

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
<b>Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB</b>		
1	<b>Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern</b> Schuhhagen 3, 17489 Greifswald	10.01.2023 02.05.2024
2	<b>Landesamt für innere Verwaltung M-V</b> Postfach 120135, 19018 Schwerin	24.10.2022
3	<b>Bergamt Stralsund</b> Postfach 1138, 18401 Stralsund	16.11.2022
4	<b>Feuerwehr Lütow-Neuendorf</b> Neue Straße 2, 17440 Lütow OT Neuendorf	09.11.2022
5	<b>Hauptzollamt Stralsund</b> Postfach 2264, 18409 Stralsund	26.10.2022
6	<b>Forstamt Neu Pudagla</b> 17459 Seebad Ückeritz	15.11.2022
7	<b>Landkreis Vorpommern-Greifswald</b> Postfach 1132, 17464 Greifswald	18.11.2022 08.01.2024, 21.02.2024
8	<b>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V</b> Postfach 1338, 18263 Güstrow	16.11.2022
9	<b>Neptune Energy</b> Hauptstraße 5, 49716 Meppen	24.11.2022
10	<b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern – Abteilung 2</b> Badenstraße 18, 18439 Stralsund	23.11.2022
11	<b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern – Abteilung 4</b> Badenstraße 18, 18439 Stralsund	18.11.2022 04.01.2024
12	<b>Straßenbauamt Neustrelitz</b> Hertelstraße 8, 17235 Neustrelitz	04.11.2022
13	<b>Wasser- und Bodenverband Insel Usedom-Peenestrom</b> Am Erlengrund 1D, 17449 Mölschow	03.11.2022 22.12.2023
14	<b>Zweckverband Wasserversorgung &amp; Abwasserbeseitigung Insel Usedom</b> Zum Achterwasser 6, 17459 Seebad Ückeritz	09.11.2022 08.01.2024
15	<b>Amt Am Peenestrom – Gemeinde Krummin</b> Burgstraße 6, 17438 Wolgast	04.01.2024
16	<b>Amt Usedom Nord – Gemeinde Zinnowitz</b> Möwenstraße 1, 17454 Zinnowitz	06.12.2022 19.01.2024

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1	<p><b>Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern</b>  <u>Stellungnahme vom 10.01.2023</u></p> <p>Mit dem o.g. Vorhaben (6 ha) sollen eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum mit Feuerwehr, Gemeinderäumen, Kindertagesstätte, und Veranstaltungssaal“ (0,84 ha), ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst und Kultur“ (1,0 ha), öffentliche und private Grünflächen sowie ein allgemeines Wohngebiet (2,66 ha) entwickelt werden.</p> <p>Ein Anteil des Plangebietes ist bebaut, ein weiterer Anteil durch Gebäudereste aus landwirtschaftlicher Nutzung geprägt und der überwiegende Anteil wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.</p> <p>Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Lütow Gemeinde des Nahbereichs von Zinnowitz. Gemäß der Karte des RREP VP liegt das Vorhaben in einem Tourismusentwicklungsraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.</p> <p>Bei der Planung sind daher unter anderem die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) sowie der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1) RREP VP) zu berücksichtigen.</p> <p>Die geplante Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche mit unterschiedlichen Funktionen der Daseinsvorsorge wird raumordnerisch mitgetragen. Solch eine Entwicklung ist dazu geeignet, der Gemeinde einen städtebaulichen zentralen Anlaufpunkt für das öffentliche Leben zu geben und wirkt identitätsstärkend.</p> <p>Die geplante Entwicklung des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst und Kultur“ wird raumordnerisch mitgetragen. Der Standort ist durch Gebäudereste aus landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Eine Nachnutzung ermöglicht die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands. Zudem ist die spezialisierte Ausrichtung mit dem Schwerpunkt „Kunst und Kultur“ dazu geeignet, den Tourismus als bedeutenden Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern zu stabilisieren und nachhaltig zu entwickeln (3.1.3 (8) RREP VP).</p> <p>Gegen den großen Anteil an geplanten Grünflächen werden erhebliche raumordnerische Bedenken erhoben, da diese überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch nehmen, unbegründet sind und damit den regionalplanerischen Grundsätzen zu Landwirtschaftsräumen (3.1.4 (1) RREP VP) sowie zur Siedlungsstruktur (4.1 (7) RREP VP) widersprechen.</p>	<p>Die Zustimmung zur Gemeinbedarfsfläche wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung zum Sondergebiet "Kunst und Kultur" wurde zur Kenntnis genommen. Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Die Flächen sollen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen und eine angemessene Einbindung in das Landschaftsbild gewährleisten. Die betroffenen Landwirte wurden von Beginn an in das Planverfahren einbezogen.</p>

<p>Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten und die geplanten Wohnbauflächen sind mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar. Gemäß der raumordnerischen Funktion von Lütow ist die Wohnbauflächenentwicklung laut Programmpunkt 4.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) am Eigenbedarf zu orientieren. Der Eigenbedarf resultiert aus dem Bedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung für die Verbesserung der Wohnverhältnisse, aus dem Ersatzbedarf für die Abgänge von Altbauwohnungen bzw. durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und aus der Haushaltsnachfrage. Er schließt nicht die Zuwanderung von außen bzw. die gesamte Nachfrage ein. Die Kapazitäten sind in Wohneinheiten anzugeben. Die Innenentwicklungspotentiale gemäß 4.1 (5) LEP 2016 sind bei der Planung zu beachten. Gemäß gemeindlichem Aufstellungsbeschluss vom 28.09.2022 sollen hier 40 Wohneinheiten entwickelt werden. Die Planunterlagen zum Vorentwurf greifen diese Zielsetzung nicht mehr auf. Demnach lassen die Festsetzungen ein Entwicklungspotential von bis zu 80 Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnformen zu. Das entspricht einer Erweiterung von fast 40 % des gesamtgemeindlichen Wohnungsbestandes und ist mit dem Ziel 4.2 (2) LEP 2016 nicht vereinbar.</p> <p>Ausnahmsweise sollen im allgemeinen Wohngebiet auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen zugelassen werden. Diese Nutzungen werden raumordnerisch nicht unterstützt. Eine Raumbedeutsamkeit ergibt sich hier aus der Summe der entstehenden 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 ermöglicht werden soll, verstärkt die Effekte unter anderem auf die Versorgungs- und Verkehrssituation. Damit widerspricht die geplante Nutzung dem Grundsatz 3.1.3 (6) des RREP VP zu Tourismusräumen. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen sowie eine Nutzung durch Zweitwohnsitze ausschließen kann.</p> <p>Bitte gestatten Sie noch folgenden Hinweis:</p> <p>Die Größenordnung, die Kapazitäten und auch die Erschließungsstruktur der geplanten Wohnbau- und Grünflächen weichen erheblich von der bestehenden Siedlungsstruktur ab und bilden einen komplett neuen Siedlungsansatz. Eine solche Entwicklung erfordert zunächst eine strategische Auseinandersetzung der Gemeindeentwicklung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.</p> <p>Zusammenfassung: Auf Grundlage der vorgelegten Fassung ist der Bauleitplan mit dem Ziel 4.2 (2) LEP 2016 nicht vereinbar.</p> <p>Ich empfehle folgende Vorgehensweise:</p>	<p>Die Bedenken zur Anzahl der ausgewiesenen Wohnflächen wurde zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis eines gemeinsamen Abstimmungstermins mit den AfR, dem Amt Am Peenestrom, der Gemeinde Lütow und der Gemeinde Zinnowitz wurde die Anzahl der Dauerwohneinheiten auf die Hälfte reduziert und die restlichen Flächen der Ferienwohnungsnutzung zugeführt.</p>
---	---

- Überarbeitung des Gesamtkonzepts im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und Reduzierung der Siedlungs- und Grünflächen auf ein notwendiges Maß.

Verzicht auf die Wohnbauflächen östlich des Lütower Weges im Sinne einer bedarfsgerechten Entwicklung und zu Gunsten der Kapazitäten östlich des Lütower Weges (i.V.m. den Kapazitäten aus dem Bebauungsplan Nr. 12 „Westlich des Lütower Weges“).

- Eine strategische Auseinandersetzung zum Umgang mit Ferienwohnungen sowie zum Umgang mit touristisch motiviert genutzten Wohneinheiten, um eine Sicherung der Dauerwohnfunktion langfristig zu gewährleisten.

- Die geeignete Untersuchungsebene dazu ist der Flächennutzungsplan.

Ich erlaube mir, eine Kopie meiner Stellungnahme zur Kenntnis an das von der Planung betroffene Grundzentrum Zinnowitz zu schicken.

