Satzung der Gemeinde Lütow - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" im Ortsteil Lütow

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung am 12.07.22 als Satzung beschlossen.

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Stellvertr. Bürgermeister — Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 15.11.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" der Gemeinde Lütow beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsboten des Amtes am Peenestrom am 21.12.2018 erfolgt.

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Stellvertr. Bürgermeister — Siegel

2. Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 15.11.2018 den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" 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 21.12.2018 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 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können, am 21.12.2018 im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.01.2019 bis zum 07.02.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr 3 "Neuendorfer Weg 2" mit Begründung lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag	8:00 Uhr bis 12 :00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr bis 12 :00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Stellvertr. Bürgermeister — Siegel

3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 15.11.2018 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung beschlossen.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Stellvertr. Bürgermeister — Siegel

4. Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 06.02.2020 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" der Gemeinde Lütow beschlossen, die dazugehörige Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.03.2020 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. 3 unberücksichtigt bleiben können, am 13.03.2020 im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.03.2020 bis zum 24.04.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr 3 "Neuendorfer Weg 2" mit Begründung und Umweltbericht lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag	8:00 Uhr bis 12 :00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr bis 12 :00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12 :00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Stellvertr. Bürgermeister — Siegel

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 06.02.2020 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" 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 25.02.2020 und 26.05.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Stellvertr. Bürgermeister — Siegel

6. Wiederholung der öffentlichen Auslegung
Aufgrund der vorübergehenden Schließung des Amtes Am Peenestrom im Zusammenhang mit der SARS-CoV-2-Pandemie und der Verordnung der Landesregierung über Maßnahmen zur Bekämpfung der Ausbreitung des neuartigen Coronavirus SARS-CoV-2 in Mecklenburg-Vorpommern (SARS-CoV-2-BekämpfV) wird die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB wiederholt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.06.2020 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 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können, am 12.06.2020 im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2020 bis zum 24.07.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" der Gemeinde Lütow mit Begründung und Umweltbericht lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Stellvertr. Bürgermeister — Siegel

7. Eingeschränkte Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Bürger sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 11.03.2021, 30.03.2021 und vom 13.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Stellvertr. Bürgermeister — Siegel

8. Abwägungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 12.07.2022 .... 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 mitgeteilt worden.

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Stellvertr. Bürgermeister — Siegel

9. Bescheinigung des katastermäßigen Bestandes
Der katastermäßige Bestand am 27.09.23 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.

Zinnowitz, den 27.09.2023 — Siegel .... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Satzungsbeschluss
Entwurf der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2", bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den Umweltbericht wurde am 12.07.22 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Stellvertr. Bürgermeister — Siegel

11. Ausfertigung
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text mit der Begründung und dem Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Lütow, den 13.01.25 .... Der Bürgermeister Stellvertr. Bürgermeister — Siegel

12. Inkrafttreten
Die Genehmigung der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" ist in dem Amtsboten des Amtes Am Peenestrom am 21.02.2025 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 21.02.2025 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 24.02.25 .... Der Bürgermeister Stellvertr. Bürgermeister

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1, 4, 12, 14 BauNVO)
Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in die Teilflächen 1, 2 und 3.

1.1. In den Teilflächen 1, 2 und 3 sind zulässig:
- Wohngebäude

ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO

nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in Teilflächen 1, 2 und 3 ein Wert von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. §19 (4) BauNVO ist unzulässig.
2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:
Teilflächen 1, 2: II
Teilfläche 3: I
2.3 Die maximalen Firsthöhe (FH_{max}) und Traufhöhen (TH_{max}) werden wie folgt festgesetzt:
Teilflächen 1, 2: FH_{max} 11,0m über OK Gelände; TH_{max} 6,50m über OK Gelände
Teilfläche 3: FH_{max} 9,00m über OK Gelände; TH_{max} 4,50m über OK Gelände
Bezugspunkt ist die mittlere vorhandene Geländeoberfläche gemessen an den Außenkanten der baulichen Anlage.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Die Bauweise wird im Allgemeinen Wohngebiet als offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Die Unterkellerung der Wohngebäude ist zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
4.1 In der Teilfläche 1 und 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
4.2 In der Teilfläche 2 sind je Wohngebäude maximal vier Wohnungen zulässig.

II BAUORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)

5. Dächer
5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Dachformen zulässig: WD (Walmdach), KWD (Krüppelwalmdach), MD (Mansarddach), SD (Satteldach) sowie FD (Flachdach), PD (Pultdach) für Nebenanlagen
5.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 25 - 45° für geneigte Dächer und 0 - 5° für Flachdächer.

III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG)

6. Allgemeine Vorschriften
Im Allgemeinen Wohngebiet sind 60% der Flächen unversiegelt zu belassen.
Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten. Baumfällungen und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober 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 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.

6.1 Ausgleichsmaßnahme A1
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche A1 ist auf 6.177,03 m² eine Streuobstwiese mit folgenden Anforderungen anzulegen:
- Verwendung von alten Kultursorten
- Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16cm Stammumfang mit Verankerung
- Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80-150m²
- Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung)
- Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut
- kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 01. März bis 15. September
- Vorlage eines Pflanz- und eines Pflegeplans
- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%
- Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre
- bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung
- Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zwei Mal jährlich zwischen 01. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren
- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 01. Juli mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang
- Mahdhöhe mind. 10cm über Geländeoberkante mit Messerbalken

Die zu verwendenden Arten und Pflanqualitäten entsprechen der der Pflanzliste I. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmenblatt I.

6.2 Pflanzliste I

Malus domestica	Apfel (*Sorten: Gelber Edelapfel, Kaiser Wilhelm, Prinz Albrecht, Boskopp*)
Pyrus communis	Birne (*Sorten: Gellerts Butterbirne, Williams Christ, Clapps Liebling*)
Prunus domestica	Pflaume (*Sorten: Anna Späth, Ontariopflaume, Opal*)
Prunus avium	Süßkirsche (*Sorten: Große Prinzessin, Werdersche Braune, Große Schwarze Knorpel*)
Juglans regia	Walnuss
Pflanzqualität:	Hochstamm, verpflanzt mit Ballen, 14/16cm

6.3 In den Teilflächen 1, 2 und 3 ist je 100m² überbauter Fläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Werden Carports vorgesehen, ist pro Carport ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind diese zu ersetzen.

IV IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) sind an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) sicherzustellen. Die im Tageszeitraum schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Kinderzimmer) sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen (Richtung Norden).

V FESTSETZUNG NACH § 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB
Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist innerhalb des in Teil A festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs zum Zwecke der Abwasserbeseitigung bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der baulichen Erweiterung des Klärwerks in Zinnowitz und der Erweiterung des öffentlichen Abwasserentsorgungsnetzes ausschließlich die Errichtung und der Betrieb von abflusslosen Sammelgruben zulässig. Die Errichtung von vollbiologischen Kleinkläranlagen ist unzulässig. Bestehende, genehmigte Abwasserbeseitigungsanlagen bleiben hiervon unberührt. Nach Inbetriebnahme der baulichen Erweiterung des Klärwerks in Zinnowitz und des öffentlichen Abwassernetzes gilt die satzungsgemäße Anschlusspflicht an das zentrale Entsorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom. Die abflusslosen Sammelgruben müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, eine DIBt-Zulassung haben, gut zugänglich und ausreichend groß bemessen sein.

HINWEISE

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 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 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.

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 weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. 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).

Altlasten und Bodenfunde
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 der zuständige Landkreis vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen.

Denkmalschutz
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. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Immissionsschutz
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 der Heizungsanlage 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.

Bodenschutz
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Boden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit inner-halb 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 Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Landesanstalt für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig anzuzeigen.

