

Geschäftszeichen	Datum: 11.12.2024	Drucksache Nr. 08-BV 2024-031
------------------	----------------------	----------------------------------

Gremium Gemeindevertretung	Termin 18.12.2024	Beratungsergebnis
-------------------------------	----------------------	-------------------

Beitrittsbeschluss zur erteilten Genehmigung mit Auflage und Maßgaben (AZ: 03347-24-44) zum Bebauungsplan Nr. 13 " Östlich des Lütower Weges"

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt zur Erlangung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ den Beitritt zu den Maßgaben und Auflagen folgenden Inhalts:

Maßgabe 1

Es ist nachzuweisen, dass der Erwerb von Ökopunkten in einem geeigneten Ökokonto zum Ausgleich des Defizits von 1.982,25 Kompensations-Flächenäquivalenten (KFÄ) erfolgt ist. Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist auf Ebene der Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 3 BauGesetzbuch (BauGB) abschließend zu klären. Der Eingriff kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des genannten BP ausgeglichen werden. Als externe Ausgleichsmaßnahme ist der Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto vorgesehen, welches in den vorgelegten Unterlagen nicht benannt wird. Damit ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan nicht abschließend geklärt. Für die externe Kompensationsmaßnahme ist ein Ökokonto zu wählen, mit der unteren Naturschutzbehörde ist abzustimmen, ob dieses geeignet ist. Als Nachweis für den Erwerb der Ökopunkte ist mir das Abbuchungsprotokoll vorzulegen.

Maßgabe 2

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 02.05.2024 ist in die Abwägung einzustellen. In seiner Stellungnahme vom 02.05.2024 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen nicht jedoch der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen nicht jedoch der Geplanten Ausweisung der Flächen für Ferienwohnungen zugestimmt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Gemeinde Lütow hat sich im Rahmen der Abwägung nicht mit dieser Stellungnahme auseinandergesetzt, es liegt hier ein Abwägungsdefizit vor, welches auszuräumen ist.

Maßgabe 3

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald hat in den Stellungnahmen der Übergangslösung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung nicht zugestimmt. Dies wurde in der Abwägung berücksichtigt. Es ist wie unter Maßgabe Nr. 2 aufgeführt zu verfahren.

Auflage 1

Sämtliche Auslegungsunterlagen sind unter Angabe des Auslegungszeitraumes zu beurkunden, dabei ist ebenfalls die Veröffentlichung im Internet aufzuführen. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind mit den Entwürfen der Bauleitpläne, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Diese Auslegungsunterlagen sind unter Angabe des Auslegungszeitraumes zu beurkunden und den Verfahrensakten beizufügen. Dieses Beurkundungserfordernis gilt damit auch für jede einzelne umweltbezogene Stellungnahme. Möglich wäre eine gemeinsame Beurkundung, dann sind die Stellungnahmen jedoch wie z.B. bei Notarverträgen untrennbar miteinander zu verbinden (Umlegen der linken oberen Ecken, Klammern, Siegeln, und Beurkundung unter Angabe des Auslegungszeitraumes auf der ersten oder letzten Seite der einzelnen Unterlagen).

Auflage 2

Die Begründung ist hinsichtlich der Löschwasserversorgung zu aktualisieren. Der Abwägung ist zu entnehmen, dass im Nahbereich des Geltungsbereiches ein Saugbrunnen angelegt worden ist, dies findet

sich in der Begründung nicht wieder. Die Löschwasserversorgung zählt zur gesicherten Erschließung, die Begründung ist daher zu aktualisieren

Der nunmehr nach dem Beitritt zu den Maßgaben und Auflagen überarbeitete Bebauungsplan Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung einschließlich Anlagen wird gebilligt.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan tritt erst mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ergebnis der Beratung und Abstimmung: Beschluss Nr.					
Gremium Gemeindevertretung		Gesetzliche Mitglieder		Sitzungsdatum	TOP
Beschluss				Abstimmung	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> laut Vorlage		Ja	Nein
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> mit Abweichung			Enthaltung
Gemäß § 24 KV M-V (Mitwirkungsverbot) waren folgende Vertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:					

Unterschrift

Siegel

Unterschrift

Begründung:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 06. Juni 2024 den Bebauungsplan Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 19. April 2024 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19. April 2024 wurde gebilligt.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat mit Schreiben vom 16. Oktober 2024 die Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen (AZ: 03347-24-44) für die Satzung des Bebauungsplans Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.

