PRÄAMBEL

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung vom 06.05.25 gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, die Aufstellung folgender Satzung der Gemeinde Lütow über den Bebauungsplan Nr. 14 "Am Achterwasser I" OT Lütow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung und dem Umweltbericht, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 28.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Am Achterwasser I" OT Lütow der Gemeinde Lütow beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsboten Nr. 10/2022 des Amtes am Peenestrom am 14.10.2022 erfolgt.

Lütow, den 06.03.26 .... Siegel .... Der Bürgermeister

Planungsanzeige nach § 17 LPlG M-V
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181), mit Schreiben vom 19.10.2022 beteiligt worden.

Lütow, den 06.03.26 .... Siegel .... Der Bürgermeister

Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 22.12.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 "Am Achterwasser I" OT Lütow der Gemeinde Lütow beschlossen, die dazugehörige Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.02.2023 ortsüblich im Amtsboten Nr. 02/23 des Amtes am Peenestrom bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 14 unberücksichtigt bleiben können, am 17.02.2023 im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 27.02.2023 bis zum 31.03.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 "Am Achterwasser I" OT Lütow der Gemeinde Lütow mit Begründung lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

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

Lütow, den 06.03.26 .... Siegel .... Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 22.12.2022 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 14 "Am Achterwasser I" OT Lütow der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung beschlossen.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Lütow, den 06.03.26 .... Siegel .... Der Bürgermeister

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 07.11.23 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 "Am Achterwasser I" OT Lütow der Gemeinde Lütow beschlossen, die dazugehörige Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ...... ortsüblich im Amtsboten des Amtes am Peenestrom bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 14 unberücksichtigt bleiben können, am 17.11.23 ... im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.11.23 bis zum 05.01.24 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 "Am Achterwasser I" OT Lütow der Gemeinde Lütow mit Begründung und Umweltbericht lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

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

Lütow, den 06.03.26 .... Siegel .... Der Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 07.11.23 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 14 "Am Achterwasser I" OT Lütow der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß mit Schreiben vom 12.12.23 ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Lütow, den 06.03.26 .... Siegel .... Der Bürgermeister

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 07.11.23 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 "Am Achterwasser I" OT Lütow der Gemeinde Lütow beschlossen, die dazugehörige Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.02 ortsüblich im Amtsboten des Amtes am Peenestrom bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 14 unberücksichtigt bleiben können, am 16.02.24 ... im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.03.24 bis zum 12.04.24 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 "Am Achterwasser I" OT Lütow der Gemeinde Lütow mit Begründung und Umweltbericht lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

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

Lütow, den 06.03.26 .... Siegel .... Der Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 07.11.23 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 14 "Am Achterwasser I" OT Lütow der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß mit Schreiben vom 01.03.24 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Lütow, den 06.03.26 .... Siegel .... Der Bürgermeister

Abwägungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 06.05.24 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Lütow, den 06.03.26 .... Siegel .... Der Bürgermeister

Bescheinigung des katastermäßigen Bestandes
Der katastermäßige Bestand am 03.02.2? wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Züssow, den 03.02.26 .... Siegel .... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 "Am Achterwasser I" OT Lütow der Gemeinde Lütow, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht wurde am 06.05.25 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Lütow, den 06.03.26 .... Siegel .... Der Bürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes Nr. 14 "Am Achterwasser I" OT Lütow der Gemeinde Lütow werden mit dem Willen der Gemeinde unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung bekundet.
Der Bebauungsplanes Nr. 14 "Am Achterwasser I" OT Lütow der Gemeinde Lütow als Satzung wird hiermit bestehend aus der Planzeichnung und dem Text mit der Begründung und dem Umweltbericht ausgefertigt.

Lütow, den 06.03.26 .... Siegel .... Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 14 "Am Achterwasser I" im OT Neuendorf ist im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom am 14.08.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am 14.08.2026 ... im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M -V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S.777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lütow, den 16.08.26 .... Siegel .... Der Bürgermeister

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) - Wohnen, Ferien, Freizeit (WFF)
Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnen, Ferien, Freizeit" festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet gliedert sich gem. § 1 Abs. 7 - 8 Nr. 1 BauNVO in 3 Teilflächen (TF).

