

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Vorpommern**

Posteingang  
Amt Am Peenestrom

27. Jan. 2017



Fachbereich II

27. Jan. 2017

Eingang

StALU Vorpommern  
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

*φ Hölzer  
Dahms  
Redaktion  
Kunde  
Weyne*

Amt Am Peenestrom  
FD Bauen  
Frau Henzen  
Burgstraße 6  
17438 Wolgast

Telefon: 03831 / 696-1202  
Telefax: 03831 / 696-2129  
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Malchow  
Aktenzeichen: StALU VP12/5122/VG/237/16  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 24.01.2017

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Fischerweg“ der Gemeinde Lütow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Nach Prüfung nehme ich aus Sicht der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden wie folgt Stellung:

Küsten- und Hochwasserschutz

Gemäß § 107 Abs. 4 LWaG<sup>i</sup> i. V. m. § 4 der LwUmwuLBehV MV<sup>ii</sup> ist mein Amt die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde.

Der o. g. Bebauungsplan befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Küstengewässer „Krumminer Wiek“.

Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern landwärts der Mittelwasserlinie ist § 89 Abs. 2 LWaG zu untersagen, wenn sie nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.

Die für die Zulassung oder Anzeige nach anderen Rechtsvorschriften zuständige Behörde entscheidet im Einvernehmen mit der Wasserbehörde (vgl. § 118 Abs. 3 LWaG).

Entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für die Krumminer Wiek 2,10 m NHN.

Küstenschutzanlagen des Landes M-V im Sinne des § 83 Abs. 1 LWaG sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden oder geplant. Allerdings bindet der Landesküstenschutzdeich „Krummin“ nördlich des Plangebietes an hochwassersicheres Gelände an.

Konkrete Höhenangaben des Planungsgebietes sind in den Unterlagen nicht enthalten. Entsprechend der topografischen Karte liegen die Geländehöhen vermutlich zwischen 0,5 m NHN im Westen und 16 m NHN im Nordosten. Die westlichen Baufelder unterhalb der Böschung weisen einen Abstand von ca. 60 m zur Krumminer Wiek auf und sind aufgrund der Höhenlage vermutlich überflutungsgefährdet.

Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist mittels einer NHN bezogenen Vermessung die konkrete Höhenlage und somit das Gefährdungspotential für die geplanten Baufelder zu ermitteln. Hierauf basierend sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Mein Einvernehmen gemäß § 118 Abs. 3 i. V. m. § 89 Abs. 1 LWaG gilt bei Übernahme folgender textlicher Festsetzungen als erteilt:

Zum Schutz der Anlagen sowie zum Ausschluss von Gefährdungen der Anlagen Dritter (z.B. durch Abschwemmen von Anlagen bzw. Bauwerksteilen) sind folgende Schutzmaßnahmen vorzusehen:

- Nachweis der Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,10 m NHN sowie etwaigen Seegangsbelastungen
- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung für Wohn- und Beherbergungsbebauung bis mindestens 2,10 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung)
- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,10 m NHN zu beachten.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG<sup>iii</sup> ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes im Sinne des § 13 LBauO M-V<sup>iv</sup> kompensieren sollen, notwendig.

Für die Bebauung oberhalb der Böschung ist zu beachten, dass im Falle eines extremen Hochwasserereignisses in Abhängigkeit der tatsächlichen Höhenlage des Böschungsfußes (bei Höhen unterhalb des BHW) eine marine Beeinträchtigung mit einhergehenden Hangrutschungen nicht ausgeschlossen ist.

Ich weise darauf hin, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keinerlei Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten übernimmt, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Desweiteren können aus der Realisierung der Planung dem Land gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

#### Naturschutz und Boden:

Das Vorhaben befindet sich im inkommunalisierten Bereich. Zuständige Naturschutzbehörde ist der Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Naturschutzfachliche Belange oder Belange des Bodenschutzes, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht berührt.

