwasserentsorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom angeschlossen. Werden Anschlussarbeiten für neu zu verlegende Trinkwasserleitungen und Abwasserkanäle notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen. Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitungen ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.Entsteht durch Teilung ein sogenanntes "Hinterleger -Grundstück" (2. u. 3. Reihe) ist ein eigener dinglich oder durch Baulast gesicherten Zugang von der öffentlichen Straße bis zum jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Gasversorgungsanlagen sind im Bereich des Bebauungsplans nicht vorhanden oder geplant.

9 Kampfmittel
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 2 befindet. Es wird empfohlen einen Antrag auf Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz, Munitionsbergungsdienst, Graf-Yorck-Straße 6, 19061 Schwerin zu stellen.

10 Grundwasser
Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig von Beginn der Baumaßnahme bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemengen, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartnerin: Frau Schlosser, Tel. 03834/8760 3264).

11 Erschließung
Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen müssen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme bei dem zuständigen Straßenbaulastträger vorgelegt werden. Die Veränderungen bestehender Zufahrten haben so zu erfolgen, dass durch das Befahren mit Entsorgungs- bzw. Rettungsfahrzeugen keine Beschädigung der Straßennebenanlagen erfolgt. Für geplante Zufahrten außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt ist vom Vorhabenträger eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis beim SG Hoch- und Tiefbau/Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Sollten Anlagenteile baubehindernd wirken, ist dazu schriftlich eine Baufeldfreimachung einzureichen. Die Löschwasserversorgung wird durch den in der Planzeichnung eingetragenen Löschwasser-Saugbrunnen sichergestellt.

12 Baumschutzkompensationserlass
Die gemäß Darstellung der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang oder Beseitigung nach dem Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2007) folgendermaßen nachzupflanzen:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
>150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind in der Regel mit einheimischen und standortgerechten Bäumen vorzunehmen. Nicht einheimische Bäume sind nach Abstimmung mit dem Kompensationspflichtigen vorrangig durch einheimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen. Ausgleichspflanzungen sind nach Möglichkeit auf den von der Baumabnahme betroffenen Grundstücken oder in unmittelbarer Umgebung vorzunehmen. Soweit Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für die verbleibende Kompensationsverpflichtung eine Ausgleichszahlung zu leisten.

13 Grenznaher Raum
Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete GrenzAV -). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

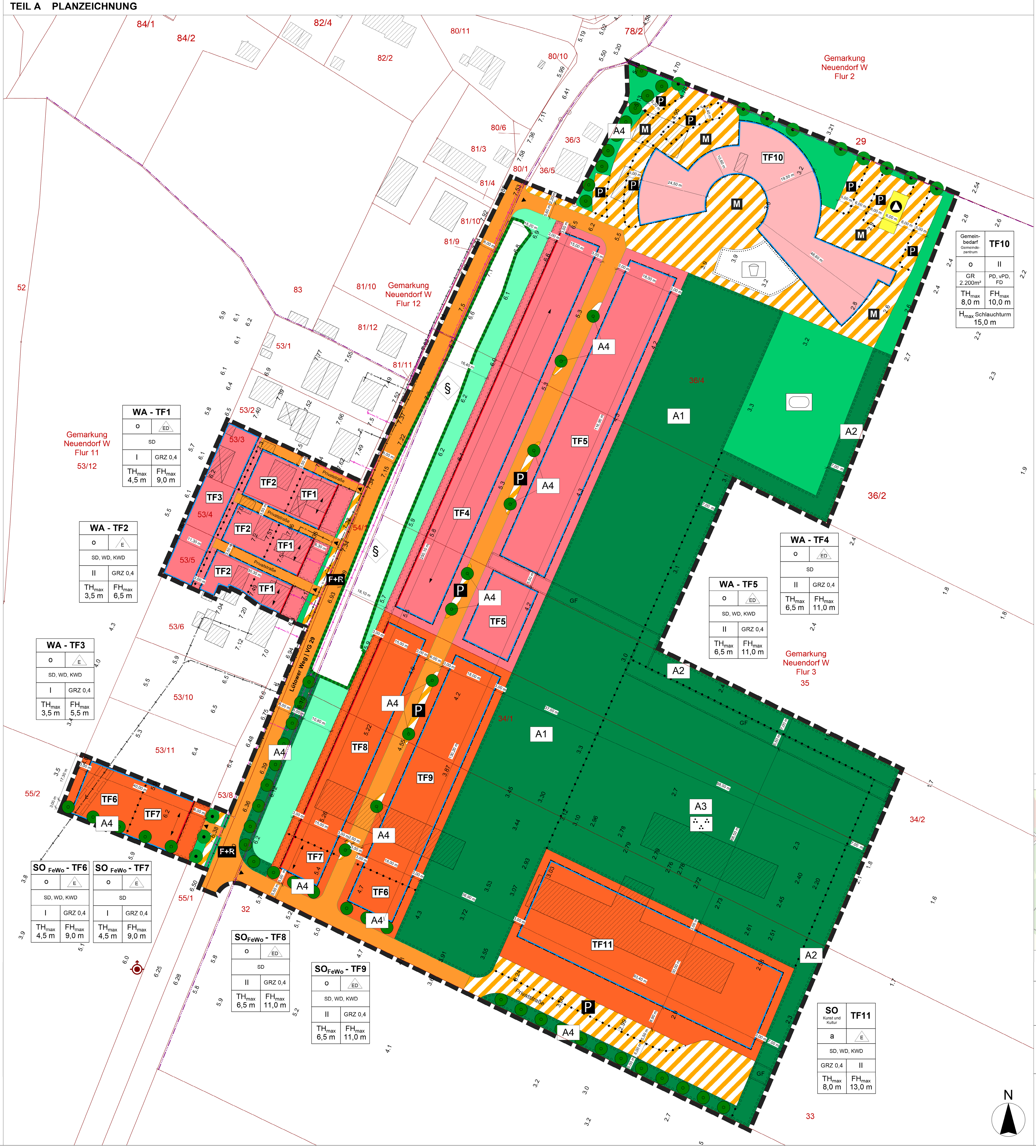
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch - BauGB*
- Baunutzungsverordnung - BauNVO*
- Planzeichenverordnung - PlanZV*
- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)*
- Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010)*
- Landesbauordnung M-V - LBauO M-V*
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG*
- Naturschutzausführungsgesetz M-V - NatSchAG M-V*
- Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG*
- Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG*
- Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V*
- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)*
- Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)*
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V)*
- 1. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan (Planaufstellungsbeschluss 14.03.2016) der Gemeinde Lütow

