

# **Begründung**

---

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3  
"Neuendorfer Weg II"

der Gemeinde Lütow

Fassung vom 27.06.2022

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

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abbildungsverzeichnis	3
Tabellenverzeichnis	3
1. Verfahrensstand	4
2. Kartengrundlage	5
3. Planungsgrundlagen	5
3.1. Rechtsgrundlagen	5
3.2. Übergeordnete Planungen	5
4. Räumlicher Geltungsbereich	8
5. Bestandsbeschreibung	9
6. Planungsziele	10
7. Bevölkerungsstruktur und Wohnflächenbedarf	11
7.1. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung der Gemeinde Lütow	11
7.2. Bevölkerungsprognose der Gemeinde Lütow	16
7.3. Wohnraumbestand und -bedarf	19
8. Begründung der textlichen Festsetzungen	35
8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4, 12, 14 BauNVO)	35
8.2. Bauordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)	36
8.3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG)	36
8.4. Immissionsschutz	38
8.5. Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	38
9. Hinweise	38
10. Immissionsschutz	43
11. Erschließung	44
11.1. Verkehr	44
11.2. Ver- und Entsorgung	44
12. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	47
12.1. Eingriffsbewertung	47
12.2. Ausgleichsmaßnahmen	48
13. Anhang	1

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Geltungsbereich (unmaßstäblich).....	8
Abbildung 2 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Netzelkow .....	24
Abbildung 3 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Neuendorf .....	26
Abbildung 4 Flurstück Nr. 12/28 im OT Neuendorf .....	27
Abbildung 5 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Lütow .....	28
Abbildung 6 Freie Grundstücke innerhalb der rechtskräftigen B-Pläne, OT Lütow.....	29
Abbildung 7 Potentialflächen im Ortsteil Neuendorf.....	30
Abbildung 8 Potentialflächen im Ortsteil Netzelkow .....	31
Abbildung 9 Potentialflächen im Ortsteil Lütow .....	31

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Verteilung der Altersgruppen zum 31.12.2015 .....	11
Tabelle 2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung von Lütow von 1995 bis 2015	12
Tabelle 3 Bevölkerung im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Wolgast, Zinnowitz und der Gemeinde Lütow nach Altersgruppen im Vergleich (Entwicklung 2004-2014) ...	14
Tabelle 4 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde nach Altersgruppen von 2004 bis 2014 [Quelle MV] .....	15
Tabelle 5 Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Land Mecklenburg-Vorpommern und Landkreis Vorpommern-Greifswald bis 2030 .....	16
Tabelle 6 Bauanträge für Wohnhäuser in der Gemeinde Lütow, Quelle: Amt am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018.....	19
Tabelle 7 Verteilung der Wohngebäude in der Gemeinde Lütow, [Quelle SIS].....	19
Tabelle 8 Eigentumsformen in der Gemeinde Lütow in den Jahren 1995 und 2011 [Quelle SIS] .....	20
Tabelle 9 Statistische Wohnsituation am 31.12.2015 (Quelle: Statistisches Bundesamt) .....	20
Tabelle 10 Beantragte Bauvorhaben im OT Neuendorf (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018).....	23
Tabelle 11 Beantragte Bauvorhaben im OT Lütow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018).....	23
Tabelle 12 Beantragte Bauvorhaben im OT Netzelkow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018).....	23

## 1. Verfahrensstand

Unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow am 18.07.1995 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" für die Gemeinde Lütow / OT Lütow. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" ist mit Ablauf des 07.07.1998 rechtskräftig geworden.

Gegenstand der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" waren die Flurstücke 51 und 54/1. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 setzt im Text (Teil B) unter Punkt 1 fest, dass je Wohngebäude eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung zulässig sind.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 15.11.2018 den Aufstellungsbeschluss und den Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" wurde in der Sitzung vom 15.11.2018 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuendorfer Weg II“ lag in der Zeit vom 07.01.2019 bis zum 07.02.2019 öffentlich zur Einsicht aus.

Die Träger öffentlicher Belange erhielten mit Anschreiben vom 27.12.2018 Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 06.02.2020 den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" wurde in der Sitzung vom 06.02.2020 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuendorfer Weg II“ lag in der Zeit vom 23.03.2020 bis zum 24.04.2020 öffentlich zur Einsicht aus.

Die Träger öffentlicher Belange erhielten mit Anschreiben vom 25.02.2020 und 26.05.2020 Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

Aufgrund der Einschränkungen der Zugänglichkeit des Amtes Am Peenestrom während der SARS-CoV-2 Pandemie wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuendorfer Weg II“ lag in der Zeit vom 22.06.2020 bis zum 24.07.2020 öffentlich zur Einsicht aus.

Die von der Änderung der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange erhielten mit Anschreiben vom 11.03.2021, 30.03.2021 und 13.05.2022 Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

## 2. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wurde das Automatische Liegenschaftskataster (ALK) vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Luftbildausschnitte und die Vermessung des Vermessungsbüros Sven Anders (ÖbVI) verwendet.

## 3. Planungsgrundlagen

### 3.1. Rechtsgrundlagen

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" der Gemeinde Lütow sind aus dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V), dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010) und dem aktuell in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

### 3.2. Übergeordnete Planungen

#### Landesentwicklungsprogramm - LEP M-V

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 wird dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes das Vorbehaltsgebiet Tourismus zugewiesen.

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 des Geltungsbereiches 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.

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm

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.

### Raumstruktur

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird derzeit dem Vorbehaltsgebiet Tourismus zugeordnet. Laut Punkt 3.1.3 (5) RREP 2010 zählen die am Achterwasser und am Haff gelegenen Gemeinden der Insel Usedom zu den Tourismusedwicklungsräumen. Zu diesen zählt auch die Gemeinde Lütow in der sich der betroffene Bebauungsplan befindet. Diese Entwicklungsräume stellen nach Punkt 3.1.3 (6) RREP 2010 eine Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen dar, in diesem Fall zum Schwerpunktraum der Gemeinden an der Außenküste der Insel Usedom. In diesen soll der Ausbau der Beherbergungsgewerbe möglichst an die touristische Infrastruktur angebunden werden. Es soll ein differenziertes Angebot entstehen in dem sich die Funktionen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst und Kultur gegenseitig ergänzen. (Punkt 3.1.3 (8) RREP 2010) Nach Punkt 3.1.3 (11) RREP 2010 sollen Schlösser sowie Guts- und Herrenhäuser nach Möglichkeit wieder für touristische Zwecke nutzbar gemacht werden.

### 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.

### 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. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich das Vorbehaltsgebiet "Tourismus (Tourismusentwicklung)".

Tourismusräume / Tourismusentwicklungsräume 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 vorliegenden Bebauungsplanes.

### **Flächennutzungsplan**

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gilt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow. Dieser ist am 24.10.1998 in Kraft getreten. Darin ist die betreffende Fläche als teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Waldfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens in Neuaufstellung, um die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes zu integrieren.

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist zeichnerisch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Flurstücke der Gemarkung Neuendorf W, Flur 5.

Im Einzelnen betrifft dies folgende Flurstücke vollständig: 53/2, 54/3, 55/2, 56/6, 57/3 und 58/2.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" der Gemeinde Lütow umfasst eine Fläche von ca. 26.300 m<sup>2</sup>.



Abbildung 1 Geltungsbereich (unmaßstäblich)



## 5. Bestandsbeschreibung

### Ortslage Lütow

Die Ortslage Lütow, in welcher sich der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet, gehört zum Landkreis Vorpommern-Greifswald und liegt südlich auf der Halbinsel Gnitz. Verwaltet wird die Gemeinde durch das Amt Am Peenestrom in Wolgast. Umgeben wird der Ort vorrangig von landwirtschaftlicher Nutzung. Der Gebäudebestand der Ortslage ist durch die historische Entwicklung der Halbinsel Gnitz geprägt. Die Gemeinde Lütow weist zum 31.07.2018 eine Einwohnerzahl von insgesamt 404 Personen auf. (Quelle: Amt Am Peenestrom, Melderegister, Stichtag 31.07.2018)

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". 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.