Hinweis:

Unter Punkt 5 Bestandsbeschreibung / Räumlicher Geltungsbereich (S. 4 bis 5) wurden mehrfach die Lagebeschreibungen „östlich“ und „westlich“ verwechselt.

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **Immissionsschutz- und Abfallrechts** bestehen zur o.a. Planungsabsicht keine Anregungen und Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Wolters

---

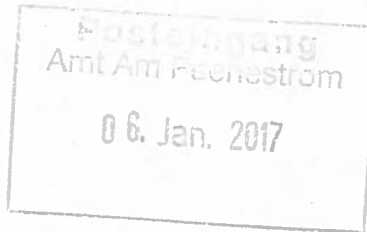
<sup>i</sup> **LWaG** - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 531, 532)

<sup>ii</sup> **LwUmwuLBehV MV** - Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.06.2010 (GVOBl. M-V S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.12.2014 (GVOBl. M-V S. 652)

<sup>iii</sup> **WHG** – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

<sup>iv</sup> **LBauO M-V** - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V S. 590)

*Henzen*



**WSV.de**

Wasserstraßen- und  
Schifffahrtsverwaltung  
des Bundes

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund  
Wamper Weg 5 · 18439 Stralsund

Amt Am Peenestrom  
Burgstraße 6  
17438 Wolgast

Fachbereich II  
8 06. Jan. 2017  
Eingang

Wasserstraßen- und Schiff-  
fahrtsamt Stralsund  
Wamper Weg 5  
18439 Stralsund

Ihr Zeichen  
09.12.16

Mein Zeichen  
3-213.2/1-222

*Dr. Dahnus  
Eigler  
Kunde  
Wolgast*

BP Nr.10 "Am Fischerweg"

30.12.2016

Kerstin Bandelin  
Telefon 03831 249-312

Zentrale 03831 249-0  
Telefax 03831 249-309  
wsa-stralsund@wsv.bund.de  
www.wsa-stralsund.wsv.de

**Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Fischerweg" der  
Gemeinde Lütow**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 (1) BauGB

- Schreiben vom 09.12.2016 einschließlich Anlage

Sehr geehrte Frau Henzen,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der Eingang Ihres oben genannten Schreibens einschließlich Anlage wird  
bestätigt.

Die Unterlagen wurden durch mich aus strom- und schifffahrtspolizeilicher  
Sicht geprüft.

Da Ihr Plangebiet an die Bundeswasserstraße Peenestrom/ Krumminer  
Wiek grenzt, ist diese entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich  
im oben genannten Bebauungsplan zu vermerken.

Analog ist die entsprechend § 9 Abs. 8 BauGB dazugehörige Begrün-  
dung durch die nachfolgenden Hinweise zu ergänzen:

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2.  
April 1968 in der jetzt gültigen Fassung

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von An-  
lagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an  
ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmi-  
gung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenen-  
falls durch Auflagen berücksichtigt werden,



**WSV.de**

Wasserstraßen- und  
Schifffahrtsverwaltung  
des Bundes

- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Wechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

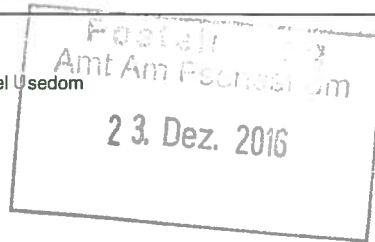
Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Christine David

23. Dez. 2016

Eingang

Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom  
Zum Achterwasser 6, 17459 Seebad Ückeritz



Amt Am Peenestrom  
Gemeinde Lütow  
Burgstraße 6  
17438 Wolgast

Sprechzeiten  
Dienstag und Donnerstag  
08.00 Uhr – 12.00 Uhr und von  
13.00 Uhr – 16.00 Uhr  
außerdem  
Donnerstag nach Vereinbarung

Steuernummer: 079/133/81194  
Ust-IdNr.: De153128128

Bearbeiter: Herr Tessmer  
Tel. 038375/53120

*Ø Bjm.  
Tiefel  
Kunde  
Wolgast*

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
	09.12.2016	Te. 507/2016	21.12.2016

### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Fischerweg“ der Gemeinde Lütow

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Unterlagen zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes haben wir erhalten. Ihnen konnten wir entnehmen, dass der Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen ist und gesichert werden soll. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es daher, mehrere Dorfgebiete nach § 5 BauNVO festzusetzen um eine städtebauliche Ordnung herzustellen.