Folgende Maßgaben wurden erteilt:

- 1. Es ist nachzuweisen, dass der Erwerb von Ökopunkten in einem geeigneten Ökokonto zum Ausgleich des Defizits von 1.982,25 Kompensations-Flächenäquivalenten (KFÄ) erfolgt ist.** Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist auf Ebene der Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 3 BauGesetzbuch (BauGB) abschließend zu klären.
Der Eingriff kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des genannten BP ausgeglichen werden. Als externe Ausgleichsmaßnahme ist der Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto vorgesehen, welches in den vorgelegten Unterlagen nicht benannt wird. Damit ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan nicht abschließend geklärt.
Für die externe Kompensationsmaßnahme ist ein Ökokonto zu wählen, mit der unteren Naturschutzbehörde ist abzustimmen, ob dieses geeignet ist. Als Nachweis für den Erwerb der Ökopunkte ist mir das Abbuchungsprotokoll vorzulegen.
- 2. Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 02.05.2024 ist in die Abwägung einzustellen.** In seiner Stellungnahme vom 02.05.2024 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen nicht jedoch der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen nicht jedoch der Geplanten Ausweisung der Flächen für Ferienwohnungen zugestimmt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Gemeinde Lütow hat sich im Rahmen der Abwägung nicht mit dieser Stellungnahme auseinandergesetzt, es liegt hier ein Abwägungsdefizit vor, welches auszuräumen ist.
- 3. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald hat in den Stellungnahmen der Übergangslösung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung nicht zugestimmt. Dies wurde in der Abwägung berücksichtigt. Es ist wie unter Maßgabe Nr. 2 aufgeführt zu verfahren.**

Die Abbuchung der Ökopunkte erfolgte. Die Eignung des verwendeten Ökokontos und die Abbuchung der o.g. Kompensationsäquivalente wurden durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald mit Datum vom 21.11.2024 bestätigt.

Die Stellungnahme des Amtes Für Raumordnung und Landesplanung wurde in die Abwägung eingestellt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Zustimmung zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Nicht-Unterstützung der Ausweisung der Flächen für Ferienwohnungen wurde zur Kenntnis genommen. Der aufgeführte Widerspruch zum Grundsatz 3.1.3 (6) des RREP VP wurde zur Kenntnis genommen und wird von der Gemeinde wie folgt abgewogen:

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Lütow mit den Ortsteilen Neuendorf, Netzelkow und Lütow weist bereits eine gut entwickelte und durchmischte Nutzung der Wohnformen des Dauerwohnens und der touristischen Übernachtungsmöglichkeiten mit Ferienwohnungen zu in etwa gleichen Anteilen aus (ca. 50% / 50%, s. Anlagen 1.1-1.4 der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lütow). Die Nutzung der Konversionsflächen der ehemaligen Stallanlagen im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" für den Neubau von Ferienwohnungen ist zudem auch in der erforderlichen Wirtschaftlichkeit zur Projektdurchführung begründet. Die Gemeinde Lütow erreicht mit der Umsetzung der Ziele des vorliegenden Bebauungsplans eine nachhaltige städtebauliche, soziale und wirtschaftliche Abrundung und Ergänzung ihrer Eigenentwicklung. Die Grundlage der weiteren touristischen Entwicklung der Gemeinde Lütow wurde mit deren Grundsatzbeschluss zur Antragstellung auf Anerkennung als Tourismusort (Beschluss Nr. 08-B 2022-006 vom 22.12.2022) an das zuständige Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit geschaffen. Insofern entspricht auch die zusätzliche Ausweisung des Sondergebietes Ferienwohnungen im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" den gemeindlichen Entwicklungszielen der Gemeinde Lütow