Über die Kreisstraße VG 29 sind in 8 km Entfernung das Grundzentrum Zinnowitz, welches als Tourismusschwerpunktraum im RREP 2010 gilt, die Bundesstraße B111 und ein Anschluss an den Schienennahverkehr zu erreichen. Das Mittelzentrum Wolgast liegt 16 km entfernt. Ein Rad- und Wanderrundweg verbindet den Ortsteil Lütow mit dem Seebad Zinnowitz.

Der Ortsteil Lütow ist an das öffentliche Trinkwassernetz des Zweckverbandes "Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom" angebunden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zurzeit noch dezentral über Einzelkläranlagen (Kleinkläranlagen und abflusslose Sammelgruben). Die Elektroenergieversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen (E.ON Energie Deutschland GmbH) sichergestellt. Auch fernmeldetechnisch ist der Ortsteil Lütow voll erschlossen.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nördlich von Lütow. Das Gebiet ist durch eine starke Nutzungsmischung geprägt. Südöstlich befindet sich eine Einfamilienhaussiedlung und südwestlich schließt sich eine Ferienhausbebauung mit Schwimmbad an. Der Bestand setzt sich aus einigen Wohngebäuden mit Nebenanlagen zusammen. Das Beherbergungsgewerbe ist meist in die Wohngebäude integriert.

Das Plangebiet wird durch die vorhandene VG 29 erschlossen, welche die Ortschaften Lütow, Neuendorf und Netzelkow miteinander verbindet. Im Plangebiet selbst gibt es keine befestigten Straßen.

Topografisch gesehen zeigt der Geltungsbereich keine besonderen Merkmale auf, da es keine großen Höhenunterschiede aufweist.

Der Ortsteil liegt zudem in mehreren internationalen, nationalen und landeseigenen Schutzgebieten bzw. wird von diesen umgeben. Dazu gehört der Naturpark Insel Usedom, das Europäische Vogelschutzgebiet "Peenestrom und Achterwasser", das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet "Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff" und das Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel".

## **6. Planungsziele**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO mit entsprechenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen um eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen.

Der Standort im Bereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" bietet sich als Erweiterungsfläche dahingehend an, weil es ein Standort im Gefüge der bereits bestehenden Bebauung ist und somit wird eine Zersiedlung und die Zerschneidung der freien Landschaft verhindert. Auch die umweltrelevanten Schutzgüter sind in diesem Bereich bereits durch den Bestand beeinflusst.

## 7. Bevölkerungsstruktur und Wohnflächenbedarf

### 7.1. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung der Gemeinde Lütow

Lütow hat, wie viele andere Gemeinden, nach der Wendezeit einen Bevölkerungsschwund entsprechend der Abwanderung in den Westteil Deutschlands erfahren müssen. Über die Mitte der 1990er Jahre stabilisierte sich die Bevölkerungszahl, zurückzuführen auf den Geburtenüberschuss gegenüber den Sterbefällen und den Rück- bzw. Zuzügen.

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 Gemeinbedarfeinrichtungen 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 Stichtag 31.07.2018 eine Einwohnerzahl von insgesamt 404 Personen auf.<sup>1</sup> Zum Stand 31.12.2015 zeigt sich ein ausgewogenes Verhältnis bei der Verteilung der Geschlechter mit 50,4 % männlicher Personen und 49,6 % weiblicher Personen:

**Tabelle 1 Verteilung der Altersgruppen zum 31.12.2015<sup>2</sup>**

	< 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%

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Lütow in den Jahren 1995 bis 2015.



**Diagramm 1 Einwohnerentwicklung der Gemeinde Lütow (1995-2018)**

<sup>1</sup> Auszug aus dem Melderegister, Amt am Peenestrom, Stand 31.07.2018

<sup>2</sup> Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit der Geburten, Sterbefälle, Zuzüge sowie Fortzüge in der Gemeinde Lütow von 1995 bis 2015.

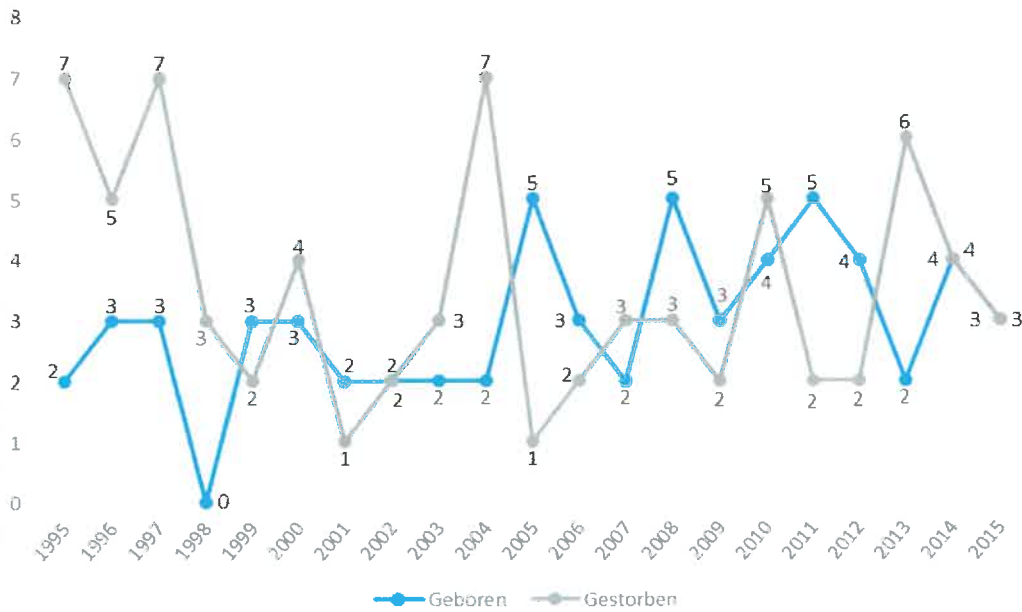
**Tabelle 2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung von Lütow von 1995 bis 2015<sup>3</sup>**

Jahr	Einwohner			natürliche Bevölkerungsentwicklung			Wanderungsbewegung		
		Saldo Vorjahr	Saldo Vorjahr %	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
1995	330	-	-	2	7	-5	20	14	+6
1996	344	+14	+4,2 %	3	5	-2	26	10	+16
1997	365	+21	+6,1 %	3	7	-4	35	10	+25
1998	370	+5	+1,3 %	0	3	-3	30	22	+7
1999	374	+4	+1,0 %	3	2	+1	24	21	+3
2000	385	+11	+2,9 %	3	4	-1	29	19	+10
2001	372	-13	-3,3 %	2	1	+1	13	25	-12
2002	364	-8	-2,1 %	2	2	±0	18	26	-8
2003	361	-3	-0,8 %	2	3	-1	22	24	-2
2004	361	±0	±0 %	2	7	-5	21	16	+5
2005	368	+7	+1,9 %	5	1	+4	18	15	+3
2006	368	±0	±0 %	3	2	+1	25	26	-1
2007	362	-4	-1,6 %	2	3	-1	14	19	-5
2008	362	±0	±0 %	5	3	+2	19	21	-2
2009	371	+9	+2,4 %	3	2	+1	27	19	+8
2010	391	+20	+5,4 %	4	5	-1	53	32	+21
2011	385	-6	-1,5 %	5	2	+3	20	29	-9
2012	373	-12	-3,1 %	4	2	+2	23	25	-2
2013	379	+6	+1,6 %	2	6	-4	44	34	+10
2014	371	-8	-2,1 %	4	4	±0	29	37	-8
2015	371	±0	±0 %	3	3	±0	27	28	-1
<b>Ø</b>	<b>368</b>	<b>+2,15</b>	<b>+0,62 %</b>	<b>3</b>	<b>3,52</b>	<b>-0,57</b>	<b>25,57</b>	<b>22,47</b>	<b>+3,09</b>

Die Gemeinde Lütow hat im jährlichen Durchschnitt in den letzten 20 Jahren ein Bevölkerungsgewinn von insgesamt 0,62% zu verzeichnen. Der Zuwachs resultiert hauptsächlich aus der Wanderungsbewegung. So gab es in den Jahren 2001, 2002, 2011 und 2014 eine starke Abwanderungsbewegung, während sich der Saldo der Jahre 1996, 1997, 2000, 2010 und 2013 im positiven Bereich befand. Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung stehen im jährlichen Mittel 3 Geburten 3,5 verstorbenen

<sup>3</sup> Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

Einwohnern gegenüber. Hieraus ergibt sich ein natürlicher Bevölkerungsverlust von durchschnittlich einem Einwohner in 2 Jahren. Die räumlichen Bewegungen stellen sich so dar, dass jährlich etwa 25,5 Menschen hinzu gezogen sind, dagegen haben rund 22,5 die Gemeinde Lütow pro Jahr verlassen. Im Durchschnitt liegt also der jährliche Wanderungsgewinn im jährlichen Mittel bei 3 Einwohnern. Werden die Mittelwerte von natürlicher und räumlicher Bevölkerungsentwicklung addiert, ergibt sich ein durchschnittlicher **Bevölkerungsgewinn von 2 Einwohnern** jährlich.



