

## **Bekanntmachung der Gemeinde Lütow über die Satzung des Bebauungsplanes Nr.13 „Östlich des Lütower Weges“ Ortsteil Neuendorf**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ Ortsteil Neuendorf hat eine Größe von ca. 4,55 ha und befindet sich im Ortsteil (OT) Neuendorf, östlich und teilweise westlich des Lütower Weges. Nordöstlich grenzt der Planbereich an die Gemeindestraße „Netzelkower Weg“ des OT Neuendorf. Östlich und südlich grenzt der Planbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nordwestlich schließt der Planbereich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Westlich des Lütower Weges“ an. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Kreisstraße K 29. Die Lage des Planbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung vom 06.Juni 2024 aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung die Satzung über den Bebauungsplans Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ OT Neuendorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen.

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

Die Gemeindevertretung Lütow hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18. Dezember 2024 zur Erlangung der Genehmigung den Beitritt zu den Maßgaben und Auflagen folgenden Inhalts beschlossen:

### Maßgabe 1

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

### Maßgabe 2

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

### Maßgabe 3

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

### Auflage 1

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

## Auflage 2

Die Begründung ist hinsichtlich der Löschwasserversorgung zu aktualisieren. Der Abwägung ist zu entnehmen, dass im Nahbereich des Geltungsbereiches ein Saugbrunnen angelegt worden ist, dies findet sich in der Begründung nicht wieder. Die Löschwasserversorgung zählt zur gesicherten Erschließung, die Begründung ist daher zu aktualisieren

Die Planunterlagen wurden entsprechend der Maßgaben und Auflagen überarbeitet.

Der nunmehr nach dem Beitritt zu den Maßgaben und Auflagen überarbeitete Bebauungsplan Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde in der Sitzung vom 18. Dezember 2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung einschließlich Anlagen wurde gebilligt.

Mit Datum vom 06.06.2025 wurden die in der Genehmigung vom 16.10.2024 erteilten Maßgaben durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald bestätigt. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Verfahren nach § 62 LBauO M-V durch die Bauherren der Nachweis der Abwasserentsorgung vorzulegen ist.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird die Erteilung der Genehmigung hiermit ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ Ortsteil Neuendorf tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“.

Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ Ortsteil Neuendorf und die Begründung dazu, ab diesem Tag im Amt Am Peenestrom in 17438 Wolgast, Burgstraße 6 im Fachdienst Bauverwaltung/-planung, Zimmer K 104 während der Geschäftszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Ergänzend wird der wirksame Bebauungsplan Nr. 13 „Östlich des Lütower Weges“ Ortsteil Neuendorf mit Begründung auf der Homepage des Amtes Am Peenestrom unter [www.amt-am-peenestrom.de](http://www.amt-am-peenestrom.de), Ortsrecht, unter dem Link Flächennutzungs-/Bebauungspläne eingestellt.

Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V, auf dem Bauleitplanserver M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Lütow geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Bebauungsplanung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Lütow, den 06.06.2025



Dahms  
Bürgermeister

