

Aufgestellt durch:
Claus- Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16 a
37308 Heiligenstadt

Vorentwurf - Begründung

zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der
Gemeinde Lütow

Fassung vom 03.11.2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung.....	4
1.1.	Planungserfordernis	4
1.1.	Verfahrensablauf und Bindungswirkung	4
1.2.	Aufbau der Begründung	5
2.	Planungsgrundlagen	6
2.1.	Lage im Raum.....	6
2.1.	Naturräumliche Gegebenheiten.....	7
2.2.	Historische Entwicklung	13
3.	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	14
3.1.	Ziele Landes- und Regionalplanung	14
3.2.	Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016).....	14
3.3.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	15
3.4.	Rechtliche Festsetzungen	17
3.4.1.	Natur- und Landschaftsschutz (Schutzgebiete)	18
3.4.2.	Wasserschutz	19
3.4.3.	Denkmalschutz.....	19
3.5.	Städtebauliche Planungen.....	21
3.6.	Änderungsbereiche	23
3.7.	Weitere Nutzungsbeschränkungen.....	25
3.7.1.	Altlastenverdachtsflächen	25
3.7.2.	Wasser Ver- und Entsorgung	26
4.	Bevölkerungsstruktur, -entwicklung und -prognose	27
4.1.	Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Lütow	27
4.2.	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Lütow	27
4.3.	Bevölkerungsprognose der Gemeinde Lütow.....	31
5.	Wirtschaft.....	34
5.1.	Wirtschaftsstruktur	34
5.2.	Wirtschaftliche Entwicklung	34
6.	Flächennutzungen.....	36
6.1.	Städtebauliche Entwicklung.....	36
6.1.1.	Wohnbebauung.....	36
6.1.2.	Gemischte Bauflächen	41
6.1.3.	Gewerbeflächen	41
6.1.4.	Sonderbauflächen	41
6.2.	Gemeinbedarfsflächen	42
6.2.1.	Öffentliche Verwaltung	42
6.2.2.	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude	42
6.2.3.	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	42
6.2.4.	Feuerwehr.....	42
6.2.5.	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	42
6.2.6.	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	43

6.3. Verkehr	43
6.3.1. Straßenverkehr	43
6.3.2. Schienenverkehr	43
6.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	43
6.3.4. Fuß- und Radwegenetz.....	44
6.4. Ver- und Entsorgung	44
6.4.1. Elektroenergieversorgung	44
6.4.2. Trinkwasserversorgung	44
6.4.3. Abwasserbehandlung.....	44
6.4.4. Abfallentsorgung	44
6.4.5. Gasversorgung.....	45
6.4.6. Telekommunikation	45
6.5. Grünflächen	45
6.5.1. Spielplätze	45
6.5.2. Sportplätze.....	45
6.5.3. Friedhof.....	45
6.6. Wasserflächen	45
6.7. Flächen der Land- und Forstwirtschaft	46
6.8. Rechtsverbindlich festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	47
7. Quellenverzeichnis	49

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Raum (ohne Maßstab)	6
Abbildung 2: Naturräumliche Gliederung, verändert, o. M. (Landesanstalt für Umwelt Naturschutz und Geologie, Mecklenburg-Vorpommern, Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V, UM M-V 2003).....	7
Abbildung 3 Darstellung der glazialen Serie in der Weichseleiszeit, Quelle: Klett-Atlas	8
Abbildung 4 Darstellung der eiszeitlichen Landschaftsgliederung Norddeutschlands. Quelle: herr-kalt.de, November 2016	9
Abbildung 5 Bodenübersichtskarte o. M. Quelle: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, November 2016	10
Abbildung 6: Auszug Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Raumnutzungskarte, verändert, o. M.	15
Abbildung 7: Übersichtsplan der Baudenkmale in Lütow, o.M.	20
Abbildung 8: Übersichtsplan der rechtskräftigen Bebauungspläne in Lütow, o. M.	22
Abbildung 9 Änderungsbereiche 1 – 4.....	23
Abbildung 10 Änderungsbereich 5.....	24
Abbildung 11 Änderungsbereiche 6 - 9.....	24
Abbildung 12: Übersichtsplan Altlastenverdachtsfläche in Lütow, o. M.	26
Abbildung 13: Luftbild Ortsteil Lütow, o. M. (Quelle: Geoportal Mecklenburg- Vorpommern, www.gaia mv.de).....	39
Abbildung 14: Luftbild Ortsteil Netzelkow, o. M. (Quelle: Geoportal Mecklenburg- Vorpommern, www.gaia mv.de).....	39

Abbildung 15: Luftbild Ortsteil Neuendorf, o. M. (Quelle: Geoportal Mecklenburg-Vorpommern, www.gaia mv.de).....	40
Abbildung 16: Übersicht	43
Abbildung 17: Übersicht Fließgewässer, o. M.....	46

Tabellen

Tabelle 1: Verfahrensablauf zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes	4
Tabelle 2: Auflistung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Untersuchungsraum	17
Tabelle 3: Denkmalliste der Gemeinde Lütow	20
Tabelle 4: Altlasten nach SG Brand und Katastrophenschutz.....	25
Tabelle 5: Verteilung der Altersgruppen zum 31.12.2015	27
Tabelle 6: Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung von Lütow von 2004 bis 2014 [Quelle SIS]	29
Tabelle 7: Bevölkerung nach Altersgruppen im Vergleich [Quelle SIS]	30
Tabelle 8: Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Bundesland, Landkreis und der Stadt Wolgast und Bevölkerungsstand 2009 / 2013 [Quelle SIS]	32
Tabelle 9: Aktuelle Wohnsituation zum Stichtag 31.05.2014 [Statistisches Bundesamt 2014 SIS MV 2013]	37
Tabelle 10: Verteilung der Wohngebäude in Lütow Stand 31.05.2014[QuelleSIS].....	37
Tabelle 11: Rechtsverbindlich festgesetzte Kompensationsmaßnahmen	47

Diagramme

Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung Lütow der letzten 16 Jahre [Quelle SIS].....	28
Diagramm 2: Bevölkerungsentwicklung Lütow von 2004 bis 2014[Quelle SIS].....	28
Diagramm 3: Entwicklung der Altersstruktur in Lütow 2002-2015 [Quelle SIS]	31
Diagramm 4: Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow (Maßnahmen am Bestand)	36

1. VORBEMERKUNG

1.1. PLANUNGSERFORDERNIS

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, das zuletzt durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert wurde, haben Gemeinden das Recht Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Als vorbereitender Bauleitplan bildet der Flächennutzungsplan die erste Ebene der kommunalen Planungshoheit. Gemäß § 5 Abs. 1 ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die Gemeinde Lütow liegt im Nordosten des Landkreises Vorpommern-Greifswald auf der Insel Usedom und gehört innerhalb des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Landesteil Vorpommern. Verwaltungstechnisch gehört die Gemeinde zum Amt Am Peenestrom mit Sitz in Wolgast. Geographisch liegt die Gemeinde im Westen der Insel Usedom auf der Halbinsel Gnitz am Achterwasser. Die Gemeinde Lütow grenzt im Süden an den Peenestrom, im Osten an das Achterwasser und im Westen an die Krumminer Wiek. Im Norden grenzt die Gemeinde an die Gemeinden Krummin und Zinnowitz.

Um für die Gemeinde eine positive Entwicklung zu fördern und nachhaltig zu sichern, ist eine abgestimmte Wirtschafts- und Bodennutzungsstrategie erforderlich. Die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ebenso angestrebt wie effektive Lösungen für die notwendigen Erweiterungen der sozialen und technischen Infrastruktur.

Für die Gemeinde Lütow existiert bereits ein gültiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996, die erste Änderung wurde mit seiner Veröffentlichung am 07.06.2006 wirksam. Dieser wird mit vorliegendem Entwurf des Flächennutzungsplanes neu aufgestellt, konkretisiert und entsprechend den aktuellen Nutzungsansprüchen weiterentwickelt.

Am 26.01.2016 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütow beschlossen. Da bis zum jetzigen Zeitpunkt weder eine öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB noch eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden hat, kann dieses Verfahren als ruhend betrachtet werden.

Mit der Erstellung und Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde das Büro des Freien Landschaftsarchitekten Claus- Christoph Ziegler, Knickhagen 16a, 37308 Heilbad Heiligenstadt beauftragt.

1.1. VERFAHRENSABLAUF UND BINDUNGSWIRKUNG

Tabelle 1: Verfahrensablauf zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensschritt	Datum
Planaufstellungsbeschluss	14.03.2016
Beschluss des Vorentwurfes und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange	
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Beschluss des Entwurfes und der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	
Beteiligung der Öffentlichkeit	

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	

1.2. AUFBAU DER BEGRÜNDUNG

Die vorliegende Begründung zum Flächennutzungsplan für die Gemeinde Lütow (§ 2a (1) BauGB) wurde im Jahr 2016 zum Vorentwurf erarbeitet. Der Flächennutzungsplan soll in den Sitzungen der Gemeindevertretung und des Bauausschusses der Gemeinde Lütow vorgestellt und beraten werden. Er stellt somit den kommunalen Willen der Gemeinde dar.

Der Flächennutzungsplan wurde entsprechend dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, das zuletzt durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert wurde, erarbeitet.

Im ersten Verfahrensschritt erfolgen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, auch um Hinweise und Forderungen zur Umweltprüfung des Flächennutzungsplanes zu erhalten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung kann der Flächennutzungsplan mit Begründung sowie Umweltbericht von jedem Bürger eingesehen werden. Weiterhin kann Auskunft über den Inhalt verlangt werden. Aus diesem Grund müssen im Erläuterungsbericht die Motive für die Festsetzungen im Flächennutzungsplan erkennbar sein und das Ergebnis der Abwägung verständlich gemacht werden.

Zu beachten sind neben der dörflichen Entwicklung auch die Belange von Natur und Landschaft.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen bietet die Grundlage für die notwendige Anzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen in den Bereichen Jugend, Bildung, Gesundheitswesen, öffentliche Verwaltung und Kultureinrichtungen.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan werden somit die folgenden Bereiche thematisiert:

Planungsgrundlagen, übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen, Bevölkerungsstruktur, -entwicklungen und -prognosen, Wirtschaft sowie Flächennutzungen und Belange von Natur und Landschaft.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Lütow setzt sich aus den Ortsteilen Lütow, Neuendorf, Netzelkow und der Insel Görmitz zusammen. Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich des Mittelzentrums der Stadt Wolgast (in ca. 10 km Entfernung) und des Oberzentrums Greifswald (in ca. 45 km Entfernung).

Naturräumlich grenzt die Gemeinde Lütow im Süden an den Peenestrom, im Osten an das Achterwasser und im Westen an die Krumminer Wiek. Nördlich befinden sich Gemeinden Krummin und Zinnowitz.

Das Plangebiet ist im nördlichen Teil (Eichholz) und im Teil östlich der Straße Neuendorf - Lütow fast eben mit nur leichten Geländeerhebungen. Der westliche Teil der Halbinsel Gnitz, zwischen dem Buchberg und der Südspitze, ist stärker profiliert und weist Erhebungen zwischen 20 und 30 Metern auf. Der stärkste Höhenzug befindet sich auf der Halbinsel mit 32,1 Metern und heißt der "Weiße Berg". Der westliche Uferbereich ist durch die Steilküste zum Achterwasser geprägt. Das Gemeindegebiet Lütow mit den Ortsteilen Lütow, Neuendorf, Netzelkow und der Insel Görmitz umfasst eine Fläche von ca. 1.643 ha.

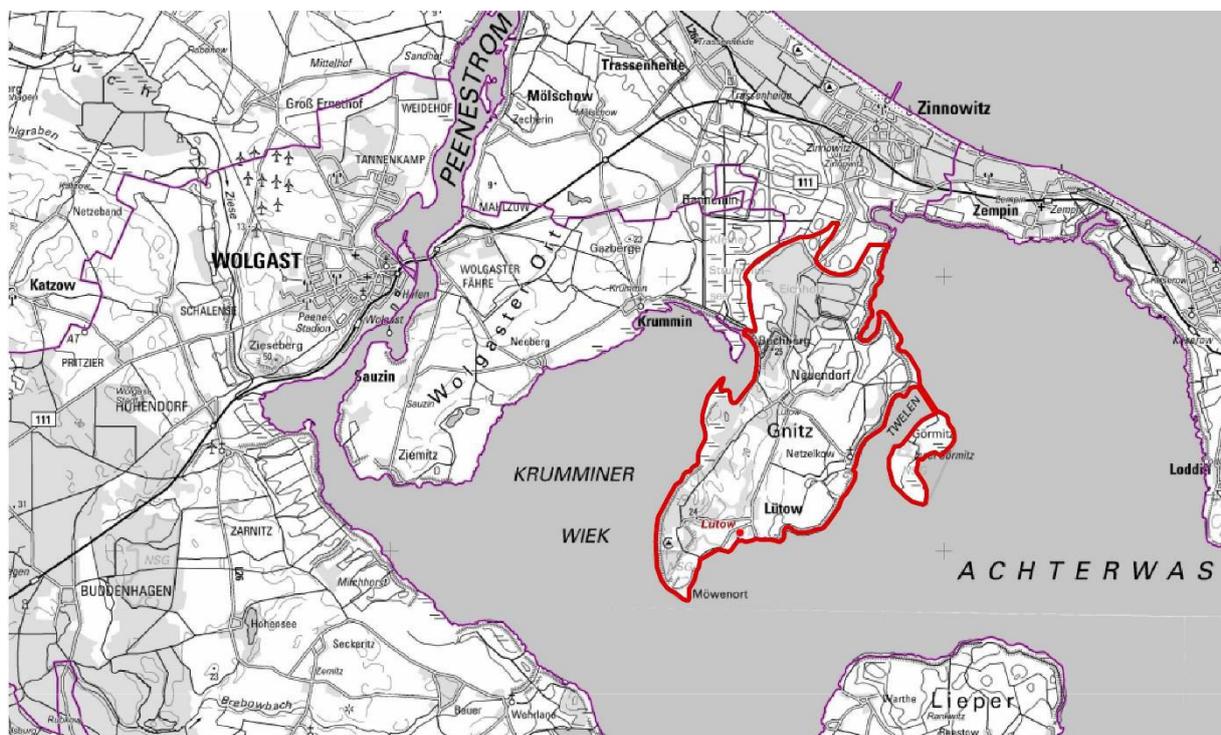


Abbildung 1: Lage im Raum (ohne Maßstab)

Hinsichtlich ihrer Verwaltungsstruktur gehört die Gemeinde Lütow zur Verwaltung 'Amt Am Peenestrom' in Wolgast, der Sitz der Gemeindevertretung befindet sich im Ortsteil Neuendorf.

2.1. NATURRÄUMLICHE GEgebenHEITEN

Der Naturraum des "Ostseeküstenlandes" erstreckt sich entlang der gesamten Küstenregion des Festlandes Mecklenburg-Vorpommerns sowie entlang der Küstenbereiche der Insel Rügen und Usedom.

Das Untersuchungsgebiet lässt sich dem Großlandschaftsraum des Ostseeküstenlandes zuordnen - die Insel Usedom selbst dem Usedomer Hügel und Boddenland. Die Halbinsel Gnitz, als Teil der Insel Usedom, wird dem Achterland zugeordnet.

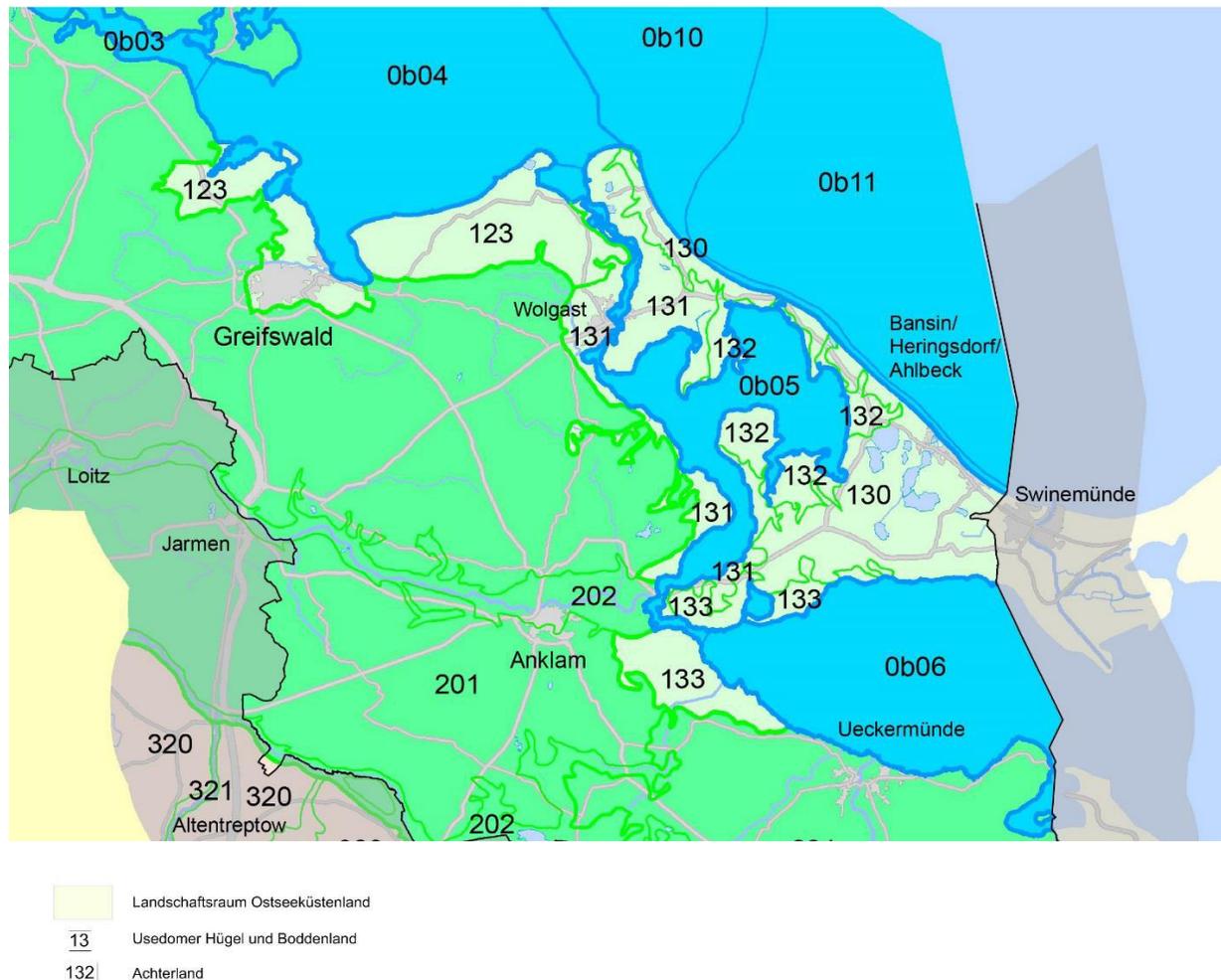


Abbildung 2: Naturräumliche Gliederung, verändert, o. M. (Landesanstalt für Umwelt Naturschutz und Geologie, Mecklenburg-Vorpommern, Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V, UM M-V 2003)

Die Halbinsel Gnitz wird durch den Peenestrom vom Festland getrennt und besitzt eine Vielfalt an landschaftlichen Formen. Ein vielseitiger und kleinteiliger Landschaftsraum, der sich aus Wäldern, Seen, vermoorten Niederungen, Äckern und Wiesen, Strandwall- und Dünenlandschaften zusammen setzt und der Insel ihr charakteristisches Landschaftsbild gibt. Der Küstenverlauf besteht aus kleineren und größeren Buchten, die einen bewegten Küstenrand entstehen lassen. Insgesamt ist die Küste durch ein Wechselspiel von Steilufern im Westen und Naturstränden im Süden gekennzeichnet.