Weiter wurde die Abwägung in Bezug auf die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ergänzt. Die Ablehnung zu den abflusslosen Sammelgruben wurde zur Kenntnis genommen und die entsprechende Festsetzung aus den Planunterlagen ersatzlos gestrichen. In der

Begründung unter Pkt. 7.2 Ver- und Entsorgung wurde auf die Erweiterung der Kläranlage verwiesen sowie auf die zeitliche Überschneidung der Fertigstellung der Erweiterungsarbeiten und des Bebauungsplanverfahrens. Demnach ist ein ordnungsgemäßer Anschluss an das zentrale Abwasserbeseitigungssystem möglich.

Weiter wurden folgende Auflagen wurden erteilt:

1. **Sämtliche Auslegungsunterlagen sind unter Angabe des Auslegungszeitraumes zu beurkunden, dabei ist ebenfalls die Veröffentlichung im Internet aufzuführen.** Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind mit den Entwürfen der Bauleitpläne, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Diese Auslegungsunterlagen sind unter Angabe des Auslegungszeitraumes zu beurkunden und den Verfahrensakten beizufügen. Dieses Beurkundungserfordernis gilt damit auch für jede einzelne umweltbezogene Stellungnahme. Möglich wäre eine gemeinsame Beurkundung, dann sind die Stellungnahmen jedoch wie z.B. bei Notarverträgen untrennbar miteinander zu verbinden (Umlegen der linken oberen Ecken, Klammern, Siegeln, und Beurkundung unter Angabe des Auslegungszeitraumes auf der ersten oder letzten Seite der einzelnen Unterlagen).
2. **Die Begründung ist hinsichtlich der Löschwasserversorgung zu aktualisieren.** Der Abwägung ist zu entnehmen, dass im Nahbereich des Geltungsbereiches ein Saugbrunnen angelegt worden ist, dies findet sich in der Begründung nicht wieder. Die Löschwasserversorgung zählt zur gesicherten Erschließung, die Begründung ist daher zu aktualisieren.

Die Beurkundung der Unterlagen wurde entsprechend der Auflage 1 durchgeführt. Auf Seite 51 der Begründung (Hinweis 2) wurden die Angaben zu den vorhandenen Saugbrunnen ergänzt und zusätzlich eine Übersichtskarte (Anlage 5 zur Begründung) mit den Saugbrunnen eingefügt.

Mit einem sogenannten Beitrittsbeschluss erklärt sich die Gemeindevertretung mit Änderungen des genehmigungspflichtigen Bebauungsplanentwurfs einverstanden, die die Bauordnungsbehörde bei der Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen verlangt hat. Durch diesen Beschluss wird die Genehmigung wirksam.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja / <input checked="" type="checkbox"/> Nein		Finanzierung	
Insgesamt:	Jährlich in Folge:	Zuschüsse/ Beiträge:	Eigenanteil:
Veranschlagung im	Ergebnishaushalt:	<input type="checkbox"/> Ertrag /	<input type="checkbox"/> Aufwand
	Finanzhaushalt:	<input type="checkbox"/> Einzahlung /	<input type="checkbox"/> Auszahlung
Betrag im Jahr 2023 :		Produkt. Konto .	
Betrag im Jahr 2024 :			
Betrag im Jahr 2025 :			
Betrag im Jahr 2026 :			

Verfasser: Lafin, Anne
 Sachbearbeiter: **Lafin, Anne** (Bauamt), 09.12.2024
 Tel.: 03836/ 251-189, eMail: anne.lafin@wolgast.de

Anlagen:

- Übersichtskarte
- Planzeichnung
- Begründung
- Abwägung