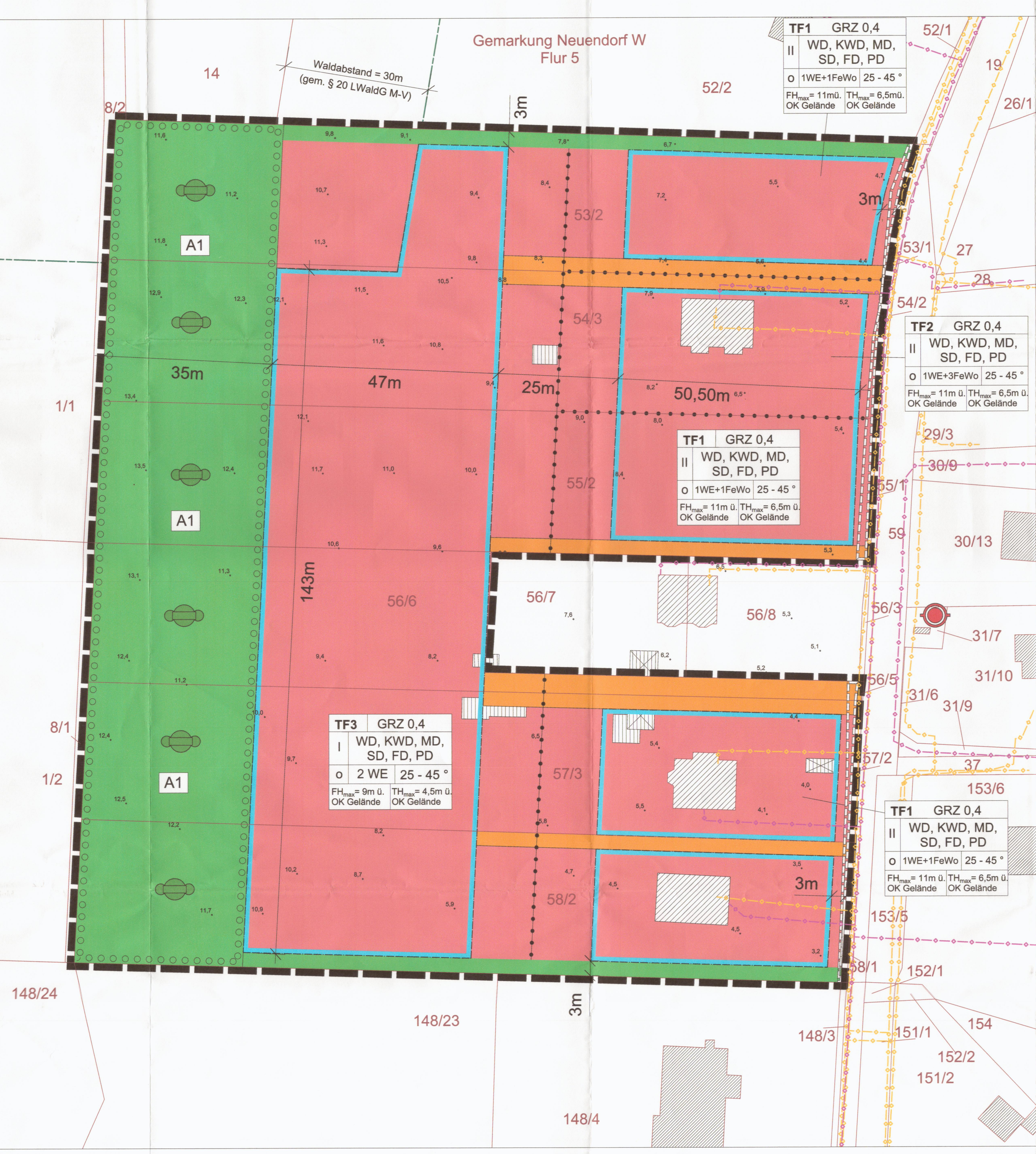
Kampfmittelbelastung
Das Bebauungsplangebiet liegt in der Nähe eines kampfmittelbelasteten Gebietes der Kategorie 2. Es ist nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren. Über den Notruf der Polizei oder über die nächste Polizeidienststelle ist der Munitionsbergungsdienst M-V zu informieren. Weiterhin ist der Fundort unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde mitzuteilen.