Im Hinblick auf den erdgeschichtlichen Entwicklungsprozess ist Usedom als Endmoränenlandschaft anzusprechen, deren Reliefstärke nach Osten hin zunimmt. Flachwellige bis ebene Grundmoränen, die von Acker- und Grünlandflächen eingenommen werden, befinden sich auf den vorspringenden Halbinseln des landseitigen Küstenabschnitts.

Fast die gesamte Wasserfläche zwischen der Insel Usedom und dem Festland (Bereich Kleines Haff, Achterwasser und Peenestrom) wurde als FFH -Gebiet festgesetzt.

Die für die Insel charakteristischen Buchenmischwälder im Bereich der Dünen und der Steilküste sowie die flachen Verlandungszonen mit Kiefernwaldbewuchs, Moore und Wiesen sind ebenso im Gemeindegebiet Lütow wieder zu finden.

Geologie

Die Insel Usedom war in der letzten Eiszeit ein Vergletscherungsgebiet. Im gesamten Landschaftsraum kann man bis heute zahlreiche Nachweise dafür finden. Angefangen bei den ortsfremden Gesteinsarten der großen und einigen Tonnen schweren Findlinge bis hin zu der typischen Grund- und Endmoränenlandschaft im Untersuchungsraum.

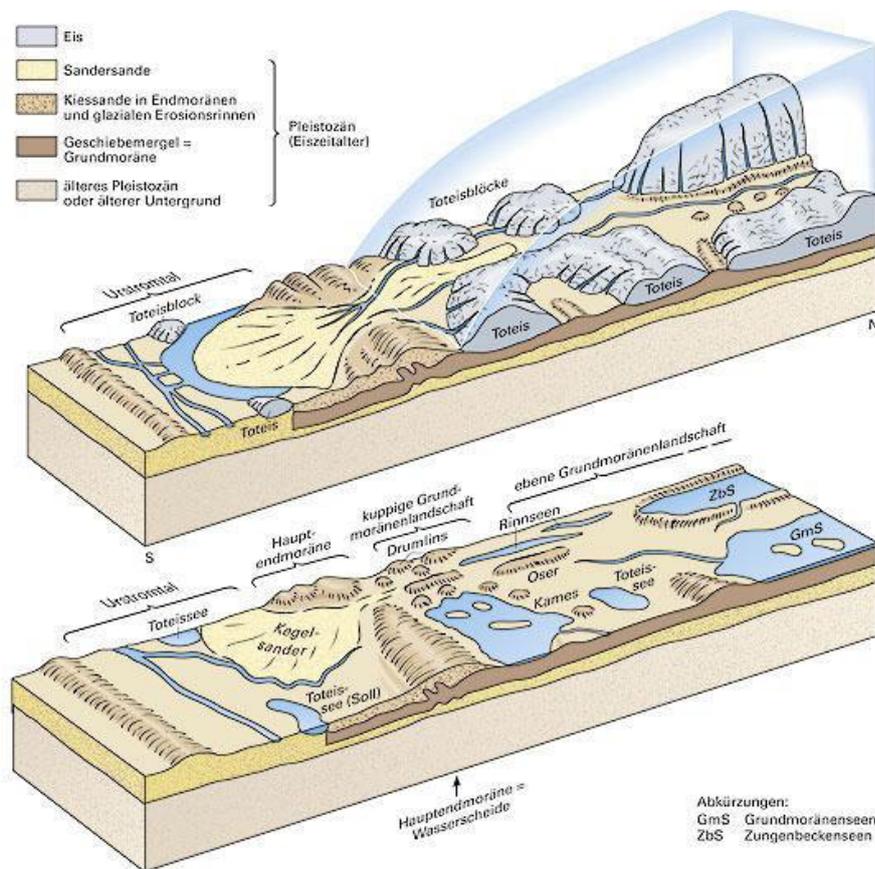


Abbildung 3 Darstellung der glazialen Serie in der Weichseleiszeit, Quelle: Klett-Atlas

Das Gletschereis schob in der Ostsee einen Endmoränenbogen auf, der z.T. aus der Insel Usedom sowie der Insel Wolin besteht. Moränen entstanden an der Stirn des zurückschmelzenden skandinavischen Eises der Weichseleiszeit vor etwa 15.000 Jahren. Der Anstieg des Ostseespiegels nach der letzten Eiszeit führte zu einem Strandversatz und zur Bildung einer Ausgleichsküste. Der heute in Form der langen Sandstrände in Usedom zu finden ist.



Abbildung 4 Darstellung der eiszeitlichen Landschaftsgliederung Norddeutschlands. Quelle: herr-kalt.de, November 2016

Nach Abschmelzen des Eises sind zudem die zahlreichen Inselkerne durch Sand und Schlickablagerungen zusammen gewachsen.

Die pleistozänen Kerne im Norden und im Süden der Insel stellen keine Endmoränenbildungen dar. Die genannten Formen liegen im Grundmoränenbereich der Jungmoränenlandschaft (siehe Abb. 4) und bestehen aus glazialen, fluvioglazialen bis glazilimnischen Sedimenten.

Die Endmoräne dieses sog. Mecklenburgischen Gletschervorstoßes verläuft im südlichen Teil der Insel bei den Gemeinden Morgenitz, Zirchow und Kamminke. Die oberflächennahen Schichten der Insel sind ausschließlich erdgeschichtlich junge (quartäre) Ablagerungen. In 50 bis 100m Tiefe steht die Oberkreide an. Die Zwischenräume der pleistozänen Inselkerne werden durch holozäne Küsten- und Niederungsablagerungen mit Schichtdicken bis ca. 10m aufgefüllt. Hierbei handelt es sich um Sande, welche oberflächlich oft zu Dünen aufgeweht wurden.

Boden

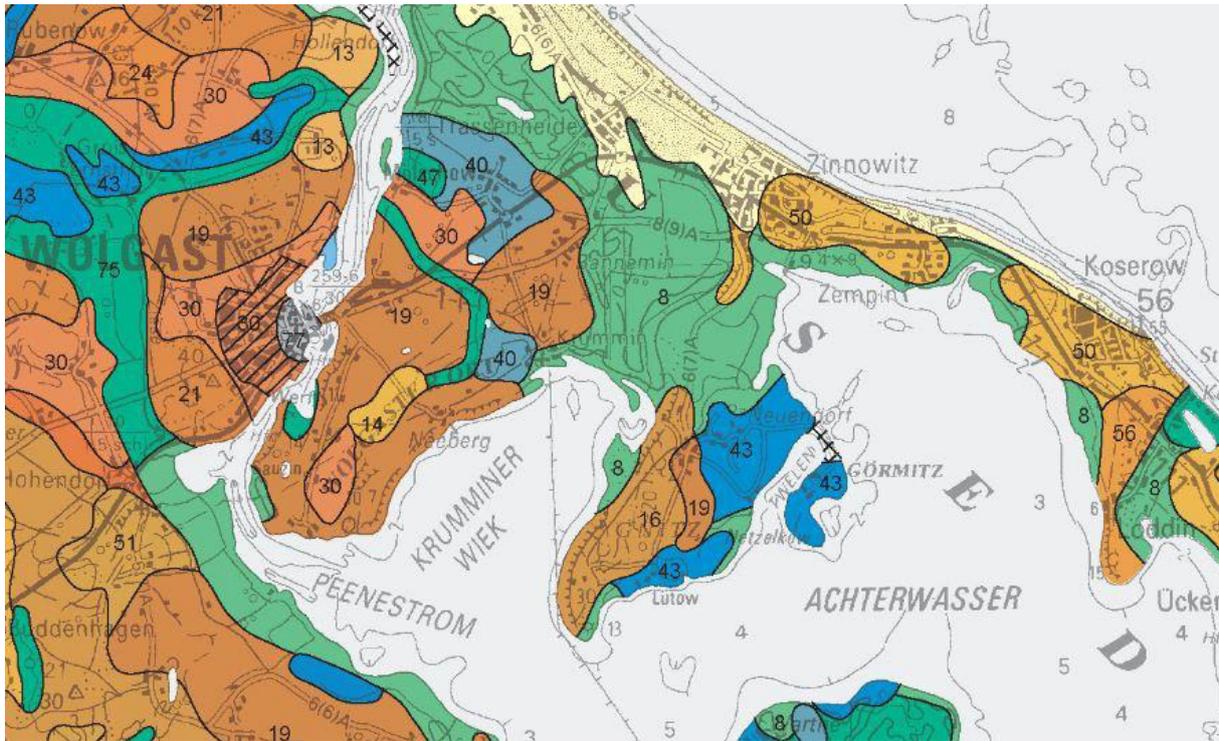


Abbildung 5 Bodenübersichtskarte o. M. Quelle: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, November 2016

Die holozänen Sande der Dünen sind meist mit Muschelschalenresten, Humusböden und Ortssedimenten, gelegentlich auch mit Torfstreifen durchsetzt. In den Niederungsbereichen wird der holozäne Sand durch organische Böden wie Moorerde und Torf überdeckt.

Die Gemeinde Lütow gliedert sich in die Bodengroßlandschaft 'Ostsee- und Boddenküste' ein. Im Untersuchungsraum lassen sich 4 Bodentypen feststellen (siehe Abb. 5). Die Böden der Ortslage Lütow sowie die östlichen Hälfte der Halbinsel setzen sich verbreitet aus Gley-Böden zusammen. Der Geschiebemergel wird teilweise durch geringmächtige Sande bedeckt. In der Abb. 5 mit der Ziffer 43 dargestellt.

Westlich der Linie Lütow - Neuendorf von Nord nach Süd findet man vorwiegend Untere Sande (Mittel- und Feinsande/ Geschiebedecksand) mit Braunerden, gelegentlich treten als Nebengemengeanteile Grobsand, Schluff und Kies auf. In Endmoränengebieten können Niedermoore vorkommen. In der Abb. 5 mit der Ziffer 16 dargestellt.

Zwischen den genannten Böden erstreckt sich nördlich der Ortslage Lütow ein schmales Band aus Braunerden. In diesem Bereich können selten Fahlerden und Geschiebelehm vorkommen. In der Abb. 5 mit der Ziffer 19 dargestellt.

Nördlich der Ortslage Neuendorf finden sich überwiegend Niedermoorböden in Strandlagen oder über marinem Sand, selten Gley. In der Abb. 5 mit der Ziffer 8 dargestellt.

Die Insel Görmitz wird überwiegend aus Geschiebemergel gebildet. Im nördlichen Bereich der Gemeinde Lütow tauchen die pleistozänen Sande zur Tiefe hin ab, und werden durch holozäne Sande mit geringmächtiger Torfabdeckung überlagert. Bei den meist vorherrschenden Sandböden kommt es teilweise zu starker Bodenverarmung (Bodenwertzahl 35).

Gewässer

Ein weit verzweigtes Netz an Entwässerungsgräben durchzieht die bewirtschafteten Siedlungsteile und Freiflächen der Halbinsel Gnitz, welche als Felder und Wiesen genutzt werden. Einzelne mit Grundwasser dauerhaft gefüllte Senken finden sich in der Feldflur und in den Wäldern.

Die südliche und die östliche Uferzone der Halbinsel Gnitz sind von einem Hochwasserdeich geschützt umgeben. Ein weiterer Deich schützt die Nordseite der Krumminer Wick zwischen den Ortslagen Neuendorf und Krummin. Das hinter liegende Land wird mit Hilfe von Pumpstationen in den Entwässerungsgräben vor Dauerüberflutung geschützt. Die Grundwasserstände im Gebiet der Gemarkungen der Gemeinde Lütow schwanken aufgrund der schwankenden Pegelstände des Peenestroms und in Abhängigkeit der Niederschlagsintensitäten.

Das obere Grundwasser im südlichen und zentralen Teil der Gemeinde Lütow ist nach der Karte Grundwassergefährdung nur relativ wenig gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Dies ist bedingt durch den wechselhaften Aufbau der Versickerungszonen, bzw. durch die nur geringfügig bindigen Deckschichten. In Teilflächen ist das Grundwasser ungeschützt. In den im Norden befindlichen Niederungsgebieten ist das Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen gänzlich ungeschützt.

Klima

Die Insel Usedom liegt im Ostseeküstenklima. Das gemäßigte Klima weist kontinentale und maritime Merkmale auf. Vorherrschend ist jedoch das milde gemäßigte Meeresklima mit warmen Sommern (üblicherweise ohne die ganz große Hitze) und milden, feuchten Wintern. Mit ca. 1.900 Sonnenstunden im Jahr ist Usedom, laut Messungen des Deutschen Wetterdienstes, eine der sonnenreichsten Gegenden Deutschlands.

Trotz plötzlich auftretender Wetterwechsel sind die Jahresmittelwerte der Temperaturen im Winter und Sommer relativ ausgeglichen. Die Sommer sind mit einer mittleren Höchsttemperatur von 20 Grad mäßig warm, extreme Hitze ist sehr selten. Im Jahresverlauf ist der Juli der wärmste Monat mit einer durchschnittlichen Temperatur von 17.7 °C. Die Ostsee mildert die Sommer- und Wintertemperaturen ab. Die im Wasser gespeicherte Wärme wird in den Wintermonaten an die Umgebungsluft abgegeben, sodass die Winter mild ausfallen. Der kälteste Monat im Jahresverlauf ist mit knapp unter 0 °C (ca.-1°) im Mittel der Januar.

Bedingt durch das Land-See-Windsystem zwischen großen Wasserflächen und Landmassen, herrscht im Untersuchungsraum selten Windstille. Am Tag weht ein Seewind (vom Meer zum Land) und in der Nacht ein Landwind (vom Land zum Meer). Dieser Kreislauf entsteht durch die unterschiedlich schnelle Erwärmung tags zwischen Land- und Wassermassen sowie die unterschiedliche schnelle Abkühlung nachts zwischen Land- und Wassermassen.

Auf Grund des flachen Reliefs im Untersuchungsgebiet sind die Niederschläge relativ gleichmäßig verteilt. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 600 Millimetern/Jahr. Am wenigsten Niederschlag gibt es im Monat Februar (29mm). Der meiste Niederschlag fällt hingegen mit durchschnittlich 61mm im Juli.

Arten und Biotope

Das Gemeindegebiet ist durch eine umfangreiche und vielschichtige naturräumliche Landschaftsraumausstattung gekennzeichnet, z.B. durch das Naturschutzgebiet "Südspitze Gnitz" mit Magerrasenflächen, Naturstrandflächen, Dünen und dem Steilufer mit seinem wertvollem Baumbestand. Des Weiteren gibt es die Salzwiese am Möwenort, den Wachholder- und Kiefernwald auf dem Weißen Berg, sowie weitere zahlreiche Feuchtbiotope. Auf der Insel Görmitz befinden sich großflächige Bereiche mit Überflutungsgrasland sowie ausgedehnte Verlandungsräume, diese sind nach § 20 BNatSchG und des NatSchAG M-V vor nachhaltiger Beeinträchtigung und Zerstörung geschützt. Die Insel Görmitz fungiert wegen ihrer

Ungestörtheit vor anthropogenen Einflüssen und den günstigen naturräumlichen Bedingungen als Rückzugsraum und Brutgebiet für wiesenbrütende Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Lebensqualitäten für Tiere und Pflanzen auf der Görmitz, ist diese als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Das Eichholz im Norden der Gemeinde ist in seiner Qualität als naturnaher Laubholz-Mischwald sowie in seiner Ausdehnung auf der Insel Usedom nahezu einzigartig. Die besondere Schutzwürdigkeit resultiert auch aus der besonders artenreichen Flora und Fauna. Neben den bereits genannten schützenswerten Gebieten existieren noch vielzählige Einzelbiotope, die nach § 20 BNatschG und des NatSchAG M-V vor nachhaltiger Beeinträchtigung und Zerstörung geschützt sind.