Auf der Teilfläche (TF) 1 des Sonstiges Sondergebietes sind folgende Nutzungsarten zulässig:
- Wohngebäude
- Stellplätze und Gargagen gem. § 12 BauNVO
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, ausgenommen Anlagen für die Kleintierhaltungszucht

Auf den Teilflächen (TF) 2 und 3 des Sonstiges Sondergebietes sind folgende Nutzungsarten zulässig:
- Wochenendhäuser
- Stellplätze und Gargagen gem. § 12 BauNVO
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, ausgenommen Anlagen für die Kleintierhaltungszucht

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Als Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten räumlichen Geltungsbereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ um 50% auf max. 0,6 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

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

Teilfläche 2 und 3: FH max = maximal zulässige Firsthöhe 6,5 m über OK G.
TH max = maximal zulässige Traufhöhe 5,0 m über OK G.
Teilfläche 1: FH max = maximal zulässige Firsthöhe 12,0 m über OK G.
TH max = maximal zulässige Traufhöhe 8,0 m über OK G.
Auf den Teilflächen 1, 2 und 3 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

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

3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Auf den Teilflächen 1 und 3 wird eine offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In den Teilflächen 1, 2 und 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 Anzahl der Wohneinheiten
Es wird festgesetzt, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- in der Teilfläche 1 ein Einzelhaus mit max. einer Wohneinheit zulässig,
- in der Teilfläche 2 ein Einzelhaus mit max. einer Ferien- oder Wochenendwohneinheit zulässig und
- in der Teilfläche 3 zwei Einzelhäuser mit je einer Ferien- oder Wochenendwohneinheit zulässig sind.

5 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen (blau) festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker, Terrassen, Wintergärten und Außentreppen) sowie Gebäudeteile von Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

6 Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Allgemeine Festsetzungen
Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen und Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Gehölzpflanzungen zu beachten.
Bei der Beseitigung von Einzelbäumen im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses (ab einem Stammumfang von 50 cm) ist entsprechend den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V Ersatz zu pflanzen.
Baumfällungen und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang November und Ende Februar zulässig.
Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Bestandsaufnahme des Fledermausbestandes und des Bestandes von Gebäudebrütern bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen. Beim Nachweis von Fledermausquartieren oder Quartieren von Gebäudebrütern sind die Arbeiten einzustellen und der Kontakt mit der Naturschutzbehörde (zuständige Behörde für den §44 Abs. 1 BNatSchG) ist aufzunehmen.

6.2 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
Im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde ein durch die Planung entstehender Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 1.871,15 Eingriffsflächenäquivalenten ermittelt.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Dachgestaltung
Auf den Teilflächen 1, 2 und 3 ist für Gebäude mit Hauptnutzung nur das Satteldach zulässig. Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungen sind, mit Ausnahme von Photovoltaik- und Solaranlagen, nicht zulässig.

2 Fassadengestaltung
Die Fassadengestaltung mit spiegelnden Materialien ist nicht zulässig. Bei verbauten Glasflächen ab einer Breite von 1,5 m und / oder einer zusammenhängenden Glasfläche größer als 3 m sind Maßnahmen vorzusehen, die Spiegelungen an den Glasflächen und somit eine signifikante Erhöhung des Vogelschlagrisikos reduzieren.

3 Garagen und Nebenanlagen
Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind so einzufrieden und einzugrünen, dass sie vom öffentlichen Raum (Straße) nicht frei einsehbar sind.

III Bauliche Sicherungsmaßnahmen im Sinne des Hochwasserschutzes
Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, dass durch Hochwasser von der Krumminer Wiek und vom Achterwasser beeinflusst wird. Das Bemessungshochwasser (BHW) liegt hier bei 2,10m NHN - perspektivisch ist jedoch mit einem erhöhten Bemessungshochwasser von ca. 2,60m NHN zu rechnen.
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die dem Wohnen oder der Beherbergung dienen und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen liegen, sind bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasserereignisse vorzusehen und eine Unterkellerung auszuschließen. Die Höhe des Fertigfußbodens (FFOK) muss mindestens 2,60m NHN betragen.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

HINWEISE

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

2 Brand- und Katastrophenschutz
In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils einen Rauchmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt nicht über das Trinkwassernetz. Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³ h-1 nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (2008-02) über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Löschwasserentnahme- stellen dürfen nicht weiter als 300 m von Gebäuden entfernt sein. Löschwassereinrichtungen und Feuerwehrflächen sind zu kennzeichnen, die Zufahrt zu dem Grundstück ist nach § 5 LBauO M-V zu gewährleisten. Die Bewegungsfläche der Feuerwehr ist mit einem Höchstabstand von 50 m zu der am weitesten entfernten Gebäudeecke herzustellen.
Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen:
Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaikanlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau sind nicht brennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaikmodule müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module, zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30), bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln.

3 Bodenschutz
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Mutterboden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).
Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Die Gemeinde Lütow hat die Einhaltung der Schutzmaßnahmen regelmäßig in der Erschließungs- und Bauphase zu kontrollieren.
Bei der Entsorgung anfallenden Aushubs in dafür vorgesehenen Anlagen sind die Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu beachten. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Landesanstalt für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig anzuzeigen.