#### Stellungnahme vom 02.05.2024:

mit dem o. g. Vorhaben (6 ha) sollen eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum mit Feuerwehr, Gemeinderäumen, Kindertagesstätte, und Veranstaltungssaal“ (0,84 ha), ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst und Kultur“ (1,0 ha), öffentliche und private Grünflächen, ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ sowie ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Ein Anteil des Plangebietes ist bebaut, ein weiterer Anteil durch Gebäudereste aus landwirtschaftlicher Nutzung geprägt und der überwiegende Anteil wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 10.01.2023 wurden der Gemeinde die von der Planung betroffenen raumordnerischen Belange mitgeteilt und festgestellt, dass die ursprünglich geplanten 80 Dauerwohneinheiten den gemeindlichen Eigenbedarf deutlich überschreiten. In dem erneut vorgelegten Entwurf wurde das allgemeine Wohngebiet soweit reduziert, dass in den neuen Entwicklungsflächen östlich des Lütower Weges maximal 36 Dauerwohneinheiten entwickelt werden können. Damit wird der mit der Raumordnung abgestimmte Eigenbedarf der Gemeinde für die nächsten 15 Jahre ausgeschöpft.

Gleichzeitig sollen auf den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“, an Stelle von Dauerwohneinheiten, bis zu 30 Ferienwohneinheiten entwickelt werden. Diese Nutzungen werden raumordnerisch nicht unterstützt. Eine Raumbedeutsamkeit ergibt sich hier aus der Summe der entstehenden 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 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.

<p>die Gäste authentische und qualitativ hochwertige Angebote nutzen können. Ein rein quantitativer Zuwachs von Beherbergungskapazitäten, wie mit der Planung ermöglicht werden soll, verstärkt die Effekte unter anderem auf die Versorgungs- und Verkehrssituation. Damit widerspricht die geplante Ferienhausnutzung dem Grundsatz 3.1.3 (6) des RREP VP zu Tourismusräumen.</p> <p>Ich empfehle eine strategische Auseinandersetzung zum Umgang mit Ferienwohnungen sowie zum Umgang mit touristisch motiviert genutzten Wohneinheiten, um eine Sicherung der Dauerwohnfunktion langfristig zu gewährleisten.</p>	<p>Der aufgeführte Widerspruch zum Grundsatz 3.1.3 (6) des RREP VP wurde zur Kenntnis genommen und wird von der Gemeinde wie folgt abgewogen:</p> <p>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</p>
---	--

		Weges" den gemeindlichen Entwicklungszielen der Gemeinde Lütow.
<p><b>2</b></p>	<p><b>Landesamt für innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen <u>Stellungnahme vom 24.10.2022</u></b></p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.</li> <li>- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.</li> <li>- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.</li> <li>- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.</li> </ul> <p>Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.</p> <p>Hinweis: Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige</p>	<p>Die gesetzlich geschützten Festpunkte wurden in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Die Hinweise wurden in die Planzeichnung und Begründung übernommen.</p>

	Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.	Der Landkreis Vorpommern-Greifswald wurde am Verfahren beteiligt.
<b>3</b>	<p><b>Bergamt Stralsund</b> <u>Stellungnahme vom 16.11.2022</u></p> <p>Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Bebauungsplan Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ OT Neuendorf der Gemeinde Lütow befindet sich innerhalb der unbefristeten Bergbauberechtigung Bergwerkseigentum (BWE 025/910) „Lütow-Krummin“. Dieses BWE wurde erteilt zur Aufsuchung und Gewinnung von flüssigen Kohlenwasserstoffen, gasförmigen mineralischen Rohstoffen, Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind. Inhaberin dieses BWE ist die Firma NEPTUNE Energy Deutschland GmbH, Ahrensburger Straße 1, 30659 Hannover. Für eine endgültige Abstimmung wenden Sie sich bitte an den Inhaber der o.g. Bergbauberechtigung. Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund werden nicht berührt. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Neptune Energy Deutschland GmbH wurde am Verfahren beteiligt.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
<b>4</b>	<p><b>Feuerwehr Lütow-Neuendorf</b> <u>Stellungnahme vom 09.11.2022</u></p> <p>Die Feuerwehr Lütow-Neuendorf hat keinerlei Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ der Gemeinde Lütow.</p>	Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.
<b>5</b>	<p><b>Hauptzollamt Stralsund</b> <u>Stellungnahme vom 26.10.2022</u></p> <p>im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem B-Plan Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" folgendes an: 1 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.  2 Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das</p>	Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.

	<p>Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.</p> <p>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>	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
6	<p><b>Forstamt Neu Pudagla</b> <u>Stellungnahme vom 18.11.2022</u></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ der Gemeinde Lütow wird von Seiten des Forstamtes Neu Pudagla befürwortet. Waldflächen oder Waldabstände sind nicht betroffen.</p>	Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.
7	<p><b>Landkreis Vorpommern-Greifswald</b> <u>Stellungnahme vom 18.11.2022:</u></p> <p><b>1. Gesundheitsamt – SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst</b> 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. 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 ausreichend 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.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen. Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken bzw. Einwände zum Bebauungsplan Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ OT Neuendorf der Gemeinde Lütow.</p> <p><b>2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz – SG Bauleitplanung / Denkmalschutz</b> 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 Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft. Die Planungsziele zur Schaffung eines neuen kulturellen Mittelpunktes, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.</p> <p>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. 13 wurde im FNP überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und nur zum geringen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Der B-Plan Nr. 13 wird nicht aus dem FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung. In dem in der Neuaufstellung befindenden FNP wurde der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 wie folgt dargestellt: Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung/ Gemeindezentrum „Wohnbaufläche, Sondergebiet nach §10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kunst und Kultur“, Grünfläche, Maßnahmenflächen. Der in der Aufstellung befindende FNP in der Neuaufstellung, ist den städtebaulichen Zielsetzungen des B-Planes Nr. 13 anzupassen. Bei dem B-Plan Nr. 13 würde es sich dann um einen Bebauungsplan nach §8 Abs. 3 BauGB handeln. Wird der von dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtskraft des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan Nr. 13 der Genehmigungspflicht.</p> <p>2- Der in der textlichen Festsetzung I.5. und der Planzeichenerklärung verwendete Begriff „Hochbauten“ ist zwingend durch eine rechtseindeutige Formulierung zu ersetzen.</p> <p>3- Die Verfahrensvermerke sind auf Vollständigkeit (es fehlt der Verfahrensvermerk zur Planungsanzeige) zu prüfen.</p> <p>4- Die drei letzten Verfahrensvermerke sind auf ihre inhaltliche Richtigkeit, unter Beachtung des</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>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und der Begriff "Hochbauten" durch "oberirdische bauliche Anlagen" ersetzt.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Verfahrensvermerke aktualisiert.</p>
--	---

<p>§ 10 Abs. 3 BauGB und des „Gemeinsamen Einführungserlasses zum Baugesetzbuch“, zu prüfen.</p> <p>5- Die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist nachzuweisen (dies gilt insbesondere für die geplanten Wohnkapazitäten).</p> <p>6- Die Notwendigkeit der Umwandlung der derzeit offensichtlich landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 13, ist gemäß §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen.</p> <p>7- Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen (dem Abschnitt 7 der Begründung ist der Nachweis der erforderlichen Löschwasserversorgung nicht zu entnehmen).</p> <p>8- Zum vorgeschlagenen Umfang und Detailierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß Beteiligungsunterlagen, bestehen keine Einwände.</p> <p><b>2.1.2 SB Bodendenkmalpflege</b></p> <p>Gem. §2 Abs. 5 i.V.m. §5 Abs. 2 der geltenden Fassung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.</p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.</p> <p>Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich der o.g. Planung Funde möglich, daher sind folgende Regelungen als Maßnahme zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächten, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. §11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.</p> <p>Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist unter Punkt 7 „Erschließung“ (Löschwasserbereitstellung auf S. 55) zu finden.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden in der Begründung sowie in der Planzeichnung unter Punkt 6 „Hinweise“ (Punkt 4 Bodenfunde und Denkmalpflege auf S. 49) ergänzt.</p>
--	--