Unter anderem sind zulässig:

Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Zu Ihren Ausführungen teilen wir Ihnen mit, dass der gesamte Geltungsbereich nicht an die öffentliche Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen ist. Die Wasserversorgung erfolgt über private Wassergewinnungsanlagen und die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über private Abwasseranlagen (Sammelgruben, Kläranlagen). Seitens des Zweckverbandes Insel Usedom ist der Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Anlagen langfristig auch nicht vorgesehen.

Daher ist Ihrerseits zu prüfen, welche Voraussetzungen für die Festsetzung von Dorfgebieten mit Beherbergung, Schank- und Speisewirtschaften notwendig sind.

Da bisher die Belange des Zweckverbandes unberührt bleiben, stimmen wir der Aufstellung des Bebauungsplanes zu.

Mit freundlichen Grüßen



Mirko Saathoff  
Geschäftsführer



Mario Tessmer  
Leiter Anschlusswesen

# Landkreis Vorpommern-Greifswald

Die Landrätin



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

**Standort:** Anklam, Leipziger Allee 26  
**Amt:** Amt für Kreisentwicklung  
**Sachgebiet:** Bauleitplanung/Denkmalschutz

Amt Am Peenestrom  
Gemeinde Lütow  
Burgstr. 6  
17438 Wolgast



**Auskunft erteilt:** Herr Streich  
**Zimmer:** 245  
**Telefon:** 03834 8760-3142  
**Telefax:** 03834 876093142  
**E-Mail:** Viktor.Streich@kreis-vg.de

**Sprechzeiten**  
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr  
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr  
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

**Aktenzeichen:** 06446-16-46

**Datum:** 09.01.2017

**Grundstück:** Lütow, OT Lütow, ~

Gemarkung:	Neuendorf b. Lü. Neuendorf b. Lü.		Neuendorf b. Lü. Neuendorf b. Lü.		Neuendorf b. Lü. Neuendorf b. Lü.		Neuendorf b. Lü. Neuendorf b. Lü.	
Flur:	12	12	12	12	12	12	12	12
Flurstück	31/1	31/2	32/4	32/6	32/7	32/8	32/9	32/10

**Vorhaben:** B-Plan Nr. 10 "Am Fischerweg" der Gemeinde Lütow  
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB,  
Az. 01691-16

*Ø Dalms  
täglich  
Rechtsweg  
Kunde  
Wegner*

## Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hier: Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Fischerweg“ der Gemeinde Lütow

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben des Amtes Am Peenestrom vom 09.12.2016 (Eingangsdatum 14.12.2016)
- Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Fischerweg“ von November 2016
- Vorentwurf der Begründung vom 17.11.2016

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

### 1. Gesundheitsamt

#### 1.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenäztlicher Dienst

*Ansprechpartner: Frau Wegener; Tel.: 03834 8760 2433*

Die fachliche Stellungnahme des FG Hygiene-, Umweltmedizin und hafenäztlicher Dienst wird nachgereicht.

Kreissitz Greifswald  
Feldstraße 85 a  
17489 Greifswald  
Postfach 11 32  
17464 Greifswald

**Standort Anklam**  
Demminer Straße 71-74  
17389 Anklam  
Postfach 11 51/11 52  
17381 Anklam

**Standort Pasewalk**  
An der Kürasslerkaserne 9  
17309 Pasewalk  
Postfach 12 42  
17302 Pasewalk

Telefon: 03834 8760-0  
Telefax: 03834 8760-9000

Internet: [www.kreis-vg.de](http://www.kreis-vg.de)  
E-Mail: [posteingang@kreis-vg.de](mailto:posteingang@kreis-vg.de)

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Vorpommern  
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91  
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow  
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58  
BIC: NOLADE21PSW

**Gläubiger-Identifikationsnummer**  
DE11ZZZ00000202986



## 2. Amt für Kreisentwicklung

### 2.1 SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

#### 2.1.1 SB Bauleitplanung

*Ansprechpartner: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142*

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.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Lütow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung (FNP). Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10 wurde im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die Darstellungen im wirksamen FNP stehen den Planungsabsichten für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10 als Art der baulichen Nutzung des Dorfgebiet festzusetzen entgegen.