Ferner sind die Uferbereiche der Halbinsel Gnitz mit ihren dazugehörigen Schilfgürteln zu nennen, diese sind durch die Natura 2000 Richtlinie und die Vogelschutzrichtlinie gesetzlich geschützt. Die Bereiche werden als Bodden-Zuwachsküste bezeichnet, die sich durch Verlandungsprozesse und dem zufolge starkem Pflanzenwachstum auszeichnen.

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere stehende Kleingewässer, besonders hervorzuheben ist hier die Große Höllenkammer im Ortsteil Lütow. Weitere Kleingewässer befinden sich im ehemaligen Gutspark in Neuendorf sowie südlich von Neuendorf in Richtung Lütow. Die Kleingewässer sind durch einen ständigen Wasserstand mit heterogenen Röhricht und Schilfbeständen gekennzeichnet (Rohrkolben, Binse, teilweise Verbuschungen durch Weiden und Erlen).

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach §19 NatSchAG M-V verboten. Beispiele hierfür sind die Allee nach Netzelkow, aber auch die lückenhaften Baumbestände entlang der Gemeindestraße nach Lütow.

2.2. HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die Gemeinde Lütow wird vom Amt Am Peenestrom verwaltet, Amtsangehörig sind neben der Gemeinde Lütow die Städte Wolgast mit den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf sowie die Stadt Lassan mit dem Ortsteil Pulow und die Gemeinden Buggenhagen, Krummin, Sauzin und Zemitz.

Lütow befindet sich auf der Halbinsel Gnitz am nördlichen Teil des Achterwassers, ca. 10 km östlich von Wolgast und acht Kilometer südlich von Zinnowitz. Nördlich der Gemeinde verläuft die Bundesstraße B 111.

Etwa 5.000 bis 3.500 v. Chr. erfolgte die erste nachgewiesene Besiedlung der Halbinsel und galt somit als eines der Ursprungssiedlungsgebiete von Usedom. Den Namen erhielt die Halbinsel durch die Slawen, wahrscheinlich zurückführend auf das Landschaftsbild, welches von Sümpfen und Seen durchsetzt war.

Die ersten urkundlichen Erwähnungen des Ortes **Lütow** stammen aus den Jahren 1241 als "Lichou" und 1396 als "Lutkow". Der aus dem Slawischen stammende Name bedeutet "der Grimmige".

Nach den Germanen siedelten sich die Elbslawen in dem Gebiet an und in der letzten Phase dieser Besiedelung kam der adlige Henricus de Gnez (vom Gnitz) auf die Insel. Dieser fungierte als Kastellan der pommerschen Herzöge auf der Burg in Usedom und starb um 1225.

Grundbesitzer vieler Bereiche der Halbinsel Gnitz war vom 13. Jahrhundert bis zur Bodenreform im Jahr 1945 das Adelsgeschlecht der Familie von Lepel, deren Sitzgüter sich in Neuendorf und Netzelkow befanden. Lütow selbst war ein Nebengut des Landgutes Netzelkow und hatte im Jahr 1865 13 Wohnhäuser und 11 Wirtschaftsgebäude. Lütow wurde neben dem Besitz durch die Lepels und anderen Eigentümern auch oft verpfändet.

Die während der Bodenreform entstandenen Neubauernhöfe, wurden zwischen den Jahren 1950 und 1960 zu der örtlichen LPG zusammengeführt.

Die dörfliche Bebauung wird überwiegend durch Einzelhausbebauung geprägt. Neue Wohngebäude sind nach der Wende insbesondere entlang des Neuendorfer Weges und des Weges Am Achterwasser entstanden. Derzeit hat die Gemeinde Lütow ca. 371 Einwohner (Stand 12/2014).

Der Ortsteil Lütow wurde 1241 erstmals urkundlich erwähnt. Die adelige Familie von Lepel waren die ersten Bewohner auf der Halbinsel und verteilten sich auf die restlichen Ortsteile.

Der **Ortsteil Neuendorf** wurde erstmals 1367 in einer Urkunde des Klosters Pudagla erwähnt. Die Familie von Lepel hatte dort ihren Sitz in einem Lehnrittergut. Nach einer Familienteilung wurde Netzelkow ein Nebenwohnsitz, in dessen Ortschaft sich auch die Kirche der Gemeinde befand. Das heute noch erhaltene denkmalgeschützte Gutshaus wurde bis zum Ende des 2. Weltkrieges von Teilen der Familie bewohnt, bis der Gutsbesitzer von Lepel von der Roten Armee verschleppt wurde. Die Familie von Lepel hatte in den 1930-er Jahren ein neues Gutshaus an der heutigen Neuen Straße errichtet, dieses wurde nach 1945 schwer verwüstet und abgerissen. Das alte Gutshaus an der Dorfstraße, ein Fachwerkgebäude, wurde von 2003 bis 2005 umfassend saniert und das historische Erscheinungsbild wieder hervorgehoben. In den 1960er und 1970er Jahren war Neuendorf von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Nach dem Auffinden der Lagestätten von Erdöl und Erdgas werden diese bis zum Jahre 2016 ausgebeutet. Zahlreiche Pumpenanlagen prägen heute das Landschaftsbild um die Neuendorfer Ortslagen.

Der **Ortsteil Netzelkow** wurde 1516 erstmals urkundlich erwähnt, obwohl die erste Besiedelung durch die Familie von Lepel bereits um 1358 erfolgte. Netzelkow wird als Hauptort der Halbinsel Gnitz bezeichnet, insbesondere durch den Fakt, dass sich dort der Kirchenstandort "St. Marien" befindet. Neben der ev. Kirche befand sich ein Gutshaus, welches der Familie Pertinenz gehörte. Nach dem 2. Weltkrieg wurde das Gutshaus komplett zerstört und das Gelände infolge der Bodenreform von Neubauernhöfen überplant. Wie auch der Ortsteil Neuendorf war Netzelkow in der Nachkriegszeit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Heute besitzt Netzelkow einen Yachthafen mit Schiffsrestaurant und einen kleinen

Sportboothafen. Der Gebäudebestand ist in den Jahren nach 1989 fast vollständig saniert worden. Neubauten wurden in den letzten Jahren in den Bestand eingefügt, so dass der Ortsteil eine geschlossene und homogene Bebauungsstruktur aufweist.

Die Insel **Görmitz** ist ca. 99 ha groß und wird vom Achterwasser umgeben. Die erste Besiedlung fand 1672 durch die Familie von Lepel statt, welche die Insel 700 Jahre lang in ihrem Besitz behielt.

Bis zum Verkauf der Insel im Jahr 1937 befanden sich dort ein Vorwerk sowie ein Gut mit Rinderhaltung. Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Insel durch die Bodenreform neu geordnet und von Flüchtlingen besiedelt, welche der Viehwirtschaft und dem Ackerbau nachkamen. Auch auf der Görmitz wurde nach Erdöl gebohrt, aber aufgrund nicht ergiebiger Funde wurden die Bohrungen eingestellt. Der für die Förderung von Erdöl gebaute Damm wurde Ende September 2015 wieder zurückgebaut.¹

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. ZIELE LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Landes- und Regionalplanung als überörtliche Planung und die kommunale Bauleitplanung als örtliche Planung sind darauf ausgerichtet, die Gestaltung einer lebenswerten Umwelt im bebauten und unbebauten Bereich zu gewährleisten.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die Flächennutzungsplanung den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Es soll sichergestellt werden, dass sich die örtliche Bauleitplanung in Übereinstimmung mit den überörtlichen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung befindet.

3.2. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM MECKLENBURG-VORPOMMERN (LEP M-V 2016)

Laut Landesentwicklungsprogramm M-V dienen die östlichen Landkreise, zu welchen auch der Landkreis Vorpommern-Greifswald gehört, der funktionalen Verflechtung mit den Metropolregionen Berlin-Brandenburg und Stettin. Des Weiteren haben die nördlichen, küstennahen Landkreise das Ziel den Tourismus zu stärken.

Im Landesentwicklungsprogramm werden der Gemeinde Lütow drei Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete zugewiesen. Dabei handelt es sich um das Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Teile der westlichen Küste und Südspitze des Gnitz, Görmitz), das Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Teile der westlichen Küste des Gnitz, nördliches Gemeindegebiet oberhalb des Ortsteils Neuendorf) und das Vorbehaltsgebiet Tourismus (vollständiges Gemeindegebiet).

In einem **Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege** sind den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor anderen raumbedeutsamen Planungen Vorrang zu gewähren. Raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen, die die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigen, sind auszuschließen. Die entsprechenden Vorranggebiete werden im Allgemeinen aus den NATURA 2000-Gebieten, den Biotopverbundflächen, den Gebieten mit naturnahen Wäldern und den gesetzlich geschützten Naturschutzgebieten gebildet. Priorität hat der Erhalt der Funktionalität des Naturhaushaltes und der Naturgüter.

Für **Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege** gelten die gleichen Ziele. Bei raumbedeutsamen Planungen haben die Belange des Naturschutzes und der

¹ Wikipedia, 2016

Landschaftspflege jedoch keinen Vorrang, aber ihnen ist besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Belangen beizumessen.

In **Vorbehaltsgebieten des Tourismus** ist der Sicherung und der Funktion der Tourismusstandorte besondere Bedeutung beizumessen. Dies ist auch in der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Im Bereich der Außenküste und der Inseln sind Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung zu treffen. Die Randgebiete des Küstenraumes sowie das Küstenhinterland sollen der Entlastung und Ergänzung dienen.

Ein Ausbau der Potentiale und die Entwicklung neuer Tourismusformen sind die touristischen Ziele im Binnenland. Außerdem sollen möglichst verschiedene Beherbergungsformen angesiedelt werden.

3.3. REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM VORPOMMERN

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO), welches mit Bescheid vom 19.08.2010 durch das Ministerium für Verkehr, Bau- und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern genehmigt worden ist, stellt die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern (RROP Vorpommern) dar.

Es ist vom Regionalen Planungsverband Vorpommern erarbeitet worden (Beschluss GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1-13). Die Bekanntgabe der Genehmigung erfolgte am 17.09.2010 im Gesetz- und Verordnungsblatt Mecklenburg-Vorpommern Nr. 16.



Abbildung 6: Auszug Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Raumnutzungskarte, verändert, o. M.

Raumstruktur

Die Gemeinde Lütow wird derzeit mehreren Räumen mit besonderer Bedeutung zugeordnet. Diese betreffen das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, den Tourismusentwicklungsraum, das Vorbehaltsgebiet Küstenschutz, das Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Planungsregion Vorpommern weist im Durchschnitt des Landes Böden einer geringeren Bodengüte auf. Trotzdem ist insbesondere für den ländlichen Raum die Erhaltung und Entwicklung der Flächennutzung durch landwirtschaftliche Betriebe auch zukünftig eines der wichtigsten wirtschaftlichen Standbeine.

Lütow gehört zum Grundversorgungsbereich Zinnowitz (Grundzentrum) und zum Versorgungsbereich Wolgast (Mittelzentrum). Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

Zentrale Orte dienen der Bündelung von öffentlichen und privaten Dienstleistungen, von Versorgungseinrichtungen und Einrichtungen der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur, von Wohnfunktionen und Verwaltungseinrichtungen. Gleichzeitig sind sie wichtige wirtschaftliche Zentren.

Zentrale Orte übernehmen Ordnungs-, Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen. Die Ausstattung der Zentralen Orte orientiert sich an der Tragfähigkeit des jeweiligen Verflechtungsbereiches.

Siedlungsstruktur

Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.

Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind Zentrale Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

Bauflächen auf dem Wasser sind nur in eng eingegrenzten, detailliert begründeten Ausnahmefällen, nach Prüfung ihrer Raumverträglichkeit, zulässig. Dabei sind insbesondere die städtebaulichen, naturschutzfachlichen und erschließungstechnischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Küsten- und Hochwasserschutz abzuwägen.

Die Schlösser, Guts- und Parkanlagen sollen erhalten und mit zeitgemäßer Nutzung zu wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentren ihrer Ortschaften entwickelt werden, siehe Beispiel Gutshaus Neuendorf und zugehörige Haupt- und Nebengebäude.

Infrastruktur

Im Norden grenzt die Gemeinde Lütow an die Gemeinde Zinnowitz. Durch diese verläuft die für die Insel Usedom bedeutsame Straßenverbindung B111. Die B111 erstreckt sich über die gesamte Insel und verbindet diese mit dem Festland bei Wolgast. Des Weiteren ist die B111 dem überregionalen Straßennetz zugeordnet, welche die polnische Stadt Swinemünde mit dem deutschen Teil von Usedom vernetzt. In der Gemeinde Lütow befindet sich weiterhin die Kreisstraße VG 29, welche dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz zugeordnet ist.

Die flächenhafte Erschließung der ländlichen Räume sowie ihre Anbindung an die Zentralen Orte sind durch einen weiteren qualitativen Ausbau der regionalbedeutsamen Straßen zu sichern.

Aussagen zu Straßenplanungen, Trassenfreihaltungen für Umgehungsstraßen oder Anbindungen an bedeutsame Straßenverbindungen trifft das RREP VP 2010 für das Gemeindegebiet Lütow nicht.

Freiraumstruktur

Die fachlichen Ziele des Regionalplanes werden durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsflächen (i.S.d. § 8 Abs. 7 ROG) konkretisiert. In Vorranggebieten (VR) sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen und andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie nicht mit der vorrangigen Funktion oder Nutzung vereinbar sind. In Vorbehaltsgebieten (VB) sind bestimmte raumbedeutsame

Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden, ebenfalls raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen besonders zu gewichten. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, die sich in der Gemarkung Lütow befinden, sind in Tabelle 2 aufgeführt.

In **Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung** soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Hierzu zählen v.a. die Ackerflächen im östlichen und zentralen Planungsgebiet.

Tourismusräume / Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden.

Dies betrifft den gesamten Geltungsbereich des Gemarkungsgebietes Lütow, bis auf Teilbereiche im Westen und Süden der Halbinsel und der unter Naturschutz stehenden Insel Görmitz.

Die **Vorbehaltsgebiete Küstenschutz** sind auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des voraussichtlich ansteigenden Meeresspiegels an der Ostseeküste die Aufwendungen der öffentlichen Hand für den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten zunehmen.

Hierzu zählen die Flächen der Ortslagen Neuendorf, Netzelkow und Lütow.

In **Vorranggebieten Naturschutz- und Landschaftspflege** ist dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen; alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein. In den Vorsorgeräumen sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete hinsichtlich ihrer besonderen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden. Diese Gebiete befinden sich vor allem auf der Südspitze der Halbinsel und im westlichen Küstenbereich.

Tabelle 2: Auflistung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Untersuchungsraum

Typ	Bezeichnung	Lage
VR	Naturschutz und Landschaftspflege	Teilbereiche westliche Gnitzküste, Südspitze Gnitz, Insel Görmitz
VB	Naturschutz und Landschaftspflege	Teilbereiche westliche Gnitzküste, nördliches Gemeindegebiet
VB	Landwirtschaft	zentraler und östlicher Bereich des Gnitz
VB	Tourismus (Tourismusedwicklungsraum)	komplettes Gemeindegebiet ausgenommen Teile des südwestlichen Küstenstreifens

3.4. RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Schutzgebiete und -objekte, die auf der Grundlage unterschiedlicher Fachgesetze unter Schutz gestellt wurden. Entsprechende Regelungen sind

gem. § 5 Abs. 4 und 4a BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Weiterhin finden sich zahlreiche Planungs- und Nutzungsbeschränkungen, die auf unterschiedlichen Rechtsfestsetzungen beruhen.

Für das Gebiet der Gemeinde Lütow bestehen nachfolgende rechtliche Festsetzungen nach Bundes- und Landesrecht.

3.4.1. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (SCHUTZGEBIETE)

Die nachfolgenden Schutzgebiete und –objekte umfassen gemäß den Festsetzungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem Landes-Naturschutzrecht² sowohl Gebiete, die auf der Grundlage eines eigenen Verfahrens unter Schutz gestellt wurden als auch Biotop, die pauschal ohne eigene Rechtsverordnung unter Schutz stehen.

Die Begrenzungen und die Lage der Schutzgebiete und -objekte sind der Zuarbeit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald entnommen. Die geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG sowie ergänzend nach § 20 NatSchAG MV geschützt, wurden ebenfalls von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zugearbeitet und sind der Offenlandbiotopkartierung Mecklenburg-Vorpommerns entnommen.

Landschaftsschutzgebiet Insel Usedom mit Festlandgürtel § 26 BNatSchG

Der Planungsraum befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet Insel Usedom mit Festlandgürtel. Die bebauten Ortslagen sind davon ausgenommen.

Naturschutzgebiet 248 Südspitze Gnitz § 13 BNatSchG

Das Naturschutzgebiet Südspitze Gnitz umfasst ca. 75ha und befindet sich im Süden des Planungsraumes der Gemeinde Lütow.

Naturschutzgebiet 323 Insel Görmitz § 13 BNatSchG

Das Naturschutzgebiet Insel Görmitz umfasst ca. 137ha und befindet sich im Nordosten des Planungsraumes der Gemeinde Lütow.