**Diagramm 2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lütow (1995-2015)**



**Diagramm 3 Räumliche Wanderungsbewegung in der Gemeinde Lütow (1995-2015)**

Hinsichtlich der Altersstruktur entwickelt sich die Gemeinde größtenteils entsprechend dem allgemeinen Trend im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Altersgruppe der über 65-

Jährigen ist innerhalb von 10 Jahren (2004-2014) um 20,3 % angestiegen. Die Hauptgruppe der 15- bis 65-Jährigen entwickelte sich - wie auch in den Mittel- und Grundzentren Wolgast und Zinnowitz - in diesen 10 Jahren rückläufig (-13,8% in der Gemeinde Lütow).

Ein deutlicher Unterschied lässt sich bei den Bevölkerungszahlen der unter 5-Jährigen zwischen der Entwicklung der Mittel- und Grundzentren Wolgast und Zinnowitz und der Gemeinde Lütow erkennen. Während der prozentuale Anstieg in der Gemeinde Lütow bei fast 91% liegt, beträgt er in Zinnowitz und Wolgast lediglich 18% bzw. 24%.

Die nachstehende Tabelle soll die Unterschiede in der Bevölkerungsverteilung im Vergleich zwischen der Gemeinde Lütow, dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, dem Mittelzentrum Wolgast und Grundzentrum Zinnowitz nochmals verdeutlichen.

**Tabelle 3 Bevölkerung im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Wolgast, Zinnowitz und der Gemeinde Lütow nach Altersgruppen im Vergleich (Entwicklung 2004-2014)<sup>4</sup>**

Personen	31.12.2004	31.12.2014	absolut	prozentual
<b>unter 5 Jahren</b>				
Lütow	11	21	+10	<b>+90,9%</b>
Zinnowitz	116	137	+21	<b>+18,1%</b>
Wolgast	466	578	+112	<b>+24,0%</b>
Landkreis V-G	4.014	9.454	+5.440	<b>+135,5%</b>
<b>5 bis 15 Jahre</b>				
Lütow	11	36	+25	<b>+227,3%</b>
Zinnowitz	215	287	+72	<b>+33,5%</b>
Wolgast	853	984	+131	<b>+15,4%</b>
Landkreis V-G	8.058	18.645	+10.587	<b>+131,4%</b>
<b>15 bis 65 Jahre</b>				
Lütow	275	237	-38	<b>-13,8%</b>
Zinnowitz	2.536	2.398	-138	<b>-5,4%</b>
Wolgast	8.718	3.950	-4.768	<b>-54,7%</b>
Landkreis V-G	77.307	133.414	+56.107	<b>+72,6%</b>
<b>65 Jahre und älter</b>				
Lütow	64	77	+13	<b>+20,3%</b>
Zinnowitz	863	1.150	+287	<b>+33,3%</b>
Wolgast	2.688	1.286	-1.402	<b>-52,2%</b>
Landkreis V-G	21.677	54.206	+32.529	<b>+150,1%</b>

Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Lütow seit 2004. Die größte Bevölkerungsgruppe umfasst die Personen zwischen 15 und 65

<sup>4</sup> Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

Jahren. Die Zahl derer ging in den letzten 10 Jahren kontinuierlich um insgesamt etwa 13,8 % zurück (von 275 auf 237). In der Altersgruppe der über 65-Jährigen hingegen, kann im Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2014 ein kontinuierlicher Anstieg von 20,3% verzeichnet werden. Die Altersgruppe der unter 5-Jährigen ist im Betrachtungszeitraum deutlich um fast 91% gestiegen, die Gruppe der 5- bis 15-Jährigen sogar 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. Dies bedeutet, dass es im Laufe der nächsten 10-20 Jahre zu einem Anstieg in der Gruppe der 15- bis 65-Jährigen kommen wird.

**Tabelle 4 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde nach Altersgruppen von 2004 bis 2014 [Quelle MV]<sup>5</sup>**

Jahr	Bevölkerung der Gemeinde Lütow nach Altersgruppen				
	Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren				
	Insgesamt	unter 5	5 - 15	15 - 65	65 und mehr
2004	361	11	11	275	64
2005	368	16	13	265	74
2006	368	18	13	262	75
2007	362	16	15	254	77
2008	362	18	16	253	75
2009	371	19	21	252	79
2010	391	16	25	271	79
2011	373	21	25	251	76
2012	373	22	28	249	74
2013	379	22	40	244	73
2014	371	21	36	237	77
2004-2014 (%)	2,77 %	90,91 %	227,27 %	-13,82 %	20,31 %

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

## 7.2. 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 5 Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Land Mecklenburg-Vorpommern und Landkreis Vorpommern-Greifswald bis 2030** <sup>6</sup>

	2006 (Basisjahr)	2030	Saldo 2006 – 2030	Saldo in %
M-V	1.693.754	1.451.887	-241.867	-14,3%
Landkreis V-G	245.733	223.871	-21.862	-8,9%

Nach der oben gezeigten Prognose der Bevölkerungsentwicklung wird Mecklenburg-Vorpommern von 2006 bis 2030 etwa 14,3% seiner Einwohner in Folge der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung verlieren. Zusammengefasst zeigen sich u.a. folgende demografische Entwicklungstrends in Mecklenburg-Vorpommern:

- Die Fertilitätsrate steigt bis 2015 auf 1,5 Kinder je Frau und verharrt auf diesem Niveau bis zum Ende des Prognosezeitraums.
- Die Lebenserwartung bei Geburt nimmt weiter zu und steigt bis 2030 für einen neugeborenen Jungen um 4,6 Jahre und für ein neugeborenes Mädchen um 3,2 Jahre.
- Die Fortzüge aus Mecklenburg-Vorpommern sinken bis 2030 um ca. die Hälfte.
- Die Zuzüge nach Mecklenburg-Vorpommern sinken bis 2030 um ca. 10 Prozent.
- Veränderung der Altersstruktur in Mecklenburg-Vorpommern: Die Zahl der Altersgruppe der 0- bis 20-Jährigen 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.

