

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB		
1	Forstamt Neu Pudagla Neu Pudagla 2, 17459 Seebad Ückeritz	14.03.2023
2	Amt Usedom-Nord, Gemeinde Ostseebad Zinnowitz Möwenstraße 1, 17454 Ostseebad Zinnowitz	06.04.2023 15.01.2024
3	Amt am Peenestrom, Gemeinde Krummin Burgstraße 6, 17438 Wolgast	04.04.2023 04.01.2024
4	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Badenstraße 18, 18439 Stralsund	03.04.2023 23.03.2023 04.01.2024 31.07.2024
5	Landkreis Vorpommern-Greifswald PF 11 32, 17464 Greifswald	30.03.2023 25.01.2024 08.08.2024
6	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Goldberger Straße 12b, 18273 Güstrow	20.03.2023
7	Hauptzollamt Stralsund PF 22 64, 18409 Stralsund	20.03.2023
8	Bergamt Stralsund PF 11 38, 18401 Stralsund	24.03.2023
9	Wasser- und Bodenverband Insel Usedom-Peenestrom Am Arlengrund 1d, 17449 Mölschow	14.03.2023 19.12.2023 01.07.2024
10	Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom Zum Achterwasser 6, 17459 Seebad Ückeritz	14.03.2023 19.12.2023 09.07.2024
11	Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern Schuhhagen 3, 17489 Greifswald	17.01.2023 05.12.2023 26.04.2024
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB		
12	Rechtsanwalt v. Glasenapp Karl-Marx-Platz 11, 17489 Greifswald	10.03.2023 03.01.2024

13	Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung Nr. 1 (Dr. Holger Streich)	21.03.2023
14	Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung Nr. 2 (Peter Brion)	29.03.2023
15	Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung Nr. 3 (Kai Saupe)	17.03.2024
16	Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung Nr. 4 (Berndt, Irmtraut und Ulrich)	20.03.2024 (17.03.2024)
17	Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung Nr. 5 (Michael Beyer)	23.03.2024 (17.03.2024)
18	Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung Nr. 6 (Löcher, Matthias und Uta)	25.03.2024 (17.03.2024)
19	Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung Nr. 7 (Christoph Ahrens)	02.04.2024 (17.03.2024)
20	Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung Nr. 8 (Liane Ehrhardt)	05.04.2024 (17.03.2024)

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1	<p>Forstamt Neu Pudagla <u>Stellungnahme vom 14.03.2023</u></p> <p>Durch den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 "Am Achterwasser I" der Gemeinde Lütow werden Belange des Landeswaldgesetzes nicht berührt. Der o.g. Entwurf wird von Seiten des Forstamtes befürwortet, Rechte Dritter werden hierdurch nicht berührt.</p>	<p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>Amt Usedom-Nord, Gemeinde Ostseebad Zinnowitz <u>Stellungnahme vom 11.04.2023</u></p> <p>Nach Beratung im Bauausschuss am 27.03.2023 teilen wir Ihnen mit, dass die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz keine Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Achterwasser I“ der Gemeinde Lütow vorbringen und dem Vorhaben zustimmt, wenn es sich tatsächlich nur um drei Wohneinheiten handelt.</p> <p><u>Stellungnahme vom 19.01.2024</u></p> <p>Nach Beratung im Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz am 08.01.2024 übermitteln wir Ihnen folgende Stellungnahme der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz: Belange der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz werden durch den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Achterwasser I“ OT Neuendorf der Gemeinde Lütow nicht berührt. Anmerkung: Es stellt sich die Frage nach der Abwasserlösung? Diese wird aber vermutlich berücksichtigt werden. Es stellt sich die Frage, in wie weit es mit dem Faktor Natur im Einklang steht.</p> <p><u>Stellungnahme vom 19.08.2024</u></p> <p>Nach Beratung im Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz am 05.08.2024 verweisen wir vollumfänglich auf die Stellungnahme der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz vom 15.01.2024.</p>	<p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Abwässer werden wie bereits im Bestand in abflusslosen Sammelgruben gesammelt und anschließend abgefahren. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen werden.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>

<p>3</p>	<p>Amt am Peenestrom, Gemeinde Krummin (Wolgast) <u>Stellungnahme vom 04.04.2023</u></p> <p>Die Gemeinde Krummin hat keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Achterwasser I“ der Gemeinde Lütow.</p> <p><u>Stellungnahme vom 04.01.2024</u> Die Gemeinde Krummin hat zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Achterwasser I“ OT Neuendorf der Gemeinde Lütow keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4</p>	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern <u>Stellungnahme vom 06.04.2023</u></p> <p>Dem o.g. Bebauungsplan stehen agrarstrukturelle Belange nicht entgegen. Hinweise oder Anregungen als Träger öffentlicher Belange ergeben sich für mich nicht.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden nehme ich zum Entwurf des o.g. B-Planes wie folgt Stellung:</p> <p><u>Küsten- und Hochwasserschutz</u> Gemäß §107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG i.V.m. §§2 und 4 LwUmwuLBehV MV ist das StALU Vorpommern die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde. Entsprechend §1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan befindet sich im Nahbereich des Küstengewässers „Achterwasser“. Küstenschutzanlagen des Landes M-V sind am Standort weder vorhanden noch geplant. Im Küstenbereich beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) gemäß der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V 2,1 m NHN. Das BHW stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang. Dem BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde. Allerdings befinden sich die Bemessungshochwasserstände derzeit in einem Anpassungsprozess. Laut Prognosen des Weltklimarates (IPCC) ist zukünftig ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Es ist zu erwarten, dass das künftige BHW ab 2023 bei 2,6 m NHN liegen wird.</p>	<p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die Geländehöhen im Planbereich liegen ca. zwischen 1,9 und 2,6 m NHN. Für Flächen mit Geländehöhen unterhalb 2,1 m NHN besteht bereits jetzt eine Überflutungsgefährdung. Perspektivisch ist für das gesamte Plangebiet eine Überflutungsgefährdung zu erwarten. Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist bei einer Wohn- und /oder Beherbergungsbebauung grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände mit einer Höhenlage oberhalb BHW zu nutzen. Sollte dies aufgrund der natürlichen Geländehöhen nicht möglich sein, ist baurechtlich ein Ausschluss bzw. die Minimierung der Gefährdung mittels geeigneter Maßnahmen vorzugeben.</p> <p>Um perspektivisch eine Überflutungsgefährdung für das allgemeine Wohngebiet auszuschließen, ist ein Überflutungsschutz von 2,60m NHN für Wohn- und Beherbergungsgebäude planungsrechtlich festzusetzen.</p> <p>Geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung können z.B. Geländeaufhöhungen, die Festlegung von Fertigfußbodenoberkanten, Schutzvorkehrungen in Gebäudeöffnungen und / oder Mauerwerksabdichtungen sein. Die Maßnahmen können sowohl einzeln als auch in Kombination eingesetzt werden. Darüber hinaus ist bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) das BHW zu beachten.</p> <p>Die Festsetzungen von Schutzmaßnahmen ist sowohl nach §9 Abs. 1 Nr. 16 als auch nach §9 Abs. 3 BauGB umsetzbar.</p> <p>Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c können Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen sowie die Art dieser Maßnahmen festgesetzt werden. Nach § 9 Abs. 3 BauGB können hierfür auch Höhenlagen (z.B. Fertigfußbodenoberkanten) festgesetzt werden.</p> <p>Hinweise: Das Land Mecklenburg – Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können gegenüber dem Land Mecklenburg – Vorpommern keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder die Verstärkung von Küstenschutzanlagen zu fordern.</p> <p>Es ist vorgesehen, Niederschlagswasser auf dem Grundstücken zu versickern. Da der Ortsteil Lütow bislang nicht an das öffentliche leitungsgebundene Abwassernetz angebunden ist, ist die Abwasserbeseitigung über abflusslose Sammelgruben geplant.</p> <p>Zuständige Untere Wasserbehörde für den Betrieb von Sammelgruben ist der Landkreis Vorpommern-Greifswald.</p> <p>Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in den Textlichen Festsetzungen entsprechende Maßnahmen festgesetzt.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

	<p>anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.</p> <p>Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.</p> <p><u>Stellungnahme vom 31.07.2024</u></p> <p><u>Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde</u> der o. g. Bebauungsplan und das in diesem Zusammenhang stehende überplante Gebiet wird von agrarstrukturellen Belangen nicht berührt. Hinweise oder Anregungen als Träger öffentlicher Belange ergeben sich daher für mich nicht. Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme gesondert von der Dienststelle Stralsund des StALU Vorpommern.</p> <p><u>Stellungnahme Küsten- und Hochwasserschutz</u> unsere Stellungnahmen vom 23.03.23 und 04.01.24 haben weiterhin Bestand.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5</p>	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald <u>Stellungnahme vom 03.04.2023:</u></p> <p>1. <u>Gesundheitsamt</u> 1.1. <u>SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst</u> Wird nachgereicht</p> <p>2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz 2.1. <u>SG Bauordnung</u> Wird nachgereicht</p> <p>2.2. <u>SG Bauleitplanung /Denkmalschutz</u> Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses erlassenen Rechtsvorschriften geprüft. Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 angestrebt werden,</p>	<p>keine Stellungnahme eingegangen</p> <p>keine Stellungnahme eingegangen</p>

<p>sind nachvollziehbar und werden mitgetragen. Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gemeinde Lütow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 14 wurde im FNP überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt (das Flurstück 102/29 befindet sich bereits innerhalb des im FNP dargestellten SO nach §10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wochenendgebiet“). Der Bebauungsplan Nr. 14 wird nicht aus dem FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung. In dem, in der Neuaufstellung befindenden FNP, wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 14 als Sondergebiet nach §10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wohnen/Ferien/ Freizeit dargestellt. Auch hier bleibt festzustellen, dass der B-Plan Nr. 14 nicht aus dem in der Neuaufstellung befindenden FNP entwickelt sein wird. Der FNP der Gemeinde Lütow ist gemäß den, mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 14 verbundenen städtebaulichen Zielsetzung im Parallelverfahren zu ändern. • Der LK V-G wurde mit Schreiben vom 02.03.2023 seitens der Gemeinde Lütow zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Den Beitragsunterlagen ist jedoch zu entnehmen, dass es sich hierbei um eine Beteiligung der TöB's nach §4 Abs. 1 BauGB handeln müsste. Aus diesem Grund erfolgt seitens des LK V-G eine Gesamtstellungnahme auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB. • Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche sowie die südliche Teilfläche des Flurstücks 102/27 sind an den relevanten Stellen zwingend zu vermaßen. • Das Planzeichen 3.5 der Anlage zur PlanZV (Baugrenze) ist in der Planzeichnung für die südlichen Teilflächen zwingend gut lesbar darzustellen (die sich an die fettgedruckten durchgehenden blauen Linie anschließende schmale unterbochene Linie ist nur stellenweise lesbar). • Die in der Planzeichnung auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks 102/27 festgesetzte Baugrenze verläuft ohne einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 102/13, 103/5, 103/7, Flur 1 der Gemarkung Lütow. Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V würden, bei einer grenzständigen Bebauung einer Abstandsflächen relevanten baulichen Anlage, unzulässiger Weise auf die benachbarten Grundstücke fallen. Diese Festsetzung ist inhaltlich zu überdenken. • Die Planzeichnung ist zwingend mit einem Nordpfeil zu ergänzen. • Der Rechtseindeutigkeit dienend, sind die einzelnen Nutzungsschablonen entweder in 	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planzeichnung wurde an den relevanten Stellen vermaßt. Das Planzeichen 3.5 Baugrenze wurde deutlicher dargestellt.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Für den betroffenen Teilbereich wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zur Wahrung der Abstandsflächen ist jeweils eine Baulast einzutragen.</p> <p>Der Nordpfeil wurde in der Planzeichnung ergänzt. Die Nutzungsschablone wurde in der Planzeichnung mit Linien auf die jeweiligen Teilflächen ergänzt.</p>
---	---

<p>die jeweilige Teilfläche zu verschieben oder durch eine Linie zw. Der jeweiligen Nutzungsschablone und dem dazugehörigen Teilfläche verbinden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der in der textlichen Festsetzung II. 1 verwendete Begriff „Energieerzeugungsanlagen“ ist durch einen eindeutigen Begriff zu ersetzen. • Die in der Beteiligungsunterlagen aufgeführten Rechtsgrundlagen sind auf Aktualität zu prüfen. • Die Verfahrensvermerke sind mit dem Verfahrensvermerk zur Planungsanzeige zu ergänzen. • Die Verfahrensvermerke sind gemäß ihrer chronologischer Abfolge der einzelnen Verfahrensschritte zu gliedern • Zum vorgeschlagenen Umfang und Detailierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß Beteiligungsunterlagen im Vorentwurf (Umweltbericht und AFB), bestehen keine Bedenken. • Die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist nachzuweisen. <p><u>2.2.2 SB Bodendenkmalpflege</u> Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden berücksichtigt.</p> <p><u>2.2.3 SB Baudenkmalpflege</u> Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt</p> <p><u>2.3 SG Naturschutz</u> Zur vorliegenden Planung wird aus Sicht der Naturschutzbehörde folgende Stellungnahme abgegeben werden. Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind für die Planung zu berücksichtigen.</p> <p><u>Umweltbericht</u> Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde Lütow eingereichten Planung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Am Achterwasser I“ war entsprechend §2 Abs, 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Mit der Änderung des BauGB und des UVPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzgut zu bewerten. Es handelt sich um das</p>	<p>Der Begriff „Energieerzeugungsanlage“ wurde durch „Photovoltaik- und Solaranlagen“ ersetzt.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.</p> <p>Der Verfahrensvermerk Planungsanzeige wurde ergänzt Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>Schutzgut Fläche, welches losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten ist. Die Ausführungen des Umweltberichtes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot Entsprechend dem Abwägungsgebot des §1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anagedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach §1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.</p> <p>Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen war nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung von 2018 vorzunehmen.</p> <p>Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen.</p> <p>Befindet sich die Kompensationsmaßnahme nicht auf dem Eingriffsgrundstück, ist der Nachweis der Flächenverfügbarkeit zu erbringen und die Maßnahmen sind durch Sicherung der Grunddienstbarkeit und einer Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden.</p> <p>Der vorgelegten Bilanzierung des Eingriffs wird zugestimmt.</p> <p>Es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen ist nachzuweisen. Die Inanspruchnahme eines Ökokontos im Naturraum Ostseeküstenland ist grundsätzlich geeignet den Eingriff auszugleichen.</p> <p>Für die zu erbringenden Kompensationsflächenäquivalente ist das Abbuchungsprotokoll vor</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung der Bilanzierung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Eingriff soll durch ein Ökokonto im Naturraum Ostseeküstenland ausgeglichen werden.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>Planreife nach §33 BauGB nachzuweisen.</p> <p>Bei Nachweis einer Reservierungsbestätigung die meist nur befristet erfolgt, ist in der Zuordnungsfestsetzung im Textteil B und dem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger festzuschreiben, dass die Kompensationsflächenäquivalente zu erbringen sind und gegebenenfalls der hinterlegte Geldbetrag zu erhöhen ist. Das Geld ist vor Prüfung der Planreife nach § 33 BauGB bzw. vor Satzungsbeschluss zu hinterlegen.</p> <p>Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG Die Festsetzungen unter Punkt I Ziffer 6 sind rechtlich konkret zuzuordnen. Für die externen Kompensationsmaßnahmen sind Festsetzungen zur Zuordnung der Kosten in den Textteil B der Satzung zu übernehmen. (Festsetzungen zur Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. §1a Abs. 3 und § 135a und §135 c BauGB).</p> <p>3. Amt für Hoch- und Tiefbau / Immobilienmanagement 3.1. Kreisstraßenmeisterei Seitens der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Einwände.</p> <p>4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung 4.1. SG Abfallwirtschaft / Immissionsschutz 4.1.1. SB Abfallwirtschaft / Bodenschutz Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:</p> <p>Die neue Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung-AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten. Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (http://www.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (http://www.vevg-karlsburg.de/) verfügbar.</p> <p>Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.</p> <p>Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und II, zu beachten.</p> <p>Die Müll- und Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§45 Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29). Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55m ohne Begegnungsverkehr und 4,375m mit Begegnungsverkehr gefordert. Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und –wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.</p> <p>Seitens der unteren Bodenschutzbehörde des LK VG bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben. Die in den Planungsunterlagen bereits vorhandenen Belange sind zu beachten.</p> <p><u>4.1.2 SB Immissionsschutz</u> Wird nachgereicht.</p> <p><u>4.2 SG Wasserwirtschaft</u> Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu: Zuständige Behörde für die Beurteilung des Vorhabens aus der Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern. Die</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>keine Stellungnahme eingegangen</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurde am Verfahren ebenfalls beteiligt.</p>
--	--