EU-Vogelschutzgebiete gem. Richtlinie 2009/147/EG³ i.V.m. § 32 BNatSchG

Der Untersuchungsraum befindet sich teilweise im EU-Vogelschutzgebiet Nr. DE 1949-401 "Peenestrom und Achterwasser". Charakteristisch für das ca. 16.118 ha große Gebiet sind die unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume, welche eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund haben und kennzeichnend für die vorpommersche Landschaft sind. Des Weiteren sind für die vorpommersche Landschaft die folgenden Lebensräume prägend:

- Bodden und Haffe,
- Flachwasserzonen, marine Block- und Steingründe,
- Küstensäume mit Steilküsten, Dünen, Strandwälle,
- Salzwiesen und andere Überflutungsräume,
- naturnahe Wälder,
- naturnahe Fließgewässer,
- Röhrichte und Riede,
- tiefgründige und großflächige Niedermoore (Flusstalmoore, Beckenmoore),
- andere Moore und Feuchtlebensräume,
- Mager- und Trockenrasen

² Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert) sowie ergänzend Naturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

³ Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)

Besonders geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG sowie ergänzend § 20 NatSchAG M-V 23. Februar 2010

Die besonders geschützten Biotop sind pauschal unter Schutz gestellt, ohne dass im Einzelfall eine Rechtsverordnung erlassen werden muss. Die Zuständigkeit liegt bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Die im Plan getroffenen, nachrichtlichen Übernahmen für geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und ergänzend nach § 20 NatSchAG M-V dokumentieren den bis zur Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan ermittelten Bestand und die Abgrenzung von Biotop ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Für die Ableitung von verbindlichen Bauleitplänen aus dem Flächennutzungsplan ist im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Existenz oder Entstehung weiterer Biotop nach § 20 NatSchAG M-V Ermittlungsgegenstand der Planung.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan wurden die besonders geschützten Biotop an das Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie⁴ angelehnt.

Bei den geschützten Biotop im Gemarkungsgebiet handelt es sich hauptsächlich um Quellbereiche und naturnahe Bachabschnitte, Feldgehölze, Baumgruppen und Alleen. Vereinzelt finden sich auch Salz- und Magerrasen sowie Überflutungsräume wieder. Des Weiteren sind ausgedehnte Röhricht und Riedflächen sowie Moore und Feuchtlebensräume vorhanden.

3.4.2. WASSERSCHUTZ

Aufgrund naturräumlicher und klimatischer Voraussetzungen sowie anthropogener Schädigungen gibt es in der Planungsregion mehrere Gebiete mit Versorgungsproblemen für Trinkwasser, darunter auch die Gemeinden der Insel Usedom. Die Sicherung der gegenwärtig erkundeten Wasservorkommen mit Trinkwasserqualität ist erforderlich, um die knappe Ressource Trinkwasser insbesondere in diesen Gebieten, aber auch in der gesamten Planungsregion hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und Qualität zu schützen.

Die Versorgung mit Trinkwasser in der Planungsregion Vorpommern wird überwiegend durch Gewinnung aus dem Grundwasser gewährleistet. Die sparsame Nutzung verbrauchsnahe Grundwasservorkommen, die Wassersammlung und Nutzung von Brauchwasser sowie Brauchwassergewinnung aus Oberflächengewässern und Uferfiltrat können zu einer stabilen Trinkwasserversorgung beitragen. In Gebieten mit Versorgungsproblemen bereitet insbesondere die Nachfrage in der touristischen Saison Schwierigkeiten. Eine saisonal übermäßige Wasserentnahme kann hier zu Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt führen. Im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Lütow gibt es keine geschützten Trinkwassergewinnungsanlagen.

3.4.3. DENKMALSCHUTZ

Die nachrichtliche Übernahme der Baudenkmale nach § 5 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), beziehen sich auf die Eintragungen der Denkmalliste der Gemeinde Lütow mit Stand Juni 1997. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 6 Abs. 5 DSchG M-V gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z. B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation. Für das Plangebiet werden zurzeit die folgenden Objekte in der Denkmalliste geführt:

⁴ Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Tabelle 3: Denkmalliste der Gemeinde Lütow

Ifd. Nr. im Übersichtsplan	Bezeichnung	Lage	Flur	Flurstück
1	Kirche St. Marien in Netzelkow mit Glockenstuhl und Friedhofsmauer	Kirchstraße 14	6	27/18
2	Gutshaus	Dorfstraße 1	12	79/3
3	ehem. Vorsteherhaus	Dorfstraße 2	12	97/, 98



Abbildung 7: Übersichtsplan der Baudenkmale in Lütow, o.M.

3.5. STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

Für die Gemeinde Lütow existieren 2 rechtskräftige Klarstellungssatzungen (Ortsteil Neuendorf und Ortsteil Netzekow) sowie eine in Bearbeitung befindliche Klarstellungssatzung für den Ortsteil Lütow, 5 Bebauungspläne für Wohngebiete im Ortsteil Lütow und einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet.

Die Aufstellung der Bebauungspläne für die Schaffung von neuen Wohnräumen im Ortsteil Lütow war aufgrund der Schlüsselrolle des Ortes für die Gemeinde erforderlich. Die ausgewiesenen Wohngebiete sollen den wohnungs- und wohneigentumsuchenden Bürgern zur Schaffung von Eigenheimen dienen.

Die Gemeinde Lütow hat am 02.10.1997 den **Bebauungsplan Nr. 2 "Neuendorfer Weg"** genehmigt, mit der Zielstellung der starken Nachfrage nach Wohneigentum gerecht zu werden. Das Plangebiet ist Teil von mehreren neu ausgewiesenen Wohnflächen im Ortsteil Lütow. Der Geltungsbereich befindet sich auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche, welche nordöstlich und –westlich von Einfamilienhausstruktur umgeben ist. Im Norden wird der Geltungsbereich von der "Großen Höllenkammer" und im Westen durch den Neuendorfer Weg begrenzt. Den Bauherren soll die Möglichkeit gegeben werden einen Ausbau des Dachgeschosses durchzuführen und diese Räume für das Beherbergungsgewerbe zu nutzen. In der 1. Änderung wurde das Flurstück 154 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 herausgelöst, da es sich hier um ein angrenzendes Stillgewässer an der Wohnbebauung handelt, welches im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Biotop gekennzeichnet ist.

Mit dem **Bebauungsplan Nr. 3 "Neuendorfer Weg II"**, rechtsverbindlich seit dem 07.07.1998 und der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 "Neuendorfer Weg II", rechtsverbindlich seit dem 30.03.2009, soll ebenfalls der starken Wohneigentumsnachfrage entgegengekommen werden. Das Plangebiet ist ebenfalls Teil der neu ausgewiesenen Wohnflächen. Südöstlich und –westlich wird das Plangebiet von Einfamilienhausbebauung begrenzt. Des Weiteren wird das Gebiet durch den Neuendorfer Weg und durch den Weg an der Höllenkammer begrenzt. Auch hier soll den Bauherren die Möglichkeit gegeben werden einen Ausbau des Dachgeschosses durchzuführen und diese Räume für das Beherbergungsgewerbe zu nutzen. Gegenstand der 1. Änderung waren die Flurstücke 51 und 54/1, die durch eine gesonderte Abgrenzungslinie gekennzeichnet werden. Die rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 sahen pro Wohngebäude je eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung vor. Die Grundstückseigentümer haben jedoch eine Dauerwohnung und drei Ferienwohnungen in Nutzung genommen. Um die Rechtmäßigkeit der Nutzung der Wohngebäude nachträglich und dauerhaft sicherzustellen musste eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt werden.

Die Gemeinde Lütow hat am 10.12.1996 den **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Große Höllenkammer"** genehmigt, mit dem Ziel der starken Nachfrage nach Wohneigentum gerecht zu werden. Das Plangebiet ist ebenfalls Teil der neu ausgewiesenen Wohnflächen. Nordöstlich und –westlich wird das Bebauungsplangebiet durch Einfamilienhausbebauung begrenzt. Auch hier soll den Bauherren die Möglichkeit gegeben werden einen Ausbau des Dachgeschosses durchzuführen und diese Räume für das Beherbergungsgewerbe zu nutzen.

Der **Bebauungsplan Nr. 7 "Am Kirchsteig"** ist seit dem 02.06.2008 rechtsverbindlich. Für das Plangebiet wurde Mitte der 90er Jahre der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet "Im Bereich der Dorfstraße gegenüber der Trafostation" aufgestellt, welcher seit dem 31.01.1997 rechtskräftig ist. Die Planung konnte jedoch aufgrund eines Eigentümerwechsels nicht umgesetzt werden. Für den neuen Eigentümer hat die Gemeinde am 08.06.1999 das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 1, welcher mit Beschluss vom 18.11.2003 in den Bebauungsplan Nr. 7 "Im Bereich der Dorfstraße gegenüber der

Trafostation" umgewandelt wurde, eingeleitet. Bis 2006 wurden die Öffentlichkeit und die Behörden mehrfach an den Entwürfen beteiligt. 2006 beabsichtigte der Eigentümer das Plangebiet an einen anderen Vorhabenträger zu veräußern. Dieser konnte jedoch die von der Gemeinde geforderten Sicherheiten nicht hinterlegen, woraufhin es im weiteren Verlauf mehreren Eigentümer- und Vorhabenträgerwechseln kam. Da sich die Gegebenheiten vor Ort geändert haben, hat die Gemeinde beschlossen den Bebauungsplan Nr. 1 bzw. Nr. 7 "Im Bereich der Dorfstraße gegenüber der Trafostation" aufzugeben und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kirchstieg" zu beschließen. Gegenüber dem alten Bebauungsplan gab es folgende Änderungen: Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen, Erstellung des Umweltberichtes, Ausweisung einer zusätzlichen Parzelle, Festlegung von Trauf- und Firshöhen, Zulässigkeit von Glaskonstruktionen für Wintergärten und eine Änderung der zulässigen Dachneigung. Im Wesentlichen werden aber städtebauliche Ziele und Festsetzungen beibehalten.

Der **Bebauungsplan Nr. 8 "Kindererholung-Ferienkamp im Campinggebiet neben dem Campingplatz Naturcamping Usedom"** ist seit dem 02.06.2008 rechtsverbindlich. Der Planbereich wird als Kinderferiencamp genutzt. Laut Art. 14 GG dürfen vorhandene Nutzungen weiter ausgeübt werden, die vorhandene Nutzung sollte jedoch qualitativ aufgewertet werden. Anstelle der bisherigen Unterbringung in Zelten, sollten 20 ortsfeste Ferienhütten entstehen. Diese Umnutzung stellte jedoch eine Verletzung des Brandschutzes dar. Die Unterkünfte sollten nicht der Qualität von Ferien- bzw. Wochenendhäusern entsprechen (kein Trink-Abwasseranschluss). Da das Vorhaben im Außenbereich § 35 BauGB liegt, war es nur über einen Vorhaben- und Erschließungsplan genehmigungsfähig. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sondergebiet Campingplatz ausgewiesen, deshalb musste eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung der Ferienhütten getroffen werden. Je Ferienhütte sollen 8 Kinder beherbergt werden, so dass insgesamt 160 Kinder im Camp betreut werden können.



Abbildung 8: Übersichtsplan der rechtskräftigen Bebauungspläne in Lütow, o. M.

3.6. ÄNDERUNGSBEREICHE

Im vorliegenden Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütow werden folgende 9 Änderungsbereiche festgelegt:

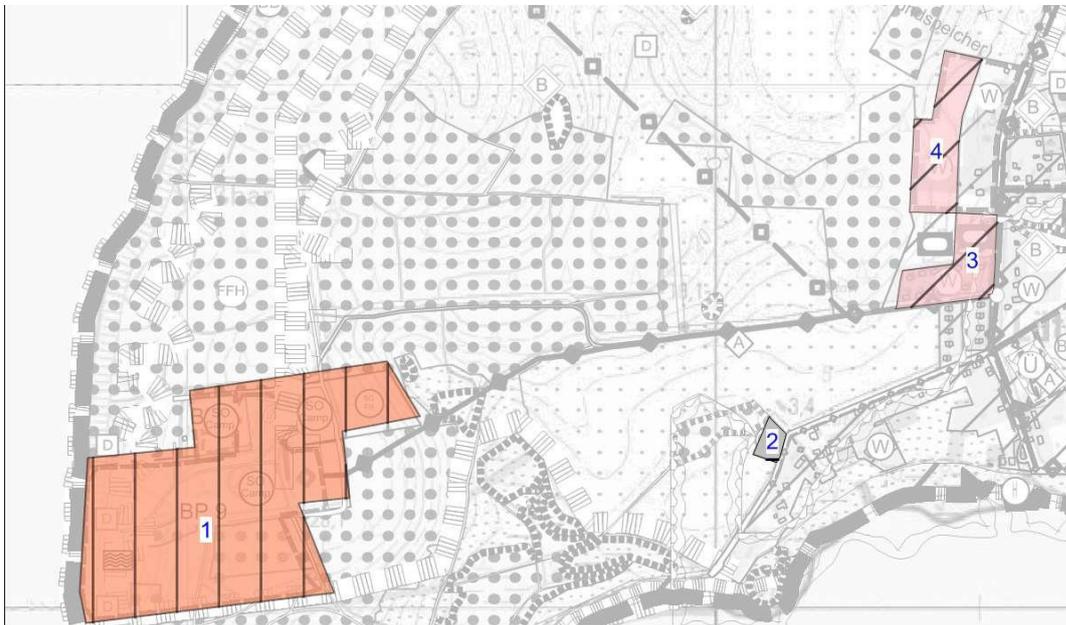


Abbildung 9 Änderungsbereiche 1 – 4

Der **Änderungsbereich 1** umfasst die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 8 "Camping-Urlaub-Freizeit" im Ortsteil Lütow östlich des Campingplatzes 'Natur Camping Usedom' und Nr. 9 "Camping Platz" sowie des VE-Planes Nr. 8 "Kindererholung Gnitz-Naturcamping Usedom" der Gemeinde Lütow. In den Geltungsbereichen werden mehrere Sondergebiete Erholung mit der Zweckbestimmung Camping und ein Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Die Verbesserung der Infrastruktur sowie die langfristige Sicherung der bestehenden Kapazitäten des Campingplatzes sind die primären Ziele des Konzeptes. Eine Erhöhung der bestehenden Kapazitäten wird nicht vorgesehen.

Im **Änderungsbereich 2** wird im Ortsteil Lütow eine Gewerbegebietsfläche auf den Flächen des ortsansässigen Kfz-Werkstattbetriebes festgesetzt.

Der **Änderungsbereich 3** liegt ebenfalls im Ortsteil Lütow, direkt an der Neuendorfer Straße auf den Flächen des "Ferienparadies Lütow". Es wird die Umwidmung eines Sondergebietes Fremdenverkehr in eine Wohngebietsfläche festgesetzt. Für das Gebiet des Änderungsbereiches Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeinde Lütow das Bebauungsplanverfahren Nr. 1 "Wohn- und Feriensiedlung Lütow" eingeleitet. Der Bebauungsplan wurde nie zur Rechtskraft geführt und soll nunmehr aufgehoben werden. Trotz des fehlenden rechtswirksamen Bebauungsplanes sind die Gebäude auf den betreffenden Flächen seinerzeit bauordnungsrechtlich genehmigt worden. In dem aktuell laufenden Klarstellungsverfahren für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lütow, werden die Flächen dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet.

Der **Änderungsbereich 4** ist ein Teilbereich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" im Ortsteil Lütow. Der Bereich liegt direkt an der Neuendorfer Straße. Da in dem Gebiet eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" zur Ermöglichung einer Bebauung in 2. Reihe geplant ist, wurde im vorliegenden

Flächennutzungsplan die Wohnbaufläche auf den kompletten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 erweitert.



Der **5. Änderungsbereich** liegt im Ortsteil Netzelkow. Die Fläche ist bereits teilweise bebaut. Die jetzige Ausbildung des Ortsrandes ist unklar und undefiniert. Durch die Festlegung der Flächen als Wohngebiet kann der Ortsrand definiert und das Ortsbild vervollständigt werden. Für die überplante Fläche gibt es den ungeprüften Hinweis eines Altlastenverdacht (Müllablagerung).

Abbildung 11 Änderungsbereich 5

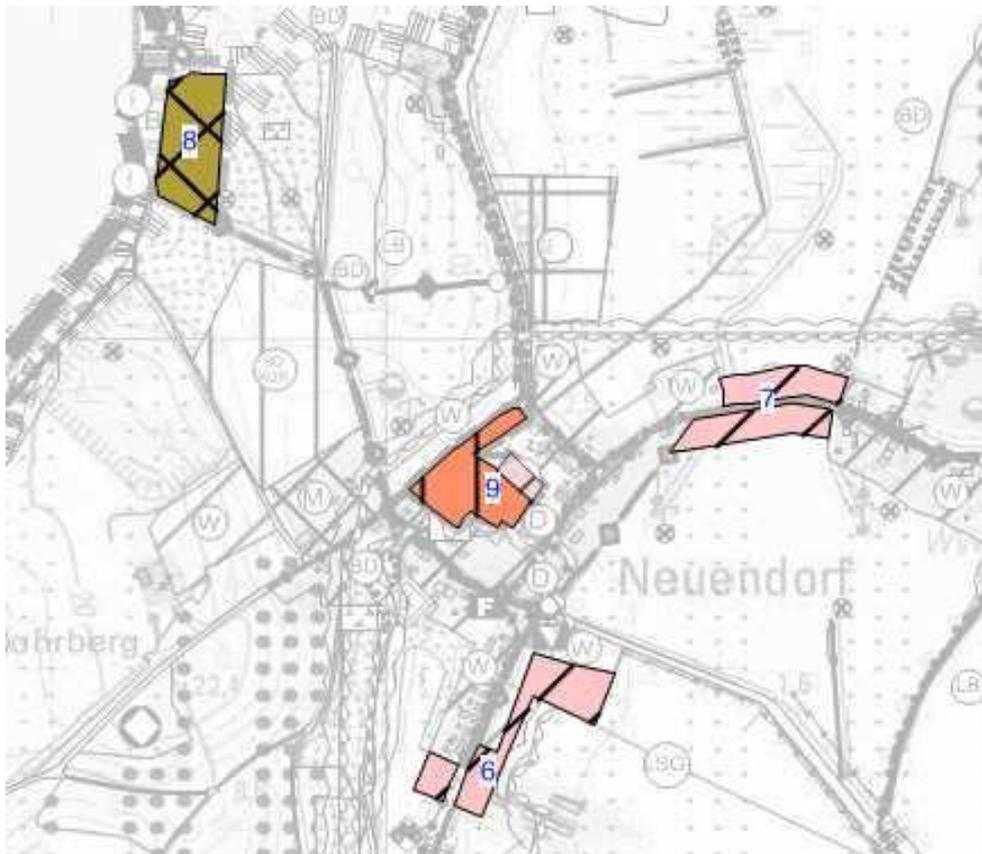


Abbildung 10 Änderungsbereiche 6 - 9

Der **6. Änderungsbereich** liegt im Süden des Ortsteils Neuendorf und sieht die Festsetzung von ergänzenden Wohngebietsflächen vor. Die westliche Seite des Lütower Weges ist bereits straßenparallel bebaut. Die Ausweisung von Wohnflächen auf der gegenüberliegenden östlichen Seite sowie in Verlängerung der bestehenden Bebauung, kann eine beidseitige Bebauung ermöglichen und den Ortsrand sinnvoll definieren und ergänzen. Weiterhin ist geplant das gemeindeeigene Flurstück am Netzelkower Weg vollständig bebaubar auszuweisen und damit den Siedlungsrand abzurunden.