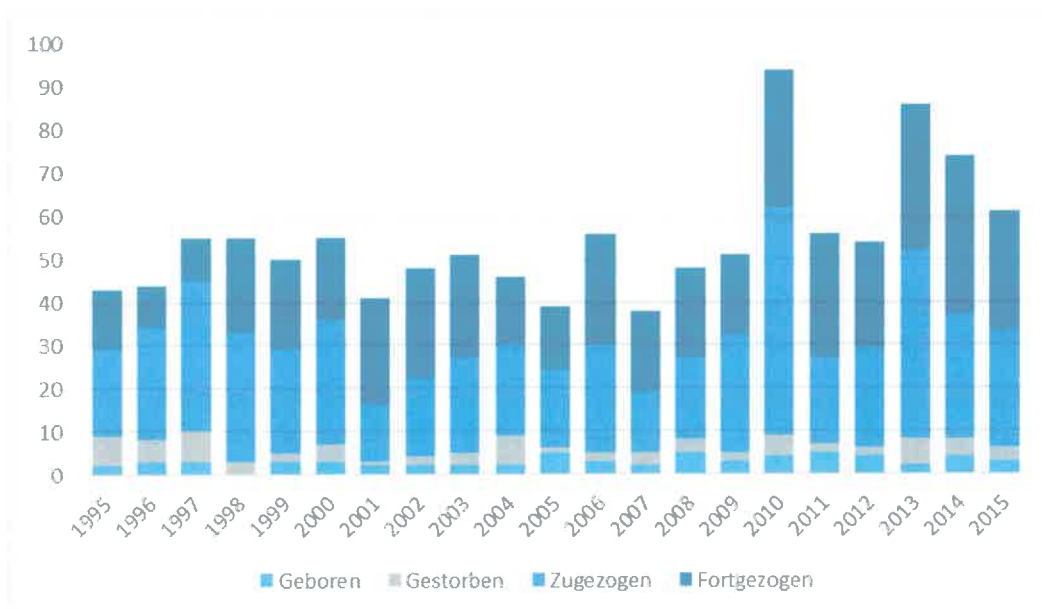
Eine direkte Übernahme der Daten auf einzelne Kommunen ist nicht möglich, da sowohl räumliche Strukturen, Lage der Gemeinden und die wirtschaftliche Entwicklung Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung haben. So ist z.B. in den Umlandgemeinden größerer Städte mit einer relativ geringen Bevölkerungsabnahme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

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



kommt, dass die Gemeinden für statistische Berechnungen eine Mindestgröße von 20.000 Einwohnern aufweisen sollten.

Für die Gemeinde Lütow kann anhand des bisherigen Verlaufs eine perspektivische Entwicklung dargestellt werden. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde zeigt während der letzten Jahrzehnte (1995 - 2015) einen durchschnittlichen Bevölkerungsanstieg von 2 Person pro Jahr (siehe Kap. 7.1). Wird diese Entwicklung auch bis zum Jahr 2030 angenommen, so ergibt sich ein Anstieg der Einwohnerzahl von 371 im Jahr 2015 um 32 Personen auf 403 Einwohner im Jahr 2030. Diese Prognose berücksichtigt nicht etwaige Veränderungen der wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Bedingungen. Einzelne Faktoren können zu einer Veränderung der Prognose führen.



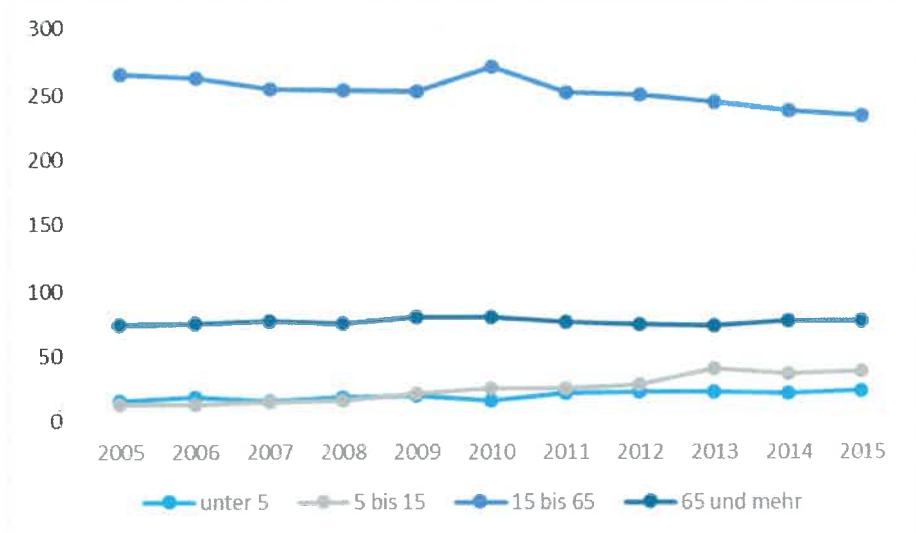
**Diagramm 4 Natürliche und räumliche Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklung der Gemeinde Lütow (1995-2015)**

In den letzten 20 Jahren hat die Gemeinde Lütow mit Ihren Ortsteilen Neuendorf und Netzelkow im jährlichen Mittel einen Bevölkerungsgewinn von insgesamt 0,6% zu verzeichnen. Der Gewinn ist sowohl durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, als auch durch räumliche Bevölkerungsbewegung bedingt. Hierbei weist vor allem der Wanderungssaldo erhebliche Schwankungen auf. So gab es in den Jahren 2001, 2002, 2011 und 2014 eine starke Abwanderungsbewegung, während sich der Saldo der Jahre 1996, 1997, 2000, 2010 und 2013 im positiven Bereich befand.

In Lütow lassen sich zudem folgende Entwicklungen 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 Vergleich zum Mittelzentrum Wolgast einen stärkeren Anstieg zu verzeichnen hat, ebenso wie die Personengruppe der 5- bis 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

Bundesland oder Landkreis nehmen wird. Es ist durchaus möglich, dass die Bevölkerungsentwicklung nur leicht zurückgehen bzw. sogar konstant steigen kann.



**Diagramm 5 Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde Lütow (2005-2015)**

- Durch die unmittelbare Nähe der Gemeinde Lütow zu den Seebädern, ist ein günstigerer Verlauf des Wanderungssaldos als im restlichen Landkreis möglich.
- Die vorliegende Bevölkerungsprognose für Mecklenburg-Vorpommern und den Landkreis 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 nahegelegenen Einzugsbereich in Zinnowitz und Wolgast Arbeitsplätze schaffen und somit einer Abwanderung entgegenwirken oder die Attraktivität der Region zu einem verstärkten Zuzug führen. Des Weiteren kann der natürliche Bevölkerungssaldo auch über die nächsten Jahre hinweg positiv ausfallen.

Aufgrund seiner Nähe zu den Seebädern der Insel Usedom mit dem Grundzentrum Zinnowitz liegt Lütow in einem direkten Spannungsfeld. Bezüglich der Arbeitsplätze profitiert die Gemeinde 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. Die Nachfrage an Wohnraum und Baugrundstücken zeigt auch die Anzahl der Bauanträge für Wohnhäuser in der Gemeinde.

Insgesamt sind in der Gemeinde Lütow aktuell 20 Anträge für neue Wohnhäuser gestellt, wodurch fast alle verfügbaren Flächen im Innenbereich gem. §34 BauGB und in den rechtskräftigen Bebauungsplänen inzwischen aufgebraucht sind. Des Weiteren wurden weitere 4 Bauanträge zur Umnutzung eines Gebäudes in ein Wohngebäude, für einen Wintergarten und Ferienhäuser gestellt.

**Tabelle 6 Bauanträge für Wohnhäuser in der Gemeinde Lütow, Quelle: Amt am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018**

Ortsteil	Bauanträge	davon im Innenbereich §34 BauGB	davon im Geltungsbereich der B-Pläne
Lütow	11	7	4
Neuendorf	7	7	0
Netzelkow	2	2	0
<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>4</b>

### 7.3. Wohnraumbestand und -bedarf

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. Bei der Ausweisung von zusätzlichen Baulandflächen sind vor allem die Belange von Natur und Landschaft und der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

#### Wohnraumbestand

Zur aktuellen Wohnraumversorgung der Gemeinde liegen statistische Angaben seitens des Landesamtes für Statistik M-V vor. Die nachfolgende Tabelle zeigt für Lütow den Bestand an Wohngebäuden in Wohn- und Nichtwohngebäuden zum Stichtag 31.12.2015.

**Tabelle 7 Verteilung der Wohngebäude in der Gemeinde Lütow, [Quelle SIS]**

		31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Wohnungen in Wohn- & Nichtwohngebäuden insgesamt		207	209	213	214	216
Verteilung Anzahl d. Wohnräume einschl. Küche	1	4	4	4	4	4
	2	20	20	20	20	20
	3	35	35	36	36	36
	4	56	58	59	59	60
	5	49	49	50	51	51
	6	30	30	31	31	32
	7 und mehr	13	13	13	13	13
Wohnfläche je Einwohner		53,7	54,3	54,4	56,1	56,6

In Lütow ist der Anteil an Wohnungen mit 1- sowie 7- Räumen sehr 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.