<p>Wasserbehörde des StALU Vorpommern ist gesondert zu beteiligen. (H)</p> <p>Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartnerin: Frau Schlosser, Tel.: 03834/87603264 - die Bearbeiterin ist in der Begründung in Punkt 8 Hinweise entsprechend zu ändern). (A)</p> <p>Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/ Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A) Aufgrund des schlechten Grundwasserzustandes werden derzeit im gesamten Bereich der Ortschaft Lütow keine vollbiologischen Kleinkläranlagen genehmigt. Bereits bestehende Anlagen können weiter betrieben werden. Bei Neuerrichtung von dezentralen Abwasseranlagen sind aktuell nur abflusslose Sammelgruben eine Option. Für die betroffenen Grundstücke gibt es derzeit keine wasserrechtliche Erlaubnis für den Betrieb einer vollbiologischen Kleinkläranlage. Auch wurde der Betrieb von Sammelgruben bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald nicht angezeigt.</p> <p>Sofern nicht bis zum 28.04.2023 eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde beantragt oder der Betrieb einer abflusslosen Sammelgrube angezeigt wurde, wird die untere Wasserbehörde die Zustimmung zum weiteren B-Plan Verfahren verweigern. (A) (Ansprechpartnerin: Frau Papke, Tel.: 03834/87603906)</p> <p>Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A) Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)</p> <p>5. <u>Straßenverkehrsamt</u> 5.1. <u>SG Verkehrsstelle</u> Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen 	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt 8 „Hinweise – Grundwasser“ aufgeführt.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Grundstückseigentümer zur Anzeige der abflusslosen Sammelgruben aufgefordert. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde beantragt und genehmigt.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorbehaltliche Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

	<p>(Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passt. Dies gilt gleichermaßen für „normale“ Straßen, als auch wenn die neu zu schaffenden Verkehrsflächen später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden sollen. Zur Erläuterung: Von zentraler Bedeutung für die Akzeptanz und Funktionalität der durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen ausgesprochenen Regelungen gilt das Prinzip „der Einheit von Bau und Betrieb“. Darunter wird die Widerspruchsfreiheit zwischen der baulichen Gestaltung und der betrieblichen Anforderungen von Verkehrsanlagen verstanden. So soll beispielsweise an einer Kreuzung die Straße mit Vorfahrt gleichzeitig diejenige sein, die auch die größere Bedeutung in ihrer Straßenbreite, in ihrer Trassierung und ihrem gesamten Erscheinungsbild zum Ausdruck bringt. Funktionale Bestandteile (wie z.B. die Klassifikation einer Straße) sollten dagegen in den Hintergrund treten. Vorzuziehen ist also eine bauliche Gestaltung/ Umgestaltung, die den betrieblichen Anforderungen besser Rechnung trägt, so dass auf unnötige oder verwirrende Verkehrsbeschilderung bzw. Sonderformen (wie z.B. abknickende Vorfahrten, Vorfahrtsregelung in Tempo-30-Zonen etc.) verzichtet werden kann (vgl. hierzu auch die Ausführungen der Technischen Universität Berlin, Fachgebiet Wirtschafts- und Infrastrukturpolitik (WIP)- Prof. Dr. v. Hirschhausen, Prof. Dr. Beckers v. 19.05.2015). • Durch (auch zu einem späterem Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen. • Die Straßen müssen so angelegt werden, dass <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist. ○ Eine (eventuell notwendige) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist. • Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – verkehrsrechtliche Anordnungen (nach §45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Dem Antrag ist 	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

	<p>die entsprechende Aufgabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen. Bei Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Maßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme gilt nicht als verkehrsrechtliche Anordnung i. S. v. §45 StVO! Seitens des Baulastträgers bzw. Eigentümer / Bauherr ist – rechtzeitig vor Fertigstellung – ein Vor-Ort-Termin mit der Polizeiinspektion Anklam sowie der unteren Straßenverkehrsbehörde zu vereinbaren, um vor Ort die endgültigen Standorte der Verkehrszeichen, Markierungen usw. festzulegen. Im Ergebnis dieses Vor-Ort-Termins sowie – eventuell notwendig werdender Anhörung weiterer Behörden und Institutionen, soweit ihr Zuständigkeitsbereich berührt ist – wird dann die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erlassen. <p>6. Rechtsamt 6.1. SG Breitband 6.1.1. SB Breitband</p> <p>Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt. Bei der Erschließung (B-Plangebiete) ist von dem zu Erschließenden (Gemeinde oder Bauträger) darauf zu achten, dass Leerrohr für die Telekommunikationsinfrastruktur mit verlegt wird. Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden Fragen sie bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nach. Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG26_06Cluster3_001. Das Projektgebiet VG26_06 befindet sich gerade in der Planungs-/Umsetzungsphase. Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen: Anschrift: e.discom Telekommunikation GmbH Erich-Schlesinger-Straße 37</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

<p>18059 Rostock Ansprechpartner: Florian Dufner Email: florian.dufner@ediscom.net Telefon: 0331 9080-2557</p> <p>7. Ordnungsamt 7.1. SG Brand- und Katastrophenschutz 7.1.1. SB Abwehrender Brandschutz</p> <p>Feuerwehr Die zuständige öffentliche Feuerwehr, die FF Lütow-Neuendorf, kommt als Feuerwehr mit Grundausstattung zum Einsatz. Sie ist aktuell Einsatzbereit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung zur Verfügung stehen Frist, Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Über die Nachforderung weiterer Kräfte und Mittel entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort bzw. vorgefundener Lage.</p> <p>Zugänglichkeit und Zufahrten Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr“ M-V herzustellen. Auf LBauO M-V §5 (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) wird insbesondere verwiesen, da die Zufahrt/Erschließung dieses B-Plangebietes über eine Privatstraße mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht erfolgen soll.</p> <p>Löschwasserversorgung Für den Planungsbereich wird ein Mindestlöschwasservolumenstrom von 48m³/h (800l/min) als notwendig benannt. Diese Aussage wird mitgetragen. Kann die Löschwasserversorgung nicht über den Grundsatz der Gemeinde (z.B. ein öffentliches Hydranten-System) gesichert werden, sind im Umkreis von 300m um die jeweiligen potentiellen Brandobjekte geeignete Wasserentnahmestellen (Bohrbrunnen, Zisternen, Löschteiche, usw.) zu schaffen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist nach §2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde.</p> <p>7.1.2 SB Katastrophenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung <p>Aus den mir vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes geht hervor, dass für das Bebauungsgebiet keine Informationen zu einer Kampfmittelbelastung erfasst sind.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nächste Löschwasserentnahmestelle befindet sich in ca. 170m Entfernung auf dem Flurstück 80/27.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis</p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> • Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmfluthochwasser <p>Für das Bebauungsgebiet liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.</p> <p>In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern-Greifswald aufgezeigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Andere Risiken oder Gefahren sind uns zurzeit nicht bekannt. <p><u>Stellungnahme vom 08.01.2024:</u></p> <p>1. <u>Gesundheitsamt</u> 1.1. <u>SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst</u></p> <p>Trinkwasser Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.</p> <p>Trinkwasserversorgung Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Karlshagen. Der Betreiber des Wasserwerkes ist der Zweckverband Wasser/Abwasser Insel Usedom in Ückeritz.</p> <p>Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.</p> <p>Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung 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.</p> <p>Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.</p>	<p>genommen und in den Textlichen Festsetzungen entsprechende Maßnahmen festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>Immissionsschutz Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) müssen eingehalten werden.</p> <p>Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken bzw. Einwände zum Bebauungsplan Nr. 14 „Am Achterwasser I“ der Gemeinde Lütow.</p> <p>2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz 2.1. <u>SG Technische Bauaufsicht /Bauplanung</u> 2.1.1. <u>Team Bauordnung</u> Wird nachgereicht</p> <p>2.1.2. <u>Team Bauleitplanung</u> Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses erlassenen Rechtsvorschriften geprüft. Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Gemeinde Lütow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 14 wurde im FNP überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt (das Flurstück 102/29 befindet sich bereits innerhalb des im FNP dargestellten SO nach §10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wochenendgebiet“). Der Bebauungsplan Nr. 14 wird nicht aus dem FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung. In dem, in der Neuaufstellung befindenden FNP, wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 14 als Sondergebiet nach §10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wohnen/Ferien/ Freizeit dargestellt. Auch hier bleibt festzustellen, dass der B-Plan Nr. 14 nicht aus dem in der Neuaufstellung befindenden FNP entwickelt sein wird. Der FNP der Gemeinde Lütow ist gemäß den, mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 14 verbundenen städtebaulichen Zielsetzung im Parallelverfahren zu ändern. Die Bezeichnung des in der Aufstellung befindenden Bebauungsplans Nr. 14 im Anschreiben zur Beteiligung vom 12.12.2023 seitens des Amtes Am Peenestrom, weicht von der Bezeichnung in den Beteiligungsunterlagen ab. Im Zusammenhang dieses Aufstellungsverfahrens ist die Bezeichnung des B-Plans Nr. 14 gemäß dem Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Lütow zu vereinheitlichen (OT Neuendorf / OT Lütow). Im Abschnitt 6 der Planzeichenerklärung, sind die Erklärungen zum Planzeichen 15.13 	<p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Bezeichnung korrigiert.</p>
---	---

<p>der Anlage zur PlanZV aus Gründen der erforderlichen Klarheit inhaltlich mit der Bezeichnung der Satzung zu ergänzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die in der Präambel aufgeführte Rechtsgrundlage ist zu aktualisieren. • Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhalterzucht, zulässig sind, gehören gemäß §14 Abs. 1 Satz 2 zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für Kleintierhaltung. Innerhalb der Teilflächen 1 bis 3 werden Nebenanlagen gem. §14 BauNVO allgemein zugelassen. Eine Einschränkung dieser Norm enthalten die textlichen Festsetzungen nicht. Ist die in der textlichen Festsetzung I.1.1 getroffene Regelung zu den Nebenanlagen so gewollt? • In der textlichen Festsetzung I.4 ist im Begriff Einzelhäu<u>d</u>er, der Buchstabe d durch den Buchstaben <u>s</u> zu ersetzen. • Zu beachten ist, dass es sich bei der Planungsanzeige nicht um eine Anzeige in der Kommunalaufsichtsbehörde handelt, sondern um die Planungsanzeige nach §17 LPIG M-V handelt. Der Verfahrensvermerk Planungsanzeige ist dahingehend zu überarbeiten und an die zugehörige Stelle gemäß Verfahrensverlauf in den Abschnitt – Verfahrensvermerk – zu platzieren. • Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen (hier insbesondere der Grundsatz 3.1.3 (6) RREP VP). • Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen. <p>2.2. SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalenschutz 2.2.1. <u>Team Denkmalschutz</u></p> <p>Baudenkmalenschutz Die Flurstücke und ihre Bebauung sind derzeit nicht Bestandteil der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald.</p> <p>Bodendenkmalenschutz Die Flurstücke sind zudem derzeit nicht in der Liste der Bodendenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald erfasst.</p> <p>Informationsblatt zum Schutz von Bodendenkmalen in Mecklenburg-Vorpommern</p>	<p>Die Präambel wurde aktualisiert.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Kleintierhaltung als Nebenanlage soll nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die textliche Festsetzung wurde korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Verfahrensvermerk wurde korrigiert.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die nächste Löschwasserentnahmestelle befindet sich nördlich in ca. 170m Entfernung.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p><u>2.3 SG Naturschutz</u> Zur vorliegenden Planung wird aus Sicht der Naturschutzbehörde folgende Stellungnahme abgegeben werden. Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind für die Planung zu berücksichtigen.</p> <p><u>Umweltbericht</u> Die Ausführungen des Umweltberichtes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot</p> <p>Der vorgelegten Bilanzierung des Eingriffs wurde zugestimmt.</p> <p>Es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen ist nachzuweisen. Die Inanspruchnahme eines Ökokontos im Naturraum Ostseeküstenland ist grundsätzlich geeignet den Eingriff auszugleichen.</p> <p>Für die zu erbringenden Kompensationsflächenäquivalente ist das Abbuchungsprotokoll vor Planreife nach §33 BauGB nachzuweisen.</p> <p>Bei Nachweis einer Reservierungsbestätigung die meist nur befristet erfolgt, ist in der Zuordnungsfestsetzung im Textteil B und dem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger festzuschreiben, dass die Kompensationsflächenäquivalente zu erbringen sind und gegebenenfalls der hinterlegte Geldbetrag zu erhöhen ist. Das Geld ist vor Prüfung der Planreife nach § 33 BauGB bzw. vor Satzungsbeschluss zu hinterlegen. Auf die fehlenden Nachweise zum Ökokonto, zu den Zuordnungsfestsetzungen und zum städtebaulichen Vertrag wurde schon mit der Stellungnahme vom 29.03.2023 hingewiesen. Die vorliegende Unterlage enthält hierzu keinen geänderten Sachstand.</p> <p>Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der fehlenden Aussagen zu möglichen Fassadengestaltungen, hier speziell in Bezug auf die Fassadengestaltung mit Glas/Fenstern sind die Belange der Lichtemissionen die artenschutzrechtliche Betroffenheit des Kollisionsrisikos für Vögel hervorrufen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Zustimmung der Bilanzierung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>Glas ist für Vögel unsichtbar. Sie sehen entweder hindurch oder nehmen nur eine Spiegelung der Umgebung wahr. Neben großflächigen Verglasungen stellen stark spiegelnde Oberflächen eine besondere Gefährdung dar, da diese in viel genutzten Flugschneisen von Vögeln liegen können. Einem erhöhten Kollisionsrisiko ist durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch andere geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen. UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam, da eine Reihe von Vogelarten kein UV-Licht wahrnehmen.</p> <p>Nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist das Töten oder Verletzen aller wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten einschließlich alle heimischen Vogelarten verboten. Unter das Verbot fällt auch eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch ein Vorhaben, wie zum Beispiel dem Verbauen von gläsernen Bauelementen.</p> <p>Es muss durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. nach Möglichkeit verhindert werden, dass es zu Vogelkollisionen mit spiegelnden oder durchsichtigen Oberflächen (vor allem Glasflächen) kommt.</p> <p>Maßnahmen zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos als Hinweis</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vogelschlag an Glasflächen Bei vorgesehenen Glas- und Fensterflächen mit einer Breite unter 1,50m und /oder einer kleineren Fläche als 3m² wird zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln mit größeren Glas- / Fensterflächen empfohlen die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von 2022 heranzuziehen und in der Broschüre empfohlene Maßnahmen umzusetzen. ➤ „... Als zusätzliche Maßnahme wird empfohlen bei vorgesehenen Glas- und Fensterflächen mit einer Breite unter 1,50m und / oder einer kleineren Fläche als 3 m² zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln mit größeren Glas-/ Fensterflächen die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von 2022 heranzuziehen und in der Broschüre empfohlene Maßnahmen umzusetzen. Der Hinweis ist im den B-Plan unter „IV. Hinweise“ enthalten.“ <p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Absatz (1) Nr. 20 i.V. m. § 1a Absatz (3) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln mit Glasflächen Bei verbauten Glasflächen ab einer Breite von 1,5m und / oder einer zusammenhängenden Glasfläche größer als 3 m² sind Maßnahmen vorzusehen, die 	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>Spiegelungen an den Glasflächen und somit eine signifikante Erhöhung des Vogelschlagrisikos reduzieren.</p> <p>➤ Begründungstext <u>„Vogelschlag</u> Bei größeren Glas-/ Fensterflächen besteht ein erhöhtes Kollisionsrisiko von Vögeln mit Glas-/ Fensterflächen. Großflächige Glas-/ Fensterflächen (oder ähnliche Strukturen) führen zu erheblichen aber auch vermeidbaren Steigerungen der Tötungs- und Verletzungsrisiken von Vögeln. Wie unter Punkt „5.1. Außenwände“ bereits genannt, wird zur Senkung des Kollisionsrisikos von Vögeln mit größeren Glas-/ Fensterflächen durch den B-Plan festgesetzt, dass Glasflächen anteilig bis zu lediglich 35% je Wohngebäude oder Nebengebäude zulässig sind. Dies stellt eine Maßnahme zur Minderung von Vogelschlag an Glas-/Fensterflächen dar. Darüber hinaus setzt der B-Planfolgende Vermeidungsmaßnahme fest:</p> <p>Mit der Übernahme dieser textlichen Festsetzungen in den Textteil B der Satzung kann eine nochmalige Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde unterbleiben. Die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht abwägbar.</p> <p>Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG Die Festsetzungen unter Punkt I Ziffer 6 sind rechtlich konkret zuzuordnen. Für die externen Kompensationsmaßnahmen sind Festsetzungen zur Zuordnung der Kosten in den Textteil B der Satzung zu übernehmen. (Festsetzungen zur Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. §1a Abs. 3 und § 135a und §135 c BauGB).</p> <p>3. Amt für Hoch- und Tiefbau / Immobilienmanagement 3.1. Kreisstraßenmeisterei Seitens der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Einwände.</p> <p>4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung 4.1. SG Abfallwirtschaft / Immissionsschutz 4.1.1. SB Abfallwirtschaft / Bodenschutz Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung unter Auflage wurde zur</p>
--	--