Im **Änderungsbereich 7**, welcher ebenfalls in der Ortslage Neuendorf liegt, sollen Wohnflächen festgesetzt werden um die aktuell zweigeteilte Ortsstruktur zu verschmelzen. Die beidseitige Bebauungsmöglichkeit folgt zudem wirtschaftlichen Gesichtspunkten einer vorhandenen Erschließung im Straßenraum.

Der **Änderungsbereich 8** sieht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Fischerweg" vor, welcher im Parallelverfahren zur Neuaufrstellung dieses Flächennutzungsplanes geführt wird, vor. Die Fläche, gekennzeichnet durch eine hohe Nutzungsdurchmischung mit Wohnen, Beherbergungsgewerbe, Fischerei und Forstwirtschaft, wird aufgrund eben dieser Nutzungen als Dorfgebiet festgesetzt.

Der **Änderungsbereich 9** umfasst die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im Ortsteil Neuendorf, welcher im Parallelverfahren zur Neuaufrstellung dieses Flächennutzungsplanes geführt wird. Hierbei handelt es sich um die Erweiterung der historischen Gutsanlage Neuendorf, dessen Grundsätze und Ziele aus dem LEP M-V und des RREP 2010 resultieren, da in diesen Planungsgrundlagen das Gebiet einerseits als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgelegt ist und andererseits auf einen Punkt des RREP 2010, die Wiedernutzbarmachung von Gutsanlagen für touristische Funktionen, hingewirkt wird. Des Weiteren werden großzügige Grün- und Wasserflächen festgesetzt, welche neben der Erfüllung der Qualitätsverbesserungen für das Beherbergungsgewerbe auch eine Verbesserung für die lokale Flora und Fauna darstellt. Eine kleinere Teilfläche des Areals wird als allgemeine Wohnfläche ausgewiesen, als Hauptentwicklungsziel wird ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienwohnungsgebiet ausgewiesen.

3.7. WEITERE NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

3.7.1. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Im Gemeindegebiet Lütow ist nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung nur eine Fläche bekannt, welche vom Katastrophenschutz als munitionsbelastetes Gebiet gekennzeichnet ist i. S. v. § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. S 212).

Gemäß den Angaben des Katastrophenschutzes des Landkreises Vorpommern-Greifswald und laut dem digitalen Boden- und Altlastenkataster (dBAK) befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) (ein mit Munition belastetes Gebiet) im Planungsbereich.

Tabelle 4: Altlasten nach SG Brand und Katastrophenschutz

lfd. Nr.	Kennziffer	Art der Verdachtsfläche	Fläche in m	Art
1	57	Munition 2cm bis 8,8 cm Granaten	644907,00	Kat. 2 -Kampfmittelbelastung – weiterer Erkundungsbedarf



Abbildung 12: Übersichtsplan Altlastenverdachtsfläche in Lütow, o. M.

Altlastenverdachtsfälle (ALVF) unterliegen nach § 15 BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, in diesem Fall dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen in Flächennutzungsplänen die Flächen gekennzeichnet werden, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit gefährdenden Stoffen belastet sind. Das sind außer Bauflächen und Baugebieten auch sonstige Flächen, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden sollen, wie Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen, Versorgungsanlagen, Dauerkleingärten, usw. Für die weiteren Altlastenverdachtsflächen besteht keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB. Im Flächennutzungsplan wurden die ALVF aufgenommen und durch ein entsprechendes Symbol markiert.

Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch- und Baumaßnahmen einschließlich der Umnutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen bzw. landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den als altlastenverdächtigen Flächen erfassten Flurstücken ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern - Greifswald vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen.

Werden bei den zukünftig durchzuführenden Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu informieren und die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

3.7.2. WASSER VER- UND ENTSORGUNG

Alle Ortsteile der Gemeinde Lütow sind an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung wird durch den zentralen Verband, "Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom" gewährleistet.

Die Ortsteile Netzekow und Neuendorf sind vollständig an die Kläranlage in Zinnowitz angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer in die Kläranlage Zinnowitz erfolgt mittels Druckleitung. Anfallendes Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern, eine Einleitung in das Abwassernetz ist nicht gestattet.

Im Bereich des Ortsteils Lütow erfolgt keine zentrale Behandlung des Schmutz- und Regenwassers. Das Schmutz- und Regenwasser wird entweder in eigenen Kleinkläranlagen behandelt und anschließend im Boden versickert, oder in abflusslosen Gruben gesammelt und

in regelmäßigen Abständen entsorgt. Im Besonderen gewährleistet die Versickerung des Abwassers aus den Kleinkläranlagen keine ausreichende Klärung, es muss somit davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser hierdurch mit Schadstoffen belastet wird. Die derzeitige Situation der Abwasserentsorgung entspricht nicht den aktuellen Erfordernissen des Umweltschutzes. Ziel der Gemeinde ist es, eine dem heutigen Stand der Technik entsprechende Klärung der häuslichen Abwässer zu gewährleisten. Eine Weiterleitung der Abwässer in das Entsorgungsnetz der Gemeinde Zinnowitz ist bisher nicht vorgesehen. Die Wirtschaftlichkeit einer eigenen Kläranlage liegt nach einschlägigen Erfahrungen bei 10 bis 15m Kanalnetz je Einwohner. Bei der angestrebten Einwohnerzahl von ca. 450, ergäbe sich eine vertretbare Länge des Kanalnetzes von etwa 4,5 bis 6,7km. In der Gemeinde Lütow wäre aber jedoch allein ein Hauptsammlernetz von bis zu 6km erforderlich. Damit ist eine zentrale Abwasserentsorgung für die Gemeinde nicht wirtschaftlich und es ist alternativ eine dezentrale Abwasserentsorgung vorzusehen.

4. BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR, -ENTWICKLUNG UND -PROGNOSE

4.1. BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR DER GEMEINDE LÜTOW

Die Entwicklung der Einwohnerzahl und der Altersstruktur sind entscheidende Faktoren in der Flächennutzungsplanung. So sind z.B. für die Ausweisung von Wohnbauflächen die Zahl der Einwohner und der Haushalte entscheidend, ebenso wie die Größe der gewerblichen Bauflächen von der Zahl der Erwerbstätigen abhängig ist, und die Zahl und Größe der Gemeinbedarfseinrichtungen von der Zahl der Benutzer.

Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf die statistischen Erhebungen des Landesamtes für Statistik Mecklenburg-Vorpommern.

Die Gemeinde Lütow weist zum 31.12.2015 eine Einwohnerzahl von insgesamt 371 Personen auf.⁵

Die Verteilung der Geschlechter zeigt ein ausgewogenes Verhältnis mit 50,4 % männlichen zu 49,6 % weiblichen Personen.

Bezüglich der Altersstruktur weist die Bevölkerung von Lütow zum Stichtag 31.12.2015 folgende Zahlen auf:

Tabelle 5: Verteilung der Altersgruppen zum 31.12.2015⁶

	< 5 Jahre	5-15 Jahre	15-65 Jahre	> 65 Jahre
Einwohner	23	38	233	77
Anteil in %	6,2%	10,2%	62,8%	20,8%

4.2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER GEMEINDE LÜTOW

Innerhalb der letzten 16 Jahre blieb die Bevölkerungszahl annähernd konstant. Vom 31.12.1999 bis zum 31.12.2015 verringerte sich die Einwohnerzahl um 3 Personen bzw. um 0,8%. Im Vergleich zu den anderen Gemeinden des Amtes Am Peenestrom liegt Lütow damit über dem Durchschnitt. Für das gesamte Gebiet des Amtes Am Peenestrom liegt der Bevölkerungsrückgang in den letzten 16 Jahren bei ca. 7,2 %. Seit 1999 blieb die Einwohnerzahl Lütows bis zum Jahr 2010 relativ konstant, wobei 2010 die höchste Zahl, von 391 Einwohnern, erreicht wurde. Seit dem Jahr 2010 sind die Einwohnerzahlen rückläufig. Die

⁵ Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

⁶ Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

Bevölkerungsentwicklung resultiert aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle) und der räumlichen Bevölkerungsbewegung (Zuzüge und Fortzüge).

Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung Lütow der letzten 16 Jahre [Quelle SIS⁷]

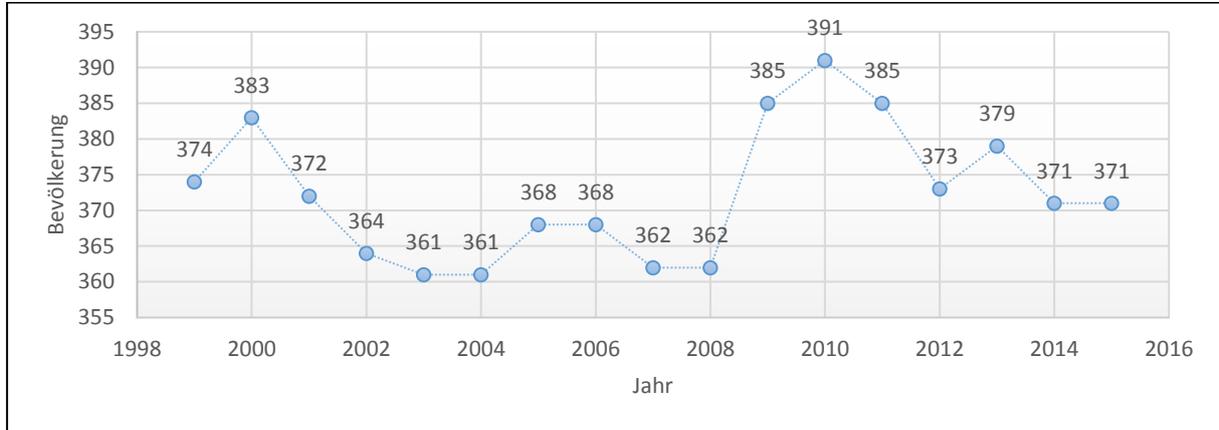
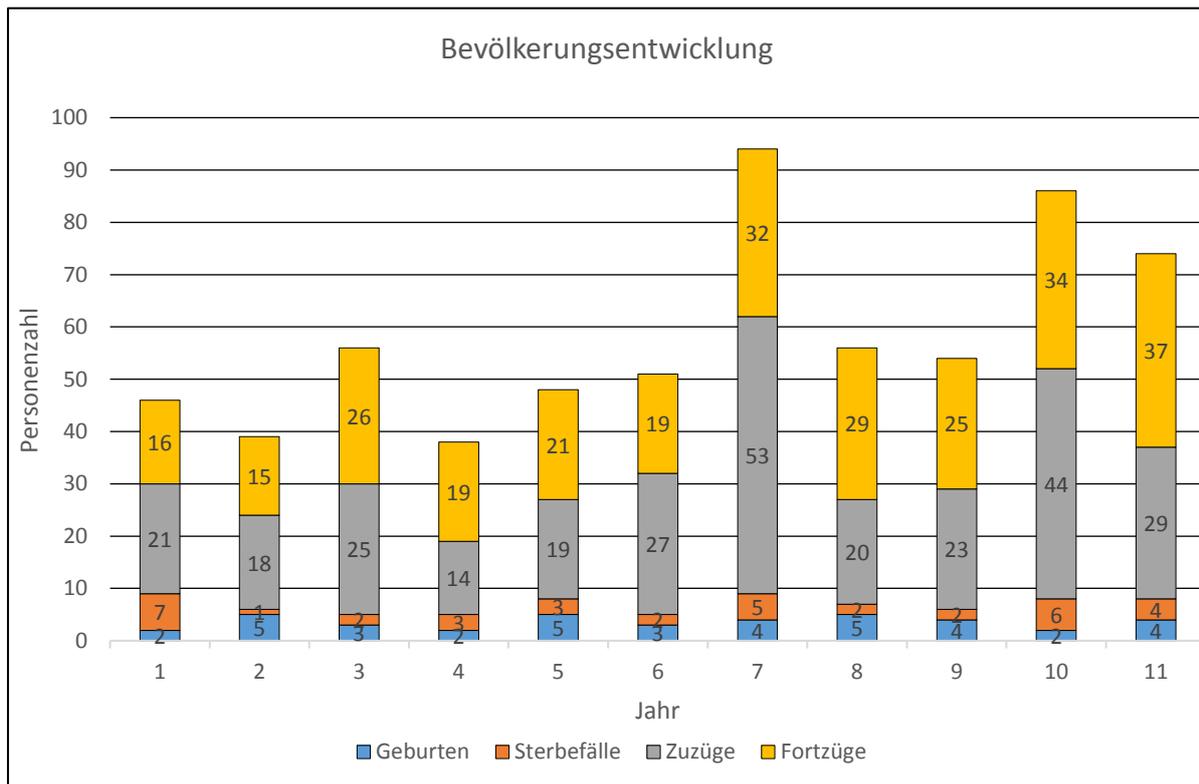


Diagramm 2: Bevölkerungsentwicklung Lütow von 2004 bis 2014 [Quelle SIS⁸]



In der Gemeinde Lütow ist in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von insgesamt 1% zu verzeichnen. Der Rückgang ist sowohl durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, als auch durch Abwanderung bedingt. Vor allem der Wanderungssaldo weist erhebliche Schwankungen auf. So gibt es in den Jahren 2007 und 2011 starke Abwanderungsbewegungen, während sich der Saldo der Jahre 2004, 2005, 2009 und 2010 im positiven Bereich befindet. Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung stehen im jährlichen Mittel 4 Lebendgeborene 3 verstorbenen Einwohnern gegenüber. Hieraus ergibt

⁷ Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

⁸ Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

sich ein natürlicher Bevölkerungsanstieg von durchschnittlich einem Einwohner pro Jahr. Die räumlichen Bewegungen stellen sich so dar, dass jährlich etwa 27 Menschen hinzu gezogen sind, dagegen haben rund 25 die Gemeinde Lütow pro Jahr verlassen. Im Durchschnitt liegt also der jährliche Wanderungsverlust in den letzten 10 Jahren bei 2 Einwohnern. Werden die Mittelwerte von natürlicher und räumlicher Bevölkerungsentwicklung addiert, ergibt sich ein durchschnittlicher Bevölkerungsverlust von 3 Einwohnern jährlich.

Tabelle 6: Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung von Lütow von 2004 bis 2014 [Quelle SIS]⁹

Jahr	Einwohner		natürliche Bevölkerungsentwicklung			Wanderungsbewegung		
		Saldo Vorjahr in %	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2004	361	-	2	7	-5	21	16	5
2005	368	1,1	5	1	4	18	15	3
2006	368	1,1	3	2	1	25	26	-1
2007	362	0,3	2	3	-1	14	19	-5
2008	362	0,3	5	3	2	19	21	-2
2009	371	2,8	3	2	1	27	19	8
2010	391	8,3	4	5	-1	53	32	21
2011	385	6,6	5	2	3	20	29	-9
2012	373	3,3	4	2	2	23	25	-2
2013	379	5,0	2	6	-4	44	34	10
2014	371	2,8	4	4	0	29	37	-8
Gesamt			39	37	2	293	273	20

Hinsichtlich der Altersstruktur entwickelt sich die Gemeinde größtenteils entsprechend dem allgemeinen Trend im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Somit steigt die Altersgruppe der über 65-Jährigen um bis zu 20 % zahlenmäßig an. Die Hauptgruppe der 15- bis 65-Jährigen entwickelte sich in dem letzten Jahrzehnt rückläufig, genauso stark wie im Vergleich zum Landkreis und zum Mittelzentrum Wolgast.

Ein deutlicher Unterschied lässt sich bei den Bevölkerungszahlen der unter 5-Jährigen zwischen der Entwicklung des Landkreises bzw. dem Mittelzentrum und der Gemeinde Lütow erkennen. Im Vergleich zum Landkreis ist die Personenzahl in Lütow um beinahe 92% höher.

Die nachstehende Tabelle soll die Unterschiede in der Bevölkerungsverteilung im Vergleich zwischen der Gemeinde und Landkreis, Mittelzentrum und Grundzentrum nochmals verdeutlichen.