<p>des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen gemäß §1 Abs. 3 i.V.m.m §4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege – als Träger öffentlicher Belange – erforderlich ist.</p> <p><b>2.1.3 SB Baudenkmalpflege</b> Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.</p> <p><b>2.2 SG Naturschutz</b> Zur vorliegenden Planung kann aus Sicht der Naturschutzbehörde zurzeit keine umfassende Stellungnahme abgegeben werden. Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind für die Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Umweltbericht Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde Lütow eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ ist 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 Schutzgut Fläche, welches losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten ist. Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 des v.g. Gesetzes anzuwenden.</p> <p>Den Ausführungen zum Schutzgut Landschaftsbild wird nicht gefolgt. Hier sind der Argumentation zwingend Ergänzungen vorzunehmen. Mit der geplanten Bebauung kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes und damit dem Erleben in der Landschaft. Da sich das Gebiet zurzeit im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ befindet und auch im Rahmen des Ausgliederungsverfahrens die Wertung des Landschaftsbildes eine entscheidende Rolle spielt, ist in der vorliegenden Planung eine Visualisierung der geplanten Bebauung vorzunehmen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wird die Zulassung eines Pultdaches und eines Flachdaches für das Hauptgebäude ausgewiesen. Diese Dachformen sind im Bereich des Dorfes Neuendorf keine typische Dacheindeckung und führen dazu, dass die Gebäudekörper in ihrer Kubatur als Fremdkörper in der Landschaft wirken und bei der Landschaftsbildbetrachtung zu einer negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild führen werden.</p>	<p>Die Nichtbetroffenheit wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Umweltbericht wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Schutzgut Landschaftsbild wurde im Umweltbericht überarbeitet. Eine Visualisierung der geplanten Bebauung wurde im Rahmen des Herausnahmeantrags der Flächen aus dem LSG erstellt.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt 5.3.1 "Dachgestaltung" die Dachformen Pultdach und Flachdach ersatzlos gestrichen.</p>
--	---

<p>Die Ausweisung von Pult- und Flachdächern erfolgt im Textteil B Ziffer 1 Dachgestaltung für die Teilflächen 2,3 und 5.</p> <p>Da die Teilfläche 7 im Innenbereich nach § 34 BauGB des Ortes liegt, wird dies aus Sicht der UNB bei einer Dachflächenbegrünung nicht befürwortet, aber zur Kenntnis genommen. Der Ausschluss von Pult und Flachdach ist eine kompensationsmindernde Maßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild.</p> <p>Da die Stallgebäude im Geltungsbereich abgebrochen werden soll, ist nochmals zu prüfen, ob man die Firsthöhe der Teilfläche 8 mit einer Firsthöhe von 15 m festsetzen muss. Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Ähnlichen in der Naturschutzbehörde anhängigen Verfahren auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet, die Anordnung der Gebäude und deren Gebäudekubatur eine erhebliche Rolle spielt.</p> <p>Weiterhin ist in den Festsetzungen zum B-Plan die Dacheindeckung ausgewiesen worden und deren Farbgebung. Hier sollte die Nutzung von glasierten Steinen ausgeschlossen werden, da diese eine entsprechende Wirkung in die Landschaft hinein haben.</p> <p>Es wird empfohlen ein städtebauliches Konzept und eine Visualisierung der Planung im Rahmen des Umweltberichtes einzureichen und sich mit dem Thema Landschaftsbild und Landschaftsschutzgebiet auseinanderzusetzen und dies im Rahmen der LSG Ausgliederung in Ansatz zu bringen.</p> <p>Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot und Darstellungen in der Planzeichnung – Kartenteil A und Textteil B</p> <p>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 anlagebedingten, 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 sollte nach den Hinweisen</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt 5.3.1 "Dachgestaltung" die Dachformen Pultdach und Flachdach ersatzlos gestrichen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die maximale Firsthöhe auf 13m reduziert.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt 5.3.1 "Dachgestaltung" die glasierten Dachziegel ausgeschlossen.</p> <p>Eine Visualisierung der geplanten Bebauung wurde im Rahmen des Herausnahmeantrags der Flächen aus dem LSG erstellt.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>zur Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung 2018 erfolgen. 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 zur 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 kann zurzeit nicht zugestimmt werden. Sollte die LSG Ausgliederung für das Plangebiet nicht vor Beschlussfassung des derzeitigen F-Planes erfolgen und die Fläche als Weißfläche dargestellt werden, ist bei der vorliegenden Bilanzierung der Lagefaktor zu korrigieren.</p> <p>Der Plan befindet sich im LSG und damit wäre der Lagefaktor 1,25 und würde sich nur im Bereich von 100m zur Straße auf 1 reduzieren.</p> <p>Bei den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist bei der Maßnahme A3 zu berücksichtigen, dass die Flächenbreite mindestens 50 m (Ziffer 6.11 der HzE 2018 – Anforderungen zur Anerkennung Punkt 3) betragen muss. Dies ist in Teilbereichen der Maßnahme A3 nicht der Fall. Weiterhin ist die Anlage eines Bolzplatzes nicht zulässig. Aus der Planzeichnung kann nicht entnommen werden, dass die Fläche des Sportplatzes nicht mehr Bestandteil der Maßnahme A3 ist.</p> <p>Die Maßnahmenfläche A2 erfüllt nicht die Funktion eines Feldgehölzes, da hier nur eine Breite von 4 bzw. 5 m vorgesehen ist. Die Maßnahme entspricht auch nicht der geforderten Lage in der Landschaft. Das Gehölz würde nicht in der freien Landschaft liegen. Hier ist darüber nachzudenken, die Anlage einer Feldhecke (HzE 2018- Maßnahme 2.21) vorzusehen. Hier wäre eine Mindestbreite von 7 m erforderlich.</p> <p>Bei der Maßnahme A2 ist die Strauchart Rosa rugosa zu streichen. Die Art wird als invasive Art eingestuft und ist somit nicht auszubringen.</p> <p>Bei der Maßnahme A2 wird darauf verwiesen, dass die Erweiterung des geschützten Biotopes zu einer Veränderung des Biotopes führt, die künstlich herbeigeführt wird. Es handelt sich um eine geschlossene Struktur, die durch die Anpflanzung erheblich verändert wird. Dies wird nicht befürwortet.</p> <p>Die Maßnahme A6 stellt keine Ausgleichsmaßnahme dar.</p> <p>Die im Kartenteil A dargestellten Maßnahmen A2 bis A6 spiegeln sich in der Planzeichenerklärung nicht wieder. Gleiches gilt für die Planzeichen in den Maßnahmen im Kartenteil.</p> <p>Der Punkt 5 unter Ziffer I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Überschreitung der Baugrenzen ist aus Sicht der Naturschutzbehörde nicht eindeutig: Im Textteil B gibt es keine</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die entsprechende Kompensationsmaßnahme angepasst.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Anlage einer Feldhecke, statt eines Feldgehölzes, geplant.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Art Rosa rugosa gestrichen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Planung von der Erweiterung des geschützten Biotopes Abstand genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die textlichen Festsetzungen korrigiert.</p>
--	---

<p>Aussage zur Baulinie.</p> <p><b>Biotopechutz nach §20 NatSchAG MV</b></p> <p>Die Maßnahme A6 stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Mit der Ausweisung der Baugrenzen und Nutzungen ist darauf zu achten, dass eine Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotopes ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung wird das geschützte Biotop durchschnitten.</p> <p>Nach §20 Abs. 3 NatSchAG MV kann die untere Naturschutzbehörde Auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigung der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Die Beeinträchtigung des Biotopes ist vor Ort nicht ausgleichbar.</p> <p>Im Rahmen der Planung besteht die Möglichkeit die Erschließung der Grundstücke hinter dem geschützten Biotop unter Berücksichtigung der Kronentraufe der Gehölze anzulegen.</p> <p>Somit bleibt das Biotop erhalten und es kommt zu einer Abschirmung des Wohngebietes.</p> <p>Eine Durchschneidung des Biotopes wird nicht zugestimmt, da dann der Charakter des Biotopes vollständig verloren geht und im Rahmen der notwendigen Beteiligung der 6 anerkannten Naturschutzverbände mit einer Ablehnung zu rechnen ist.</p> <p>Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften:</p> <p>Nach §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97</li><li>• Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG</li><li>• Europäische Vogelarten</li><li>• Tier und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind; Streng geschützt sind laut §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG;</li><li>• Arten des Anhanges A der EG-Verordnung 338/97</li><li>• Arten des Anhanges IV der Richtlinie 92/43/EWG</li><li>• Tier und Pflanzenarten die in einer Rechtsverordnung nach §54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.</li></ul> <p>Nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</li><li>2. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,</li></ol>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Erschließungsplanung geändert.</p>
---	---

<p>3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,  4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie nicht entgegenstehen.  Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird zur Kenntnis genommen. Die Bewertung der Feldlerche wird nicht bestätigt.  Es sind hier Ackerflächen vorhanden, auf denen die Feldlerche durchaus als Brutvogel vorkommen kann.  Die Vermeidungsmaßnahmen und CEF Maßnahmen sind unter dem Punkt Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG im Textteil B festzusetzen.</p> <p><b>Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“</b>  Der gesamte Planbereich liegt im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene – Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996).  Die Ausgliederung erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplanverfahrens. Der Antrag für die gesamten Flächenausgliederungen im Rahmen des FNP liegt noch nicht vollumfänglich vor. Der Abschluss des Verfahrens ist offen.</p> <p><b>3. Amt für Hoch- und Tiefbau / Immobilienmanagement</b>  3.1 Kreisstraßenmeisterei</p> <p>Seitens der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald bestehen gegen o.g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände. Vorhaben mit Auswirkungen auf die Kreisstraße K 29 VG wie Anlage oder Änderung von Grundstückszufahrten sowie Erschließungsarbeiten von Ver- und Entsorgungsunternehmen sind der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Einzelvorhaben anzuzeigen.</p> <p><b>4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung</b>  4.1.2 SG Abfallwirtschaft/ Immissionsschutz – SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz  (Stellungnahme nachgereicht am 24.03.2023)</p> <p>Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag überarbeitet.</p> <p>Die CEF-Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Antragsunterlagen wurden in Abstimmung mit der UNB erarbeitet und werden nach Fertigstellung eingereicht.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung und die Hinweise wurden</p>
---	---