<p>Die neue Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung-AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten. Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (http://www.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (http://www.vevg-karlsburg.de/) verfügbar.</p> <p>Die Müll- und Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§45 Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29). Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55m ohne Begegnungsverkehr und 4,75m mit Begegnungsverkehr gefordert. Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und –wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.</p> <p>Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreisabfallwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen. Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten. Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten. Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde Unter Beachtung der in den Planungsunterlagen bereits enthaltenen bodenschutzrechtlichen Belange stimmt die untere Bodenschutzbehörde des LK VG dem Vorhaben zu.</p> <p><u>4.1.2 SB Immissionsschutz</u></p>	<p>Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>Die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde sind im o.g. B-Plan berücksichtigt.</p> <p><u>4.2 SG Wasserwirtschaft</u> Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:</p> <p>Hinweise an das Bauamt: Zuständige Behörde für die Beurteilung des Vorhabens aus der Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern. Die Wasserbehörde des StALU Vorpommern ist durch das Bauamt gesondert zu beteiligen. (H)</p> <p>Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartnerin: Frau Schlosser, Tel.: 03834/87603264 - die Bearbeiterin ist in der Begründung in Punkt 8 Hinweise entsprechend zu ändern). (A)</p> <p>Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/ Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A) Aufgrund des schlechten Grundwasserzustandes werden derzeit im gesamten Bereich der Ortschaft Lütow keine vollbiologischen Kleinkläranlagen genehmigt. Bereits bestehende Anlagen können weiter betrieben werden. Bei Neuerrichtung von dezentralen Abwasseranlagen sind aktuell nur abflusslose Sammelgruben eine Option. Für die betroffenen Grundstücke gibt es derzeit keine wasserrechtliche Erlaubnis für den Betrieb einer vollbiologischen Kleinkläranlage. Auch wurde der Betrieb von Sammelgruben bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald nicht angezeigt.</p> <p>Sofern nicht bis zum 28.04.2024 eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde beantragt oder der Betrieb einer abflusslosen Sammelgrube angezeigt wurde, wird die untere Wasserbehörde die Zustimmung zum weiteren B-Plan Verfahren verweigern. (A) (Ansprechpartnerin: Frau Papke, Tel.: 03834/87603906)</p> <p>Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A) Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung unter Auflage wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurde am Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Punkt 8 in der Begründung wurde korrigiert.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Grundstückseigentümer zur Anzeige der abflusslosen Sammelgruben aufgefordert.</p>
--	---

<p>Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)</p> <p>5. <u>Kataster und Vermessungsamt</u> 5.1. <u>SG Geodatenzentrum</u> Da die Bestätigung des katastermäßigen Bestandes durch einen ÖbVI erfolgen soll, entfällt die Prüfung des Kataster- und Vermessungsamtes im Geltungsbereich des B-Planes</p> <p>6. <u>Straßenverkehrsamt</u> 6.1. <u>SG Verkehrsstelle</u> Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden. • Bei der Ausfahrt vom B-Plan – Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist, • Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen, • Bei Verkehrsraum Einschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die Beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis / Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen. <p>7. Rechtsamt 7.1. SG Breitband 7.1.1. SB Breitband</p> <p>Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt. Nach §146 Absatz 2 Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung unter Auflage wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden Fragen sie bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nach. Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG26_06Cluster3_001. Das Projektgebiet VG26_06 befindet sich gerade in der Planungs-/Umsetzungsphase. Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen: Anschrift: e.discom Telekommunikation GmbH Erich-Schlesinger-Straße 37 18059 Rostock Ansprechpartner: Florian Dufner Email: florian.dufner@ediscom.net Telefon: 0331 9080-2557</p> <p>8. Ordnungsamt 8.1. SG Brand- und Katastrophenschutz 8.1.1. SB Abwehrender Brandschutz</p> <p>Feuerwehr Die zuständige öffentliche Feuerwehr, die FF Lütow-Neuendorf, kommt als Feuerwehr mit Grundausstattung zum Einsatz. Sie ist aktuell Einsatzbereit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung zur Verfügung stehen Frist, Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Über die Nachforderung weiterer Kräfte und Mittel entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort bzw. vorgefundener Lage.</p> <p>Zugänglichkeit und Zufahrten Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr“ M-V herzustellen. Auf LBauO M-V §5 (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) wird insbesondere verwiesen, da die Zufahrt/Erschließung dieses B-Plangebietes über eine Privatstraße mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht erfolgen soll.</p> <p>Löschwasserversorgung Für den Planungsbereich wird ein Mindestlöschwasservolumenstrom von 48m³/h (800l/min) als notwendig benannt. Diese Aussage wird mitgetragen. Kann die Löschwasserversorgung nicht über den Grundsatz der Gemeinde (z.B. ein öffentliches Hydranten-System) gesichert werden, sind im Umkreis von 300m um die jeweiligen potentiellen Brandobjekte geeignete Wasserentnahmestellen (Bohrbrunnen, Zisternen, Löschteiche, usw.) zu schaffen. Die</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschatz) ist nach §2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde.</p> <p>8.1.2 SB Katastrophenschutz Die untere Katastrophenschutzbehörde äußert sich zum Vorhaben wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung <p>Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung für das Vorhaben vorhanden. In der Ortslage ist im April 2021 eine Kampfmittelbearbeitung mit der Registriernummer BR-ZE-02434 durchgeführt worden. Das Ergebnis ist Kat.1 – Unbedenklichkeit aus Gefahrenbewertung und Erkundung. Sollten im Verlauf der Umsetzung eines Vorhabens trotz negativer Auskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß §5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut-hochwasser <p>Für das Vorhabengebiet liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und –risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor. In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern-Greifswald aufgezeigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Andere Risiken oder Gefahren sind uns zurzeit nicht bekannt. <p><u>Stellungnahme vom 08.08.2024:</u></p> <p><u>1. Gesundheitsamt</u></p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p><u>1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst</u> Die vorliegende Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst - ÖGDG M-V) vom 19. Juli 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 212-4 abgegeben.</p> <p>Von Seiten des Gesundheitsamtes wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. Trinkwasserschutzgebiet Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.</p> <p>2. Trinkwasserversorgung Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Karlshagen. Der Betreiber des Wasserwerkes ist der Zweckverband Wasser / Abwasser Insel Usedom in Ückeritz. Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung 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 Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.</p> <p>3. Immissionsschutz Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für das Sondergebiet „Wohnen, Ferien, Freizeit“ von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB (A) müssen eingehalten werden. Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken bzw. Einwände zum Bebauungsplan Nr. 14 „Am Achterwasser I“ der Gemeinde Lütow.</p> <p><u>2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz</u> <u>2.1. SG Technische Bauaufsicht/Bauplanung</u> <u>2.1.1 Team Bauordnung</u> Die fachliche Stellungnahme des Teams Bauordnung wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.</p> <p><u>2.1.2. Team Bauplanung</u></p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft. Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:</p> <p>1. Die Gemeinde Lütow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der Geltungsbereich des B- Planes Nr. 14 wurde im FNP überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt (das Flurstück 102/29 befindet sich bereits innerhalb des im FNP dargestellten SO nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wochenendgebiet“). Der Bebauungsplan Nr. 14 wird nicht aus dem FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung. In dem, in der Neuaufstellung befindenden FNP, wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des B- Plans Nr. 14 als Sondergebiet nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wohnen/Ferien/Freizeit dargestellt. Auch hier bleibt festzustellen, dass der B- Plan Nr. 14 nicht aus dem in der Neuaufstellung befindenden FNP entwickelt sein wird. Der FNP der Gemeinde Lütow ist gemäß den, mit der Aufstellung des B- Plans Nr. 14 verbundenen städtebaulichen Zielsetzung, im Parallelverfahren zu ändern.</p> <p>2. Die Bezeichnung des in der Aufstellung befindenden Bebauungsplans Nr. 14 ist in allen Schriften gemäß dem Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Lütow zu vereinheitlichen.</p> <p>3. Die in der Präambel aufgeführte Rechtsgrundlage ist zu aktualisieren.</p> <p>4. Im Abschnitt 6 der Planzeichenerklärung, sind die Erklärungen zum Planzeichen 15.13 der Anlage zur PlanZV aus Gründen der erforderlichen Klarheit inhaltlich mit der Bezeichnung der Satzung zu ergänzen.</p> <p>5. Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, zulässig sind, gehören gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für Kleintierhaltung. Innerhalb der Teilflächen 1 bis 3 werden Nebenanlagen gern. § 14 BauNVO allgemein zugelassen. Eine Einschränkung dieser Norm enthalten die textlichen Festsetzungen nicht. Ist die in der textlichen Festsetzung 1.1.1 getroffene Regelung zu den Nebenanlagen so gewollt?</p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bezeichnung wurde in den Planunterlagen korrigiert.</p> <p>Die Rechtsgrundlage wurde aktualisiert.</p> <p>Das Planzeichen wurde korrigiert.</p>
--	--

<p>6. In der textlichen Festsetzung I.4 ist im Begriff Einzelhäuser, der Buchstabe d durch den Buchstaben s zu ersetzen.</p> <p>7. Zu beachten ist, dass es sich bei der Planungsanzeige nicht um eine Anzeige in der Kommunalaufsichtsbehörde handelt, sondern um die Planungsanzeige nach § 17 LPIG M-V handelt. Der Verfahrensvermerk Planungsanzeige ist dahingehend zu überarbeiten und an die zugehörige Stelle gemäß Verfahrensverlauf in den Abschnitt - Verfahrensvermerke - zu platzieren.</p> <p>8. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Begründung ist mit dem Umweltbericht, als gesonderten Teil der Begründung, zu vervollständigen (bspw. als Teil 2 der Begründung).</p> <p>9. Das Deckblatt zum Umweltbericht führt oberhalb den Schriftzug: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 14 „Am Achterwasser I“ Umweltbericht. Der Begriff „Vorentwurf“ ist, da es sich bei dieser Beteiligung um eine Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB handelt, ersatzlos zu streichen oder durch den Begriff „Entwurf“ zu ersetzen.</p> <p>10. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen (hier insbesondere der Grundsatz 3.1.3 (6) RREP VP).</p> <p>11. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.</p> <p><u>3.1 SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalerschutz</u> <u>3.1.1 Team Denkmalschutz</u> Baudenkmalerschutz Die Flurstücke und ihre Bebauung sind derzeit nicht Bestandteil der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald.</p> <p>Bodendenkmalschutz Die Flurstücke sind zudem derzeit nicht in der Liste der Bodendenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald erfasst.</p> <p>Informationsblatt zum Schutz von Bodendenkmalen in Mecklenburg- Vorpommern Auch wenn nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und Anlagen für die Kleintierhaltungszucht ausgeschlossen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Festsetzung korrigiert.</p> <p>Der Verfahrensvermerk wurde korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Zuordnung korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>bekannt sind, können bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V in der Fassung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Weitere Informationen erhalten Sie beim:</p> <p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Untere Denkmalschutzbehörde, Feldstraße 85a, 17489 Greifswald</p> <p>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Domhof 4-5, 19055 Schwerin</p> <p><u>3.2 SG Naturschutz</u> Untere Naturschutzbehörde Zur vorliegenden Planung wird aus Sicht der Naturschutzbehörde folgende Stellungnahme abgegeben werden. Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind für die Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Umweltbericht Die Ausführungen des Umweltberichtes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung zum Bebauungsplan (Seite 6 der Begründung) Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Insel Usedom mit Festlandgürtel"</p> <p>Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot Der vorgelegten Bilanzierung des Eingriffs wurde zugestimmt Es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen ist nachzuweisen. Die Inanspruchnahme eines Ökokontos im</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>Naturraum Ostseeküstenland ist grundsätzlich geeignet den Eingriff auszugleichen. Für die zu erbringenden Kompensationsflächenäquivalente ist das Abbuchungsprotokoll vor Planreife nach § 33 BauGB nachzuweisen.</p> <p>Bei Nachweis einer Reservierungsbestätigung die meist nur befristet erfolgt, ist in der Zuordnungsfestsetzung im Textteil B und dem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger festzuschreiben, dass die Kompensationsflächenäquivalente zu erbringen sind und gegebenenfalls der hinterlegte Geldbetrag zu erhöhen ist.</p> <p>Das Geld ist vor Prüfung der Planreife nach § 33 BauGB bzw. vor Satzungsbeschluss zu hinterlegen.</p> <p>Auf die fehlenden Nachweise zum Ökokonto, zu den Zuordnungsfestsetzungen und zum städtebaulichen Vertrag wurde schon mit der Stellungnahme vom 29.03.2023 hingewiesen. Die vorliegende Unterlage enthält hierzu keinen geänderten Sachstand.</p> <p>Küstenschutzstreifen</p> <p>Die Planung befindet sich im Küstenschutzstreifen (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V) des Achterwassers.</p> <p>Nach § 29 Abs.1 des NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Außen- und Boddenküsten im Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass die Erteilung einer Ausnahme im Ermessen der unteren Naturschutzbehörde liegt. Der Ermessensspielraum für die untere Naturschutzbehörde ist in der Regel erst dann eröffnet, wenn der Gemeinde kein anderer Entwicklungsspielraum im Rahmen ihrer Planungshoheit zur Verfügung steht.</p> <p>Die Prüfung einer Ausnahme ist in der Regel erst dann eröffnet, wenn die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit keinen anderen Entwicklungsspielraum mehr besitzt.</p> <p>Die Belange des § 29 NatSchAG M-V unterliegen nicht der kommunalen Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.</p> <p>Es ist ein Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde durch die Gemeinde zu stellen.</p> <p>Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Grund der fehlenden Aussagen zu möglichen Fassadengestaltungen, hier speziell in Bezug auf die Fassadengestaltung mit Glas/Fenstern sind die Belange der Lichtemissionen die artenschutzrechtliche Betroffenheit des Kollisionsrisikos für Vögel hervorrufen zu berücksichtigen.</p> <p>Glas ist für Vögel unsichtbar. Sie sehen entweder hindurch oder nehmen nur eine Spiegelung der Umgebung wahr. Neben großflächigen Verglasungen stellen stark spiegelnde Oberflächen</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung zur Eingriffsbilanzierung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Unter Punkt 9 „Eingriffs- und Ausgleichsbilanz“ wurde der Nachweis zum Ökokonto gebracht.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Antrag auf Befreiung des Bauverbotes aus dem Küstenschutzstreifen wurde erstellt und der unteren Naturschutzbehörde übergeben. Mit Datum vom 13.11.2024 erteilte die untere Naturschutzbehörde Ihre Zustimmung.</p>
--	--