Für die Gemeinde Lütow wurde die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner auf Basis der statistischen Werte ermittelt. Entsprechend dem bundes- und landesweiten Trend erhöhte sich diese Kennzahl in den Jahren zwischen 2011 und 2015 um circa 5,40 % von 53,70 m<sup>2</sup> auf 56,60 m<sup>2</sup>. Bundesweit beträgt die durchschnittliche Wohnfläche 42,7 m<sup>2</sup> je Person (Quelle: statistisches Bundesamt). Somit liegt die durchschnittliche Wohnfläche in Lütow über dem bundesweiten Durchschnitt.

**Tabelle 8 Eigentumsformen in der Gemeinde Lütow in den Jahren 1995 und 2011 [Quelle SIS]**

	Privat	Eigentümergeinschaft	Genossenschaft	private u. kommunale Unternehmen	anderes Privatunternehmen	Organisation o. Erwerbszweck (Bund/Land)
1995	81	-	-	8	2	7
in %	83%	0%	0%	8%	2%	7%
2011	151	6	-	3	-	-
in %	94%	4%	0%	2%	0%	0%

Die vorherrschende Eigentumsform in der Gemeinde Lütow ist aktuell das Privateigentum mit 94%. Im Jahr 1995 war das Privateigentum (83%) auch bereits vorherrschend, jedoch gab es noch einige private bzw. kommunale Unternehmen und Organisation von Bund und Land.

In der nachfolgenden Tabelle werden für die Gemeinde Lütow, dem Landkreis, dem Bundesland sowie für ganz Deutschland die Kennzahlen zur Wohnungsnutzung wie die durchschnittliche Wohnungsgröße, verfügbare Wohnfläche pro Einwohner, durchschnittliche Raumanzahl (ohne Küche und Bad) und den Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums zum Stichtag 31.12.2015 veranschaulicht.

**Tabelle 9 Statistische Wohnsituation am 31.12.2015 (Quelle: Statistisches Bundesamt)**

	Größe pro Wohneinheit	Verfügbare Wohnfläche pro Einwohner	Räume je Wohneinheit	Anteil selbstgenutztes Wohneigentum
BRD	91,6 m <sup>2</sup>	46,2 m <sup>2</sup>	4,4	43,9%
M-V	79,4 m <sup>2</sup>	44,1 m <sup>2</sup>	4,0	36,2%
Landkreis	78,9 m <sup>2</sup>	45,0 m <sup>2</sup>	3,9	38,1%
Lütow	97,2 m <sup>2</sup>	56,6 m <sup>2</sup>	4,4	66%

Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt in der Gemeinde Lütow deutlich über dem Schnitt des Landkreises und des Bundeslandes und auch über dem der Bundesrepublik. Dies liegt an der vorherrschenden Nutzung durch größere Familien, welche einen höheren Flächenbedarf haben.

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 der Gemeinde Lütow 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. 2 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.

Eine Darstellung der aktuellen Nutzung im Wohnraumbestand befindet sich in Anlage 1 dieser Begründung zum Flächennutzungsplan. Grundlage ist die Kartierung des Wohnraumbestandes im August / September 2017.

### Entwicklung des Innenbereichs

Die nachfolgenden Diagramme zeigen, in welchem Umfang in den vergangenen Jahren Maßnahmen zur Schaffung und Erhalt von Wohnraum getätigt wurden.

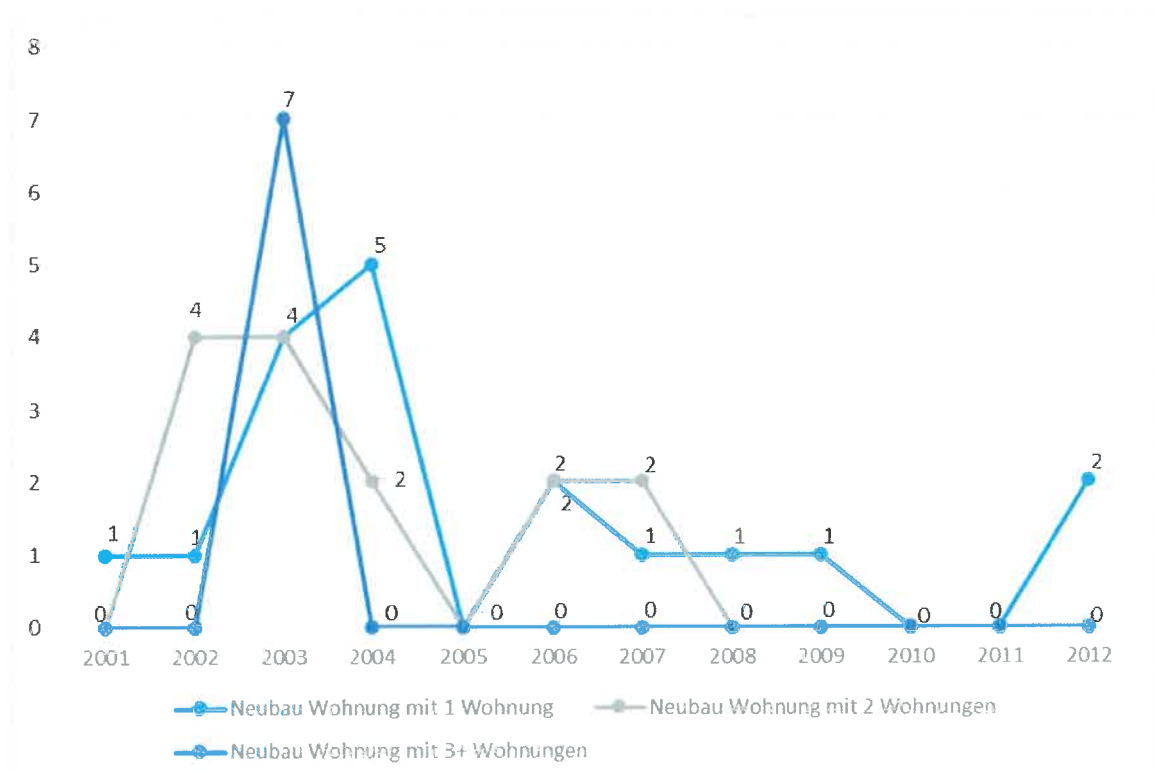
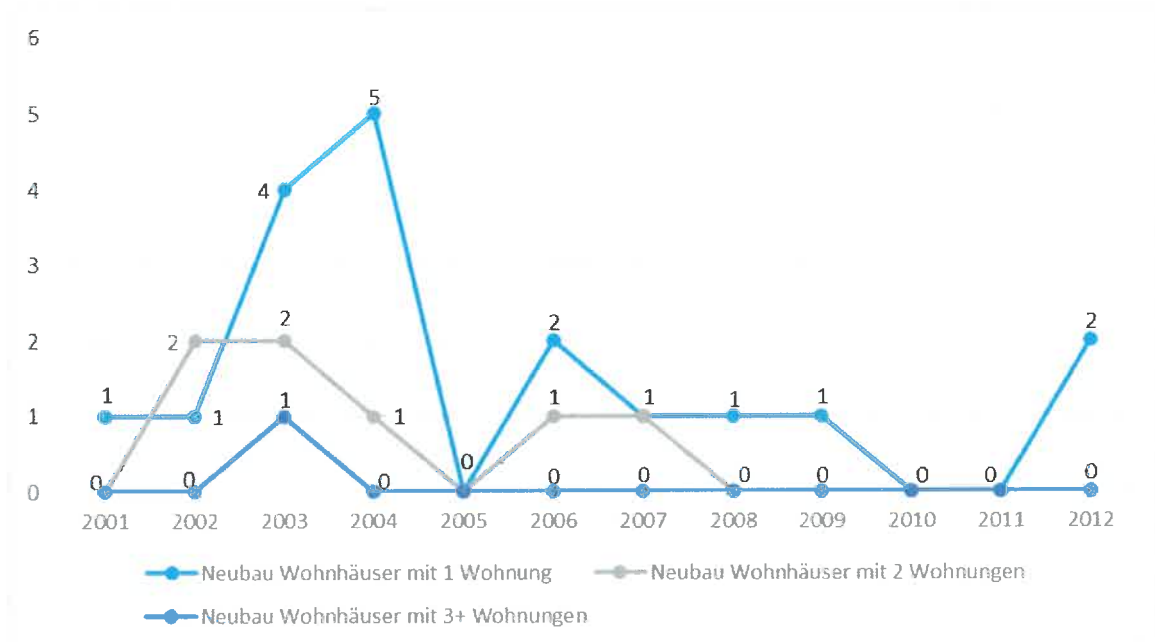


Diagramm 6 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnungen (Quelle: SIS)



**Diagramm 7 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnhäuser (Quelle: SIS)**

Die Diagramme zeigen auf, dass der Um- und Neubau in der Gemeinde Lütow bis zum Jahr 2003 zugenommen hat und 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 Gemeinde Lütow kaum noch geeignete Objekte zur Verfügung stehen werden.