<p>Die aktuelle Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern – Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten.</p> <p>Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<a href="http://www.kreis-vg.de">http://www.kreis-vg.de</a>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<a href="http://www.vevq-karlsburg.de/">http://www.vevq-karlsburg.de/</a>) verfügbar.</p> <p>Die Müll-bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:</p> <p>Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§45, Abs. 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.</p> <p>Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C27). Für die Errichtung von Stichstraßen und –wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.</p> <p>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 Minstdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.</p> <p>Bei den Bauarbeiten (Erschließung, Abriss, Neubau) anfallende Abfälle sind 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 Zuführungen zu einer Bauschuttrecyclinganlage sind unzulässig.</p> <p>Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen /Abfälle – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und II, zu beachten.</p>	zur Kenntnis genommen.
--	------------------------

<p>Unter Beachtung der in den Planungsunterlagen enthaltenen Ausführungen zum Bodenschutz, bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde des LK VG keine Einwände zum o.g. Vorhaben.</p> <p>4.1.3 SB Immissionsschutz Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:</p> <p>Hinweise: Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BlmSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-) Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen. Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BlmSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.</p> <p>4.2 SG Wasserwirtschaft Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:</p> <p>Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)</p> <p>Eine Zwischenlösung der Entsorgung des anfallenden Abwassers über Sammelgruben wird seitens der unteren Wasserbehörde abgelehnt, da die Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz und das B-Planverfahren zeitlich etwa gleich abgeschlossen werden und somit eine zentrale Abwasserentsorgung möglich ist (siehe auch Begründung zum B-Plan S. 52, Punkt 7.2. letzter Absatz). Der Grundwasserkörper Usedom Nord (WP_KO_12_16) ist chemisch und mengenmäßig in einem schlechten Zustand. Chemisch sind es Ammonium-N und Phosphate, die eine Überschreitung der Schwellenwerte nach Grundwasserverordnung zeigen. (H) (siehe auch hierzu Umweltbericht Punkt 4.4)</p>	<p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>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</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>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 Entnahmemengen, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartnerin: Frau Schlosser, Tel; 03834/87603264). (A) In der Begründung zum B-Plan S. 50, Punkt 10 (Grundwasser) und in der Planzeichnung – Hinweise Punkt 10 ist der zuständige Bearbeiter entsprechend zu ändern. (A)</p> <p>Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (A)</p> <p>Das anfallende Abbruchmaterial ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden. (A)</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Verkehrsflächen innerhalb des B-Planes Nr. 13 sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Die Nebenanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von <math>1 \cdot 10^{-6}</math> m/s bis <math>1 \cdot 10^{-4}</math> m/s liegen.</p> <p>Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.</p>	<p>des Bebauungsplanverfahrens. Demnach ist ein ordnungsgemäßer Anschluss an das zentrale Abwasserbeseitigungssystem möglich.</p>
---	---

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn die derzeit trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

## **5. Straßenverkehrsamt**

### 5.1 SG Verkehrsstelle

Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrlenkung 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 zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- 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 schaffende (n) Verkehrsfläche(n) später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden sollen.

Zu 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 Verkehrsbeschilderungen 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 späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.
- Die Straßen müssen so angelegt werden, dass
  - Die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen auf Planzeichnung und in der Begründung berücksichtigt.

<p>Feuerwehr gewährleistet ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Eine (eventuell notwendige) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.</li> <li>○ 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 die entsprechende Aufgabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.</li> </ul> <p>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. Diese 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"> <li>○ Diese 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.</li> </ul> <p><b>6. Ordnungsamt</b>  6.1 SG Brand- und Katastrophenschutz  6.1.2 SB Abwehrender Brandschutz  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 stehenden Frist, Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Über die Nachalarmierung weiterer Nachbarwehren entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort bzw. vorgefundener Lage.</p>	<p>Die Zustimmung und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsplanung erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt.</p>
---	---

<p>Zugänglichkeit und Zufahrten Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr“ M-V herzustellen.</p> <p>Löschwasserversorgung Für den Planungsbereich ist gemäß Arbeitsblatt W 405 ein Mindestlöschwasservolumenstrom von 48m<sup>3</sup>/h (800l/min) notwendig. Diese Aussage wird mitgetragen. Gemäß B-Plan-Begründung kann die Löschwasserversorgung in diesem Bereich nicht über ein öffentliches Hydranten-System als Grundschutz der Gemeinde gesichert werden. Es sind im 300m – Umkreis um die jeweiligen potentiellen Brandobjekte also geeignete Wasserentnahmestellen (Bohrbrunnen, Zisternen, Löschteiche, usw.) zu schaffen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde.</p> <p>6.1.3 SB Katastrophenschutz Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung Aus den mir vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes geht hervor, dass für das Planungsgebiet keine Daten erfasst sind. Sollten im Verlauf der Umsetzung der Maßnahme 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.</p> <p>Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/ -hochwasser Für das Planungsgebiet 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.</p> <p>Andere Risiken oder Gefahren sind uns zurzeit nicht bekannt.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Nahbereich des Geltungsbereichs wurde inzwischen ein zusätzlicher Saugbrunnen geschaffen. Die Löschwasserversorgung ist damit sichergestellt.</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><u>Stellungnahme vom 08.01.2024:</u></p> <p><b>1. Gesundheitsamt – SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst</b>                  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.                  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 ausreichend 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 ein Allgemeines Wohngebiet von</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>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. 13 „Östlich des Lütower Weges“ OT Neuendorf der Gemeinde Lütow.</p> <p><b>2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz – SG Bauleitplanung / Denkmalschutz</b></p> <p>2.1 SG Technische Bauaufsicht / Bauplanung</p> <p>2.1.1 Team Bauordnung Stellungnahme wird nachgereicht</p> <p>2.1.2 Team Bauplanung 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 Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.</p> <p>Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:</p> <p>1. Die Gemeinde Lütow verfügt über keinen/einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 wurde im FNP überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und nur zum geringen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Der B-Plan Nr. 13 wird nicht aus dem FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung. In dem in der Neuaufstellung befindenden FNP wurde der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 wie folgt dargestellt: Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung/ Gemeindezentrum „Wohnbaufläche, Sondergebiet nach §10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kunst und Kultur“, Grünfläche, Maßnahmenflächen. Der in der Neuaufstellung befindende FNP, ist den städtebaulichen Zielsetzungen des B-Planes Nr. 13 anzupassen. Bei dem B-Plan Nr. 13 würde es sich dann um einen Bebauungsplan nach §8 Abs. 3 BauGB handeln. Wird der von dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtskraft des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan Nr. 13 der Genehmigungspflicht.</p> <p>2. Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind aus Gründen der erforderlichen Klarheit der getroffenen Festsetzungen, eindeutig von einander</p>	<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. Die Farbtonunterscheidung wurde deutlicher hervorgehoben. Außerdem sind die Grünflächen durch die Planzeichen 13.2.1</p>
--	--

	<p>unterscheidbar festzusetzen. Die geringfügige Farbtonunterscheidung ist unzureichend.</p> <p>3. Die erforderliche Erschließung gemäß §30 Abs. 1 BauGB, der in der Planzeichnung durch Baugrenzen / Baulinie festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in den Teilflächen 2 und 3, ist nachzuweisen.</p> <p>4. Die Verfahrensvermerke ist mit dem Verfahrensvermerk zur Planungsanzeige nach §17 LPlIG M-V zu ergänzen.</p> <p>5. Die drei letzten Verfahrensvermerke sind auf ihre inhaltliche Richtigkeit, unter Beachtung des § 10 Abs. 3 BauGB und des „Gemeinsamen Einführungserlasses zum Baugesetzbuch“, zu prüfen (Satzungsbeschluss, Ausfertigung und Inkrafttreten). (Beispiel) Satzungsbeschluss Der Bebauungsplan Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ OT Neuendorf der Gemeinde Lütow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am...von der Gemeindevertretung Lütow als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Lütow vom.... Gebilligt. (Beispiel) Ausfertigung Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ OT Neuendorf der Gemeinde Lütow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>6. Die textliche Festsetzung I. 1.1 Ausnahmen -Gebäude und Räume für die freien Berufe gemäß § 13 BauNVO, Räume zulässig. Gebäude sind gemäß §13 BauNVO in den Baugebieten nach §§ 4a bis 9 zulässig. Als Art der baulichen Nutzung wurde hier das Allgemeine Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind nach §13 BauNVO im WA nicht zulässig.</p> <p>7. Die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung (s. Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 10.01.2023) ist nachzuweisen.</p> <p>8. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen (dem Abschnitt 7 der Begründung ist der Nachweis der erforderlichen Löschwasserversorgung nicht zu entnehmen).</p>	<p>und 15.14 voneinander getrennt.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Erschließung wurde durch die Eintragung von Privatstraßen festgesetzt.</p> <p>Die Verfahrensvermerke wurden mit der Planungsanzeige nach §17 LPlIG M-V ergänzt.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Verfahrensvermerke korrigiert.</p> <p>Die ausnahmsweise zulässige Festsetzung „Gebäude und Räume für die freien Berufe gem. §13 BauNVO“ wurde ersatzlos gestrichen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Begründung ergänzt.</p>
--	--	--