<p>Fensterflächen. Großflächige Glas- / Fensterflächen (oder ähnliche Strukturen) führen zu erheblichen aber auch vermeidbaren Steigerungen der Tötungs- und Verletzungsrisiken von Vögeln. Wie unter Punkt „5.1. Außenwände“ bereits genannt, wird zur Senkung des Kollisionsrisikos von Vögeln mit größeren Glas- / Fensterflächen durch den B-Plan festgesetzt, dass Glasflächen anteilig bis zu lediglich 35 % je Wohngebäude oder Nebengebäude zulässig sind. Dies stellt eine Maßnahme zur Minderung von Vogelschlag an Glas- / Fensterflächen dar. Darüber hinaus setzt der B-Plan folgende Vermeidungsmaßnahme fest: Mit der Übernahme dieser textlichen Festsetzungen in den Textteil B der Satzung kann eine nochmalige Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde unterbleiben. Die Aussagen zum Vogelschlag fehlen weiterhin vollständig in dem Textteil zur Satzung. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.</p> <p><u>4 Amt für Hoch- und Tiefbau/Immobilienmanagement</u> <u>4.1 Kreisstraßenmeisterei</u> Seitens der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Einwände.</p> <p><u>5 Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung</u> <u>5.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz</u> <u>5.1.1 SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz</u></p> <p>Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu: Die neue Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (http://www.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (http://www.vevg-karlsburg.de/) verfügbar. Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29). Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert. Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. und in die Begründung zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung unter Auflage wurde zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UW - VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Minstdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.</p> <p>Während der Baumaßnahmen (Abriss, Rückbau, Erschließung, Neubau) sind die anfallenden Abfälle ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.</p> <p>Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Materialien sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) sowie die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519 Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) und das Merkblatt "Entsorgung asbesthaltiger Abfälle" der Länderarbeitsgruppe (LAGA) zu beachten.</p> <p>Vor Beginn der Arbeiten mit Asbest hat eine Anzeige an das Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (Abt. Arbeitsschutz und Technische Sicherheit, Frankendamm 17, 18439 Stralsund) zu erfolgen.</p> <p>Eine weitere Verwendung von asbesthaltigen Abfällen für andere Zwecke sowie die Bearbeitung (insb. Überdeckungs-, Überbauungs-, Aufständigungs-, Reinigungs- und Beschichtungsarbeiten) und Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage sind unzulässig. Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.</p> <p>Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten.</p> <p>Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Unter Beachtung der in den Planungsunterlagen bereits enthaltenen bodenschutzrechtlichen Belange stimmt die untere Bodenschutzbehörde des LK VG dem Vorhaben zu.</p> <p><u>5.1.2 SB Immissionsschutz</u></p> <p>Die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde sind im o.g. B-Plan berücksichtigt.</p> <p><u>5.2 SG Wasserwirtschaft</u> Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung der Auflagen zum</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>Thema Wasser und Abwasser, aus der Begründung zum B-Plan Nr. 14, zu.</p> <p><u>6 Kataster und Vermessungsamt</u> <u>6.1 SG Geodatenzentrum</u> Da die Bestätigung des katastermäßigen Bestandes laut Verfahrensvermerk durch einen ÖbVI erfolgen soll, entfällt die Prüfung des Kataster- und Vermessungsamtes im Geltungsbereich des B- Planes.</p> <p><u>7 Straßenverkehrsamt</u> <u>7.1 SG Verkehrsstelle</u> Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände wenn: - bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden. - bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gern. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen. - bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist, - durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen, - bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft z.B. verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo 30-Zonen.</p> <p><u>8 Rechtsamt</u> <u>8.1 SG Breitband</u> <u>8.1.1 SB Breitband</u> Stellungnahme Sachgebiet Breitband Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, Bereiche des geförderten</p>	<p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung unter Auflage wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>Breitbandausbaus berührt. Nach § 146 Absatz 2 Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden. Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden Fragen sie bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nach. Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG26_06 Cluster03_001. Das Projektgebiet VG26_06 befindet sich gerade in der Umsetzungsphase. Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen: Anschrift: e.discom Telekommunikation GmbH Erich-Schlesinger-Straße 37 18059 Rostock Telefon: 0331 9080-2557</p> <p><u>9 Ordnungsamt</u> <u>9.1 SG Brand- und Katastrophenschutz</u> <u>9.1.1 SB Abwehrender Brandschutz</u> Feuerwehr Die zuständige öffentliche Feuerwehr ist die FF Lütow-Neuendorf. Eine aktive Löschhilfe durch Nachbarwehren ist grundsätzlich möglich. Über den sofortigen Einsatz oder die Nachforderung weiterer Kräfte und Mittel vor Ort, entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort bzw. vorgefundener Lage.</p> <p>Zugänglichkeit und Zufahrten Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den öffentlichen Verkehrsraum und eine private Planstraße. Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind, bei Notwendigkeit und insb. zur Sicherung eines zweiten Rettungsweges, entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V“, in Verbindung mit §5 LBauO M-V und der Feuerwehrdienstvorschrift 10 (FwDV10 - tragbare Leitern) herzustellen.</p> <p>Löschwasserversorgung Für den Planungsbereich wird ein Mindestlöschwasservolumenstrom von 48m /h (800l/min) als notwendig benannt. Diese Aussage wird mitgetragen. Kann die Löschwasserversorgung nicht über den Grundschutz der Gemeinde (z. B. ein öffentliches Hydranten-System) gesichert werden, sind im Umkreis von 300m um die jeweiligen potentiellen Brandobjekte geeignete Wasserentnahmestellen (Bohrbrunnen, Zisternen, Löschteiche, usw.) zu schaffen. Die</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde.</p> <p><u>9.1.2 SB Katastrophenschutz</u> Die untere Katastrophenschutzbehörde äußert sich zu dem vorliegenden Vorhaben wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kampfmittel Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich des vorliegenden Vorhabens, Gemarkung Lütow, Flur 1, Flurstücke 102/23, 102/29, 102/27, 78/10 vorhanden. Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen. • Hochwassergefährdung Für den angrenzenden Bereich des Vorhabens liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor. In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern Greifswald aufgezeigt. Hochwasseralarmstufen (ohne Wirkung der HW-Schutzanlagen; AS - Alarmstufe) • Sonstige Risiken oder Gefahren Sonstige Risiken oder Gefahren sind zurzeit nicht bekannt. 	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

		Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.
6	<p>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V <u>Stellungnahme vom 20.03.2023:</u></p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 02.03.2023 keine Stellungnahme ab. Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zusendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit dem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen.</p>	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
7	<p>Hauptzollamt Stralsund <u>Stellungnahme vom 20.03.2023</u></p> <p>Im Rahmen der Beteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf Bebauungsplan Nr. 14 „Am Achterwasser I“ der Gemeinde Lütow folgendes an:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf. <p>Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz – ZollVG- dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamts errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamts verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamts ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamts kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG). Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch mein Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die Zustimmung wird im Rahmen eines 	<p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt 8. Hinweise - Zoll“ ergänzt.</p>

	<p>eigenständigen Verfahrens durch mein Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden. Das Plangebiet ist hiervon teilweise betroffen.</p> <p>3. Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§14 Abs. 1 ZollIVG i. V. m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV-). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollIVG, welches auch während etwaiger Bauphase jederzeit gewährleistet sein muss, hin. 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).</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er wurde bereits unter Punkt 8. „Hinweise – Grenznaher Raum“ berücksichtigt.</p>
<p>8</p>	<p>Bergamt Stralsund <u>Stellungnahme vom 24.03.2023:</u></p> <p>Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Bebauungsplan Nr. 14 „Am Achterwasser I“ der Gemeinde Lütow berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.</p> <p>Für den Bereich der o.g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.</p> <p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9</p>	<p>Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom – Peenestrom“ <u>Stellungnahme vom 14.03.2023:</u></p> <p>Die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche vorhanden sind.</p> <p>Sollen in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorgelegten Unterlagen erfolgen,</p>	<p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p>

<p>welche die Belange (z.B. Einleitung des anfallenden Niederschlagwassers in ein Gewässer zweiter Ordnung) des WBV „Insel Usedom-Peenestrom“ berühren, möchten wir erneut informiert werden. Grundsätzlich ist das Einleiten von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser in Gewässer zweiter Ordnung möglich.</p> <p>Ich möchte darauf hinweisen, dass bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung (auch außerhalb des Plangebietes), Einleitgenehmigungen von der Unteren Wasserbehörde des LK M-V mit Sitz in Anklam vorliegen müssen.</p> <p>Weiterhin verweisen wir darauf, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung keinerlei Verpflichtung hinsichtlich des Ausbaus von Gewässern und dazugehörigen Anlagen an den Wasser- und Bodenverband stellt.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 19.12.2023:</u></p>	
<p>Nach unserer Kenntnis befinden sich im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche.</p>	<p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Das Plangebiet befindet sich jedoch im Einzugsgebiet des Schöpfwerks Netzelkow. In der Anlage erhalten sie einen Auszug aus dem Anlagen- und Gewässerkataster mit der Darstellung des Einzugsgebietes.</p> <p>Das Einzugsgebiet des Schöpfwerkes umfasst die Grundstücke im Niederschlagseinzugsgebiet. Die Kosten für die Unterhaltung und den Betrieb des Schöpfwerkes werden auf die Grundstücke des Einzugsgebietes umgelegt.</p> <p>Die Wasserstände im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes werden in Absprache mit den landwirtschaftlichen Nutzern reguliert. Es sind keine festgelegten Pegelstände vorhanden.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Sollen in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorgelegten Unterlagen erfolgen, welche die Belange (z.B. Einleitung des anfallenden Niederschlagwassers in ein Gewässer zweiter Ordnung) des WBV „Insel Usedom-Peenestrom“ berühren, möchten wir erneut informiert werden. Grundsätzlich ist das Einleiten von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser in Gewässer zweiter Ordnung möglich.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ich möchte darauf hinweisen, dass bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung (auch außerhalb des Plangebietes), Einleitgenehmigungen von der Unteren Wasserbehörde des LK M-V mit Sitz in Anklam vorliegen müssen.</p> <p>Weiterhin verweisen wir darauf, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis</p>