4 Bodenfunde und Denkmalpflege
Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 11 DSchG M-V Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, anzeigepflichtig sind. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

5 Geodätische Festpunkte
In dem Planungsgebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.
Bei Gefährdung bzw. Verlust von geodätischen Festpunkten der Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist ein Antrag bei dem Landesamt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen auf Sicherung bzw. Verlegung zu stellen.

6 Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. Anfallendes Abbruchmaterial während der Bauarbeiten ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden.

7 Ver- und Entsorgung
Derzeit erfolgt die Abwasserentsorgung der Ortslage Lütow dezentral. Auf Grund der schlechten Grundwasserqualität, werden Anträge zum Bau von biologischen Kleinkläranlagen abgelehnt. Grundlegend wäre die Entwicklung von Baugebieten ohne öffentliche leitungsgebundene Abwasserentsorgung abzulehnen. Um der Entwicklung nicht entgegen zu stehen, wurde am 22.11.2021 in der Verbandversammlung der Beschluss gefasst, dass bis zum Abschluss der Arbeiten zur Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz, eine zeitlich begrenzte dezentrale Abwasserbeseitigung für die Erschließung von Bebauungsplänen mit Abwassersammelgruben umgesetzt werden kann. Die Mehrmengen „Abwasser" können in die benachbarte Kläranlage Wolgast eingeleitet werden. Die Art und Ausführung der Sammelgrube ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Diese müssen ausreichend groß bemessen sein und eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (DIBt) für Bauprodukte haben. Die abwasserseitige Erschließung der Ortslage Lütow ist in unserem Abwasserbeseitigungskonzept vorgesehen und soll nach heutigem Stand 2026 beginnen.
Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.
Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

8 Grundwasser
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 (Ansprechpartner: Herr Wagener, Tel. 03834/8760 3260).

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

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

11 Zoll
Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamts errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamts verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamts ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamts kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG). Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch das Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch das Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden. Das Plangebiet ist hiervon teilweise betroffen.

12 Immissionsschutz
Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Lärm sind im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Wohnen, Ferien, Freizeit" gültige Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten.
Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch 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. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

13 Artenschutzrechtliche Vorschriften
Nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist das Töten oder Verletzen aller wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten einschließlich aller heimischen Vogelarten verboten. Unter das Verbot fällt auch eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch ein Vorhaben, wie zum Beispiel dem Verbauen von gläsernen Bauelementen.
Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glas- bzw. spiegelnden Flächen wird empfohlen die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach) heranzuziehen und die in der Broschüre empfohlenen Maßnahmen umzusetzen.

SATZUNG DER GEMEINDE LÜTOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 14 "Am Achterwasser I" der Gemeinde Lütow, OT Lütow

TEIL A PLANZEICHNUNG



Planzeichenerklärung

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art d. baulichen Nutzung Teilflächen	
Bauweise	Gebäudeart
zulässige Dachformen	
Zahl d. Vollgeschosse	Grund-flächenzahl
max. zulässige Traufhöhe	max. zulässige Firsthöhe

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO WFF — Sonstiges Sondergebiet "Wohnen / Ferien / Freizeit" (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
I, II — Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
TH_{max} — maximal zulässige Traufhöhe
FH_{max} — maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze
o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
SD,WD — im Geltungsbereich zulässige Dachformen: SD-Satteldach, WD-Walmdach

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Privatstraße

5. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

MW — Mischwasserkanal (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung)
RW — Regenwasserkanal (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung)
TW — Trinkwasserleitung (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung)
St — Stromkabel Mittelspannung (E.DIS Netz GmbH)
St — Stromkabel Niedrigspannung (E.DIS Netz GmbH)
TK — Telekommmunikationskabel (Deutsche Telekom Technik GmbH)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Flurstücke 102/23 und 102/29

7. Ergänzende Planzeichen

Gebäude
Flurstücksgrenze
53/5 — Flurstücksnummer
7,00 — Bestandshöhen Gelände, Höhenbezug = NHN
Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



GEMEINDE LÜTOW

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Am Achterwasser I" OT Lütow

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Lütow
Netzelkower Weg 1
17440 Lütow OT Neuendorf

Lütow, den
Ort, Datum, Unterschrift Bürgermeister

AUFTRAGNEHMER
ZIEGLER STADT PLANUNG LANDSCHAFTS ARCHITEKTUR
CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16a
37308 Heilbad Heiligenstadt
Tel. 03606 - 601603
Fax. 03606 - 601605

	Datum	Zeichen
bearbeitet:	05/2024	Schneegans/ Ziegler
gezeichnet:	05/2024	Schneegans
geprüft:		

Heiligenstadt, den 06.05.2024
Ort, Datum, Unterschrift
Maßstab 1:500
Datum 06.05.2024

PLANINHALT
Bebauungsplan Nr. 14 "Am Achterwasser I"