Im Parallelverfahren erfolgt die Neuaufstellung des FNP für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Lütow. Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10 erfolgt im Neuaufgestellten FNP die Darstellung „Dorfgebiet“. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Wird der von der Landrätin des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit 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. 10 der Genehmigungspflicht.

2. Dem Verfahrensvermerk „Aufstellungsbeschluss“ ist zu entnehmen, dass der B-Plan Nr. 10 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll.

Weder dem Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Lütow vom 14.03.2016 zur Aufstellung des B-Plans Nr. 10, noch der Begründung zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 10 vom 17.11.2016 ist zu entnehmen, dass der B-Plan Nr. 10 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Dieser Widerspruch ist im weiteren Aufstellungsverfahren zu lösen.

Die Voraussetzungen den B-Plan Nr. 10 nach § 13a BauGB aufzustellen, liegen nicht vor. Da es sich um ein Aufstellungsverfahren nach § 10 BauGB handelt, fehlt eine sogenannte Checkliste mit einem vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung. Die Begründung enthält auch keinen Vorentwurf einer Umweltprüfung. Die vorliegenden o.a. Planungsunterlagen sind aus diesen Gründen nicht abschließend beurteilungsfähig.

3. Die Überschrift zum B-Plan Nr. 10 ist mit dem Begriff „Satzung“ zu ergänzen.
4. Die Planzeichnung ist mit - Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen sind mit Text (Teil B) als Überschrift zu ergänzen.
5. Dorfgebiete dienen gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betrieb einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Dorfgebiete werden gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO durch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen geprägt. Der Vorhabenstandort ist dem gegenüber planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB (Splittersiedlung) zu beurteilen.

- Die geplante Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO wird mangels an vorliegenden Voraussetzungen planungsrechtlich nicht mitgetragen.
6. Gründe für die Inanspruchnahme von überbaubaren Grundstücksflächen in den geplanten Abmessungen (und damit auch die Möglichkeit einer anzahlmäßig größeren Bebaubarkeit) sind weder der Begründung zu entnehmen, noch liegt der sich aus dem Eigenbedarf der Gemeinde herrührender Anspruch. Die vorliegenden Planungsunterlagen enthalten weder Kapazitätsangaben zur Wohneinheiten noch enthalten diese Gründe für die Planung, welche sich aus dem Eigenbedarf der Gemeinde ergeben soll.  
Die Festsetzung von Baufeldern in den geplanten Abmessungen werden aus diesem Grund planungsrechtlich **nicht** mitgetragen.
  7. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“.  
Nach § 4 sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern. Verboten ist insbesondere bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu erweitern.  
Die Errichtung baulicher Anlagen im genannten Bereich widerspricht dem Schutzzweck der Verordnung und ist nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen unzulässig. Eine hierfür erforderlich Ausnahmegenehmigung wird seitens der unteren Naturschutzbehörde gemäß Stellungnahme vom 02.01.2017 **nicht in Aussicht gestellt**.
  8. Nach § 29 Abs.1 des NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet werden. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10 befindet sich innerhalb des 150 m- Abstandes zur Wasserlinie. Eine hierfür erforderliche Ausnahme wird seitens der unteren Naturschutzbehörde gemäß Stellungnahme vom 02.01.2017 jedoch **nicht in Aussicht gestellt**.
  9. Die Inhalte in der textlichen Festsetzung 4.1 sind zwingend als Regelung zu formulieren.
  10. Die Verfahrensvermerke sind auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen ( s. gemeinsamen Einführungserlass zum Baugesetzbuch).
  11. Der Vorentwurf enthält Rechtsgrundlagen. Diese Rechtsgrundlagen sind mit Angaben zu jeweiligen in Krafttreten dieser Rechtsgrundlagen zu aktualisieren.