In den folgenden Tabellen (Tabelle 15 – Tabelle 17) wird für die Ortsteile Neuendorf, Lütow und Netzelnkow eine Auflistung der beantragten Bauvorhaben innerhalb und außerhalb von Bebauungsplänen gezeigt. Jedoch können keine Angaben gemacht werden, ob und wann die Bauvorhaben realisiert und fertiggestellt werden. Bauvoranfragen sind hierbei nicht berücksichtigt.

**Tabelle 10 Beantragte Bauvorhaben im OT Neuendorf (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018)**

	geplante Nutzung	Anzahl
Innenbereich	Einfamilienhaus	3
	Mehrfamilienhaus	1
	Wohngebäude mit 2 WE	3
	Umnutzung in Wohnhaus	1
	Ferienhaus	2

**Tabelle 11 Beantragte Bauvorhaben im OT Lütow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018)**

	geplante Nutzung	Anzahl
BP Nr. 2 "Neuendorfer Weg"	Wohnhaus mit Einliegerwohnung	1
VE – Plan Nr. 4 "Große Höllenkammer"	Wintergarten	1
BP Nr. 7 "Am Kirchsteig"	Wohnhaus mit Einliegerwohnung	3
BP Nr. 7 "Am Kirchsteig"	Einfamilienhaus	3
Innenbereich	Einfamilienhaus	4

**Tabelle 12 Beantragte Bauvorhaben im OT Netzelkow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018)**

	geplante Nutzung	Anzahl
Innenbereich	Einfamilienhaus	2

In der ganzen Gemeinde sind aktuell 20 Anträge für Neubauten in der Wohnnutzung gestellt, dies zeigt deutlich den Bedarf und das Interesse an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Durch die vorhandenen Bauanträge, vor allem innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne, sind die verfügbaren Bauflächen zum aktuellen Zeitpunkt nahezu aufgebraucht.

Bei aller Weiterentwicklung in den Dörfern müssen natürlich dorftypische Belange im Ortskern berücksichtigt werden. Größere Hausgärten oder weiträumigere Grundstücke gehören ebenfalls zum Erscheinungsbild wie Fachwerkhäuser oder ehemalige landwirtschaftlich geprägte Höfe.

Von freien Teilbereichen größerer Grundstücke trennen sich deren Besitzer bestenfalls zugunsten ihrer Kinder. Nur in Ausnahmefällen erfolgt ein Verkauf an Dritte. Bei der weiteren Entwicklung muss einkalkuliert werden, dass im dörflichen Bereich die Eigentümer stärker an ihrem ererbten Besitz verankert sind und sich nicht ohne Not bzw. Grund davon trennen.

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.

#### **Potentiale zur weiteren Nutzung bebaubarer Innenbereichsflächen**

Alle drei Ortsteile der Gemeinde Lütow verfügen über eine Klarstellungssatzung zur Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB von dem Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die aktuell noch verfügbaren Grundstücke (rot markiert), die sich innerhalb der Klarstellungsgrenzen (violett) und in kommunalem Eigentum befinden. Die sonstigen freien Grundstücke (gelb) sind zwar potentiell bebaubar, jedoch bereits in Privateigentum.



**Abbildung 2 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Netzelkow**



Im Ortsteil Netzelkow im östlichen Teil der Gemeinde befinden sich aktuell noch 3 nicht bebaute Grundstücke innerhalb der Klarstellungsgrenze, welche sich allerdings in Privateigentum befinden, somit stehen für die gesamtgemeindliche Entwicklung hier keine Grundstücke zur Verfügung.



Abbildung 3 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Neuendorf

Im Ortsteil Neuendorf gibt es aktuell 10 Baulücken bzw. freie Grundstücke wovon sich 3 in kommunalem Eigentum befinden und insgesamt 9 beantragte Bauvorhaben, womit auch in diesem Ortsteil davon ausgegangen werden kann, dass für die gesamtgemeindliche Entwicklung zukünftig keine Flächen zur Verfügung stehen.



Abbildung 4 Flurstück Nr. 12/28 im OT Neuendorf

Neben den 2 freien und auch nutzbaren Baulücken in der westlichen Ortslage des OT Neuendorf, gibt es auch im östlichen Teil ein großes gemeindeeigenes Grundstück, welches als Potentialfläche betrachtet wird. Die aktuelle Nutzung der Fläche setzt sich aus mehreren Erschließungsflächen zusammen, die die ENGIE Deutschland GmbH als Verbindung zu ihrer Feldzentrale und den südlich der Ortslage liegenden Ölpumpen nutzt. Des Weiteren befinden sich auch die Leitungen der ENGIE Deutschland GmbH mit den entsprechenden Schutzabständen auf der Fläche.

Neben den Anlagen der ENGIE Deutschland GmbH befindet sich ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop auf der Fläche.

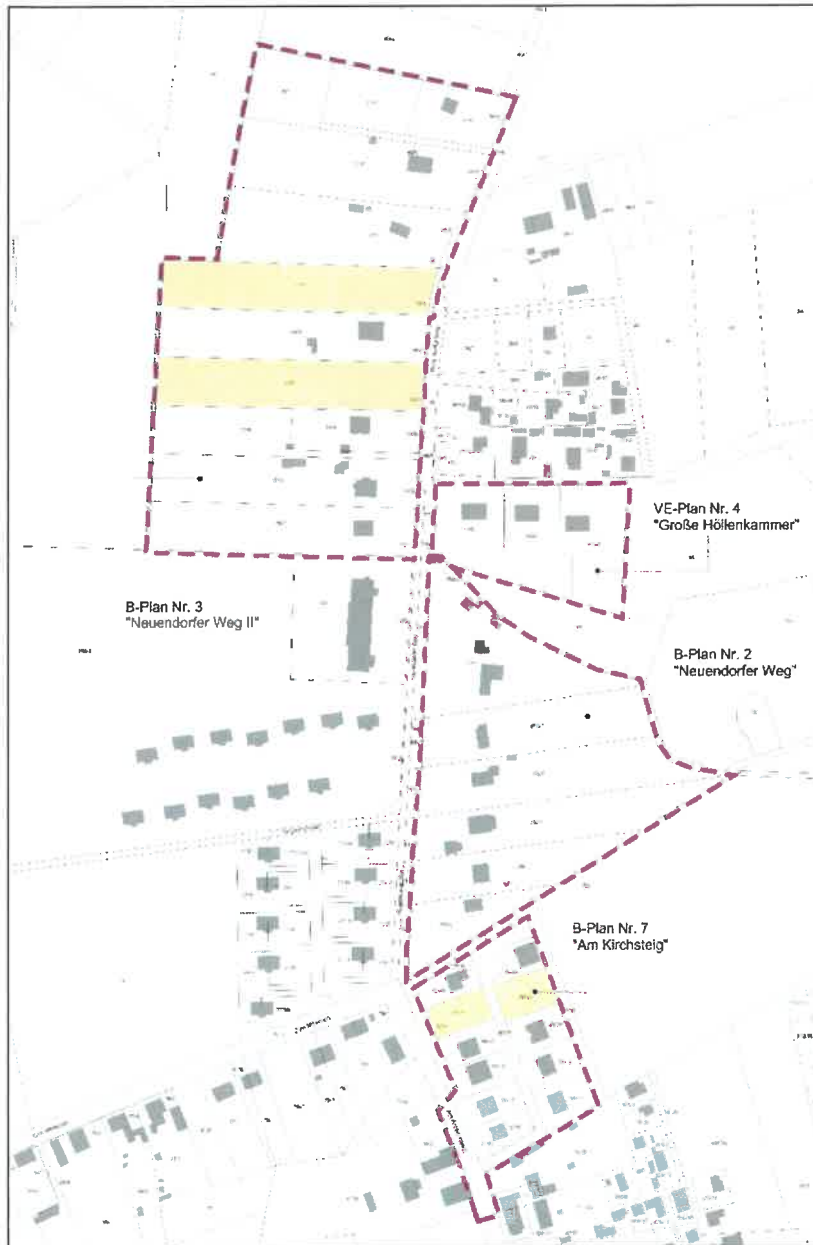
Aufgrund dessen bleiben von dem Grundstück nur kleinere Bereiche übrig, die tatsächlich für eine Wohnbaunutzung in Frage kommen. Diese restlichen Flächen verlieren durch die direkt gegenüberliegende Feldzentrale, die südlich liegenden Öl-Pumpen und dem Verkehr auf der Erschließungsstraße auf dem Grundstück derart an Attraktivität, dass nicht mit einer tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche gerechnet werden kann und davon ausgegangen werden muss, dass diese Fläche auch zukünftig nicht als Wohnbaufläche genutzt wird.