(* in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung)

SATZUNG DER GEMEINDE LÜTOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "ÖSTLICH DES LÜTOWER WEGES" OT NEUENDORF

TEIL A PLANZEICHNUNG



Planzeichenerklärung

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art d. baulichen Nutzung Teilflächen TF 1-9, 11	
Bauweise	Gebäudeart
zulässige Dachformen	
Zahl d. Vollgeschosse	Grundflächenzahl
max. zulässige Traufhöhe	max. zulässige Firsthöhe

Art d. baulichen Nutzung Teilfläche TF 10	
Bauweise	Zahl d. Vollgeschosse
Grundfläche	zulässige Dachformen
max. zulässige Traufhöhe	max. zulässige Firsthöhe
max. zulässige Höhe der baul. Anlagen	

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO – Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmungen: Kunst und Kultur Ferienwohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,4 – Grundflächenzahl
- GR 2.200m² – maximal zulässige Grundfläche
- I, II – Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- TH_{max} – maximal zulässige Traufhöhe
- FH_{max} – maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- Baulinie
- Baugrenze
- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- ED – Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Hauptfirst- und Gebäudeausrichtung
- SD,WD,KWD, FD,PD,vPD – im Geltungsbereich zulässige Dachformen: SD-Satteldach, WD-Walmdach, KWD-Krüppelwalmdach, FD-Flachdach, PD-Pultdach, vPD-versetztes Pultdach

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 & Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf hier: Gemeindezentrum mit Feuerwehr, Gemeinderäumen, Kindertagesstätte und Veranstaltungs

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R – Fuß- und Radweg
- P – Parkplätze
- M – Mischverkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Müllsammelplatz

6. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Stromkabel
- Telekommunikationskabel

7. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Grünflächen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Zweckbestimmungen:
- Sportplatz
- Parkanlage

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhalt Bestandsbaum
- Zu pflanzende Einzelbäume als Baumreihe
- A4 – Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Ausgleichsmaßnahmen mit Nr. gem. Teil B
- § – Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; hier: geschütztes Biotop, naturnahe Feldhecke (Baumhecke)

9. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- GF – Geh- und Fahrrecht
- L – Leitungsrecht
- Abgrenzung verschiedener Nutzungen

10. Ergänzende Planzeichen
- Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 53/5 – Flurstücksnummer
- 7,00 – Bestandshöhen Gelände, Höhenbezug = NHN
- Vermessungsmarke des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes (hier: Mauerbolzen; Höhenfestpunkt Nr. 194903080)
- Löschwassersauganschluss Überflur

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Satzung der Gemeinde Lütow
Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges"

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Lütow
Netzelkower Weg 1
17440 Lütow OT Neuendorf

Lütow, den
Heiko Dahms, Bürgermeister

AUFTRAGNEHMER / PLANUNG
ZIEGLER STADT PLANUNG LANDSCHAFTS ARCHITEKTUR
PLANUNGSBÜRO ZIEGLER
Stadtplanung & Landschaftsarchitektur
Knickhagen 16a
37308 Heilbad Heiligenstadt
Tel.: 03606 - 601603
Mobil: 0171 - 4770694
E-Mail: info@la-ziegler.de
Web: www.la-ziegler.de

PLANSTAND
Entwurf
Datum: 19.04.2024
geprüft:
Heilbad Heiligenstadt, den 19.04.2024
Claus- Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt

PLANINHALT
Bebauungsplan - Planzeichnung
Bearbeitung: Ziegler / Höhne / Schneegans
Maßstab: 1 : 500