**Die hier vorliegenden Planungsunterlagen zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 10 sind nicht abschließend beurteilungsfähig. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist fest zu stellen, dass es erhebliche planungsrechtliche Bedenken gegen die geplante Bebauung gemäß dem vorliegenden Vorentwurf des B-Plans Nr. 10 bestehen.**

#### 2.1.2 SB Bodendenkmalpflege

*Ansprechpartner: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145*

Belange der Bodendenkmalpflege wurden im Abschnitt „Hinweise“ beachtet.

#### 2.1.3 SB Baudenkmalpflege

*Ansprechpartner: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145*

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

### 3. Umweltamt

#### 3.1 **SG Naturschutz/Landschaftspflege**

*Ansprechpartner: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde schon im Rahmen der Planungszeige aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde mit erheblichen Bedenken versehen.

Diese naturschutzfachliche Einschätzung ist mit der vorliegenden Unterlage nicht ausgeräumt worden.

Mit der vorgesehenen Ausweisung der im B-Plan dargestellten Baugrenzen, kommt es am Standort des Fischerberges zur Schaffung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich.

Der im Vorfeld ungenehmigte Ausbau von Gebäuden, ist nicht als Rechtfertigung für die Errichtung von weiteren Gebäuden heranziehbar.

Im Zuge von verschiedenen Bauantragsverfahren wurden die vorhandenen baulichen Anlagen zum überwiegenden Teil aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde abgelehnt. Die Ablehnungen wurden mit Urteilen des OVG bestätigt.

**1. Belange des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“  
Die Flächen befinden sich komplett im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996).**

Landschaftsschutzgebiete sind entsprechend des Landesraumordnungsprogrammes M-V als Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Entsprechend des Landesraumordnungsprogrammes sind Gebiete mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege als Vorsorgeräume Naturschutz- und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Nach § 4 sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

Verboten ist insbesondere:

Bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu erweitern,

1. Plätze aller Art, Straßen und andere Verkehrsflächen im Außenbereich, die vorher nicht befestigt waren, mit festem Belag anzulegen;
2. Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- und Abspülungen und Auffüllungen vorzunehmen, wenn dadurch das Landschaftsbild und die Bodengestalt verändert wird;

Der Landrat als untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn nachteilige Wirkungen insbesondere eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht zu erwarten oder durch Auflagen, Bedingungen oder Befristungen zu vermeiden sind.

Der hier zur Nutzung vorgesehene Bereich befindet sich in einem Raum mit einer hohen bis sehr hohen Einstufung für das Schutzgut Landschaftsbild (Schutzwürdigkeit Landschaftsbildpotential Karten LUNG August 1996).

Der Erhalt unverbauter Landschaftsräume und damit auch die Erhaltung des Landschaftsbildes dieser alten Kulturlandschaft ist vorrangiges Schutzziel der Verordnung.

Die Errichtung baulicher Anlagen im genannten Bereich widerspricht dem Schutzzweck der Verordnung und ist nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen unzulässig.

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens wäre die erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und damit des Landschaftsbildes zu befürchten.

Die Belange des Landschaftsschutzgebietes sind nicht abwägbar.

Mit der vorliegenden Planung wird die Zersiedlung im Landschaftsschutzgebiet gefördert, dies kann nicht Ziel eines Bebauungsplanes sein.

Eine Ausnahmegenehmigung wird nicht in Aussicht gestellt.

## **2. Bebauung im Küstenschutzstreifen**

Nach der Karte des Planbereiches ist ersichtlich, dass das Vorhabensgebiet im Küstenschutzstreifen der Krumminer Wiek ( § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V) liegen. Nach § 29 Abs. 1 des NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet werden.