<p>2.2 SG Rechtl. Bauaufsicht / Denkmalschutz 2.2.1 Team Denkmalschutz Stellungnahme wird nachgereicht</p> <p>2.3 SG Naturschutz (Nachreichung vom 21.02.2024) Zur vorliegenden Planung kann aus Sicht der Naturschutzbehörde zurzeit keine umfassende Stellungnahme abgegeben werden. Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind für die Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Umweltbericht Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde Lütow eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a 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 Schutzgut Fläche, welches losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten ist. Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 des v. g. Gesetzes anzuwenden.</p> <p>Den Ausführungen zum Schutzgut Landschaftsbild wird weiterhin nicht gefolgt. Hier sind in der Argumentation zwingend Ergänzungen vorzunehmen. Mit der geplanten Bebauung kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes und damit des Erlebens in der Landschaft. Da sich das Gebiet zurzeit im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ befindet und auch im Rahmen des Ausgliederungsverfahrens die Wertung des Landschaftsbildes eine entscheidende Rolle spielt, ist in der vorliegenden Planung eine Visualisierung der geplanten Bebauung vorzunehmen. In den Umweltbericht sind die Aussagen aus dem Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet zu übernehmen. Bei Übernahme der dort dargestellten Ausführungen kann der Umweltbericht bestätigt werden.</p> <p>Den geänderten Festsetzungen zu den Dachformen, den ausgewiesenen Firsthöhen, und der Farbgebung der Dacheindeckung ist gefolgt worden. Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot und Darstellungen in der Planzeichnung Kartenteil A und Textteil B 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 anlagebedingten,</p>	<p>keine Stellungnahme eingegangen</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Ausführungen aus dem Herausnahmeantrag in den Umweltbericht übernommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>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 § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden. Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung von 2018 erfolgen. Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen. Befindet sich die Kompensationsmaßnahme nicht auf dem Eingriffsgrundstück, ist der Nachweis der Flächenverfügbarkeit zu erbringen, und die Maßnahmen sind durch Sicherung der Grunddienstbarkeit und eine Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden.</p> <p>Der vorgelegten Bilanzierung des Eingriffs kann zurzeit nicht zugestimmt werden. Sollte die LSG Ausgliederung für das Plangebiet nicht vor Beschlussfassung des derzeitigen F-Planes erfolgen und die Fläche als Weißfläche dargestellt werden, ist bei der vorliegenden Bilanzierung der Lagefaktor zu korrigieren. Der Plan befindet sich im LSG. Damit wäre der Lagefaktor 1,25 und würde sich nur im Bereich von 100 m zur Straße auf 1 reduzieren.</p> <p>Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen A1 bis A5 werden bestätigt.</p> <p>Für die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ist eine genaue Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Grundstücken vorzunehmen.</p> <p>Es sind Mittel für die Dauer von 25 Jahren zum Erhalt der Kompensationsmaßnahmen vorzuhalten.</p> <p>Biotopschutz nach § 20 NatSchAG MV Die Maßnahme A 6 stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Mit der Ausweisung der Baugrenzen und Nutzungen ist darauf zu achten, dass eine Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotopes ausgeschlossen werden kann. Mit der jetzt vorliegenden Planung wird der Forderung der unteren Naturschutzbehörde</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die LSG-Ausgliederung soll vor dem Satzungsbeschluss des vorliegenden B-Plans abgeschlossen werden. Die Korrektur des Lagefaktors ist dann nicht mehr erforderlich.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Maßnahmen sind in den Maßnahmenblättern den jeweiligen Flurstücken zugeordnet.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
---	--



einer Bodenmulde angelegt. Mit Wintergetreide bestellte Äcker sowie intensiv gedüngtes Grünland stellen aufgrund der hohen Vegetationsdichte keine optimalen Brutbiotope dar. Von Mitte April bis Juli erfolgt die Eiablage, Zweitbruten sind üblich. Spätestens im August sind die letzten Jungen flügge.

Die Feldlerchenfenster werden durch die untere Naturschutzbehörde nicht als CEF-Maßnahme für die Feldlerche anerkannt. Die Feldlerchenfenster befinden sich in Flächen, die nach „guter fachlicher Praxis“ bewirtschaftet werden. Diese Bewirtschaftung schließt die Verwendung von Herbiziden, Pestiziden, Fungiziden und Dünger mit ein, auch die Feldlerchenfenster müssen ggf. mit Herbiziden behandelt werden, um überhaupt weitgehend vegetationsfreie Flächen anlegen zu können. CEF-Maßnahmenflächen müssen jedoch qualitativ hochwertig sein, das heißt, es dürfen keine chemischen Substanzen verwendet werden und die Flächen dürfen nur möglichst wenig Störung ausgesetzt sein. Dies trifft auf die Feldlerchenfenster in einem Intensivacker nicht zu. Die Feldlerchenfenster können bei CEF-Maßnahmen nicht als alleinige Maßnahme angewendet werden. Im „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW“, Aktualisierung 2020, Anhang B, wird beschrieben, dass sie nur mit Maßnahmen wie der Anlage von Extensivgrünland, Nutzungsextensivierung von Intensiväckern und Anlage von Ackerbrachen kombiniert werden können. Weiterhin ist dem Methodenhandbuch zu entnehmen, dass pro Revier 10 Fenster a mind. 20m<sup>2</sup> angelegt werden müssen. Statt der geplanten 5 Feldlerchenfenster müssten 60 Stück angelegt werden.

Zusätzlich ist die Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Feldlerchenfenster für die untere Naturschutzbehörde schwer bis gar nicht umsetzbar, da die Feldlerchenfenster mitunter in großen Ackerschlägen liegen und fußläufig nicht zu erreichen sind. Das Feldlerchenfenster jährlich neu angelegt werden müssen, aber auch an anderen Stellen, vergrößert die Problematik der schweren Kontrollierbarkeit der Funktionsfähigkeit.

Problematisch ist auch die grundbuchliche Sicherung der Flächen. Es können nicht die einzelnen Flächen gesichert werden. Es müsste eine Eintragung für das gesamte Flurstück getätigt werden.

Um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen, müssen neue Maßnahmen entwickelt werden. Die vorgelegte Bewertung der Betroffenheiten der Feldlerche ist falsch. Zu bewerten ist der Verlust auf der Fläche der Planung unter Berücksichtigung der Meideabstände. Es würde somit hier eine Fläche von ca. 1,5 ha verloren gehen. Da die Fläche der 1,5 ha auf den geplanten Kompensationsflächen liegt, wird für diesen Fall auf Ersatzhabitats verzichtet.

Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“

Der gesamte Planbereich liegt im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996).

Die Ausgliederung erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplanverfahrens. Der Antrag für die

Die Hinweise zur Bewertung der CEF-Maßnahme und zur Betroffenheit der Feldlerche wurden zur Kenntnis genommen. Da auf die Ersatzhabitats verzichtet werden kann, wird die festgesetzte CEF-Maßnahme 4 Lerchenfenster ersatzlos gestrichen.