⁹ Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

Tabelle 7: Bevölkerung nach Altersgruppen im Vergleich [Quelle SIS] ¹⁰

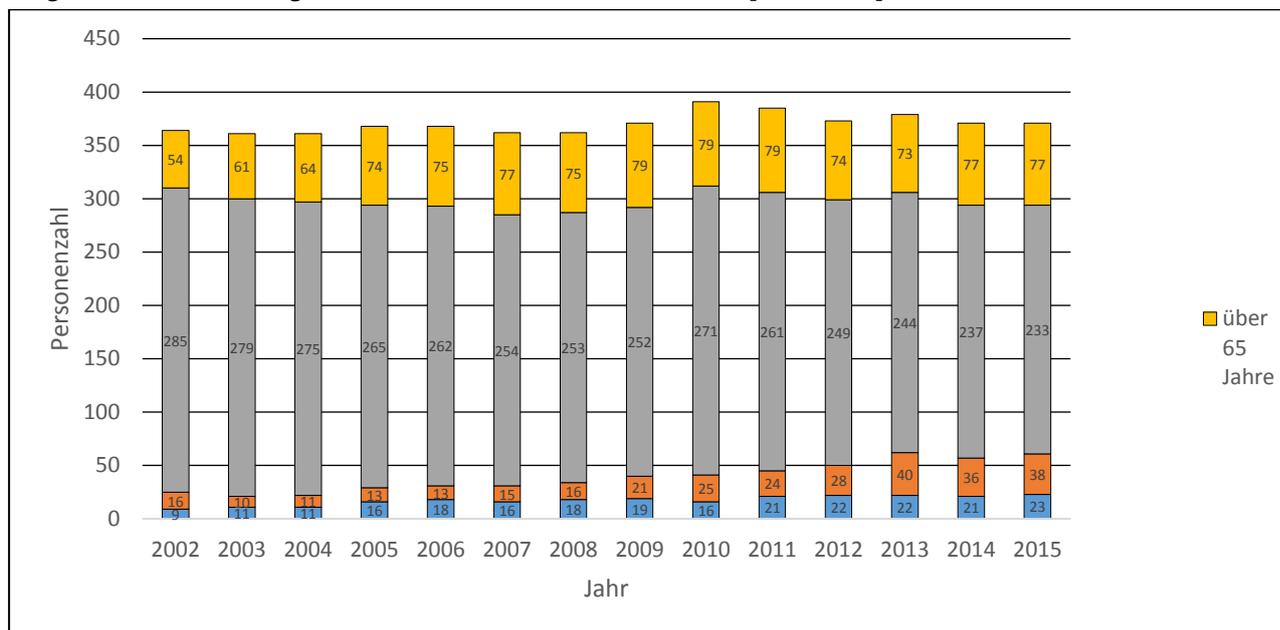
Personen	31.12.2004	31.12.2014	absolut	prozentual
unter 5				
Lütow	11	21	-10	91,9%
Zinnowitz	116	137	-21	18,1%
Wolgast	466	575	-109	23,4%
Vorpommern-Greifswald	8.835	9.439	-604	6,8%
5 bis 15				
Lütow	11	36	-25	227,3%
Zinnowitz	215	287	-72	33,5%
Wolgast	853	993	-140	16,4%
Vorpommern-Greifswald	16.914	18.645	-7.203	10,2%
15 bis 65				
Lütow	275	237	38	-13,8%
Zinnowitz	2.536	2.398	138	-5,4%
Wolgast	8.718	7.688	1.030	-11,8%
Vorpommern-Greifswald	170.041	155.491	14.550	-8,6%
65 und mehr				
Lütow	64	77	-13	20,3%
Zinnowitz	863	1.150	-287	33,3%
Wolgast	2.688	3.017	-329	12,2%
Vorpommern-Greifswald	46.729	54.122	-7.393	15,8%

Das nachstehende Diagramm zeigt die Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Lütow seit 2004. Die größte Bevölkerungsgruppe umfasst die Personen zwischen 15 und 65 Jahren. Die Zahl derer ging in den letzten 10 Jahren kontinuierlich um insgesamt etwa 13,8 % zurück (von 275 Personen auf 237). Die Altersklassen der Personen über 65 Jahren haben hingegen seit 2004 dazu gewonnen. Diese weisen einen kontinuierlichen Anstieg auf und sind während des Betrachtungsraumes um 20,3 % gestiegen. Der Anteil der Personen unter 5 Jahren ist im Betrachtungszeitraum deutlich um 91,9 % gestiegen und der Personen zwischen 5 und 15 Jahren ebenfalls um 227,3 %.

Aus dieser Untersuchung wird deutlich, dass vor allem die Altersgruppe der 15- bis 65-Jährigen kontinuierlich zurückgeht, aber die Zahl der unter 5-jährigen und bis 15-jährigen deutlich zugenommen hat.

¹⁰ Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

Diagramm 3: Entwicklung der Altersstruktur in Lütow 2002-2015 [Quelle SIS]



Der demografische Wandel durchläuft gleichfalls die Schicht der Erwerbspersonen. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat in seiner "Raumordnungsprognose 2020/2050" den Alterungsprozess der Gesellschaft auf die Erwerbstätigen beschrieben. Zum einen nimmt die Zahl der Erwerbspersonen ab, da nachfolgende Jahrgänge einen Geburtenrückgang zu verzeichnen haben. Zum anderen ändert sich die Altersstrukturierung der Beschäftigten, d.h. der Anteil älterer Erwerbspersonen steigt, während sich die der unter 45-jährigen verringert. Angaben des Amtes für Statistik in Mecklenburg-Vorpommern bestätigen diesen Trend nicht. Demnach ging die Zahl der Erwerbstätigen im Bundesland im Zeitraum zwischen 2014 bis 2015 der Altersgruppe 40-50 Jahre um ca. 4,3 % zurück, bei den 30-40 Jährigen stieg sie in diesem Zeitraum um 5 % an. Erwerbstätige der Generation 65+ verzeichneten hingegen sogar einen Zuwachs von 25,5 % im Zeitraum von 2014 bis 2015. Auch in Lütow geht die Zahl der potentiellen Erwerbstätigen (15-65) zurück, vergleichende Werte liegen allerdings nicht vor. Die Problematik wird sich in den kommenden Jahren vermutlich verstärken.

4.3. BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DER GEMEINDE LÜTOW

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die Ausweisung von Wohnbauflächen ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung ein bedeutender Aspekt.

Am 30. September 2008 wurden die Ergebnisse der 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bis zum Jahr 2030 veröffentlicht. Ab dem Jahr 2031 besitzen alle Prognosen Modellcharakter und werden mit zunehmendem Abstand zum Basisjahr immer schwerer abschätzbar. Prognosen für Lütow liegen nicht vor.

Tabelle 8: Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Bundesland, Landkreis und der Stadt Wolgast und Bevölkerungsstand 2009 / 2013 [Quelle SIS]¹¹

	2009 (Basisjahr)	31.12.2013	2030	Saldo 2009/2013 - 2030	Saldo in %
Mecklenburg- Vorpommern	1.650.370	1.596.500	1.444.450	-53.870 -205.920	-3,3 -12,5
LK Vorpommern- Greifswald	233.313	238.628	202.760	5315 -30.553	2,3 -13,1
Stadt Wolgast	11.970	12.273	10.155	303 -1818	2,5 -15,2

Nach der oben gezeigten Prognose der Bevölkerungsentwicklung wird Mecklenburg-Vorpommern von 2009 bis 2030 etwa 12,5% seiner Einwohner in Folge der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung verlieren. Zusammengefasst zeigen sich u.a. folgende demografische Entwicklungstrends in Mecklenburg-Vorpommern:

- Die Geburtenrate mit 1,32 Kindern pro Frau liegt zwar auf gesamtdeutschem Niveau, jedoch unter dem Bestandserhaltungsniveau von 2,1.
- Bei den Männern liegt die Lebenserwartung heute bei 74,5 Jahren, bei Frauen bei 81,4 Jahren. Für das Jahr 2030 wird eine Lebenserwartung von 80,1 Jahren bei den Männern und 85,2 Jahren bei den Frauen prognostiziert.¹²
- Veränderung der Altersstruktur in Mecklenburg-Vorpommern: Die Zahl der Menschen zwischen 0 und 20 Jahren sinkt von 2006 zu 2060 von 17% auf 13,9 %, ist aber zwischenzeitlich Schwankungen ausgesetzt. Waren im Jahr 2006 noch 20,6 % aller Einwohner Mecklenburg-Vorpommerns 65 Jahre und älter sind es 2060 voraussichtlich 36,2 %. Das Durchschnittsalter steigt damit von 45,73 Jahren (Stand 2006) auf 51,4 Jahre (Stand 2030).
- Die räumliche Bevölkerungsbewegung unterliegt starken Schwankungen und ist abhängig vom Wanderungspotential und der wirtschaftlichen Entwicklung.

Eine direkte Übernahme der Daten auf einzelne Kommunen ist nicht möglich, da sowohl räumliche Strukturen, Lage der Gemeinden und die wirtschaftliche Entwicklung Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung haben. So ist z.B. in den Umlandgemeinden größerer Städte mit einer relativ geringen Bevölkerungsabnahme oder sogar mit einer Zunahme zu rechnen, während sich die Einwohnerzahl in den Städten verringern wird. Hinzu kommt, dass die Gemeinden für statistische Berechnungen eine Mindestgröße von 20.000 Einwohnern aufweisen sollten.

Eine perspektivische Entwicklung der Bevölkerung der Gemeinde Lütow kann anhand des bisherigen Verlaufs dargestellt werden. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde während des letzten Jahrzehnts (2004-2014) zeigt einen durchschnittlichen Bevölkerungsanstieg von 1 Person pro Jahr (siehe Abschnitt Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde). Wird diese Entwicklung auch bis zum Jahr 2030 angenommen, so ergibt sich ein Anstieg der Einwohnerzahl von 371 im Jahr 2014 um 16 Personen auf 387 Einwohner im Jahr 2030. Diese Prognose berücksichtigt nicht etwaige Veränderungen der wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Bedingungen.

¹¹ Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

¹² Deutschland im Demographischen Wandel, Wegweiser Kommune-Mecklenburg-Vorpommern
Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Vorpommern-Greifswald

Einzelne Faktoren können zu einer Veränderung der Prognose führen. In Lütow sind folgende Entwicklungen zu erkennen:

- Die Altersstruktur in der Gemeinde, des Landkreises und der Stadt Wolgast zeigen eine annähernd gleiche Entwicklung. Unterschiede gibt es bei der Altersgruppe der unter 5-jährigen, die im Gegensatz zum Landkreis einen stärkeren Anstieg verzeichnet, ebenso wie die Personengruppe der 5-15-jährigen. Es ist daher nicht unbedingt davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Lütow einen annähernd gleichen negativen Verlauf wie im gesamten Landkreis nehmen wird. Es ist durchaus möglich, dass die Bevölkerungsentwicklung nur leicht zurückgehen bzw. sogar konstant steigen kann.
- Durch die unmittelbare Nähe der Gemeinde Lütow zu den Seebädern, ist ein günstigerer Verlauf des Wanderungssaldos (leicht negativer Wanderungssaldo) als im restlichen Landkreis möglich.
- Die vorliegende Bevölkerungsprognose für Mecklenburg-Vorpommern, den Landkreis und Wolgast basiert auf den statistischen Berechnungen des Landesamtes für Statistik M-V. Besonders bei einwohnerschwachen Gemeinden können schon kleinere Ereignisse die ermittelten Werte revidieren. So kann z.B. die weitere Ansiedlung von Gewerbeunternehmen im Gewerbebestandort der Gemeinde oder im nahegelegenen Einzugsbereich in Zinnowitz und Wolgast Arbeitsplätze schaffen und somit einer Abwanderung entgegenwirken. Des Weiteren kann der natürliche Bevölkerungssaldo auch über die nächsten Jahre hinweg positiv ausfallen.

In der Regel zeigen die Einwohner kleinerer Gemeinden eine größere Heimatverbundenheit und Nähe zur Familie. Vor allem Familien, die sich einen festen Wohnsitz aufgebaut haben oder dies vorhaben, ziehen eine größere Mobilität zum Arbeitsplatz anstatt eines Ortswechsels vor. Gerade für diese Altersgruppe sollte durch die Bereitstellung von Bauplätzen im Ort und einer leicht zugänglichen sozialen Infrastruktur mit hoher Qualität (Schule, Kindergarten) einer Abwanderung entgegen gewirkt werden.

5. WIRTSCHAFT

5.1. WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Der primäre Wirtschaftssector umfasst die Bereiche der sogenannten "Urproduktion", also die Herstellung der Rohstoffe. Hierzu zählt in erster Linie die Landwirtschaft.

Traditionell ist die Gemeinde Lütow durch Land- und Forstwirtschaft sowie der Binnenfischerei geprägt, wobei die Forstwirtschaft größter Flächennutzer ist. Etwa 471 ha der Gemeindefläche werden als fortwirtschaftliche Fläche genutzt, ca. 425 ha werden als landwirtschaftliche Fläche genutzt.¹³

Die Acker- und Grünlandflächen werden vorrangig von der Agrargesellschaft Peeneland Agrar GmbH bewirtschaftet.

Betriebe des sekundären Wirtschaftssectors werden dem produzierenden Gewerbe (Handwerk und Industrie) zugeordnet.

Die Gemeinde besitzt mehrere Gewerbestandorte. Hier sind als Unternehmen die ALBA Nord GmbH, ein Rohrleitungsbauunternehmen, ein Fischereibetrieb und das Wald- und Jagdgut Neuendorf in Ortsteil Neuendorf zu nennen. Im Ortsteil Lütow befindet sich eine Kfz-Werkstatt.

Der tertiäre Sektor (Dienstleistungsbereiche) ist der Sektor der in der Gemarkung Lütow der bedeutungsvollste. In den Ortslagen Lütow, Netzelkow und Neuendorf sind verschiedene Dienstleistungen vertreten, so z.B. Schank- und Speisewirtschaft, Einzelhandel, Ferienzimmervermietung u. v. m.

Die Brutto - Einnahmen an der Gewerbesteuer lagen im Jahr 2015 bei rund 89.000 €¹⁴.

Begünstigt durch die geographische Lage Lütows auf der Insel Usedom und die gute Anbindung an die B111 über die VG 29, pendelt ein Großteil der Bevölkerung in die angrenzenden Städte. Die wirtschaftlich stärkeren Ober-, Mittel- und Grundzentren (Greifswald, Anklam, Wolgast und Zinnowitz) bieten v.a. im produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich attraktive Arbeitsplätze.

5.2. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die Wirtschaftsstruktur sowie die Entwicklung als wirtschaftlicher Standort ermöglicht Rückschlüsse auf die Erwerbstätigkeit der Bevölkerung. Zugleich wird auch die Bodennutzung wesentlich durch die wirtschaftlichen Tätigkeiten bestimmt.

Gewerbe / Dienstleistung

Dem LEP M-V 2016 entsprechend richtet sich das Hauptaugenmerk der wirtschaftlichen Entwicklung auf die Stärkung klein- und mittelständiger Betriebe, sowie die Erweiterung und Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Tourismus- und Gesundheitswirtschaft. Es sollen die Potenziale der Naturraumausstattung, der Forschung und Technologie weiter verbessert werden, um die Wettbewerbsfähigkeit dieser Branchen zu erhöhen. Der Tourismus ist als Querschnittsbranche von wesentlicher Bedeutung für die Entwicklung des Landes. Insbesondere die branchenübergreifende Zusammenarbeit wird immer wichtiger, um übergreifende Strategien entwickeln und damit weitere Potenziale ausschöpfen zu können.

Landwirtschaft

Gemäß den Zielen der übergeordneten Landesentwicklung kommt der Landwirtschaft vor allem im ländlichen Raum eine besondere Bedeutung für eine umweltgerechte Bewirtschaftung, die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Erzeugung nachwachsender Rohstoffe und für den Erhalt und die Entwicklung einer vielfältigen Kulturlandschaft zu.

¹³ SIS, Flächennutzung, Stand 31.12.2014

¹⁴ SIS: Steuereinnahmen nach Art der Steuer, Stand 2015

Größtenteils sind die Offenlandbereiche der Gemarkung Lütow im Regionalen Entwicklungsprogramm Vorpommern als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Da die Landwirtschaft einen wichtigen, in der Kulturlandschaft tätigen Produktionsbereich darstellt, sind die ausgewiesenen Vorranggebiete für landwirtschaftliche Bodennutzung vor anderen konkurrierenden Nutzungen zu schützen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist eine wichtige Voraussetzung zur Sicherung einer nachhaltigen Landwirtschaft sowie der Erhaltung und Entwicklung leistungsfähiger Landwirtschaftsbetriebe und sollte bei allen Planungen Berücksichtigung finden.

6. FLÄCHENNUTZUNGEN

6.1. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Eine grundsätzliche Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Siedlungsstruktur als ein geordnetes städtebauliches Gefüge zu erhalten bzw. dahingehend zu entwickeln. Mit der Darstellung der Ortsränder, der Bau- und Gewerbeflächen im Planteil soll eine intakte Ortsrandstruktur erhalten bzw. ergänzt werden. Im Jahr 2014 gab es für die Gemarkung Lütow drei Baugenehmigungsverfahren. Bei der Ausweisung von zusätzlichen Baulandflächen sind vor allem die Belange von Natur und Landschaft und der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

6.1.1. WOHNBEBAUUNG

Lütow hat, wie viele andere Gemeinden, nach der Wendezeit einen Bevölkerungsschwund entsprechend der Abwanderung in den Westteil Deutschlands erfahren müssen. Über die Mitte der 90er Jahre stabilisierte sich die Bevölkerungszahl, zurückzuführen auf den Geburtenüberschuss gegenüber den Sterbefällen und den Rück- bzw. Zuzügen.