	<p>2. Ordnung keinerlei Verpflichtung hinsichtlich des Ausbaus von Gewässern und dazugehörigen Anlagen an den Wasser- und Bodenverband stellt.</p> <p><u>Stellungnahme vom 01.07.2024</u></p> <p>Nach unserer Kenntnis befinden sich im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche. Das Plangebiet befindet sich jedoch im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Netzelkow. In der Anlage erhalten sie einen Auszug aus dem Anlagen- und Gewässerkataster mit der Darstellung des Einzugsgebietes. Das Einzugsgebiet des Schöpfwerkes umfasst die Grundstücke im Niederschlagseinzugsgebiet. Die Kosten für die Unterhaltung und den Betrieb des Schöpfwerkes werden auf die Grundstücke des Einzugsgebietes umgelegt. Die Wasserstände im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes werden in Absprache mit den landwirtschaftlichen Nutzern reguliert. Es sind keine festgelegten Pegelstände vorhanden. Sollten in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorgelegten Unterlagen erfolgen, welche die Belange (z. B. Einleitung des anfallenden Niederschlagwassers in ein Gewässer zweiter Ordnung) des WBV „Insel Usedom-Peenestrom“ berühren, möchten wir erneut informiert werden. Grundsätzlich ist das Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in Gewässer zweiter Ordnung möglich. Ich möchte darauf hinweisen, dass bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung (auch außerhalb des Plangebietes), Einleitgenehmigungen von der Unteren Wasserbehörde des LK M-V mit Sitz in Anklam vorliegen müssen. Gewässer 2. Ordnung keinerlei Verpflichtung hinsichtlich des Ausbaus von Gewässern und dazugehörigen Anlagen an den Wasser- und Bodenverband stellt.</p>	<p>genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10</p>	<p>Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom</p> <p><u>Stellungnahme vom 14.03.2023:</u></p> <p>Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gilt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow. Darin ist die betreffende Fläche teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Sonderbaufläche ausgewiesen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Achterwasser I“ ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Ferien, Freizeit“. Der Geltungsbereich</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>liegt im Gefüge der bereits bestehenden Bebauung. Auf den 3 Teilflächen soll je ein Wohnhaus mit max. 1 Wohneinheit zulässig sein.</p> <p>Ausschlaggebend sind die Festlegungen der Wasserversorgungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Insel Usedom-. Insbesondere ist darin festgelegt, dass jedes Grundstück einen eigenen Trinkwassergrundstücksanschluss erhalten soll. Ungünstig wirkt sich hierbei jedoch die Erschließung von 3 Grundstücken über eine gemeinsame private Zufahrt aus. Sollte die Ortslage Lütow abwasserseitig erschlossen werden, sind allein für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung 6 Leitungen erforderlich.</p> <p>Derzeit erfolgt die Abwasserentsorgung der Ortslage Lütow dezentral. Auf Grund der schlechten Grundwasserqualität, werden Anträge zum Bau von biologischen Kleinkläranlagen abgelehnt. Grundlegend wäre die Entwicklung von Baugebieten ohne öffentliche leitungsgebundene Abwasserentsorgung abzulehnen. Um der Entwicklung nicht entgegen zu stehen, wurde am 22.11.2021 in der Verbandversammlung der Beschluss gefasst, dass bis zum Abschluss der Arbeiten zur Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz, eine zeitlich begrenzte dezentrale Abwasserbeseitigung für die Erschließung von Bebauungsplänen mit Abwassersammelgruben umgesetzt werden kann. Die Mehrmengen „Abwasser“ können in die benachbarte Kläranlage Wolgast eingeleitet werden. Die Art und Ausführung der Sammelgrube ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Diese müssen Mehrmengen „Abwasser“ können in die benachbarte Kläranlage Wolgast eingeleitet werden. Die Art und Ausführung der Sammelgrube ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Diese müssen ausreichend groß bemessen sein und eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (DIBt) für Bauprodukte haben. Die abwasserseitige Erschließung der Ortslage Lütow ist in unserem Abwasserbeseitigungskonzept vorgesehen und soll nach heutigem Stand 2026 beginnen.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.</p> <p>Daher stimmt der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Insel Usedom – dem Vorhaben zu.</p> <p><u>Stellungnahme vom 19.12.2023:</u></p> <p>Anders als im Vorentwurf vom 09/2023 geplant, sollen statt 3 Einzelhäuser nunmehr auf drei Teilflächen insgesamt 4 Einzelhäuser und drei Ferienwohnungen zugelassen werden. Für den</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die aktuell geplante Erschließung ist im Moment die einzige Variante, die bauplanungsrechtlich abgesichert werden kann. Für die spätere Erschließung wird ein entsprechendes Leitungsrecht ausgewiesen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt 8 „Hinweise – Ver- und Entsorgung“ mit aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gilt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow. Darin ist die betreffende Fläche teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Sonderbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Neuaufstellung, darin sollen die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes vollständig als Sonderbauflächen (Wohnen, Ferien, Freizeit) ausgewiesen werden.</p> <p>Ausschlaggebend für den Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Trink- und später auch Abwasseranlage sind die Festlegungen der Anschlusssatzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung –Insel Usedom-. Insbesondere ist darin festgelegt, dass jedes Grundstück einen eigenen Trinkwassergrundstücksanschluss erhalten soll. Ungünstig wirkt sich hierbei jedoch die Erschließung von 3 Grundstücken über eine gemeinsame private Zufahrt aus. Sollte die Ortslage Lütow abwasserseitig erschlossen werden, sind allein für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung 6 Leitungen erforderlich.</p> <p>Derzeit erfolgt die Abwasserentsorgung der Ortslage Lütow dezentral. Auf Grund der schlechten Grundwasserqualität, werden Anträge zum Bau von biologischen Kleinkläranlagen abgelehnt. Grundlegend wäre die Entwicklung von Baugebieten ohne öffentliche leitungsgebundene Abwasserentsorgung abzulehnen. Um der Entwicklung nicht entgegen zu stehen, wurde am 22.11.2021 in der Verbandversammlung der Beschluss gefasst, dass bis zum Abschluss der Arbeiten zur Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz, eine zeitlich begrenzte dezentrale Abwasserbeseitigung für die Erschließung von Bebauungsplänen mit Abwassersammelgruben umgesetzt werden kann. Die Mehrmengen „Abwasser“ können in die benachbarte Kläranlage Wolgast eingeleitet werden. Die Art und Ausführung der Sammelgrube ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Diese müssen Mehrmengen „Abwasser“ können in die benachbarte Kläranlage Wolgast eingeleitet werden. Die Art und Ausführung der Sammelgrube ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Diese müssen ausreichend groß bemessen sein und eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (DIBt) für Bauprodukte haben. Die abwasserseitige Erschließung der Ortslage Lütow ist in unserem Abwasserbeseitigungskonzept vorgesehen und soll nach heutigem Stand 2026 beginnen.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.</p> <p>Daher stimmt der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Insel Usedom – dem Vorhaben zu.</p> <p><u>Stellungnahme vom 09.07.2024:</u></p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die aktuell geplante Erschließung ist im Moment die einzige Variante, die bauplanungsrechtlich abgesichert werden kann. Für die spätere Erschließung wird ein entsprechendes Leitungsrecht ausgewiesen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt 8 „Hinweise – Ver- und Entsorgung“ mit aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>anders als im Vorentwurf vom 09/2023 geplant, sollen statt 3 Einzelhäuser nunmehr auf drei Teilflächen insgesamt 4 Einzelhäuser und drei Ferienwohnungen zugelassen werden. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gilt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow. Darin ist die betreffende Fläche teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Sonderbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Neuaufstellung, darin sollen die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes vollständig als Sonderbauflächen (Wohnen, Ferien, Freizeit) ausgewiesen werden.</p> <p>Ausschlaggebend für den Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Trink- und später auch Abwasseranlage sind die Festlegungen der Anschlusssatzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung - Insel Usedom -. Insbesondere ist darin festgelegt, dass jedes Grundstück einen eigenen Trinkwassergrundstücksanschluss erhalten soll. Ungünstig wirkt sich hierbei jedoch die Erschließung von 3 Grundstücken über eine gemeinsame private Zufahrt aus.</p> <p>Sollte die Ortslage Lütow abwasserseitig erschlossen werden, sind allein für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung 6 Anschlüsse / Leitungen erforderlich, die über die gemeinsame Zufahrt zu führen sind. Im Zuge des Baurechtsverfahrens muss sichergestellt werden, dass für alle Grundstücke ein Geh- Fahr und Leitungsrecht von der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Achterwasser“ aus bis zu dem jeweils bevorteilten Grundstück gesichert wird.</p> <p>Derzeit erfolgt die Abwasserentsorgung der Ortslage Lütow dezentral. Auf Grund der schlechten Grundwasserqualität, werden Anträge zum Bau von biologischen Kleinkläranlagen abgelehnt. Grundlegend wäre die Entwicklung von Baugebieten ohne öffentliche leitungsgebundene Abwasserentsorgung abzulehnen. Um der Entwicklung nicht entgegen zu stehen, wurde am 22.11.2021 in der Verbandversammlung der Beschluss gefasst, dass bis zum Abschluss der Arbeiten zur Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz, eine zeitlich begrenzte dezentrale Abwasserbeseitigung für die Erschließung von Bebauungsplänen mit Abwassersammelgruben umgesetzt werden kann. Die Mehrmengen „Abwasser“ können in die benachbarte Kläranlage Wolgast eingeleitet werden. Die Art und Ausführung der Sammelgrube ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Diese müssen ausreichend groß bemessen sein und eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (DIBt) für Bauprodukte haben. Die abwasserseitige Erschließung der Ortslage Lütow ist in unserem Abwasserbeseitigungskonzept vorgesehen und soll nach heutigem Stand 2026 beginnen.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.</p> <p>Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom- stimmt dem Vorhaben zu.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträger und Eigentümer der Grundstücke beabsichtigen eine Vereinigungsbaulast erstellen zu lassen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt 8 „Hinweise – Ver- und Entsorgung“ mit aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung wurde zur Kenntnis</p>
---	--

		genommen.
11	<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung <u>Stellungnahme vom 17.01.2023:</u></p> <p>Mit dem o. g. Vorhaben (0,2 ha) soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um die Entwicklung einer Dauerwohneinheit sowie von drei Ferienwohneinheiten zu ermöglichen. Der Standort befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist durch Gebäudebestände sowie Gartennutzungen geprägt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Planbereich als Wohnbaufläche dar.</p> <p>Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Tourismusentwicklungsraum.</p> <p>Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Standortes können dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegengehalten werden. Dennoch wird die geplante Nutzung von Ferienwohneinheiten raumordnerisch nicht mitgetragen. Eine überörtliche Bedeutung und damit eine Raumbedeutsamkeit der geplanten Ferienwohneinheiten besteht aus der Summe der geplanten sowie bestehenden Ferienhäuser. Das „Raumentwicklungskonzept Verkehr, Tourismus und Leben in der Region Insel Usedom“ hat herausgearbeitet, dass der touristische Erfolg einer Region stark davon abhängig ist, inwieweit die Gäste authentische und qualitativ hochwertige Angebote nutzen können. Ein rein quantitativer Zuwachs von Beherbergungskapazitäten, wie mit der Planung angestrebt, verstärkt die Effekte unter anderem auf die Versorgungs- und Verkehrssituation. Eine gemeindliche Strategie zum Umgang mit den touristischen Auswirkungen liegt mir nicht vor. Damit widerspricht das Vorhaben dem Grundsatz 3.1.3 (6) RREP VP.</p> <p><u>Stellungnahme vom 05.12.2023:</u></p> <p>mit dem o. g. Vorhaben (0,2 ha) soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Ferien, Freizeit“ festgesetzt werden, um die Entwicklung einer Dauerwohneinheit sowie von drei Ferienwohneinheiten zu ermöglichen. Der Standort befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist durch Gebäudebestände sowie Gartennutzungen geprägt. Der</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Widerspruch zum Grundsatz des RREP VP wurde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Lütow sieht im Zusammenhang mit der Ausweisung von Ferienwohnungen an dieser Stelle die qualitativ hochwertige Möglichkeit für den Naturtourismus durch die unmittelbare Lage am Achterwasser und die Nähe zum NSG "Südspitze Gnitz".</p>

<p>wirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Planbereich als Wohnbaufläche dar. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 17.01.2023 wurden der Gemeinde die von der Planung betroffenen raumordnerischen Belange mitgeteilt. Auf Grundlage des erneut vorgelegten Planentwurfs gelten die Inhalte der bisherigen Stellungnahme fort: Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Tourismusedwicklungsraum.</p> <p>Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Standortes können dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegengehalten werden. Dennoch wird die geplante Nutzung von Ferienwohneinheiten raumordnerisch nicht mitgetragen. Eine überörtliche Bedeutung und damit eine Raumbedeutsamkeit der geplanten Ferienwohneinheiten besteht aus der Summe der geplanten sowie bestehenden Ferienhäuser. Das „Raumentwicklungskonzept Verkehr, Tourismus und Leben in der Region Insel Usedom“ hat herausgearbeitet, dass der touristische Erfolg einer Region stark davon abhängig ist, inwieweit die Gäste authentische und qualitativ hochwertige Angebote nutzen können. Ein rein quantitativer Zuwachs von Beherbergungskapazitäten, wie mit der Planung angestrebt, verstärkt die Effekte unter anderem auf die Versorgungs- und Verkehrssituation. Eine gemeindliche Strategie zum Umgang mit den touristischen Auswirkungen liegt mir nicht vor. Damit widerspricht das Vorhaben dem Grundsatz 3.1.3 (6) RREP VP.</p> <p><u>Stellungnahme vom 26.04.2024:</u></p> <p>mit dem o. g. Vorhaben (0,2 ha) soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Ferien, Freizeit“ festgesetzt werden, um die Entwicklung einer Dauerwohneinheit sowie von drei Ferien- oder Wochenendwohneinheiten zu ermöglichen. Der Standort befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist durch Gebäudebestände sowie Gartennutzungen geprägt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Planbereich als Wohnbaufläche dar.</p> <p>In den landesplanerischen Stellungnahmen vom 17.01.2023 und 05.12.2023 wurden der Gemeinde die von der Planung betroffenen raumordnerischen Belange mitgeteilt. Auf Grundlage des erneut vorgelegten Planentwurfs wiederhole ich die Inhalte der bisherigen Stellungnahmen: Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Widerspruch zum Grundsatz des RREP VP wurde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Lütow sieht im Zusammenhang mit der Ausweisung von Ferienwohnungen an dieser Stelle die qualitativ hochwertige Möglichkeit für den Naturtourismus durch die unmittelbare Lage am Achterwasser und die Nähe zum NSG "Südspitze Gnitz".</p>
---	--

	<p>Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Tourismusentwicklungsraum. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Standortes können dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegengehalten werden. Dennoch wird die geplante Nutzung von Ferienwohneinheiten raumordnerisch nicht mitgetragen. Eine überörtliche Bedeutung und damit eine Raumbedeutsamkeit der geplanten Ferien- bzw. Wochenendwohneinheiten entsteht aus der Summe der geplanten sowie bestehenden Ferienhäuser. Das „Raumentwicklungskonzept Verkehr, Tourismus und Leben in der Region Insel Usedom“ hat herausgearbeitet, dass der touristische Erfolg einer Region stark davon abhängig ist, inwieweit die Gäste authentische und qualitativ hochwertige Angebote nutzen können. Ein rein quantitativer Zuwachs von Beherbergungskapazitäten, wie mit der Planung angestrebt, verstärkt die Effekte unter anderem auf die Versorgungs- und Verkehrssituation. Eine gemeindliche Strategie zum Umgang mit den touristischen Auswirkungen liegt mir nicht vor. Damit widerspricht das Vorhaben dem Grundsatz 3.1.3 (6) RREP VP.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Widerspruch zum Grundsatz des RREP VP wurde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Lütow sieht im Zusammenhang mit der Ausweisung von Ferienwohnungen an dieser Stelle die qualitativ hochwertige Möglichkeit für den Naturtourismus durch die unmittelbare Lage am Achterwasser und die Nähe zum NSG "Südspitze Gnitz".</p>
--	--	--

<p>12</p>	<p>Rechtsanwalt v. Glasenapp <u>Stellungnahme vom 10.03.2023:</u></p> <p>Ich zeige die Interessenvertretung des Herrn Dr. Andreas Donner an. Auf die anliegende auf mich ausgestellt Vollmacht wird hingewiesen.</p> <p>Mein Mandant ist Eigentümer der Grundstücke FlStnr: 103/1, 102/24. Diese grenzen unmittelbar an das im Betreff benannte Bebauungsplangebiet, und zwar im Bereich der neu zu schaffenden Zufahrt (Erschließung) des B-Plan Gebietes an.</p> <p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nehme ich für meinen Mandanten wie folgt Stellung und erhebe folgende Einwände:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In der Bekanntmachung zur Auslegung ist zwar angegeben, wo die Planunterlagen einzusehen sind. Es fehlt aber an den Angaben zu der Stelle, bei der die Einwendungen erhoben werden können. Zudem wird die Form der Einwendungen in unzulässiger Weise auf Schriftlichkeit oder Niederschrift beschränkt. Seit 2022 sind Sie zudem verpflichtet, den elektronischen Rechtsverkehr über die Einrichtung des besonderen elektronischen Behördenpostfaches (beBpo) zu eröffnen und insoweit auch 	<p>Hierzu wurde der LK VG als Rechtsaufsichtsbehörde ersucht. Der Rechtsauffassung des LK VG folgend, können die Einwendungen überall in der Geschäftsführenden (Gemeinde) Stadt Wolgast für das Amt Am Peenestrom</p>
------------------	--	--

<p>empfangsbereit zu sein. Das ist bei Ihnen offensichtlich immer noch nicht geschehen, denn nur die in Ihrem Hause sitzende Stadtverwaltung Wolgast hält ein solches vor. Damit fehlt es an einem wichtigen Zugangsweg, weshalb unter Berücksichtigung aller benannten Mängel insgesamt die Auslegung bereits formal fehlerhaft sein dürfte.</p> <p>2. Die ausgelegten Unterlagen lassen eine Feststellung der durch den Bebauungsplan erwartenden Zunahme der Lärmbelastigung für die Plannachbarn vermissen. Offensichtlich ist darauf auch deshalb verzichtet worden, weil man der Meinung ist, es sei allenfalls eine geringe Zunahme zu erwarten. Diese Annahme ist aber zumindest in Bezug auf das Grundstück meines Mandanten fehlerhaft. Sie verkennen, dass nunmehr die gesamte Erschließung des Plangebietes über die Zuwegung direkt am Grundstück meines Mandanten erfolgen soll. Insoweit liegt eine ganz erhebliche Zunahme der Verkehrslärmimmission, die auf das Grundstück meines Mandanten erfolgen soll. Insoweit liegt eine ganz erhebliche Zunahme der Verkehrslärmimmissionen, die auf das Grundstück meines Mandanten wirken, vor. Dabei ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass wegen der Festsetzung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen, wobei diese unbeschränkt zulässig sein sollen (lediglich Wohnraum ist auf eine Einheit je Gebäude beschränkt) gerade in der Saison mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen sein wird. Das lässt sich schon aus dem Freizeitverhalten der Feriengäste ableiten, die erfahrungsgemäß gegenüber Wohnnutzern häufiger am Tag an- und abfahren. Während Wohnnutzer in der Woche regelmäßig morgens und abends die Zufahrt nutzen, werden Feriengäste die über den ganzen Tag verteilt und häufiger, sowie gerade in den Abendstunden tun. Das lassen Sie völlig unberücksichtigt. Auch lassen Sie den zu erwartenden Freizeitlärm unbeachtet. Feriengäste verharren üblicherweise gerade abends länger im Freien, z.B. zum Grillen ö.Ä.. Das bringt es naturgemäß mit sich, dass eine erhöhte Lärmbelastigung – durch die stattfindenden Gespräche zu befürchten ist, wobei gerade Lärmspitzen z.B. durch plötzliches Gelächter als besonders störend empfunden werden.</p> <p>Weiter verkennen Sie, dass auch der An- und Abreiseverkehr eine besondere Lärmbelastigung durch Ferienwohnungsnutzung mit sich bringt. Hier werden über einen längeren Zeitraum dauerhaft während des Aus- bzw. Einladens PKW-Türen und Kofferraumklappen zugeschlagen, was zu einer besonderen Belästigung führt.</p> <p>Es dürfte daher unerlässlich sein, ein Lärmgutachten einzuholen, um einschätzen zu können, ob sich der Konflikt zwischen der im Plangebiet vorgesehenen Ferienwohnungsnutzung mit der Wohnnutzung auf den Grundstücken der Plannachbarn im Rahmen einer Bauleitplanung lösen lässt.</p>	<p>(eingereicht) erhoben werden. Einer Angabe in der betreffenden Bekanntmachung zu einer bestimmten Stelle innerhalb der amtsführenden Gemeinde/Stadt bedarf es nicht.</p> <p>Dem SG Bauleitplanung/Denkmalschutz liegt z.Z. keine Information vor, wonach die Gemeinden seit 2022 verpflichtet sind, den elektronischen Rechtsverkehr über die Einrichtung des besonderen elektronischen Behördenpostfaches (deBpo) zu eröffnen und soweit auch empfangsbereit zu sein</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Die geschilderten subjektiv empfundenen Belästigungssituationen besitzen jedoch keine immissionsschutzrechtliche Relevanz, da es sich hierbei um verhaltensbedingten Lärm handelt, welcher dem Ordnungsrecht unterliegt und nicht durch bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Festsetzungen</p>
--	---