<p>gesamten Flächenausgliederungen im Rahmen des FNP ist im Beteiligungsverfahren. Der Abschluss des Verfahrens ist offen.</p> <p><b>3 Amt für Hoch- und Tiefbau / Immobilienmanagement</b></p> <p>3.1 Kreisstraßenmeisterei</p> <p>Seitens der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald bestehen gegen o.g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände. Vorhaben mit Auswirkungen auf die Kreisstraße K 29 VG wie Anlage oder Änderung von Grundstückszufahrten sowie Erschließungsarbeiten von Ver- und Entsorgungsunternehmen sind der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Einzelvorhaben anzuzeigen.</p> <p><b>4 Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung</b></p> <p>4.1 SG Abfallwirtschaft/ Immissionsschutz</p> <p>4.1.1 SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz</p> <p>Untere Abfallbehörde</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 (<a href="http://www.kreis-vg.de">http://www.kreis-vg.de</a>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<a href="http://www.vevg-karlsburg.de/">http://www.vevg-karlsburg.de/</a>) verfügbar.</p> <p>Die Müll-bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:</p> <p>Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§45, Abs. 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.</p> <p>Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C27). Für die Errichtung von Stichstraßen und –wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.</p> <p>Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung und die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.</p> <p>Bei den Bauarbeiten (Erschließung, Abriss, Neubau) anfallende Abfälle sind 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 Zuführungen zu einer Bauschuttrecyclinganlage sind unzulässig.</p> <p>Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen 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>4.1.2 SB Immissionsschutz Die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde sind im o.g. B-Plan berücksichtigt.</p> <p>4.2 SG Wasserwirtschaft Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung der Auflagen und Hinweise, aus der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 26.10.2022, zu.</p> <p><b>5 Kataster und Vermessungsamt</b></p>	<p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung und die Hinweise aus der Stellungnahme vom 26.10.2022 wurden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>5.1. SG Geodatenzentrum 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><b>6 Straßenverkehrsamt</b></p> <p>6.1 SG Verkehrsstelle Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn folgende generelle Auflagen eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Bei Verkehrsraumeinschränkungen 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.</li><li>• Durch die geplante Bebauung Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen und diese nicht geblendet werden</li><li>• Für die zu schaffenden Parkflächen u.a. auch die „Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ beachtet werden</li><li>• Bei der Ausfahrt vom B-Plan – Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist</li><li>• Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,</li><li>• 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.</li></ul> <p>Bei der beabsichtigten Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches ist grundsätzlich folgendes zu beachten: Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche ist zu beachten, dass dies auf Straßen mit überwiegender Aufenthaltsfunktion, Erschließungsfunktion und geringem Kraftfahrzeugverkehr</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung und die Auflagen / Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

erfolgt. Diese Straßen stehen allen Verkehrsteilnehmern, also auch den Fahrzeugen, auf der gesamten Verkehrsfläche gleichberechtigt zur Verfügung (Mischverkehr). Für das Verhalten der Verkehrsteilnehmer gelten abweichend von den allgemeinen Vorschriften der Straßenverkehrs-Ordnung besondere Regeln. Insbesondere ist das Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme geregelt.

Verkehrsberuhigte Bereiche müssen deshalb durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegend und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. Entscheidend ist, dass die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befänden sich nicht auf einer „normalen“ Straße, sondern in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf den nicht verkehrlichen Nutzungen von Aufenthalt und Spiel.

Anlage 3 StVO-Richtzeichen, Abschnitt 4 verkehrsberuhigter Bereich lfd. Nr. 12 VZ 325.1

1. Wer ein Fahrzeug führt, muss mit Schrittgeschwindigkeit fahren.
2. Wer ein Fahrzeug führt, darf den Fußgängerverkehr weder gefährden noch behindern; wenn nötig, muss gewartet werden.
3. Wer zu Fuß geht, darf den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
4. Wer ein Fahrzeug führt, darf außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht parken, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen und zum Be- oder Entladen.
5. Wer zu Fuß geht, darf die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.

Wegen der ausschließlichen Verantwortlichkeit muss die Straßenverkehrsbehörde insbesondere die Vorschriften über die bauliche Gestaltung beachten. Zwar begründen die Zeichen 325.1/2. Rechtlich den verkehrsberuhigten Bereich, sie sind jedoch in der Regel nicht in der Lage, den Kraftfahrer tatsächlich zu entsprechendem Verhalten zu veranlassen, während sich andererseits die Fußgänger, insbesondere die Kinder und ältere Menschen, vermeintlich sicher fühlen. Die Vorschriften über bauliche Voraussetzungen eines verkehrsberuhigten Bereichs müssen daher im Interesse der Verkehrssicherheit ernst genommen werden.

Die Vorschriften über das Verhalten in verkehrsberuhigten Bereichen gehen von der Ausgestaltung als Mischfläche aus. Die Trennung der Verkehrsarten ist aufgehoben. Im Interesse der Verkehrssicherheit ist hierzu eine entsprechende bauliche Gestaltung als unabdingbare Voraussetzung für die Anordnung der Zeichen 325.1 und 325.2 notwendig.

Folgende bauliche Mindestanforderungen sind zu beachten:

- Niveaugleicher Ausbau über die gesamte Straßenbreite; im Einzelfall kann ein teilweiser Ausbau dieser Art genügen, wenn der Eindruck einer Fläche mit Aufenthaltsfunktion

gleichwohl zweifelsfrei vermittelt wird;

- Deutlich erkennbare Ausbildung der Zufahrten durch Material- oder Niveauunterschied zwischen der zuführenden Straße und der Einfahrt in den verkehrsberuhigten Bereich (Torwirkung); das ist u.a. auch deshalb wichtig, um die Fahrzeugführer auf das Äußerste an Sorgfalt (§10 Satz 1 StVO) hinzuweisen.
- Deutlich erkennbare Ausbildung der Kreuzung innerhalb des Bereichs. Da die baulichen Mindestanforderungen im Regelfall nicht ausreichen, um das Verhalten der Kraftfahrer nachhaltig zu beeinflussen, können unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situationen in Betracht kommen:
- Gestaltungselemente zur Sicherung und Abgrenzung von reinen Aufenthaltsflächen gegenüber den Flächen, die auch für den ruhenden und fließenden Verkehr zur Verfügung stehen (z.B. Poller, Bepflanzung, Laternen, Materialwechsel, etc) um die Aufenthaltsfunktion der Straße zu verdeutlichen; diese Abgrenzungen dürfen aber in der Summe nicht zu einer Trennung der Verkehrsarten führen
- Geschwindigkeitshemmende Elemente (z.B. Einengungen), die so anzuordnen sind, dass sie den Fahrzeugverkehr lediglich führen, jedoch keine Hindernisse darstellen. Die Grundsätze der Durchlässigkeit des Straßennetzes für Fahrzeuge von Notdiensten wie Feuerwehr, Rettungsdienste usw. sind zu beachten. Die deutlichen Maßnahmen sollen auch in Hinblick auf den Winterdienst bewertet werden. Feste Bestandteile der öffentlichen Verkehrsfläche eines verkehrsberuhigten Bereichs (z.B. Polle, Pflanzungen, Brunnen, Aufpflasterungen u.ä.) sind begrifflich keine Hindernisse im Sinne des §32 StVO. Der Straßenbaulastträger sorgt im Rahmen seiner Verpflichtungen aus der Straßenbaulast und der Verkehrssicherungspflicht für eine verkehrssichere Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Bewegliche Bestandteile der öffentlichen Verkehrsfläche eines verkehrsberuhigten Bereichs (z.B. Fahrradständer, Blumenkübel) sind für den Fahrzeugverkehr bei einer sinnvollen und nicht schikanösen Anordnung ebenfalls denkbar. Nachdem der verkehrsberuhigte Bereich über keine Fahrbahn verfügt, werden regelmäßig keine Hindernisse im Sinne des §32 StVO geschaffen. Gleichwohl empfiehlt sich aber eine sparsame und nur eine auf das unbedingt Notwendige Maß beschränkte Verwendung. Es wird nicht immer sichergestellt werden können, dass die beweglichen Bestandteile nicht durch unbefugte nachteilig für die Verkehrssicherheit bewegt werden.

Dem Parkbedürfnis innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs soll durch eine ausreichende Zahl von Stellplätzen in etwa Rechnung getragen werden. Es empfiehlt sich, vor der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs eine gebietsbezogene Stellplatzbilanz vorzunehmen.

Das Parken ist nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Zur Kennzeichnung

reicht ein bloßer Pflasterwechsel ohne zusätzlichen Hinweis aus. Man kann sich aber auch mit einer Bodenmarkierung begnügen.

Im Ausnahmefall ist es auch zulässig, einzelne Parkplätze benutzerbezogen (z.B. Anwohner mit Parkausweis, Schwerbehinderte mit außergewöhnlicher Gehbehinderung, Ärzte) auszuweisen. Die vom Fahrzeugverkehr einzuhaltende Schrittgeschwindigkeit entspricht der eines normal gehenden Fußgängers. Sie muss zwischen 4 und 7 km/h liegen. Die besonderen Verhaltensvorschriften zu den Zeichen 325.1 und 325.2 gehen den allgemeinen Verkehrsregeln vor (§39 Abs. 2 StVO). Das bedeutet, dass diejenigen allgemeinen Regeln, die mit der besonderen Funktion des verkehrsberuhigten Bereichs nicht zu vereinbaren sind, in diesem Bereich nicht anzuwenden sind.

Sind Verkehrsflächen in verkehrsberuhigten Bereichen so ausgestattet, dass sie einer Kreuzung oder Einmündung entsprechen, so gelten hier die Grundsätze über die Vorfahrt; vorfahrtsregelnde Verkehrszeichen kommen allerdings in der Regel nicht in Betracht. Ebenso anwendbar ist §1 Abs. 2 StVO, insbesondere für das Verhalten der Kraftfahrer untereinander. Verhaltensrechtliche Vorschriften für Verkehrsteilnehmer in verkehrsberuhigten Bereichen sind außerhalb der Straßenverkehrsordnung nicht zulässig.