Dabei ist zu beachten, dass die Erteilung einer Ausnahme im Ermessen der unteren Naturschutzbehörde liegt. Der Ermessensspielraum für die untere Naturschutzbehörde ist in der Regel erst dann eröffnet, wenn der Gemeinde kein anderer Entwicklungsspielraum im Rahmen ihrer Planungshoheit zur Verfügung steht. Die Belange des § 29 NatSchAG M-V unterliegen nicht der kommunalen Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Eine Ausnahmegenehmigung wird nicht in Aussicht gestellt.

## **3. Umweltbericht**

Grundsätzlich ist zur umfassenden Beurteilung der eingereichten Planung über den Bebauungsplan entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches vom 23.09.04, in der jetzt gültigen Fassung durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 des v. g. Gesetzes anzuwenden.

Es wird jedoch schon zur Vorlage dieser Unterlage davon ausgegangen, dass die Belange des Landschaftsschutzgebietes und des Küstenschutzstreifens nicht ausgeräumt werden können.

### **3.2 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

#### **3.2.1 SB Abfallwirtschaft**

*Ansprechpartner: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236*

Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Diese Satzung gilt weiterhin für das Gebiet des ehemaligen LK OVP bis zum Beschluss einer neuen einheitlichen Satzung für den neuen Großkreis Vorpommern-Greifswald.

Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).

Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.

### 3.2.1 SB Bodenschutz

*Ansprechpartner: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236*

Die untere Bodenschutzbehörde des LK VG stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind die Vorschriften der TR LAGA 20 von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 für die Verwertung des Bodens und anderer mineralischer Abfälle einzuhalten.

Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

### 3.2.2 SB Immissionsschutz

*Ansprechpartner: Frau Mammitzsch; Tel.: 03834 8760 3261*

Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

#### Auflagen:

Die Pflichten der Betreiber und die Anforderungen an die Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen ergeben sich aus den §§ 22 und 23 des BImSchG.

Insbesondere ist die Anlage so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken sind.

Es sind die Bestimmungen der Ersten bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) bzw. zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)) sowie der Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsimmissions-Richtlinie M-V) einzuhalten.

#### Hinweise:

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die 1. BImSchV.

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38) durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen.

Insbesondere hinsichtlich bei der Planung haustechnischer Anlagen (z. B. Wärmepumpe) ist sicherzustellen, dass die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

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 in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Weiterhin sind gem. der §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### 3.3 SG Wasserwirtschaft

*Ansprechpartner: Herr Wiening; Tel.: 03834 8760 3256*

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Zuständige Behörde für die Beurteilung des Vorhabens aus der Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist das **Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**. Die Wasserbehörde des StALU Vorpommern ist gesondert zu beteiligen. (H)

Für den Bau der neuen Abwasseranlagen (vollbiologische Kleinkläranlage) sind gesondert wasserrechtliche Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Für bisher noch nicht genehmigte Abwasseranlagen ist ebenfalls ein Antrag zu stellen.

(Ansprechpartnerin Frau Lisson, ☎ 038 34 / 8760 3253). (A)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

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)

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)

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)

Falls der Einbau einer Erdwärmesondenanlage (Wärmepumpe) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. (A)

Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner: Herr Wegener ☎ 038 34 / 8760 3260). (H)

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Herr Wegener, ☎ 038 34 / 8760 3260). (A)

Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. (A)

Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z.B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen / von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten. (A)

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

#### 4. Kataster und Vermessungsamt

##### 4.1 SG Geodatenzentrum

*Ansprechpartner: Frau Mann; Tel.: 03834 8760 3411*

Die fachliche Stellungnahme des SG Geodatenzentrum wird nachgereicht..

#### 5. Straßenverkehrsamt

##### 5.1 SG Verkehrsstelle


*Ansprechpartner: Herr Wieczorek; Tel.: 03834 8760 3633*

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- 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.
- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald 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 Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Brehmer  
Sachgebietsleiter