	<p>3. Es ist nicht begründet und daher offenbar nicht erwogen worden, warum die Erschließung des Plangebiets nunmehr über den westlichen, direkt am Grundstück meines Mandanten vorbeiführenden Weg erfolgen soll. Die Erschließung ist bisher für die im Plangebiet liegenden Grundstücke über die östlich vorhandenen Wege (FISnr.: 102/28 und 107/5) erfolgt. Es ist weder begründet noch ersichtlich, warum nicht diese Anbindung weiterhin zur Erschließung des Plangebietes genutzt werden kann. Insbesondere sind dabei die Belange meines Mandanten völlig unberücksichtigt geblieben.</p> <p>Insgesamt setzen Sie sich nicht ausreichend mit der Tatsache auseinander, dass Ferienwohnungsnutzung und reine Wohnnutzung miteinander grundsätzlich unverträglich sind, weshalb der Gesetzgeber auch im Grundsatz die Ferienwohnungsnutzung in Wohngebieten für unzulässig erachtet.</p> <p>Der Bebauungsplan bedarf daher dringender Überarbeitung.</p>	<p>vermieden werden kann. Eine solche Belästigungssituation kann in jeder beliebigen Wohnsiedlung auftreten und besitzt daher keine Relevanz für das vorliegende Bauleitplanverfahren.</p> <p>Die Flurstücke mit den Nummern 102/28 und 107/5 gehören der Erschließung der Kleingartenanlage östlich des Geltungsbereiches an und sind ebenfalls in Privatbesitz. Der Eigentümer des Flurstückes 102/27 erteilt den Eigentümern der Flurstücke 102/23 und 102/29 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – nicht jedoch der gesamten Kleingartenanlage. Die Behauptung, dass eine Ferienwohnungsnutzung und eine Wohnnutzung unverträglich seien ist schlicht falsch - zumal eine Mischung von Ferien- und Dauerwohnen von fast allen Anliegern "Am Achterwasser" praktiziert wird. Dass der Gesetzgeber die Ferienwohnungsnutzung in Wohngebieten für unzulässig erachtet ist ebenfalls falsch. In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist im § 13a eindeutig geregelt, dass Ferienwohnungen in Kleinsiedlungsgebieten und in Allgemeinen Wohngebieten zu den nicht störenden Gewerbebetrieben, in den besonderen Wohngebieten, den Dorfgebieten, den dörflichen Wohngebieten, den Mischgebieten, den urbanen Gebieten und den Kerngebieten zu den Gewerbebetrieben und in reinen Wohngebieten zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes zählen. Dies bedeutet, dass in jedem Baugebiet, das dem</p>
--	---	---

<p><u>Stellungnahme vom 03.01.2024</u></p> <p>im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung über den Bebauungsplanentwurf vom 08.09.2022 nehme ich für meinen Mandanten wie folgt Stellung und erhebe folgende Einwände:</p> <p>1. Ziff 2.2. der textlichen Festsetzungen widersprechen den zeichnerischen Festsetzungen insoweit, als dort für die Teilfläche 2 eine maximale FH von 12 Metern und eine maximale TH von 8 Meter festgesetzt wird und in der TF 1 eine maximale FH von 6,5 m und eine maximale FH von 5,0 m. In der zeichnerischen Darstellung ist es genau umgekehrt.</p> <p>2. In der Bekanntmachung zur Auslegung ist zwar angegeben, wo die Planunterlagen einzusehen sind. Es fehlt aber an den Angaben zu der Stelle, bei der die Einwendungen erhoben werden können. Zudem wird die Form der Einwendungen in unzulässiger Weise auf Schriftlichkeit oder Niederschrift beschränkt. Seit 2022 sind Sie zudem verpflichtet, den elektronischen Rechtsverkehr über die Einrichtung des besonderen elektronischen Behördenpostfaches (beBpo) zu eröffnen und insoweit auch empfangsbereit zu sein. Das ist bei Ihnen offensichtlich immer noch nicht geschehen, denn nur die in Ihrem Hause sitzende Stadtverwaltung Wolgast hält ein solches vor. Damit fehlt es an einem wichtigen Zugangsweg, weshalb unter Berücksichtigung aller benannten Mängel insgesamt die Auslegung bereits formal fehlerhaft sein dürfte.</p>	<p>Wohnen dient auch Ferienwohnungen für zulässig erklärt werden können. Die Planungshoheit liegt hier bei der Gemeinde Lütow und da bereits in der näheren Umgebung sowie im ganzen Ortsteil Lütow eine solche Mischnutzung stattfindet (vgl. Anlage 1.4 zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lütow), kann die Zulässigkeit von Ferienwohnungen unbeschadet von Rechten Dritter festgesetzt werden.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden der zeichnerischen Darstellung angepasst.</p> <p>Hierzu wurde der LK VG als Rechtsaufsichtsbehörde ersucht. Der Rechtsauffassung des LK VG folgend, können die Einwendungen überall in der Geschäftsführenden (Gemeinde) Stadt Wolgast für das Amt Am Peenestrom (eingereicht) erhoben werden. Einer Angabe in der betreffenden Bekanntmachung zu einer bestimmten Stelle innerhalb der amtsführenden Gemeinde/Stadt bedarf es nicht.</p> <p>Dem SG Bauleitplanung/Denkmalschutz liegt z.Z. keine Information vor, wonach die Gemeinden seit 2022 verpflichtet sind, den elektronischen Rechtsverkehr über die</p>
--	--

<p>Zudem wird in der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.11.2023 mitgeteilt, dass die Gemeindevertretung am 07.11.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Stand 09.2022 gebilligt und zur Auslegung beschlossen habe. Ausgelegt ist aber der Entwurf vom 08.09.2023. Auch das macht die Öffentlichkeitsbeteiligung fehlerhaft, und zwar selbst dann, wenn es sich nur um einen Schreibfehler handeln würde.</p> <p>3. Die ausgelegten Unterlagen lassen eine Feststellung der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Zunahme der Lärmbelastigung für die Plannachbarn vermissen. Offensichtlich ist darauf auch deshalb verzichtet worden, weil man der Meinung ist, es sei allenfalls eine geringe Zunahme zu erwarten. Diese Annahme ist aber zumindest in Bezug auf das Grundstück meines Mandanten fehlerhaft. Sie verkennen, dass nunmehr die gesamte Erschließung des Plangebietes über die Zuwegung direkt am Grundstück meines Mandanten erfolgen soll. Insoweit liegt eine ganz erhebliche Zunahme der Verkehrslärmimmissionen, die auf das Grundstück meines Mandanten wirken, vor. Dabei ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass wegen der Festsetzung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen, gerade in der Saison mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen sein wird. Das lässt sich schon aus dem Freizeitverhalten der Feriengäste ableiten, die erfahrungsgemäß gegenüber Wohnnutzern häufiger am Tage an- und abfahren. Während Wohnnutzer in der Woche regelmäßig morgens und abends die Zufahrt nutzen, werden Feriengäste dies über den ganzen Tag verteilt und häufiger, sowie gerade in den Abendstunden tun. Das lassen Sie völlig unberücksichtigt. Auch lassen Sie den zu erwartenden Freizeitlärm unbeachtet. Feriengäste verharren üblicherweise gerade abends länger im Freien, z.B. zum Grillen o.Ä.. Das bringt es naturgemäß mit sich, dass eine erhöhte Lärmbelastigung-durch die stattfindenden Gespräche zu befürchten ist, wobei gerade Lärmspitzen z.B. durch plötzliches Gelächter als besonders störend empfunden werden.</p>	<p>Einrichtung des besonderen elektronischen Behördenpostfaches (deBpo) zu eröffnen und soweit auch empfangsbereit zu sein.</p> <p>Aufgrund des Rechtschreibfehlers wurde die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung als solche wiederholt.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Die geschilderten subjektiv empfundenen Belästigungssituationen besitzen jedoch keine immissionsschutzrechtliche Relevanz, da es sich hierbei um verhaltensbedingten Lärm handelt, welcher dem Ordnungsrecht unterliegt und nicht durch bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Festsetzungen vermieden werden kann. Eine solche Belästigungssituation kann in jeder beliebigen Wohnsiedlung auftreten und besitzt daher keine Relevanz für das vorliegende Bauleitplanverfahren.</p> <p>Die Flurstücke mit den Nummern 102/28 und 107/5 gehören der Erschließung der Kleingartenanlage östlich des Geltungsbereiches an und sind ebenfalls in</p>
--	---

<p>Weiter verkennen Sie, dass auch der An- und Abreiseverkehr eine besondere Lärmbelästigung durch Ferienwohnungsnutzung mit sich bringt. Hier werden über einen längeren Zeitraum dauerhaft während des Aus- bzw. Einladens PKW-Türen und Kofferraumklappen zugeschlagen, was zu einer besonderen Belästigung führt.</p> <p>Es dürfte daher unerlässlich sein, ein Lärmgutachten einzuholen, um einschätzen zu können, ob und ggf. wie sich der Konflikt zwischen der im Plangebiet vorgesehenen Ferienwohnungsnutzung mit der Wohnnutzung auf den Grundstücken der Plannachbarn und der Eigentümer auf der TF 1 im Rahmen einer Bauleitplanung lösen lässt.</p> <p>4. Es ist nicht begründet und daher offenbar nicht erwogen worden, warum die Erschließung des Plangebiets nunmehr über den westlichen, direkt am Grundstück meines Mandaten vorbeiführenden Weg erfolgen soll. Die Erschließung ist bisher für die im Plangebiet liegenden Grundstücke über die östlich vorhandenen Wege (FISnr.: 102/28 und 107/5) erfolgt. Es ist weder begründet noch ersichtlich, warum nicht diese Anbindung weiterhin zur Erschließung des Plangebietes genutzt werden kann. Insbesondere sind dabei die Belange meines Mandanten völlig unberücksichtigt geblieben.</p> <p>Insgesamt setzen Sie sich nicht ausreichend mit der Tatsache auseinander, dass Ferienwohnungsnutzung und reine Wohnnutzung miteinander grundsätzlich unverträglich sind, weshalb der Gesetzgeber auch im Grundsatz die Ferienwohnungsnutzung in Wohngebieten für unzulässig erachtet. Der Bebauungsplan bedarf daher nach wie vor dringender Überarbeitung.</p>	<p>Privatbesitz. Der Eigentümer des Flurstückes 102/27 erteilt den Eigentümern der Flurstücke 102/23 und 102/29 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – nicht jedoch der gesamten Kleingartenanlage. Die Behauptung, dass eine Ferienwohnungsnutzung und eine Wohnnutzung unverträglich seien ist schlicht falsch - zumal eine Mischung von Ferien- und Dauerwohnen von fast allen Anliegern "Am Achterwasser" praktiziert wird. Dass der Gesetzgeber die Ferienwohnungsnutzung in Wohngebieten für unzulässig erachtet ist ebenfalls falsch. In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist im § 13a eindeutig geregelt, dass Ferienwohnungen in Kleinsiedlungsgebieten und in Allgemeinen Wohngebieten zu den nicht störenden Gewerbebetrieben, in den besonderen Wohngebieten, den Dorfgebieten, den dörflichen Wohngebieten, den Mischgebieten, den urbanen Gebieten und den Kerngebieten zu den Gewerbebetrieben und in reinen Wohngebieten zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes zählen. Dies bedeutet, dass in jedem Baugebiet, das dem Wohnen dient auch Ferienwohnungen für zulässig erklärt werden können. Die Planungshoheit liegt hier bei der Gemeinde Lütow und da bereits in der näheren Umgebung sowie im ganzen Ortsteil Lütow eine solche Mischnutzung stattfindet (vgl. Anlage 1.4 zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lütow), kann die Zulässigkeit von Ferienwohnungen unbeschadet von Rechten Dritter festgesetzt werden.</p>
--	--

	<p><u>Stellungnahme vom 05.01.2024</u></p> <p>Im Nachgang zu meinem Einwendungsschreiben vom 03.01.2024 für Herrn Dr. Andreas Donner, möchte ich noch darauf hinweisen, dass nach entsprechender Korrektur der aufgezeigten Widersprüche in den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung sowie ggf. nach Korrektur der Angabe des ausgelegten Planentwurfes, das Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung zu wiederholen sein dürfte. Denn so wie bisher ausgelegt, können die Betroffenen nicht erkennen, welchen Inhalt der beabsichtigte Plan denn nun tatsächlich haben soll. Sie können daher auch nicht inhaltlich voll Stellung nehmen.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die öffentliche Auslegung wiederholt.</p>
<p>13</p>	<p>Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung Nr. 1 (Dr. Holger Streich) <u>Stellungnahme vom 22.03.2023:</u></p> <p>Hiermit möchte ich mich als unmittelbarer Anlieger zum o.g. Bebauungsplan äußern. Grundsätzlich stelle ich natürlich nicht das Recht auf Bebauung durch den Eigentümer in Frage, habe aber berechtigte Zweifel, ob sich eine durch den Bebauungsplan mögliche Mischbebauung von festen Wohnsitzen und Ferienquartieren jeglicher Art mit der vorhandenen Wohnsiedlung in Einklang bringen lässt. Der Inhaber der genannten Flurstücke hat bereits auf einem angrenzenden Gebiet mindestens 2 Ferienwohnungen erstellt, schon dadurch ergibt sich eine veränderte Wohnqualität durch einen veränderten Tagesablauf der Feriengäste (verlängerte Abende – Grillen, gemütliches Beisammensitzen u.ä.). Da es in der Gemeinde keine verabschiedete Satzung hinsichtlich des Verhältnisses von Wohnungen/Ferienquartieren gibt, ist zu befürchten, dass auf den genannten Flurstücken noch mindesten 4 Ferienunterkünfte errichtet werden könnten. Diese mögliche Entwicklung würde den Charakter der Wohnsiedlung komplett verändern, widerspricht auch grundsätzlichen Empfehlung hinsichtlich Vermischung von Wohnsiedlungen und Ferienquartieren.</p> <p>Ich bin niedergelassener Arzt in eigener Praxis, benötige zur Regeneration ein ruhiges Wohnumfeld, aus diesem Grunde habe ich mich vor 10 Jahren zum Neubau meines Wohnhauses in Lütow entschieden. Ich habe bei Umsetzung des Bebauungsplanes Bedenken hinsichtlich meiner Lebensqualität, das gleiche gilt auch für meine Nachbarn. Der</p>	<p>Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geschilderten subjektiv empfundenen Belästigungssituationen besitzen jedoch keine immissionsschutzrechtliche Relevanz, da es sich hierbei um verhaltensbedingten Lärm handelt, welcher dem Ordnungsrecht unterliegt und nicht durch bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Festsetzungen vermieden werden kann. Eine solche Belästigungssituation kann in jeder beliebigen Wohnsiedlung auftreten und besitzt daher keine Relevanz für das vorliegende Bauleitplanverfahren.</p> <p>Weiterhin ist festzustellen, dass das betroffene Gebiet innerhalb des Ortsteils Lütow bereits durch die vorhandene, seit Jahrzehnten bestehende Kleingartenanlage, vorgeprägt ist. Die von dem Bürger vorgetragenen störenden Situationen durch</p>