Ich verweise weiterhin darauf, dass die Verbreiterung der Kreisstraße 29 innerhalb des Plangebietes auf 6,00m bisher textlich nicht in die Begründung des B-Planes festgesetzt wurde und dies nur durch die E-Mail von Frau Kunde (Amt Am Peenestrom – E-Mail vom 20.12.2023 an die untere Straßenverkehrsbehörde sowie an die Kreisstraßenmeisterei) bekannt wurde.

## **7 Rechtsamt**

### **7.1 SG Breitband**

#### **7.1.1 SB Abwehrender Breitband**

Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt.

Nach §146 Abs. 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 ausgeführten Telekommunikationsunternehmen nach.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG26\_06 Cluster3\_001. Das Projektgebiet VG26\_06 befindet sich gerade in der Umsetzungsphase. Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

<p>Anschrift: e.discom Telekommunikation GmbH Erich-Schlesinger-Straße 37 18059 Rostock Telefon 0331 9080-2557</p> <p><b>8 Ordnungsamt</b> 8.1 SG Brand- und Katastrophenschutz 8.1.1 SB Abwehrender Brandschutz Stellungnahme wird nachgereicht</p> <p>8.1.2 SB Katastrophenschutz</p> <p>Munitionsgefährdung 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 Registernummer BR-ZE-02434 durchgeführt worden. Das Ergebnis ist Kat. 1 – Unbedenklichkeit aus Gefahrenbewertung und Erkundung. Sollten im Verlauf der Umsetzung der Maßnahme 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.</p> <p>Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/ -hochwasser Für das Vorhabengebiet 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.</p> <p>Andere Risiken oder Gefahren sind uns zurzeit nicht bekannt.</p>	<p>keine Stellungnahme eingegangen</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>
--	--

		Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.
8	<p><b>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V</b>  <u>Stellungnahme vom 16.11.2022:</u></p> <p><u>Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft (Abteilung 5)</u>  Nach Ansicht des LUNG ist im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Lärmsituation zu untersuchen. Die Lage des geplanten Neubaus der Feuerwehr lässt eine Belastung der naheliegenden Kindertagesstätte und Wohnbebauungen durch die Betriebsgeräusche erwarten.</p> <p>Das LUNG sieht die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens für erforderlich an, welches die Auswirkungen des Regel- und des Einsatzbetriebs auf die Nachbarschaft bewertet. Aufgrund der besonderen Natur einer Feuerwache kann hier eine Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 TA Lärm angezeigt sein. Anhand der Ergebnisse des Gutachtens sind Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lichtenanlagen an Ausfahrten oder Lärmschutzwände) abzuwägen.</p> <p><u>Hinweis:</u>  Der Anwendungszweck von Nr. 7.1 TA Lärm sind unvorhersehbare Notsituationen, welche nur in Ausnahmefällen eintreten. Das Ausrücken einer Feuerwehr im Notfall ist aber deren Zweck und ist daher dem vorsehbaren Betrieb zuzuordnen. Diese Sichtweise, dass Nr. 7.1 TA Lärm für den Betrieb einer Feuerwache nicht einschlägig ist, wird auch innerhalb der bundesweiten Rechtsprechung geteilt (siehe z.B. OVG NRW, Urteil vom 23.09.2019, 10 A 1114/17 oder VG Regensburg, Urteil vom 05.07.2011, RN 6 K 09.1343). Anwohner haben einen Anspruch auf Schutz vor unzumutbaren Geräuscheinwirkungen i.S. des BImSchG.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
9	<p><b>Neptune Energy Deutschland GmbH</b>  <u>Stellungnahme vom 24.11.2022:</u></p> <p>Mit Schreiben vom 24.10.2022 baten Sie um Stellungnahme zu o.g. Vorhaben.</p> <p>Nach Prüfung des Sachverhaltes teile ich Ihnen mit, dass wir nicht betroffen sind und keine Bedenken haben.</p>	Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.

10	<p><b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern – Abteilung 2</b>  <u>Stellungnahme vom 23.11.2022</u></p> <p>Dem o.g. Bebauungsplan stehen agrarstrukturelle Belange nicht entgegen.</p> <p>Zur Konfliktminderung empfehle ich eine frühzeitige Information betroffener Landwirtschaftsbetriebe hinsichtlich der Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Bewirtschaftungsplanungen, auch hinsichtlich der EU-Agrarförderung, können dann rechtzeitig konkretisiert werden.</p> <p>Die Stellungnahme zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht gesondert von der Dienststelle Stralsund des StALU Vorpommern.</p>	<p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die betroffenen Landwirtschaftsbetriebe wurden seit Beginn in das Verfahren einbezogen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
11	<p><b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern – Abteilung 4</b>  <u>Stellungnahme vom 18.11.2022</u></p> <p>Die Prüfung ergab, dass Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden meines Amtes nicht berührt werden.</p> <p>Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagebezogenen 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 04.01.2024:</u></p> <p>Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des 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>.</p> <p>Die Nichtbetroffenheit 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 Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p>
12	<p><b>Straßenbauamt Neustrelitz</b>  <u>Stellungnahme vom 04.11.2022</u></p>	