**Abbildung 5 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Lütow**

Im Ortsteil Lütow befinden sich innerhalb der Klarstellungsgrenze 6 freie Grundstücke in Privateigentum, kommunale Grundstücke stehen nicht zur Verfügung. Da es im Ortsteil Lütow 6 beantragte Bauvorhaben gibt, ist davon auszugehen, dass auch diese privaten Flächen kurzfristig bebaut werden.

## Potentiale zur weiteren Nutzung innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne



**Abbildung 6 Freie Grundstücke innerhalb der rechtskräftigen B-Pläne, OT Lütow**

Die rechtskräftigen Bebauungspläne in der Gemeinde Lütow, die der Wohnnutzung dienen, befinden sich aktuell ausschließlich im Ortsteil Lütow.

Die nebenstehende Abbildung zeigt die Geltungsbereiche der Bebauungspläne (violett) und die noch freien Grundstücke (gelb), welche sich aber bereits alle in Privateigentum befinden.

Innerhalb der B-Pläne sind aktuell noch 4 Grundstücke unbebaut und es gibt 7 beantragte Bauvorhaben, es kann also davon ausgegangen werden, dass auch diese Lücken kurzfristig bebaut werden.

Die verfügbaren Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Bebauungspläne beschränken sich zusammengefasst auf 2 Flächen (insgesamt ca. 6.000m<sup>2</sup>) im Ortsteil Neuendorf, die restlichen Flächen befinden sich bereits in Privateigentum und stehen der Gemeinde für eine Entwicklung nicht zur Verfügung.

**Standortanalyse zur Ausweisung neuer Wohnbaupotentialflächen im Außenbereich**



Innerhalb und angrenzend zu den drei Ortsteilen Neuendorf, Netzelkow und Lütow befinden sich mehrere Flächen, die zur Schaffung von neuen Baugrundstücken in Frage kommen. Im Folgenden werden insgesamt 5 Potentialflächen untersucht.

Abbildung 7 Potentialflächen im Ortsteil Neuendorf



Abbildung 9 Potentialflächen im Ortsteil Lütow

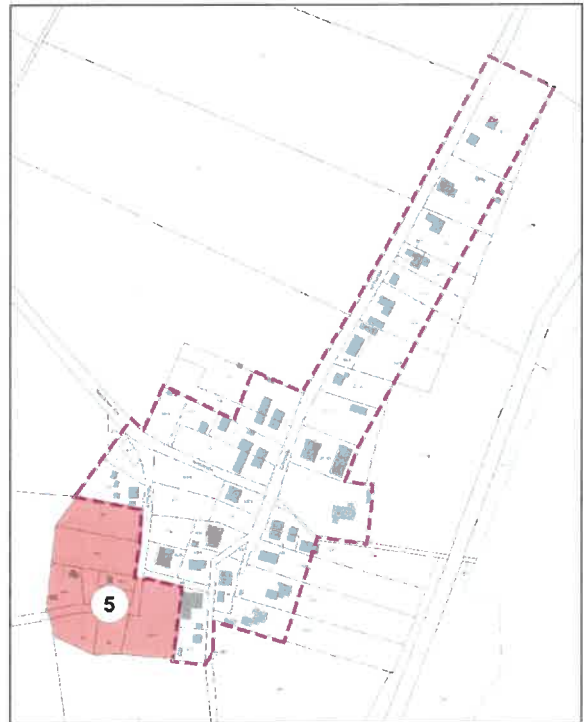


Abbildung 8 Potentialflächen im Ortsteil Netzelkow

Standort / Lage	derzeitige Nutzung	Vorteile	Nachteile
<p><b>Standort 1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OT Neuendorf</li> <li>- zwischen den 2 bebauten Ortslagen</li> <li>- ca. 2,3 ha / 17 Baugrundstücke</li> </ul>	<p>Acker</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließung über Dorfstraße bereits vorhanden</li> <li>- kein Naturschutzgebiet</li> <li>- keine geschützten Biotope betroffen</li> <li>- nicht im Hochwasserrisikogebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerfläche würde verloren gehen</li> <li>- Fläche dient als "Durchgangsschneise" für die örtliche Fauna</li> <li>- liegt im Landschaftsschutzgebiet</li> <li>- großer Einfluss auf das Landschaftsbild</li> <li>- Flurstücke befinden sich im Privateigentum</li> <li>- im Hochwasserrisikogebiet</li> </ul>
<p><b>Standort 2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OT Neuendorf</li> <li>- unterhalb des Gemeindehauses</li> <li>- 0,7 ha / 6 Bauplätze</li> </ul>	<p>Acker</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließung über Netzelkower Weg möglich</li> <li>- keine Schutzobjekte betroffen</li> <li>- Flurstück ist Gemeindeeigentum</li> <li>- nicht im Hochwasserrisikogebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aufgrund der vertikalen Ausdehnung der Fläche wären zusätzliche Erschließungsarbeiten notwendig um die gesamte Fläche nutzbar zu machen</li> <li>- liegt im Landschaftsschutzgebiet</li> <li>- Ackerfläche würde verloren gehen</li> </ul>



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

<p><b>Standort 3:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OT Neuendorf</li> <li>- östl. Seite d. Lütower Weges</li> <li>- 1,2 ha / 10 Bauplätze</li> </ul>	<p>Acker</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließung über Lütower Weg bereits vorhanden</li> <li>- keine Schutzobjekte betroffen</li> <li>- städtebaulich geschlossenes Ortsbild aufgrund der 2-seitigen Bebauung des Lütower Weges</li> <li>- Fläche stellt Siedlungsergänzung dar, d.h. keine Splittersiedlung</li> <li>- im Hochwasserrisikogebiet</li> <li>- nicht im Hochwasserrisikogebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerfläche würde verloren gehen</li> <li>- liegt im Landschaftsschutzgebiet</li> <li>- geringfügiger Einfluss auf Landschaftsbild</li> <li>- Grundstücke in Privateigentum</li> </ul>
<p><b>Standort 4:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OT Lütow</li> <li>- im Geltungsbereich B-Plan Nr. 3 "Neuendorfer Weg"</li> <li>- 1,2 ha / 5 Bauplätze</li> </ul>	<p>Grünfläche / Gärten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan bereits vorhanden, d.h. nur B-Plan-Änderung erforderlich</li> <li>- keine Schutzobjekte betroffen</li> <li>- liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet</li> <li>- Vorprägung durch vorhandene Bebauung</li> <li>- Fläche stellt Siedlungsergänzung dar, d.h. keine Splittersiedlung</li> <li>- nicht im Hochwasserrisikogebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücke in Privateigentum</li> <li>- Nähe zu Waldfläche → Waldabstand muss eingehalten werden, d.h. nicht alle Flächen d. Geltungsbereichs B-Plan Nr. 3 nutzbar</li> <li>- Bebauung in der 2. Reihe, Erschließung über straßenseitige Grundstücke / Flächen</li> </ul>

<p><b>Standort 5:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OT Netzelkow</li> <li>- südwestl., angrenzend zur Ortslage</li> <li>- 1 ha / 5 Bauplätze</li> </ul>	<p>Acker / Gärten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teilw. Gemeindeeigentum</li> <li>- Fläche stellt Siedlungsergänzung dar, d.h. keine Splittersiedlung</li> <li>- Vorprägung durch vorhandene Bebauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teilw. Privateigentum</li> <li>- liegt im Landschaftsschutzgebiet</li> <li>- geschütztes Biotop in der Fläche</li> <li>- Altlastenverdachtsfläche</li> <li>- im Hochwasserrisikogebiet</li> </ul>
--	-----------------------	--	--

Wie bereits im Kapitel 7.2 *Bevölkerungsprognose der Gemeinde Lütow* beschrieben, ist mit einem jährlichen Zuwachs von 2 Einwohnern zu rechnen. Ausgehend von einem Betrachtungszeitraum von 15 Jahren und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen pro Haushalt, werden 15 zusätzliche Bauplätze erforderlich.