	<p>Bebauungsplan sollte dringend überarbeitet werden.</p>	<p>Feriengäste (Grillen, verlängerte Abende im Freien) ist ebenfalls eine typische Verhaltensweise in Kleingartenanlagen und Bungalowsiedlungen.</p>
<p>14</p>	<p>Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung Nr. 2 (Peter Brion) <u>Stellungnahme vom 29.03.2023:</u></p> <p>Ich bin Eigentümer des Grundstückes Flurst. Nr. 103/7. Dieses grenzt unmittelbar an das im Betreff genannte Bebauungsplangebiet d.h. hauptsächlich Flurstück 102/27 an. Unser Grundstück ist bebaut mit einem EFH mit ELW. Das heißt hier liegen 2 Hauptwohnsitze mit 2 Familien vor.</p> <p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nehme ich wie folgt Stellung und erhebe mehrere Einwände gegen den Bebauungsplan. Zur Situation: Der Bereich am Achterwasser ist eine ruhige Wohngegend mit vorwiegend Dauerbewohnern und Nebenwohnsitzen auf geräumigen Grundstücken. Auf dem Flurst. 102/27 wurde in den vergangenen Jahren eine Festwohneinheit in 3 Urlauberwohnungen umgewandelt. Dieser Teilbereich (ca. 500 m²) gehört zwar nicht zum Planungsbereich, die restlichen ca. 1000m² liegen jedoch anteilig im Planungsbereich und gehören dem gleichen Eigentümer. Schon durch den Bau dieser Urlauberwohnungen hat sich das Verkehrsaufkommen, Parktätigkeiten und Lärmbelästigung erhöht. Im Planungsbereich des Flurstücks 102/27 befindet sich ebenfalls ein z.Z. nicht genutzter Bungalow welcher später ggf. auch zur Urlaubervermietung genutzt wird. Dies soll darauf hinweisen, dass der Platz im beschriebenen Bereich schon jetzt eingeschränkt ist.</p> <p>Ich bin der Meinung, dass durch den Bebauungsplan Nr. 14 mit der angestrebten Bebauung von 3 weiteren Urlauber WE und einer WE zum Dauerwohnen ein erhebliches Konfliktpotential zwischen Eigentümer der Urlauberwohnungen und Dauerwohnern hervorgerufen wird. Dabei ist, aus meiner Sicht, gegen die Dauer WE auf dem Planungsgebiet nichts einzuwenden. Im og. Zusammenhang begründe ich meine Einwände wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die in der Planung vorgesehene Bebauung ergibt sich schon durch die Erschließung des gesamten Gebietes über die Zuwegung auf dem Flurst. 102/27 (die dann insgesamt 6 UrlauberWE+ genannter Bungalow und einer Dauer WE) bedient, eine sehr erhebliche Zunahme der Verkehrslärm- und Abgasemissionen. • Auf der, im Verhältnis zur vorgesehenen Bebauung, mit 2.000m² kleinen Fläche würde eine sehr enge Bebauung entstehen. Für jede WE muss noch ein Parkplatz dazugerechnet werden. 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Wie steht es diesbezüglich mit dem Brandschutz, im Nahbereich befinden sich auch reetgedeckte Gebäude. • In jeden Fall entsteht durch die Nutzung von einer derartigen Anzahl von Urlauberwohnungen und dem Freizeitverhalten von entsprechen vielen Urlaubern auf einem beschränkten Raum eine erheblich höhere Lärmbelästigung vom frühen Morgen bis spät in die Nacht. Dies ist nachvollziehbar durch An- und Abreise sowie entsprechenden Freizeitverhalten von Urlaubern, auch an Wochenenden. • Durch die geplanten Aktivitäten im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 wird in keiner Weise auf die Belange der Dauerbewohner und Nebenwohnungsbesitzer Rücksicht genommen. • Wie schon erwähnt sind die Grundstücke 103/7, 103/5, 102/24, 103/1 und 100/8 jeweils etwas größer. Deshalb haben wir in Abstimmung miteinander Biotope und Nistmöglichkeiten für verschiedene Tierarten angelegt, welches durch die zusammenhängende räumliche Größe und Ruhe auch zu Erfolgen führt. Die Atmosphäre und Ruhe genießen auch wir als Anwohner und machen uns deshalb bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 14 Sorgen. <p>• Als letztes möchte ich noch ausführen, dass ich bei der Teilnahme an den Gemeinderatssitzungen, immer den Eindruck hatte das der Bau von Urlauber- und Ferien WE, auf eine Dauer WE eine FE je Baubereich beschränkt werden soll. Einen entsprechenden Beschluss des Gemeinderates soll es geben.</p> <p>Deshalb und aus og. Gründen ist es nicht nachvollziehbar das ein solcher Plan im beschriebenen Umfeld genehmigt und umgesetzt wird. Dieser Einwand wurde auch erhoben, um vorbeugend die guten nachbarschaftlichen Beziehungen zu erhalten und Konflikte zu vermeiden.</p>	<p>Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geschilderten subjektiv empfundenen Belästigungssituationen besitzen jedoch keine immissionsschutzrechtliche Relevanz, da es sich hierbei um verhaltensbedingten Lärm handelt, welcher dem Ordnungsrecht unterliegt und nicht durch bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Festsetzungen vermieden werden kann. Eine solche Belästigungssituation kann in jeder beliebigen Wohnsiedlung auftreten und besitzt daher keine Relevanz für das vorliegende Bauleitplanverfahren.</p> <p>Weiterhin ist festzustellen, dass das betroffene Gebiet innerhalb des Ortsteils Lütow bereits durch die vorhandene, seit Jahrzehnten bestehende Kleingartenanlage, vorgeprägt ist. Die von dem Bürger vorgetragenen störenden Situationen durch Feriengäste (Grillen, verlängerte Abende im Freien) ist ebenfalls eine typische Verhaltensweise in Kleingartenanlagen und Bungalowsiedlungen.</p> <p>Einen Grundsatzbeschluss der Gemeinde Lütow zu einer 1:1-Regelung von Dauer- zu Ferienwohnungen existiert nicht.</p>
<p>14</p>	<p>Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung Nr. 3 (Kai Saupe) <u>Stellungnahme vom 17.03.2024:</u></p>	

<p>ich erhebe hiermit formell Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 14 und möchte meine Bedenken hinsichtlich der Zufahrtswege und der ganzjährigen Nutzung durch Urlauber und die damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 darlegen. Die Hauptgründe meines Einspruchs sind wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Wegerechte der Grundstückseigentümer:</u> Der Eigentümer des Grundstücks 102/23 hat ein eingetragenes Wegerecht über die Gemeinschafts-Wege-Grundstücke 107 /5 und 102/28. Im Gegensatz dazu verfügt der Eigentümer des Grundstücks 102/29 lediglich über ein Wegerecht über das Gemeinschaftsgrundstück 102/28, es existiert kein Wegerecht über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5. 2. <u>Unbefestigter Weg 107/5:</u> Der Weg über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 ist gegenwärtig unbefestigt und weist einen lehmhaltigen Untergrund auf. Diese Gegebenheiten machen den Weg bei starker Nässe nicht befahrbar und ist daher nicht für eine ganzjährige Nutzung durch Urlauber geeignet. Eine zu erwartende übermäßige Nutzung, insbesondere täglich mehrfache Durchfahrten durch Urlauber, würde zu erheblichen Schäden am Weg führen, wie beispielsweise Schlaglöcher mit Pfützenbildung und Fahrrinnen. Zudem besteht die Gefahr, dass Fahrzeuge sich festfahren und dadurch erhebliche Umweltschäden verursachen könnten. 3. <u>Verschlossenes Eingangstor:</u> Das Eingangstor, welches bei Nichtanwesenheit der Weganlieger/ Weegeigentümer verschlossen ist, würde bei Urlauberverkehr über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 wahrscheinlich permanent offen stehen. Dies könnte zu Sicherheitsproblemen führen und den ursprünglichen Plan des verschlossenen Tors insbesondere während der Wintermonate ad absurdum führen. 4. <u>Beeinträchtigung der Ruhe und Erholung durch verstärkten Verkehr:</u> Die bestehende ehemalige Kleingartenanlage mit kleinen Grundstücken weist Terrassen in direkter Nähe des Weges 107/5 auf. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens durch An- und Abreiseverkehr von Urlaubern würde die friedliche Atmosphäre stören und dem Erholungseffekt entgegenwirken. <p>Alternativvorschlag: Ich schlage vor, sämtliche Verkehrsströme zu den Grundstücken 102/23</p>	<p>Die Flurstücke mit den Nummern 102/28 und 107/5 gehören der Erschließung der Kleingartenanlage östlich des Geltungsbereiches an und sind ebenfalls in Privatbesitz. Der Eigentümer des Flurstückes 102/27 erteilt den Eigentümern der Flurstücke 102/23 und 102/29 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – nicht jedoch der gesamten Kleingartenanlage.</p> <p>Das Flurstück 107/5 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 14. Die Erschließung des Bebauungsplanes verläuft über das Flurstück 102/27.</p> <p>Das Eingangstor, welches sich auf dem Flurstück 107/5 befindet ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 14.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der genannte Alternativvorschlag</p>
--	--

	<p>und 102/29 ausschließlich über das Gelände des Bebauungsplans Nr. 14 zu ermöglichen. Dies könnte potenzielle Auswirkungen auf das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 minimieren und die befürchteten Schäden am Weg reduzieren. Ebenso kann das Tor insbesondere in den Wintermonaten planmäßig verschlossen bleiben. Hierfür wäre eine entsprechende Anpassung im Bebauungsplan und im Grundbuchamt vorzunehmen.</p> <p>Ich bitte um eingehende Prüfung meiner Einwände und des Alternativvorschlags sowie darum, diese in die Entscheidungsfindung bezüglich des Bebauungsplans einzubeziehen. Des Weiteren ersuche ich um Informationen über den weiteren Verlauf des Verfahrens und um die Möglichkeit zur aktiven Teilnahme an anstehenden öffentlichen Diskussionen zu diesem Thema.</p>	<p>ist bereits Bestandteil der zeichnerischen Festsetzung (s. Eintragung des Geh-, Fahr- und Leistungsrechts) Ein Einbezug des Flurstücks 107/5 war nie Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.</p>
<p>15</p>	<p>Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung Nr. 4 (Berndt, Irmtraut und Ulrich) <u>Stellungnahme vom 20.03.2024 (17.03.2024):</u></p> <p>ich erhebe hiermit formell Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 14 und möchte meine Bedenken hinsichtlich der Zufahrtswege und der ganzjährigen Nutzung durch Urlauber und die damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 darlegen. Die Hauptgründe meines Einspruchs sind wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Wegerechte der Grundstückseigentümer:</u> Der Eigentümer des Grundstücks 102/23 hat ein eingetragenes Wegerecht über die Gemeinschafts-Wege-Grundstücke 107 /5 und 102/28. Im Gegensatz dazu verfügt der Eigentümer des Grundstücks 102/29 lediglich über ein Wegerecht über das Gemeinschaftsgrundstück 102/28, es existiert kein Wegerecht über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5. 2. <u>Unbefestigter Weg 107/5:</u> Der Weg über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 ist gegenwärtig unbefestigt und weist einen lehmhaltigen Untergrund auf. Diese Gegebenheiten machen den Weg bei starker Nässe nicht befahrbar und ist daher nicht für eine ganzjährige Nutzung durch Urlauber geeignet. Eine zu erwartende übermäßige Nutzung, insbesondere täglich mehrfache Durchfahrten durch Urlauber, würde zu 	<p>Die Flurstücke mit den Nummern 102/28 und 107/5 gehören der Erschließung der Kleingartenanlage östlich des Geltungsbereiches an und sind ebenfalls in Privatbesitz. Der Eigentümer des Flurstückes 102/27 erteilt den Eigentümern der Flurstücke 102/23 und 102/29 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – nicht jedoch der gesamten Kleingartenanlage.</p> <p>Das Flurstück 107/5 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 14. Die Erschließung des Bebauungsplanes verläuft über das Flurstück 102/27.</p>

	<p>erheblichen Schäden am Weg führen, wie beispielsweise Schlaglöcher mit Pfützenbildung und Fahrrinnen. Zudem besteht die Gefahr, dass Fahrzeuge sich festfahren und dadurch erhebliche Umweltschäden verursachen könnten.</p> <p>3. <u>Verschlossenes Eingangstor</u>: Das Eingangstor, welches bei Nichtanwesenheit der Weganlieger/ Weegeigentümer verschlossen ist, würde bei Urlauberverkehr über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 wahrscheinlich permanent offen stehen. Dies könnte zu Sicherheitsproblemen führen und den ursprünglichen Plan des verschlossenen Tors insbesondere während der Wintermonate ad absurdum führen.</p> <p>4. <u>Beeinträchtigung der Ruhe und Erholung durch verstärkten Verkehr</u>: Die bestehende ehemalige Kleingartenanlage mit kleinen Grundstücken weist Terrassen in direkter Nähe des Weges 107/5 auf. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens durch An- und Abreiseverkehr von Urlaubern würde die friedliche Atmosphäre stören und dem Erholungseffekt entgegenwirken.</p> <p>Alternativvorschlag: Ich schlage vor, sämtliche Verkehrsströme zu den Grundstücken 102/23 und 102/29 ausschließlich über das Gelände des Bebauungsplans Nr. 14 zu ermöglichen. Dies könnte potenzielle Auswirkungen auf das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 minimieren und die befürchteten Schäden am Weg reduzieren. Ebenso kann das Tor insbesondere in den Wintermonaten planmäßig verschlossen bleiben. Hierfür wäre eine entsprechende Anpassung im Bebauungsplan und im Grundbuchamt vorzunehmen.</p> <p>Ich bitte um eingehende Prüfung meiner Einwände und des Alternativvorschlags sowie darum, diese in die Entscheidungsfindung bezüglich des Bebauungsplans einzubeziehen. Des Weiteren ersuche ich um Informationen über den weiteren Verlauf des Verfahrens und um die Möglichkeit zur aktiven Teilnahme an anstehenden öffentlichen Diskussionen zu diesem Thema.</p>	<p>Das Eingangstor, welches sich auf dem Flurstück 107/5 befindet ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 14.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der genannte Alternativvorschlag ist bereits Bestandteil der zeichnerischen Festsetzung (s. Eintragung des Geh-, Fahr- und Leistungsrechts) Ein Einbezug des Flurstücks 107/5 war nie Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.</p>
<p>16</p>	<p>Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung Nr. 5 (Michael Beyer) <u>Stellungnahme vom 23.03.2024 (17.03.2024):</u></p> <p>ich erhebe hiermit formell Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 14 und möchte meine Bedenken hinsichtlich der Zufahrtswege und der ganzjährigen Nutzung durch Urlauber und die damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 darlegen. Die Hauptgründe meines Einspruchs sind wie folgt:</p> <p>1. <u>Wegerechte der Grundstückseigentümer</u>: Der Eigentümer des Grundstücks 102/23 hat ein eingetragenes Wegerecht über die Gemeinschafts-Wege-Grundstücke 107 /5 und 102/28. Im Gegensatz dazu verfügt der Eigentümer des Grundstücks 102/29 lediglich</p>	<p>Die Flurstücke mit den Nummern 102/28 und 107/5 gehören der Erschließung der Kleingartenanlage östlich des</p>