	<p>Die Unterlagen des o.g. Entwurfs habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt ist. Die verkehrliche Erschließung erfolgt zur Kreisstraße VG 29.</p> <p>Insofern gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken zum vorgelegten Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Lütow mit dem Stand 14.09.2022.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p>
13	<p><b>Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom – Peenestrom“</b> <u>Stellungnahme vom 03.11.2022:</u></p> <p>gemäß Ihrer Anfrage vom 24.10.2022 werden die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen vorhanden sind.</p> <p><u>Stellungnahme vom 22.12.2023:</u></p> <p>Nach unserer Kenntnis befinden sich im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich jedoch im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Mellsee, angrenzend an das ESG SW 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.</p> <p>Sollten in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorgelegten Unterlagen erfolgen, welche die Belange (z.B. Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer zweiter Ordnung) des WBV „Insel Usedom“ berührt, möchten wir erneut informiert werden. Grundsätzlich ist das Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in</p>	<p>Die Nichtbetroffenheit wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>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.</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>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>14</b></p>	<p><b>Zweckverband Wasserversorgung &amp; Abwasserbeseitigung Insel Usedom</b> <u>Stellungnahme vom 09.11.2022</u></p> <p>Ihre Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Lütow haben wir eingesehen. Insbesondere soll der Geltungsbereich als ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Augenscheinlich ist die Entwicklung von ca. 45 Wohneinheiten geplant. Hinzu kommt eine Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Kunst und Kultur“. Der Geltungsbereich bezieht sich übergreifend der Kreisstraße VG 29.</p> <p>In der Kreisstraße VG 29 befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung, an die der Geltungsbereich angeschlossen werden kann. Der bestehende Abwasserkanal endet vom Kreuzungsbereich „Abfahrt Netzelkow“ gesehen, vor dem Grundstück Flur 3; Flurstück 34/1. Damit ist das Anschlussrecht für die auf dem Grundstück Flur 3; Flurstück 33 geplanten Baufelder und der Teilfläche aus dem Grundstück Flur 3; Flurstück 55/2 nicht gegeben. Von einer Begrenzung des Anschlussrechtes kann abgesehen werden, wenn der Anschlussberechtigte/Vorhabenträger sich bereit erklärt, die entstehenden Mehraufwendungen und –kosten der Herstellung bzw. Veränderung der öffentlichen Abwasseranlage zu tragen. In diesen Fällen sind mit dem Vorhabenträger gesonderte Vereinbarungen (Erschließungsvertrag) zu treffen.</p> <p>Die Regelungen der Wasserversorgungssatzung und der Abwasseranschluss- und –beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom sind zu beachten. Insbesondere soll jedes Grundstück einen unmittelbaren Grundstücksanschluss an die öffentliche Trink- und Abwasseranlage haben. Jeder Anschlussberechtigte hat das Recht sein Grundstück an die öffentliche Trink- bzw. Abwasseranlage anzuschließen, wenn das Grundstück durch eine Straße erschlossen ist, in der betriebsfertige öffentliche Anlagen vorhanden sind, bzw. wenn der Anschlussberechtigte einen eigenen dinglich oder durch Baulast gesicherten Zugang von einer Straße zu seinem Grundstück hat.</p> <p>Der Zweckverband kann den Grundstücksanschluss ganz oder teilweise widerruflich oder befristet versagen, wenn das Abwasser wegen seiner Art oder Menge nicht beseitigt werden</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>kann. Ihnen ist bekannt, dass auch für diesen Geltungsbereich die Anschlussbeschränkungen an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage mit Anschluss an die Kläranlage Zinnowitz gelten. Um der Entwicklung der an der Kläranlage Zinnowitz angeschlossenen Gemeinden nicht entgegen zu stehen, wurde am 22.11.2021 in der Verbundversammlung 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.</p> <p>Ist die Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz abgeschlossen, sind die Anschlussbestimmungen der Abwasseranschluss- und -beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom umzusetzen und die Flächen an die leitungsgebundene Abwasseranlage anzuschließen. Wie der Begründung entnommen werden kann, ist jedoch davon auszugehen, dass zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens auch die Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz abgeschlossen ist.</p> <p>Der Zweckverband zur Deckung des Investitionsaufwandes für die Herstellung der öffentlichen Einrichtung zur Abwasserbeseitigung Beiträge. Grundlage dafür ist § 9 KAG (Kommunalabgabengesetz M-V) i.V.m. der Z.Z. gültigen Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – INSEL USEDOM - . Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides als Eigentümer im Grundbuch verzeichnet ist.</p> <p>Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Hinweise, stimmt der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung –Insel Usedom- der Aufstellung des Bebauungsplanes zu.</p> <p><u>Stellungnahme vom 10.01.2024</u></p> <p>Ihre Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Lütow haben wir eingesehen. Insbesondere soll der Geltungsbereich als ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Augenscheinlich ist die Entwicklung von ca. 45 Wohneinheiten geplant. Hinzu kommt eine Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Kunst und Kultur“. Der Geltungsbereich bezieht sich übergreifend der Kreisstraße VG 29.</p> <p>In der Kreisstraße VG 29 befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung, an die der Geltungsbereich angeschlossen werden kann. Der bestehende Abwasserkanal endet vom Kreuzungsbereich „Abfahrt Netzelkow“ gesehen, vor dem Grundstück Flur 3; Flurstück 34/1.</p> <p>Wie Sie mitteilen, ist auf dem Grundstück Flur 3, Flurstück 36/4 die Errichtung eines Gemeindezentrums geplant. Die Fläche liegt gemäß § 34 BauGB im Innenbereich der Gemeinde und es besteht insoweit Baurecht. Vor dem Grundstück, in der Straße nach Netzelkow, befinden sich keine öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen, an die das</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 Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Grundstück angeschlossen werden kann. Die Erschließung kann nur über die in der Lütower Straße befindlichen öffentlichen Anlagen erfolgen (siehe Anlage 1). Da für das Baugrundstück Baurecht besteht, werden hier keine Anschlussbeschränkungen hinsichtlich des Anschlusses an die leitungsgebundene Abwasseranlage geltend gemacht. Für die weiteren Flächen des Geltungsbereiches gelten auf Grund der Auslastung der Kläranlage Zinnowitz Anschlussbeschränkungen hinsichtlich des Anschlusses an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage. Gemäß Abwasseranschlusssatzung des Zweckverbandes kann der Grundstücksanschluss ganz oder teilweise widerruflich oder befristet versagt werden, wenn das Abwasser gegen seine Art oder Menge nicht beseitigt werden kann. Um die Entwicklung der an die Kläranlage Zinnowitz angeschlossenen Gemeinden nicht entgegenzustehen, wurde am 22.11.2021 in der Verbandsversammlung 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. Ist die Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz abgeschlossen, sind die Anschlussbestimmungen der Abwasseranschluss- und Abwasserbeseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom umzusetzen und die Fläche an die leitungsgebundene Abwasseranlage anzuschließen. Für die Teilfläche des Grundstückes Flur 11, Flurstück 55/2 ist mitzuteilen, dass sich vor der Teilfläche keine öffentliche Abwasserleitung befindet. Damit ist das Anschlussrecht für die Fläche nicht gegeben. Bei der Entwicklung von Bauflächen ist jedoch zwingend darauf zu achten, dass eine dauerhafte Erschließung nicht über private Abwasseranlagen erfolgt. Der vorübergehende Betrieb von abflusslosen Sammelgruben könnte jedoch zur Folge haben, dass der Vorhabenträger später kein Interesse an eine leitungsgebundene Erschließung hat, bzw. wurden die Grundstücke verkauft. Sollten der Eigentümer des Grundstückes Flur 11, Flurstück 55/2 Baurecht erhalten, muss zuvor zwingend geregelt werden, dass die Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlagen zu dessen Lasten, vor Beginn der Bebauung erfolgt, auch wenn diese vorerst nicht genutzt werden kann. Für die Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlagen, über eine Länge von circa 60 Meter, ist mit einem hohen finanziellen Aufwand zu rechnen. Dazu ist zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Die Anschlussbedingungen sind in der Wasserversorgungssatzung und der Abwasseranschluss- und Beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom geregelt. Insbesondere soll jedes Grundstück einen unmittelbaren Grundstücksanschluss an die öffentlichen Trink- bzw. Abwasseranlagen haben. Jeder Anschlussberechtigte hat das Recht, sein Grundstück an die öffentliche Trink- bzw. Abwasseranlage anzuschließen, wenn das Grundstück durch eine Straße erschlossen ist, in der betriebsfertige öffentliche Anlagen vorhanden sind, bzw. wenn der Anschlussberechtigte einen eigenen dinglichen oder durch Baulast gesicherten Zugang von einer Straße zu seinem Grundstück hat. Der Zweckverband

	<p>erhebt gemäß § 9 KAG (Kommunalabgabegesetz M-V) i.V. m. der z.Z. gültigen Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom, Abwasserbeiträge. Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides als Eigentümer im Grundbuch verzeichnet ist.</p> <p>Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Hinweise, stimmt der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Aufstellung des Bebauungsplanes zu.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p>
15	<p><b>Amt Am Peenestrom – Gemeinde Krummin</b> <u>Stellungnahme vom 04.01.2024:</u></p> <p>Die Gemeinde Krummin hat zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ OT Neuendorf der Gemeinde Lütow keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p>
16	<p><b>Amt Usedom-Nord – Gemeinde Zinnowitz</b> <u>Stellungnahme vom 06.12.2022:</u></p> <p>nach Beratung im Bauausschuss am 14.11.2022 und Beratung in der Gemeindevertretung am 15.11.2022 teilen wir Ihnen mit, dass die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ihre Belange durch den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beeinträchtigt ist.</p> <p>Begründung: Der Planer und die Gemeinde Lütow sehen einen großen Wohnraumbedarf, welcher aber nicht in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 nachgewiesen wurde. Es sollen im Bebauungsplan bis zu 40WE's errichtet werden. Man hat das Ziel (lt. Ostsee-Zeitung), die Einwohnerzahl auf 600 zu steigern. Dies wären 33% mehr als die aktuelle Zahl von 450 Einwohnern. Im Flächennutzungsplan sollen zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden, obwohl noch freie Bauplätze in den Klarstellungssatzungen der einzelnen Ortsteile vorhanden sind. Hier argumentiert man, dass diese überwiegend in privaten Eigentum und damit der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Es kommt aus Sicht der Gemeinde darauf an, ob freie Kapazitäten vorhanden sind und nicht auf die Eigentumsverhältnisse.</p>	<p>Die Betroffenheit der Gemeinde Zinnowitz wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ermittlung des Wohnraumbedarfs ist Teil der vorbereitenden Bauleitplanung, also des Flächennutzungsplans und diesem zu entnehmen. Hier wurde auch eine eingehende Untersuchung der Baulücken vorgenommen. Die Ziele der Gemeinde Lütow werden durch die vorliegenden Planunterlagen formuliert und nicht durch die Presse. Ziel ist nicht das Erreichen einer bestimmten Einwohnerzahl, sondern die Bereitstellung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum. Die Nachfrage nach Mietwohnungen vor allem für junge Familien</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. 13 „Östlich des Lütower Weges“ OT Neuendorf der Gemeinde Lütow nicht berührt.                  Bei der Gemeindebedarfseinrichtung gibt es Bedenken. Hinsichtlich der Größe (Anzahl der Wohnungen) des Bebauungsplanes gibt es weiterhin große Bedenken seitens des Bauausschusses. Die Veränderung von Wohnbebauung zur Ferienwohnungsbebauung ist bedenklich.</p>	<p>ist auf der gesamten Insel Usedom in den letzten Jahren stark gestiegen. Eine interkommunale Zusammenarbeit zur Deckung dieses Bedarfs und damit zur Steuerung der Mietpreise wäre wünschenswert. Aufgrund der, trotz des gemeinsamen Beratungstermins im Amt für Raumordnung (AfR), bestehenden Betroffenheit der Gemeinde Zinnowitz, werden gem. Vereinbarung mit dem AfR nur 35 Wohneinheiten ausgewiesen und die restlichen Flächen als Sondergebiet "Ferienwohnungen" ausgewiesen, um die Gesamtinvestition wirtschaftlich darstellen zu können.</p> <p>Die Nichtbetroffenheit wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---