Erschließung
Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan, etc.) rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald SG Verkehrsstelle zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen. Für die telekommunikationstechnische Erschließung eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Baumaßnahmen sind mind. 2 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Ver- und Entsorgung, Behandlung von Niederschlagswasser
Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Zinnowitz. Es muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Es ist eine fachgerechte Abwasserbehandlung sicherzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Anschlussrecht nur für Grundstücke gilt, die durch eine Straße erschlossen sind, in der betriebsfertige öffentliche Wasserversorgungsleitungen vorhanden sind oder der Anschlussberechtigte einen eigenen dinglich oder durch Baulast gesicherten Zugang von einer Straße zu seinem Grundstück hat. Anschlussarbeiten für neu zu verlegende Trinkwasserleitungen sind nur an zugelassene Fachbetriebe zu übertragen und es 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.
Ein Anschluss an das öffentliche Abwassersystem ist nicht vorhanden. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers muss innerhalb des Geltungsbereiches bis zur Erweiterung des öffentlichen Abwassernetzes über den Bau und Betrieb von abflusslosen Sammelgruben erfolgen. Für abflusslose Sammelgruben ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Bescheinigung einzuholen. Die Zuständigkeit für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund versickern können. Vor den Bauarbeiten ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) oder Dränungen auf dem Grundstück befinden. Gewässer II. Ordnung sind in einem Abstand von mind. 5m ab Böschungsoberkante von Bebauung freizuhalten.
Im Plangebiet befinden sich Elektroenergieleitungen. Eine Überbauung dieser Leitungen ist unzulässig. Grundsätzlich ist das Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in Gewässer zweiter Ordnung möglich. Bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung (auch außerhalb des Plangebietes) muss eine Einleitgenehmigung von der Unteren Wasserbehörde des LK M-V mit Sitz in Anklam vorliegen.
Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Schöpfwerkes Netzelkow. Die Kosten für die Unterhaltung und den Betrieb des Schöpfwerkes werden auf die Grundstücke im Einzugsgebiet umgelegt.
Falls Erdwärmesondenanlagen vorgesehen sind, ist hierfür eine gesonderte Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Für Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

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

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Planzeichenerklärung

Erläuterung der Nutzungsschablone

Teilfläche	Grundflächenzahl
max. zulässige Anzahl d. Vollgeschosse	zulässige Dachformen
Bauweise / zulässige Anzahl d. Wohneinheiten	zulässige Dachneigungen
max. zulässige Firsthöhe	max. zulässige Traufhöhe

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ — Grundflächenzahl
- II — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- WD, KWD, MD, SD, FD, PD — Dachformen (Walmdach, Krüppelwalmdach, Mansarddach, Satteldach, Flachdach, Peltdach)
- 25 - 45 ° — Dachneigung

Nr. 3 Bauweise, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
- o — offene Bauweise

Nr. 4 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen, privat

Nr. 5 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen (privat)

Nr. 6 Leitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 & Abs. 6 BauGB)
- Leitungsrecht
- Stromleitung, E.Dis Netz GmbH
- Telekommunikationsleitung, Deutsche Telekom Technik GmbH

Nr. 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 & Abs. 6 BauGB)
- A1 — Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entspricht der Ausgleichsmaßnahme A1

Nr. 8 Sonstige Planzeichen
- Geltungsbereichsgrenze

Nr. 9 Ergänzende Planzeichen
- 6,4 — Höhe OK Gelände, Bestand, Höhenbezugssystem DHHN 92
- 29/3 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze mit / ohne Abmarkung
- Bestandsgebäude Haupt-/Nebengebäude
- Löschwasserentnahmestelle / Saugbrunnen
- 30,00m Waldabstandsgrenze gem. § 20 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB*
Baunutzungsverordnung - BauNVO*
Planzeichenverordnung - PlanZV*
Landesbauordnung M-V - LBauO M-V*
Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG*
Naturschutzausführungsgesetz M-V - NatSchAG M-V*
Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG*
Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG*

* in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung

N

Übersichtskarte, unmaßstäblich

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "NEUENDORFER WEG II"

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Lütow
Netzelkower Weg 1
17440 Lütow OT Neuendorf

Lütow, den .... Heiko Dahms, Bürgermeister / Stellvertr. Bürgermeister

AUFTRAGNEHMER / PLANUNG
Z I E G L E R LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16a
37308 Heilbad Heiligenstadt

Tel.: 03606 - 601603
Fax.: 03606 - 601605
Mobil: 0171 - 4770694
E-Mail: info@la-ziegler.de

PLANSTAND
Satzung
Datum: 27.06.2022
geprüft:
Heiligenstadt, den 27.06.2022
Claus- Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt

PLANINHALT
B-Plan Nr. 3 "Neuendorfer Weg II"
Bearbeitung: Ziegler / Höhne
Maßstab: 1: 500