<p>über ein Wegerecht über das Gemeinschaftsgrundstück 102/28, es existiert kein Wegerecht über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. <u>Unbefestigter Weg 107/5:</u> Der Weg über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 ist gegenwärtig unbefestigt und weist einen lehmhaltigen Untergrund auf. Diese Gegebenheiten machen den Weg bei starker Nässe nicht befahrbar und ist daher nicht für eine ganzjährige Nutzung durch Urlauber geeignet. Eine zu erwartende übermäßige Nutzung, insbesondere täglich mehrfache Durchfahrten durch Urlauber, würde zu erheblichen Schäden am Weg führen, wie beispielsweise Schlaglöcher mit Pfützenbildung und Fahrrinnen. Zudem besteht die Gefahr, dass Fahrzeuge sich festfahren und dadurch erhebliche Umweltschäden verursachen könnten. 3. <u>Verschlossenes Eingangstor:</u> Das Eingangstor, welches bei Nichtanwesenheit der Weganlieger/ Wegeigentümer verschlossen ist, würde bei Urlauberverkehr über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 wahrscheinlich permanent offen stehen. Dies könnte zu Sicherheitsproblemen führen und den ursprünglichen Plan des verschlossenen Tors insbesondere während der Wintermonate ad absurdum führen. 4. <u>Beeinträchtigung der Ruhe und Erholung durch verstärkten Verkehr:</u> Die bestehende ehemalige Kleingartenanlage mit kleinen Grundstücken weist Terrassen in direkter Nähe des Weges 107/5 auf. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens durch An- und Abreiseverkehr von Urlaubern würde die friedliche Atmosphäre stören und dem Erholungseffekt entgegenwirken. <p>Alternativvorschlag: Ich schlage vor, sämtliche Verkehrsströme zu den Grundstücken 102/23 und 102/29 ausschließlich über das Gelände des Bebauungsplans Nr. 14 zu ermöglichen. Dies könnte potenzielle Auswirkungen auf das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 minimieren und die befürchteten Schäden am Weg reduzieren. Ebenso kann das Tor insbesondere in den Wintermonaten planmäßig verschlossen bleiben. Hierfür wäre eine entsprechende Anpassung im Bebauungsplan und im Grundbuchamt vorzunehmen. Ich bitte um eingehende Prüfung meiner Einwände und des Alternativvorschlags sowie darum, diese in die Entscheidungsfindung bezüglich des Bebauungsplans einzubeziehen. Des Weiteren ersuche ich um Informationen über den weiteren Verlauf des Verfahrens und um die Möglichkeit zur aktiven Teilnahme an anstehenden öffentlichen Diskussionen zu diesem Thema.</p>	<p>Geltungsbereiches an und sind ebenfalls in Privatbesitz. Der Eigentümer des Flurstückes 102/27 erteilt den Eigentümern der Flurstücke 102/23 und 102/29 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – nicht jedoch der gesamten Kleingartenanlage.</p> <p>Das Flurstück 107/5 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 14. Die Erschließung des Bebauungsplanes verläuft über das Flurstück 102/27.</p> <p>Das Eingangstor, welches sich auf dem Flurstück 107/5 befindet ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 14.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der genannte Alternativvorschlag ist bereits Bestandteil der zeichnerischen Festsetzung (s. Eintragung des Geh-, Fahr- und Leistungsrechts) Ein Einbezug des Flurstücks 107/5 war nie Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.</p>
---	--

<p>17</p>	<p>Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung Nr. 6 (Löcher, Matthias und Uta) <u>Stellungnahme vom 25.03.2024 (17.03.2024):</u></p> <p>ich erhebe hiermit formell Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 14 und möchte meine Bedenken hinsichtlich der Zufahrtswege und der ganzjährigen Nutzung durch Urlauber und die damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 darlegen. Die Hauptgründe meines Einspruchs sind wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Wegerechte der Grundstückseigentümer:</u> Der Eigentümer des Grundstücks 102/23 hat ein eingetragenes Wegerecht über die Gemeinschafts-Wege-Grundstücke 107 /5 und 102/28. Im Gegensatz dazu verfügt der Eigentümer des Grundstücks 102/29 lediglich über ein Wegerecht über das Gemeinschaftsgrundstück 102/28, es existiert kein Wegerecht über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5. 2. <u>Unbefestigter Weg 107/5:</u> Der Weg über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 ist gegenwärtig unbefestigt und weist einen lehmhaltigen Untergrund auf. Diese Gegebenheiten machen den Weg bei starker Nässe nicht befahrbar und ist daher nicht für eine ganzjährige Nutzung durch Urlauber geeignet. Eine zu erwartende übermäßige Nutzung, insbesondere täglich mehrfache Durchfahrten durch Urlauber, würde zu erheblichen Schäden am Weg führen, wie beispielsweise Schlaglöcher mit Pfützenbildung und Fahrrinnen. Zudem besteht die Gefahr, dass Fahrzeuge sich festfahren und dadurch erhebliche Umweltschäden verursachen könnten. 3. <u>Verschlossenes Eingangstor:</u> Das Eingangstor, welches bei Nichtanwesenheit der Weganlieger/ Wegeigentümer verschlossen ist, würde bei Urlauberverkehr über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 wahrscheinlich permanent offen stehen. Dies könnte zu Sicherheitsproblemen führen und den ursprünglichen Plan des verschlossenen Tors insbesondere während der Wintermonate ad absurdum führen. 4. <u>Beeinträchtigung der Ruhe und Erholung durch verstärkten Verkehr:</u> Die bestehende ehemalige Kleingartenanlage mit kleinen Grundstücken weist Terrassen in direkter Nähe des Weges 107/5 auf. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens durch An- und Abreiseverkehr von Urlaubern würde die friedliche Atmosphäre stören und dem 	<p>Die Flurstücke mit den Nummern 102/28 und 107/5 gehören der Erschließung der Kleingartenanlage östlich des Geltungsbereiches an und sind ebenfalls in Privatbesitz. Der Eigentümer des Flurstückes 102/27 erteilt den Eigentümern der Flurstücke 102/23 und 102/29 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – nicht jedoch der gesamten Kleingartenanlage.</p> <p>Das Flurstück 107/5 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 14. Die Erschließung des Bebauungsplanes verläuft über das Flurstück 102/27.</p> <p>Das Eingangstor, welches sich auf dem Flurstück 107/5 befindet ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 14.</p>

	<p>Erholungseffekt entgegenwirken.</p> <p>Alternativvorschlag: Ich schlage vor, sämtliche Verkehrsströme zu den Grundstücken 102/23 und 102/29 ausschließlich über das Gelände des Bebauungsplans Nr. 14 zu ermöglichen. Dies könnte potenzielle Auswirkungen auf das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 minimieren und die befürchteten Schäden am Weg reduzieren. Ebenso kann das Tor insbesondere in den Wintermonaten planmäßig verschlossen bleiben. Hierfür wäre eine entsprechende Anpassung im Bebauungsplan und im Grundbuchamt vorzunehmen.</p> <p>Ich bitte um eingehende Prüfung meiner Einwände und des Alternativvorschlags sowie darum, diese in die Entscheidungsfindung bezüglich des Bebauungsplans einzubeziehen. Des Weiteren ersuche ich um Informationen über den weiteren Verlauf des Verfahrens und um die Möglichkeit zur aktiven Teilnahme an anstehenden öffentlichen Diskussionen zu diesem Thema.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der genannte Alternativvorschlag ist bereits Bestandteil der zeichnerischen Festsetzung (s. Eintragung des Geh-, Fahr- und Leistungsrechts) Ein Einbezug des Flurstücks 107/5 war nie Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.</p>
<p>18</p>	<p>Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung Nr. 7 (Christoph Ahrens) <u>Stellungnahme vom 02.04.2024 (17.03.2024):</u></p> <p>ich erhebe hiermit formell Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 14 und möchte meine Bedenken hinsichtlich der Zufahrtswege und der ganzjährigen Nutzung durch Urlauber und die damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 darlegen. Die Hauptgründe meines Einspruchs sind wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Wegerechte der Grundstückseigentümer:</u> Der Eigentümer des Grundstücks 102/23 hat ein eingetragenes Wegerecht über die Gemeinschafts-Wege-Grundstücke 107 /5 und 102/28. Im Gegensatz dazu verfügt der Eigentümer des Grundstücks 102/29 lediglich über ein Wegerecht über das Gemeinschaftsgrundstück 102/28, es existiert kein Wegerecht über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5. 2. <u>Unbefestigter Weg 107/5:</u> Der Weg über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 ist gegenwärtig unbefestigt und weist einen lehmhaltigen Untergrund auf. Diese Gegebenheiten machen den Weg bei starker Nässe nicht befahrbar und ist daher nicht für eine ganzjährige Nutzung durch Urlauber geeignet. Eine zu erwartende übermäßige 	<p>Die Flurstücke mit den Nummern 102/28 und 107/5 gehören der Erschließung der Kleingartenanlage östlich des Geltungsbereiches an und sind ebenfalls in Privatbesitz. Der Eigentümer des Flurstückes 102/27 erteilt den Eigentümern der Flurstücke 102/23 und 102/29 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – nicht jedoch der gesamten Kleingartenanlage.</p> <p>Das Flurstück 107/5 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 14. Die Erschließung des Bebauungsplanes verläuft über das Flurstück 102/27.</p>

	<p>Nutzung, insbesondere täglich mehrfache Durchfahrten durch Urlauber, würde zu erheblichen Schäden am Weg führen, wie beispielsweise Schlaglöcher mit Pfützenbildung und Fahrspuren. Zudem besteht die Gefahr, dass Fahrzeuge sich festfahren und dadurch erhebliche Umweltschäden verursachen könnten.</p> <p>3. <u>Verschlossenes Eingangstor</u>: Das Eingangstor, welches bei Nichtanwesenheit der Weganlieger/ Wegeigentümer verschlossen ist, würde bei Urlauberverkehr über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 wahrscheinlich permanent offen stehen. Dies könnte zu Sicherheitsproblemen führen und den ursprünglichen Plan des verschlossenen Tors insbesondere während der Wintermonate ad absurdum führen.</p> <p>4. <u>Beeinträchtigung der Ruhe und Erholung durch verstärkten Verkehr</u>: Die bestehende ehemalige Kleingartenanlage mit kleinen Grundstücken weist Terrassen in direkter Nähe des Weges 107/5 auf. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens durch An- und Abreiseverkehr von Urlaubern würde die friedliche Atmosphäre stören und dem Erholungseffekt entgegenwirken.</p> <p>Alternativvorschlag: Ich schlage vor, sämtliche Verkehrsströme zu den Grundstücken 102/23 und 102/29 ausschließlich über das Gelände des Bauungsplans Nr. 14 zu ermöglichen. Dies könnte potenzielle Auswirkungen auf das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 minimieren und die befürchteten Schäden am Weg reduzieren. Ebenso kann das Tor insbesondere in den Wintermonaten planmäßig verschlossen bleiben. Hierfür wäre eine entsprechende Anpassung im Bauungsplan und im Grundbuchamt vorzunehmen.</p> <p>Ich bitte um eingehende Prüfung meiner Einwände und des Alternativvorschlags sowie darum, diese in die Entscheidungsfindung bezüglich des Bauungsplans einzubeziehen. Des Weiteren ersuche ich um Informationen über den weiteren Verlauf des Verfahrens und um die Möglichkeit zur aktiven Teilnahme an anstehenden öffentlichen Diskussionen zu diesem Thema.</p>	<p>Das Eingangstor, welches sich auf dem Flurstück 107/5 befindet ist nicht Bestandteil des Bauungsplanes Nr. 14.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der genannte Alternativvorschlag ist bereits Bestandteil der zeichnerischen Festsetzung (s. Eintragung des Geh-, Fahr- und Leistungsrechts) Ein Einbezug des Flurstücks 107/5 war nie Bestandteil des vorliegenden Bauungsplanes.</p>
<p>19</p>	<p>Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung Nr. 8 (Liane Ehrhardt) <u>Stellungnahme vom 05.04.2024 (17.03.2024):</u></p> <p>ich erhebe hiermit formell Einspruch gegen den Bauungsplan Nr. 14 und möchte meine Bedenken hinsichtlich der Zufahrtswege und der ganzjährigen Nutzung durch Urlauber und die damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 darlegen. Die Hauptgründe meines Einspruchs sind wie folgt:</p>	

<p>1. <u>Wegerechte der Grundstückseigentümer:</u> Der Eigentümer des Grundstücks 102/23 hat ein eingetragenes Wegerecht über die Gemeinschafts-Wege-Grundstücke 107 /5 und 102/28. Im Gegensatz dazu verfügt der Eigentümer des Grundstücks 102/29 lediglich über ein Wegerecht über das Gemeinschaftsgrundstück 102/28, es existiert kein Wegerecht über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5.</p> <p>2. <u>Unbefestigter Weg 107/5:</u> Der Weg über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 ist gegenwärtig unbefestigt und weist einen lehmhaltigen Untergrund auf. Diese Gegebenheiten machen den Weg bei starker Nässe nicht befahrbar und ist daher nicht für eine ganzjährige Nutzung durch Urlauber geeignet. Eine zu erwartende übermäßige Nutzung, insbesondere täglich mehrfache Durchfahrten durch Urlauber, würde zu erheblichen Schäden am Weg führen, wie beispielsweise Schlaglöcher mit Pfützenbildung und Fahrrinnen. Zudem besteht die Gefahr, dass Fahrzeuge sich festfahren und dadurch erhebliche Umweltschäden verursachen könnten.</p> <p>3. <u>Verschlossenes Eingangstor:</u> Das Eingangstor, welches bei Nichtanwesenheit der Weganlieger/ Weegeigentümer verschlossen ist, würde bei Urlauberverkehr über das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 wahrscheinlich permanent offen stehen. Dies könnte zu Sicherheitsproblemen führen und den ursprünglichen Plan des verschlossenen Tors insbesondere während der Wintermonate ad absurdum führen.</p> <p>4. <u>Beeinträchtigung der Ruhe und Erholung durch verstärkten Verkehr:</u> Die bestehende ehemalige Kleingartenanlage mit kleinen Grundstücken weist Terrassen in direkter Nähe des Weges 107/5 auf. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens durch An- und Abreiseverkehr von Urlaubern würde die friedliche Atmosphäre stören und dem Erholungseffekt entgegenwirken.</p> <p>Alternativvorschlag: Ich schlage vor, sämtliche Verkehrsströme zu den Grundstücken 102/23 und 102/29 ausschließlich über das Gelände des Bebauungsplans Nr. 14 zu ermöglichen. Dies könnte potenzielle Auswirkungen auf das Gemeinschafts-Wege-Grundstück 107/5 minimieren und die befürchteten Schäden am Weg reduzieren. Ebenso kann das Tor insbesondere in den Wintermonaten planmäßig verschlossen bleiben. Hierfür wäre eine entsprechende Anpassung im Bebauungsplan und im Grundbuchamt vorzunehmen. Ich bitte um eingehende Prüfung meiner Einwände und des Alternativvorschlags sowie darum, diese in die Entscheidungsfindung bezüglich des Bebauungsplans einzubeziehen. Des</p>	<p>Die Flurstücke mit den Nummern 102/28 und 107/5 gehören der Erschließung der Kleingartenanlage östlich des Geltungsbereiches an und sind ebenfalls in Privatbesitz. Der Eigentümer des Flurstückes 102/27 erteilt den Eigentümern der Flurstücke 102/23 und 102/29 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – nicht jedoch der gesamten Kleingartenanlage.</p> <p>Das Flurstück 107/5 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 14. Die Erschließung des Bebauungsplanes verläuft über das Flurstück 102/27.</p> <p>Das Eingangstor, welches sich auf dem Flurstück 107/5 befindet ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 14.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der genannte Alternativvorschlag ist bereits Bestandteil der zeichnerischen Festsetzung (s. Eintragung des Geh-, Fahr- und Leistungsrechts) Ein Einbezug des Flurstücks 107/5 war nie Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.</p>
--	---

	<p>Weiteren ersuche ich um Informationen über den weiteren Verlauf des Verfahrens und um die Möglichkeit zur aktiven Teilnahme an anstehenden öffentlichen Diskussionen zu diesem Thema.</p>	
--	--	--