Lütow liegt auf Grund seiner Nähe zu den Seebädern der Insel Usedom mit dem Grundzentrum Zinnowitz in einem direkten Spannungsfeld. Bezüglich der Arbeitsplätze profitiert Lütow von der Nähe, andererseits besteht auch die verstärkte Gefahr der Abwanderung. Berufspendler können nur an den Heimatort gebunden werden, wenn die Gemeinde über eine weitgehende intakte Infrastruktur verfügt und vor allem Eigentum an Haus, Grund und Boden verfügbar ist.

Nach wie vor hält sich in Vorpommern-Greifswald der Trend zum eigenen Wohnhaus in Eigeninitiative mit Unterstützung der Verwandten und Bekannten.

Der Gemeinde Lütow mit ihren Ortsteilen, soll eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden, die mit Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang steht. Der Umfang der bereitzustellenden Wohnbauflächen ergibt sich aus dem Wohnungsbedarf (die Anzahl der Haushalte bzw. der Nachfrage nach Wohnraum sowie die Größe der Wohnfläche, die einem Einwohner im Durchschnitt zur Verfügung steht). Ausgehend von den Prognosen der Bevölkerungsentwicklung sinkt die Zahl der Bevölkerung und damit auch die der Haushalte für die kommenden Jahre. Zwar werden sich die Haushaltsgrößen infolge des demografischen Wandels verkleinern, d.h. eine heute gleich hohe Bevölkerungszahl benötigt in Zukunft mehr Wohneinheiten. Inwiefern sich der Saldo aus natürlicher und räumlicher Bevölkerungsentwicklung auf das Nachfrageverhalten auswirken wird, bleibt zu klären.

Nachfolgend soll eine Analyse des Wohnflächenbestandes den Bedarf in der Gemeinde verdeutlichen und Potentiale aufweisen.

Wohnraumbestand

Zur aktuellen Wohnraumversorgung der Gemeinde liegen statistische Angaben seitens des Landesamt für Statistik MV (SIS) vor. Die nachfolgende Tabelle zeigt für Lütow den Bestand an Wohngebäuden in Wohn- und Nichtwohngebäuden zum Stichtag 31.12.2013.

Tabelle 9: Aktuelle Wohnsituation zum Stichtag 31.05.2014 [Statistisches Bundesamt 2014 SIS MV 2013]

Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Lütow		
Anzahl der Räume pro Wohnung	Anzahl der Wohnungen	Anteil in %
1	4	1,3
2	20	6,4
3	36	11,4
4	59	18,6
5	50	15,8
6	31	9,8
7 und mehr	116	36,7
Gesamt	316	100%

In Lütow ist der Anteil an Wohnungen mit 1- und 2-Räumen außerordentlich gering. Auch wenn zukünftig mit einer Abnahme der Haushaltsgrößen zu rechnen ist, werden zu kleine Wohneinheiten nicht mehr den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen. In Lütow ist dieser Umstand wenig bedeutend, da sich nahezu alle Wohneinheiten im Privateigentum befinden. Nur etwa 1 % entfallen auf Mietwohnungen. Das Ergebnis ist auf den geringen Mietwohnungsanteil und die durchschnittliche Familiengröße in ländlichen Regionen zurückzuführen. Letzteres wird durch die Tatsache bewiesen, dass in fast ¼ der Einfamilienhaushalte mehr als 3 Personen leben.

In den nachfolgenden Diagrammen werden zur Übersicht die Verteilung der Wohngebäude und Haushalte nach Straßen dargestellt.

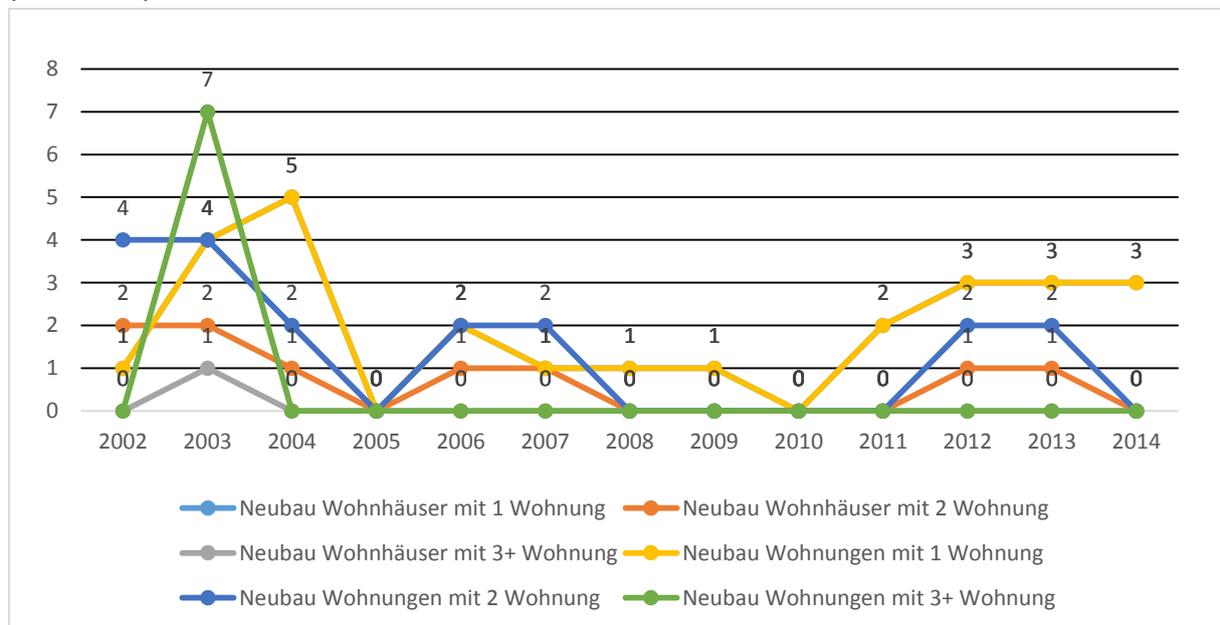
Tabelle 10: Verteilung der Wohngebäude in Lütow Stand 31.05.2014[QuelleSIS]

Merkmal	Einheit	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt	Anzahl	219	220	207	209	213
davon mit Wohnraum/Wohnräumen einschl. Küche	1	Anzahl	4	4	4	4
	2	Anzahl	18	18	20	20
	3	Anzahl	38	38	35	36
	4	Anzahl	64	65	56	58
	5	Anzahl	67	67	49	49
	6	Anzahl	18	18	30	30
	7 u. mehr	Anzahl	10	10	13	13
Wohnfläche je Einwohner	m ²	46,23	45,78	50,91	53,08	53,30

Entwicklung des Innenbereiches

Das nachfolgende Diagramm zeigt, in welchem Umfang in den vergangenen Jahren Maßnahmen zur Schaffung und Erhalt von Wohnraum getätigt wurden.

Diagramm 4: Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow (Maßnahmen am Bestand)
(Quelle: SIS)



Das Diagramm zeigt auf, dass der Um- und Neubau in der Gemeinde Lütow bis zum Jahr 2003 zugenommen hat und dann ab 2003 bei allen Wohnraumtypen stetig abnimmt. Auf Grund von Sanierungsstau in den vergangenen 20 Jahren, wird in Zukunft mit einer Umbautätigkeit an bestehenden Wohngebäuden gerechnet. Hierzu wird auch die nachträgliche Herstellung barrierefreien bzw. altersgerechten Wohnraumes gezählt. Bei der Schaffung von Wohnraum durch Erweiterung bestehender Wohngebäude zeigt sich eine gleichbleibende positive Tendenz, da zwar durch vorhandene Grundstückszuschnitte erforderliche Abstandsflächen eine Erweiterung weitestgehend nicht möglich machen, kommt es meist zu Sanierung und Ausbau vorhandener Ausbaureserven im Dachgeschossbereich. Des Weiteren kommt es zur Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden, in absehbarer Zeit ist davon auszugehen, dass in der Ortschaft Lütow kaum noch geeignete Objekte zur Verfügung stehen werden.

Potentiale zur weiteren Nutzung bebaubarer Innenbereichsflächen

Aus dem Luftbild der Ortsteile der Gemeinde Lütow lässt sich deutlich erkennen wie dicht die Bebauung entlang der Straßen ausgeführt ist und dass die Ortslage nur wenige bis keine Baulücken aufweist.



Abbildung 13: Luftbild Ortsteil Lütow, o. M. (Quelle: Geoportal Mecklenburg-Vorpommern, www.gaia.mv.de)



Abbildung 14: Luftbild Ortsteil Netzelkow, o. M. (Quelle: Geoportal Mecklenburg-Vorpommern, www.gaia.mv.de)



Abbildung 15: Luftbild Ortsteil Neuendorf, o. M. (Quelle: Geoportal Mecklenburg-Vorpommern, www.gaia.mv.de)

Die vorhandenen Gebäude und Flächen mit Leerstand sind in den meisten Fällen zwar offensichtlich als Potential verfügbar, können aber aufgrund verschiedener Hintergründe nicht wirklich genutzt werden. Dieser Umstand ist bei der zukünftigen Neuausweisung von Wohnbauflächen zu berücksichtigen. Leerstände sind in der Regel auf Anwesen mit einem hohen Sanierungsrückstand zurückzuführen. Grundsätzlich konnte ein langer Leerstand von Wohnhäusern in den vergangenen Jahren in der Gemeinde Lütow nicht nachgewiesen werden. Der Wechsel von Eigentümern und Bewohnern fand in der Regel in kurzer Zeit statt. Ein knappes Baulandangebot, wie es derzeit bereits vorliegt, führt langfristig zu steigenden Miet- und Immobilienpreisen, die potenzielle Neubürger und auch die vorhandenen Bürger abschrecken könnte. Allerdings liegt der aktuelle Baulandpreis noch weit unter den Preisen in den Seebädern entlang der Ostseeküste. Im Hinblick auf den hohen Pendleranteil von Arbeitnehmern ist dies besonders zu berücksichtigen. Dem im Baugesetzbuch im § 1 Abs. 6 Nr. formulierten Grundsatz „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ sind zu berücksichtigen, kann bei erheblicher Baulandverknappung nicht mehr Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Lütow wird in dem Zeithorizont bis 2030 keinen bedeutenden Bevölkerungsrückgang erfahren. Es kann nicht eindeutig prognostiziert werden, wie sich dies auf die Wohnsituation auswirken wird. Eine konstante Beibehaltung der Bevölkerungszahl bedeutet nicht einen sinkenden Bedarf an Wohnbauflächen, da, wie bereits erläutert, die Haushaltsgrößen in den kommenden Jahren kleiner werden. Eine heute gleich hohe Bevölkerung wird also in Zukunft mehr Wohneinheiten benötigen.

Das potentielle Angebot an solchen Flächen wird im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplanes dargestellt. Die einzelnen Flächen werden zeitlich differenziert entwickelt. Hierzu ist jeweils die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Mit diesen Vorhaben bleibt der Gemeinde Lütow die Möglichkeit erhalten, sich weiterhin durch ein gutes Angebot an Wohnbauflächen ihre stabile soziale Infrastruktur zu erhalten und zukunftsorientiert auszurichten.

6.1.2. GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

Lediglich ein Standort im Ortsteil Neuendorf der Gemeinde Lütow ist als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Der Standort dient Wohn- sowie gewerblichen Zwecken.

Eine neue Ausweisung für gemischte Bauflächen, speziell als Dorfgebiet, ist für den Änderungsbereich Nr. 8 geplant, um der bestehenden Nutzungsmischung zu entsprechen. Ausschlaggebend ist der ansässige Forstwirtschaftsbetrieb, der Binnenfischereistandort in Gemengelage mit Dauerwohnungs- und Ferienwohnungsnutzung.

6.1.3. GEWERBEFLÄCHEN

Gewerbeflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO befinden sich lediglich im Norden der Ortslage Neuendorf an der VG 29. Eine neue Gewerbegebietsausweisung erfolgt im Ortsteil Lütow an der Straße zum Möwenort (Änderungsbereich Nr. 2). Hier befindet sich bereits seit Jahrzehnten eine freie Autoreparaturwerkstatt.

Die derzeitige Situation hinsichtlich bestehender gewerblicher Bauflächen wird von der Gemeinde Lütow als ausreichend eingeschätzt. Mit potentiellen Investoren ist nicht zu rechnen, es besteht daher kein Bedarf an Erweiterungsflächen.

6.1.4. SONDERBAUFLÄCHEN

Als Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO stellt der Flächennutzungsplan spezielle Nutzungen dar, die sich von den anderen Bauflächenkategorien wesentlich unterscheiden. Ihre Zweckbestimmung wird durch einen zusätzlichen Schriftzug (z.B. "Yachthafen", "Campingplatz") kenntlich gemacht. Die Bebauung und Nutzung der Gebiete ist auf ihre jeweils spezifische Zweckbestimmung ausgerichtet.

Bestehende Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Yachthafen" befinden sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Netzelkow. Die Flächen gehören dem Yachtliager Achterwasser -Betriebs GmbH Netzelkow. Das Sondergebiet umfasst einen Caravanstellplatz und einen Anlegesteg für Sportboote.

Ein weiteres Sondergebiet befindet sich im Ortsteil Lütow im Waldgebiet an der westlichen Steilküste. Dieses Sondergebiet umfasst den Campingplatz "Naturcamping Usedom". Für letzteres wird derzeit der Bebauungsplan Nr.9 "Campingplatz Lütow" erstellt, um für die in Nutzung befindlichen Flächen Rechts- und Versorgungssicherheit zu schaffen. Angrenzend an diese Flächen befindet sich das Sondergebiet "Kindererholung Gnitz". Dafür liegt ein rechtskräftiger B-Plan "Kindererholung-Ferienkamp im Campinggebiet neben dem Campingplatz Naturcamping Usedom", rechtsverbindlich seit dem 02.06.2008, vor.

Weitere Sonderbauflächen sind im Süden der Ortslage des Ortsteils Lütow als Wochenendhausgebiet sowie als Ferienhausgebiet ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Bestandssiedlungen den vorbeschriebenen Nutzungen entsprechend.

Der Änderungsbereich Nr. 9 weist zukünftig Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet zur Ferienwohnungsnutzung aus. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind diese als Wohnbauflächen ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine Konversionsfläche, auf welcher eine erhebliche Anzahl an Wohn- und Nebengebäuden sowie Flächenbefestigungen im Bestand waren. Die Nachnutzung soll einer baulichen Ergänzung der Gutsstruktur in der Ortslage Neuendorf dienen.

Das bereits in der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütow vorgesehene Sondergebiet Kur, welches nordwestlich der Ortslage Neuendorf ausgewiesen ist, wird auch im vorliegenden Vorentwurf des FNP beibehalten.

Weitere neue Ausweisungen von Sonderbauflächen in der Gemeinde Lütow sind nicht geplant.

6.2. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Gemeinbedarfsflächen umfassen alle öffentlichen Flächen, die der Allgemeinheit dienen. Auf Gemeinbedarfsflächen dürfen nur Einrichtungen und Anlagen zur öffentlichen Nutzung errichtet werden. Hierzu zählen Schulen, kirchliche, kulturelle, soziale und medizinische Einrichtungen sowie Verwaltungsgebäude und Einrichtungen der Feuerwehr.

In der vorliegenden Planzeichnung erfolgt die Darstellung der Gemeinbedarfsflächen in der Regel flächig. Maßstabsbedingt ist eine räumliche Abgrenzung nicht immer möglich. Deshalb werden ergänzend Einzelsymbole gemäß der Planzeichenverordnung (PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGB), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist) verwendet, um die Nutzung zu verdeutlichen.

Neuplanungen von Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs liegen für die Gemeinde Lütow aktuell nicht vor.

6.2.1. ÖFFENTLICHE VERWALTUNG

Die Gemeindeverwaltung Lütow hat ihren Sitz im Gebäude Netzelkower Weg 1 im Ortsteil Neuendorf.

Seit dem 01.01.2005 ist die Gemeinde Lütow Mitglied in der Amtsverwaltung des Amtes Am Peenestrom, welche ihren Hauptsitz im Verwaltungsgebäude in Wolgast in der Burgstraße hat.

6.2.2. KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE

Die einzige Kirche der Gemeinde Lütow ist "St. Marien" in Netzelkow. Sie ist ein gotischer Rechteckbau aus dem 14. Jahrhundert. Seit 1979 gehört diese Kirche zur Kirchengemeinde Krummin-Karlshagen-Zinnowitz. Als Patronatskirche der alteingesessenen Familie von Lepel nahm sie schon früh eine bedeutende Stellung auf der Halbinsel Gnitz ein. 1747 ließ die Familie von Lepel an der südwestlichen Seite des Kirchenschiffes, für Christian Carl von Lepel, eine Grablege anbauen. 1860 wurde die Kirche durch einen Brand in Mitleidenschaft gezogen. Danach erfolgte eine Umgestaltung. In den 1970er Jahren war die Kirche stark baufällig geworden. Nach ersten Notsicherungen erfolgte von 1985 bis 1986 eine umfassende Renovierung der St. Marienkirche.

6.2.3. SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

Anfang der 1970er Jahre wurde der Schulunterricht im Ortsteil Neuendorf eingestellt. Die Räume im ehemaligen Schulgebäude werden zu einem Teil als Wohnung, zum anderen als Gemeindebüro und für Sitzungen der Gemeindevertretung sowie für öffentliche und private Veranstaltungen genutzt.

Das Vereinshaus der Freiwilligen Feuerwehr befindet sich im Ortsteil Neuendorf und ist in der Planzeichnung eingetragen.

6.2.4. FEUERWEHR

Das Feuerwehrhaus der Gemeinde Lütow mit Gerätehaus befindet sich in der Neuen Straße 2 im Ortsteil Neuendorf.

6.2.5. KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

Die Räume des ehemaligen Schulgebäudes werden heute für die Verwaltung, für Feiern und zum Wohnen genutzt.

6.2.6. SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

Im Ortsteil Lütow befindet sich am Zeltplatzweg 1 das "Ferienparadies Lütow". Hier befindet sich eine Schwimmhalle, die in der Hauptsaison geöffnet ist. Des Weiteren befindet sich auf dem Gelände des "Ferienparadieses Lütow" ein Sportplatz.

6.3. VERKEHR

6.3.1. STRAßENVERKEHR

Die regionale Verkehrsanbindung erfolgt durch die Bundesstraße B111. Die Kreisstraße VG 29 quert das Plangebiet von der Aufmündung der B111 im Norden nach Süden durch die Ortslage Neuendorf und verbindet die Ortsteile Lütow und Neuendorf mit der benachbarten Gemeinde Zinnowitz. Der Ortsteil Netzekow ist über eine Gemeindestraße an die VG 29 angebunden. Des Weiteren verbindet der Fischerweg bei Neuendorf die Gemeinde Lütow über den Krumminer Damm mit der Gemeinde Krummin.

Die innerörtlichen Straßen befinden sich größtenteils in einem unsanierten Zustand.



**Abbildung 16: Übersicht
Straßenklassifizierung, o.M.**

6.3.2. SCHIENENVERKEHR

Die Gemeinde Lütow ist nicht an den Schienenverkehr angebunden. Der nächste Bahnhof befindet sich in der Ortslage Zinnowitz.

6.3.3. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Die Gemeinde Lütow gehört zu dem Verkehrsgebiet der UBB "Usedomer Bäderbahn GmbH" und ist über die Regionalbuslinien erreichbar. Sie wird von einer Regionalbuslinie regelmäßig angefahren. Diese gewährleisten den Anschluss an das Grundzentrum Zinnowitz und das Mittelzentrum Wolgast sowie an alle umliegenden Gemeinden.

Der Schülerverkehr wird über die bestehenden Buslinien realisiert, soweit der Busfahrplan mit den Schulzeiten vereinbar ist.

6.3.4. FUß- UND RADWEGENETZ

Vom Ostseebad Zinnowitz aus entlang der VG 29 führt eine Hauptradwegeverbindung in südlicher Richtung auf die Halbinsel Gnitz. Zunächst erreicht der Radfahrer den Ortsteil Neuendorf und hat hier die Wahl zwischen der Fahrrad-Route nach Netzelkow und dem Yachthafen an den Twelen oder dem Radweg zum Ortsteil Lütow. Von Netzelkow aus kann ebenfalls der Ortsteil Lütow über einen unbefestigten Weg auf dem Deich erreicht werden. Für den Rückweg bietet sich der Radweg an der Westküste des Gnitz' an. Dieser führt am Kastenberg vorbei nach Neuendorf zurück.

Örtliche Wanderwege führen von Lütow über den Rundwanderweg "Weißer Berg" bis ins Naturschutzgebiet Südspitze Gnitz und zum "Weißen Berg" an der Steilküste im Westen. Die Gemeinde Netzelkow ist ebenfalls über einen Radweg von Neuendorf aus erreichbar. Direkte Fußwegeverbindungen zu den benachbarten Ortschaften sind nicht vorhanden. Von Zinnowitz aus in Richtung Neuendorf teilen sich Fußgänger und Radfahrer den ausgewiesenen Radweg, dass gleiche gilt für den Bereich der Wegstrecke von Neuendorf nach Lütow. Im Siedlungsbereich von Neuendorf und Lütow sind Gehwege seitlich der Straßen angelegt.

6.4. VER- UND ENTSORGUNG

6.4.1. ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die Elektroenergieversorgung der Gemeinde Lütow erfolgt durch die E.DIS AG.

Erdleitungen führen von Zinnowitz aus bis in die Gemeinde Lütow. Im Gemeindegebiet selbst besteht das Versorgungsnetz sowohl aus Überland- als auch aus Erdleitungen. Weiterhin wird die Gemeinde über ein Erdkabel aus Richtung Krummin kommend mit Energie versorgt. Die vorhandene elektrotechnische Versorgungsstruktur des gesamten Gemeindegebietes wurde in den letzten Jahren modernisiert und erweitert und ist entsprechend dem derzeitigen Bedarf ausreichend dimensioniert.

6.4.2. TRINKWASSERVERSORGUNG

Lütow ist dem Zweckverband "Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom" zugehörig. Alle Ortsteile sind an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die ehemaligen Trinkwasserschutzzonen in Neuendorf und die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen im Gemeindegebiet sind aufgehoben.

6.4.3. ABWASSERBEHANDLUNG

Der Zweckverband "Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom" ist zuständig für die Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Lütow. Die Ortsteile Netzelkow und Neuendorf sind vollständig an die Kläranlage in Zinnowitz angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer in die Kläranlage Zinnowitz erfolgt mittels Druckleitung. Im Bereich der restlichen Gemeinde Lütow erfolgt keine zentrale Behandlung des Schmutz- und Regenwassers. Das Schmutz- und Regenwasser wird entweder in eigenen Kleinkläranlagen behandelt und anschließend im Boden versickert, oder in abflusslosen Gruben gesammelt und in regelmäßigen Abständen abgefahren und entsorgt.

6.4.4. ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung der Gemeinde Lütow wird über den Landkreis organisiert. Entsorgungsträger für den Landkreis Vorpommern-Greifswald ist die Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (VEVG).

6.4.5. GASVERSORGUNG

Die Gemeinde Lütow ist nicht an das zentrale Gasnetz angeschlossen. Der Anschluss der Gemeinde ist auch in nächster Zeit nicht vorgesehen. Bei entsprechendem Bevölkerungszuwachs ist die Wirtschaftlichkeit eines Anschlusses an das Gas-Verbundnetz erneut zu prüfen.

6.4.6. TELEKOMMUNIKATION

Die Gemeinde Lütow ist entsprechend dem gegenwärtigen Bedarf mit Telekommunikationsanlagen erschlossen. Bei Aufstellung von Bebauungsplänen werden in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen.

6.5. GRÜNFLÄCHEN

Zu den öffentlichen Grünflächen gehören die von der Allgemeinheit genutzten Grünräume wie Park- und Grünflächen, Sport- und Spielflächen, Kleingärten und Friedhöfe. Sie dienen der Bevölkerung als Bewegungs- und Erholungsraum, tragen zur Verbesserung und zum Schutz des Kleinklimas bei und stellen für die Siedlungsstruktur wichtige Gliederungselemente dar.

6.5.1. SPIELPLÄTZE

Im Gemarkungsgebiet Lütow befindet sich im Ortskern von Neuendorf ein Kinderspielplatz. Dieser wird 2016/2017 neugestaltet, zur attraktiven Gestaltung gehören verschiedene Aktions- und Passivgeräte einschließlich einer Sandspielfläche. Der derzeitige Spielplatz befindet sich in einem kinderunfreundlichen Zustand. In Verbindung mit der Investition in den neuen Spielplatz steht die geplante Ausweisung des verkehrsberuhigten Bereiches der Neuen Straße und Teilen der Dorfstraße, um eine höchstmögliche Sicherheit im Umfeld zu gewähren.

6.5.2. SPORTPLÄTZE

Der einzige Sportplatz befindet sich in Lütow im rückwärtigen Bereich des "Ferienparadieses Lütow". Neben einem Rasen-Fußballplatz befindet sich hier ebenfalls eine kleine Schwimmhalle, die nur während der Sommermonate geöffnet ist.

6.5.3. FRIEDHOF

In der Gemeinde Lütow werden Bestattungen auf dem Friedhof an der Dorfstraße im Ortsteil Lütow vorgenommen. Eine mittel- bis langfristige Erweiterung ist nicht vorgesehen. Des Weiteren ist ein Bestattungswald an der Steilküste im Ortsteil Lütow in Planung.

6.6. WASSERFLÄCHEN

Im Gemeindegebiet befinden sich zahlreiche Gräben, welche zwangsweise und auf natürlichem Weg zur Entwässerung der landwirtschaftlichen und Siedlungsflächen dienen.

Topographisch gesehen befindet sich die Gemeinde Lütow auf einer Halbinsel. Durch die Insellage bedingt, liegen großräumig Flächen auf oder knapp über dem Meeresniveau. Des Weiteren befinden sich mehrere Stillgewässer in der Gemarkung der Gemeinde Lütow. Diese

werden durch Grundwasser und Niederschlagswasser gespeist. Im Gemarkungsgebiet sind folgende oberirdischen Gewässer II. und I. Ordnung nach Wasserschutzgesetz des Landes Mecklenburg Vorpommern (LWaG) vorhanden, soweit sie der Wasserbehörde bekannt und registriert sind:

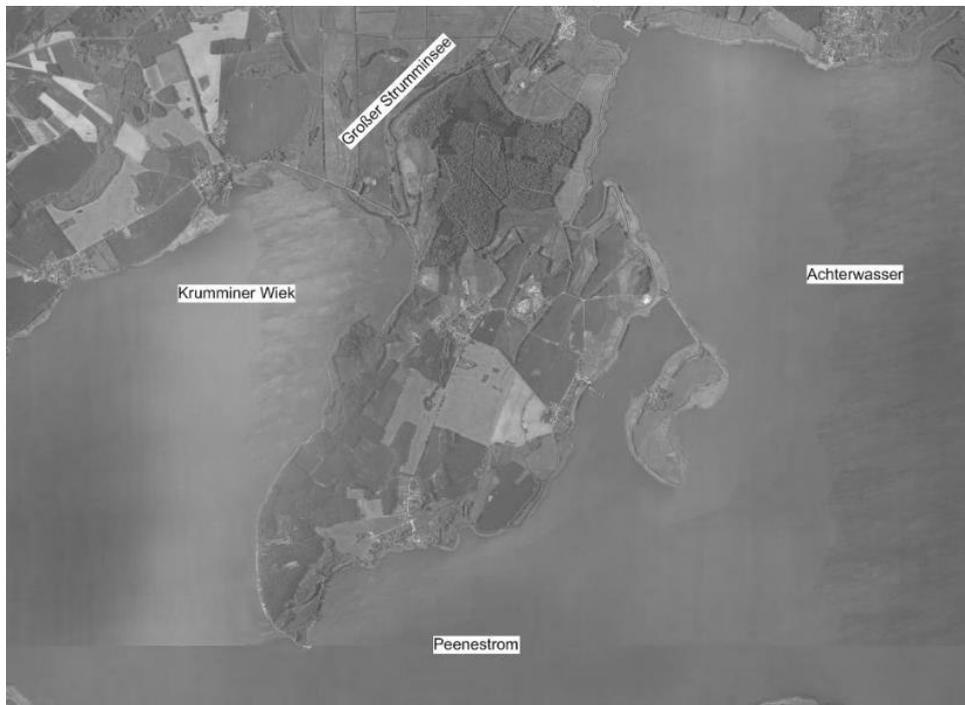


Abbildung 17: Übersicht Fließgewässer, o. M.

Die Unterhaltung der Gewässer ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung; sie wird unter Beachtung der Ergebnisse der Gewässerschau nach Maßgabe der von der obersten Wasserbehörde erlassenen Richtlinien durchgeführt (LWaG § 61). Die Unterhaltung dient zur Erhaltung des natürlichen Erscheinungsbildes und der ökologischen Funktionen der Gewässer und ihrer Ufer, sowie der Altarme. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt bei Gewässern II. Ordnung den durch besonderes Gesetz gegründeten Unterhaltungsverbänden, bei Häfen, Lande- und Umschlagstellen dem, der sie betreibt.

6.7. FLÄCHEN DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Entsprechend der raumordnerischen und wirtschaftlichen Zielstellung ist die Landwirtschaft für die Gemeinde Lütow auch in Zukunft ein wesentlicher wirtschaftlicher Faktor. Im ländlichen Raum kommt der Landwirtschaft eine besondere Bedeutung für eine umweltgerechte Bewirtschaftung, die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Erzeugung von Nahrungsmitteln und Rohstoffen sowie für den Erhalt und die Entwicklung einer vielfältigen Kulturlandschaft zu. Die landwirtschaftlichen Flächen der Gemarkung Lütow werden zu ca. 75 % ackerbaulich genutzt. Von den beim Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern der Gemeinde Lütow als Landwirtschaftsfläche ausgewiesenen 950 ha (Stand 2013) sind in der Agrardatenbank 946 ha (Stand 2015) in der Flächennutzung beantragt. Bewirtschaftet werden die Flächen von der "Peeneland Agrar GmbH". Größtenteils sind die Offenlandbereiche der Gemarkung Lütow im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft ausgewiesen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist eine wichtige Voraussetzung zur Sicherung einer nachhaltigen Landwirtschaft sowie der Erhaltung und

Entwicklung leistungsfähiger Landwirtschaftsbetriebe und sollte bei allen Planungen Berücksichtigung finden. Aufgrund dessen ist der Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungen zu beachten. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist eine wichtige Voraussetzung zur Sicherung einer nachhaltigen Landwirtschaft sowie der Erhaltung und Entwicklung leistungsfähiger Landwirtschaftsbetriebe und sollte bei allen Planungen Berücksichtigung finden.

Im Planungsgebiet Lütow sind keine Maßnahmen vorgesehen, die eine Veränderung der Waldstrukturen in den gegenwärtigen Abgrenzungen nach sich ziehen würden. Bei der Ausweisung von Bau- oder Gewerbeflächen ist auf die Einhaltung des im LWaldG § 20 Abs. 1 geforderten Mindestabstands von Gebäuden zu Waldflächen von 30 Metern zu achten.

6.8. RECHTSVERBINDLICH FESTGESETZTE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Nachfolgend aufgeführte Kompensationsmaßnahmen wurden für das Bearbeitungsgebiet im Rahmen der Eingriffsregelung geplant und genehmigt. Rechtliche Grundlage der Eingriffsregelung bildet § 18 des BNatSchG, zusammen mit den einschlägigen Fachgesetzen und Verwaltungsvorschriften des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Kompensationsmaßnahmen betreffen mehrere Bauvorhaben im Planungsraum.

Tabelle 11: Rechtsverbindlich festgesetzte Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Vorhaben	Beschreibung
1	Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "Neuendorfer Weg" (Wohngebiet)	Bepflanzung des Grundstücks mit standortgerechten Laubbäumen und –sträuchern
	und	Je 100 m ² überbaute Fläche sind 2 Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
2	Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet "Neuendorfer Weg II" (Wohngebiet)	Werden Carports auf dem Grundstück vorgesehen, ist pro Carport ein Baum zu pflanzen.
		In der privaten Grünfläche sind standortgerechte Bäume oder entsprechende Sträucher zu pflanzen.
		Im Vorgartenbereich sind entsprechend der Pflanzliste ortstypische Laubziersträucher zu verwenden. Koniferen sind nicht erlaubt. Die Bepflanzung der Privatgärten über das Pflanzgebot hinaus ist individuell zu gestalten.
3	Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Große Höllenkammer" (Wohngebiet)	Es entsteht kein Defizit, welches Kompensationsmaßnahmen erfordert.
4	Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet "Am Kirchsteig" (Wohngebiet)	Anlage einer mehrreihigen freiwachsenden Hecke mit Überhältern
		Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke mit standortgerechten landschaftstypischen Gehölzen unter Einbindung einzelner Solitäräume, die

Nr.	Vorhaben	Beschreibung
		unter gestalterischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten besonders bedeutsam sind Schaffung neuer Lebensräume für zahlreiche Tierarten Pflanzung einer 3-reihigen Hecke, welcher der Sukzession zu belassen ist Ansäen von Landschaftsrasen
5	Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 " 'Kindererholung Gnitz' – Feriencamp im Campinggebiet neben Campingplatz 'Naturcamping Usedom' " (Sondergebiet)	Vorhandener Strauchbewuchs ist zu schützen Vermeidung von Versiegelung von Wegeflächen

Aufgestellt:

Claus- Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt

Heilbad Heiligenstadt, den 03.11.2016

7. QUELLENVERZEICHNIS

Literaturverzeichnis

Wegweiser Kommune – Mecklenburg-Vorpommern, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Vorpommern-Greifswald, Deutschland im demografischen Wandel

Behördliche Planungswerke

REGIONALER RAUMORDNUNGSVERBAND VORPOMMERN [Hrsg.]: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP – LVO) , 2010.

MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND LANDESENTWICKLUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN [Hrsg.]: Landesentwicklungsprogramm M-V- 2016 (LEP M – V 2016), 2016.

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

Bundesberggesetz (BBergG)

Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

Raumordnungsgesetz (ROG)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M - V)

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern Landesplanungsgesetz (LPIG)

Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP M-V)

Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V)

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EG-Wasserrahmenrichtlinie - WRRL)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

In der zur Satzung gültigen Fassung

Internet

Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern [online]. URL: <http://www.statistik.m-v.de> (Zugriff am 08.08.2016)

Wikipedia – Einträge zu den Begriffen Lütow, Halbinsel Gnitz und Görnitz [online]. URL: <http://www.wikipedia.de> (Zugriff am 24.10.2016)

Karten, Pläne, Luftbilder

Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "Neuendorfer Weg", M 1:1.000, 1997

Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet "Neuendorfer Weg II", M 1:1.000, 1998, 1. Änderung 1998

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Große Höllenkammer", M 1:500, 1996

Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet "Am Kirchsteig", M 1:500, 2008

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 " 'Kindererholung Gnitz' – Feriencamp im Campinggebiet neben Campingplatz 'Naturcamping Usedom' ", Vorentwurf, M 1:500, 2008

Luftbilder der Gemarkung Lütow (www.bing.de)