Im aktuell in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow werden von der Gemeinde Lütow die **Standorte 3 (OT Neuendorf) und 4 (OT Lütow)** favorisiert und eine Entwicklung in diesen Bereichen angestrebt. Die Flächen verfügen insgesamt über eine Fläche von 2,4 ha und 15 Bauplätzen. Die Standorte 3 und 4 werden außerdem priorisiert, weil sie angrenzend zu den bereits bebauten Ortsteilen liegen, nur über eine geringe Flächenausdehnung verfügen und die Flächen bereits durch die vorhandene Bebauung vorgeprägt sind. Dadurch sind die Umweltauswirkungen und die Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild verhältnismäßig gering, besonders im Vergleich zu Standort Nr. 1.

## 8. Begründung der textlichen Festsetzungen

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen umfassen die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und Baugrenzen, Gestaltungsvorschriften, grünordnerische Festsetzungen, Hafenanlagen, Immissionschutz sowie den Küsten- und Hochwasserschutz.

### 8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4, 12, 14 BauNVO)

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

Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in die Teilflächen 1, 2 und 3.

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

- Wohngebäude

ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO

nicht zulässig:

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

*Durch die vorliegende Planung soll die Erweiterung des vorhandenen Allgemeinen Wohngebiets unter den schon bestehenden Nutzungen (Dauerwohnen und Beherbergung) ermöglicht werden. Daher sind auch nur entsprechende Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Eine reine Nutzung für die Beherbergung der neu zu errichtenden oder bestehenden Gebäude ist nicht vorgesehen, da die Prägung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet gewahrt bleiben soll. Die Nutzung von integrierten Wohneinheiten für die Beherbergung ist hingegen ortstypisch und daher als Ausnahme im Gebiet weiterhin zulässig. Die Erweiterung des Gebietes in zweiter Reihe sieht lediglich eine Dauerwohnungsnutzung vor, um das Verhältnis zwischen Dauer- und Ferienwohnungen bzw. die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes zu wahren.*

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

2.1 Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in Teilflächen 1, 2 und 3 ein Wert von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. §19 (4) BauNVO ist unzulässig.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

Teilflächen 1, 2: II

Teilfläche 3: I

- 2.3 Die maximalen Firsthöhen (FHmax) und Traufhöhen (THmax) werden wie folgt festgesetzt:

Teilflächen 1, 2: FHmax 11,0m über OK Gelände  
THmax 6,50m über OK Gelände

Teilfläche 3: FHmax 9,00m über OK Gelände  
THmax 4,50m über OK Gelände

Bezugspunkt ist die mittlere vorhandene Geländeoberfläche gemessen an den Außenkanten der baulichen Anlage.

### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die Bauweise wird im Allgemeinen Wohngebiet als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker, Terrassen, Balkone und Außentreppen) sind bis zu einer Tiefe von 1,50m zulässig.
- 3.3 Die Unterkellerung der Wohngebäude ist zulässig.

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 In den Teilflächen 1 und 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 4.2 In der Teilfläche 2 sind je Wohngebäude maximal vier Wohnungen zulässig.

### **8.2. Bauordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)**

#### 5. Dächer:

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

### **8.3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG)**

#### 6. Allgemeine Vorschriften

Im Allgemeinen Wohngebiet sind 60% der Flächen unversiegelt zu belassen.

Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten. Baumfällungen und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Bestandsaufnahme des Fledermausbestandes und des Bestandes

von Gebäudebrütern bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Beim Nachweis von Fledermausquartieren oder Quartieren von Gebäudebrütern sind die Arbeiten einzustellen und der Kontakt mit der Naturschutzbehörde (zuständige Behörde für den §44 Abs. 1 BNatSchG) ist aufzunehmen.

#### 6.1 Ausgleichsmaßnahme A1

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche A1 ist eine Streuobstwiese mit folgenden Anforderungen anzulegen:

- Verwendung von alten Kultursorten
- Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16cm Stammumfang mit Verankerung
- Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80-150m<sup>2</sup>
- Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung)
- Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut
- kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 01. März bis 15. September
- Vorlage eines Pflanz- und eines Pflegeplans
- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%
- Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre
- bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung
- Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zwei Mal jährlich zwischen 01. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren
- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 01. Juli mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang
- Mahdhöhe mind. 10cm über Geländeoberkante mit Messerbalken

Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten entsprechen der Pflanzliste I. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmenblatt I. Vor Beginn der Arbeiten ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ein Pflanz-, Pflege- und Kostenplan für die Ausgleichsmaßnahme A1 vorzulegen.

#### 6.2 Pflanzliste I

Malus domestica	Apfel
Pyrus communis	Birne
Prunus domestica	Pflaume
Prunus avium	Süßkirsche
Juglans regia	Walnuss

Pflanzqualität: Hochstamm, verpflanzt mit Ballen, 14/16cm

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

#### **8.4. Immissionsschutz**

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

#### **8.5. Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

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

### **9. Hinweise**

#### **Altlasten und Bodenfunde**

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

#### **Denkmalschutz**

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

#### **Geodätische Festpunkte**

Bei Gefährdung bzw. Verlust der geodätischen Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist ein Antrag bei dem Landesamt

für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

### **Brand- und Katastrophenschutz**

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils einen Rauchmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz. Die Löschwasserversorgung ist mit  $48 \text{ m}^3 \text{ h}^{-1}$  nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (2008-02) über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von Gebäuden entfernt sein. Löschwassereinrichtungen und Feuerwehrlinien sind zu kennzeichnen, die Zufahrt zu dem Grundstück nach § 5 LBauO M-V zu gewährleisten. Die Bewegungsfläche der Feuerwehr ist mit einem Höchstabstand von 50 m zu der am weitesten entfernten Gebäudeecke herzustellen.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen: Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaikanlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau sind nicht brennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaikmodule müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module, zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30), bzw. eingeputzte mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln.

*Die nächste Löschwasserentnahmestelle (Saugbrunnen befindet sich östlich des Gebiets auf der anderen Straßenseite des Neuendorfer Weges. Die Entfernung vom Saugbrunnen bis zur am weitesten entfernten bebaubaren Fläche beträgt 170m. Die im Sommer 2019 von der FFW Lütow durchgeführten Leistungsnachweise ergaben, dass der Löschwasserbrunnen über genügend Kapazitäten verfügt. Die Löschwasserversorgung für das B-Plan-Gebiet ist somit nachgewiesen.*

### **Bodenschutz**

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Boden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Die Gemeinde Lütow hat die Einhaltung der Schutzmaßnahmen regelmäßig in der Erschließungs- und Bauphase zu kontrollieren.

Bei der Entsorgung anfallenden Aushubs in dafür vorgesehenen Anlagen sind die Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu beachten. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Landesanstalt für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig anzuzeigen.

### **Niederschlagswasser**

Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

### **Ver- und Entsorgung, Behandlung von Niederschlagswasser**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Zinnowitz. Es muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Es ist eine fachgerechte Abwasserbehandlung sicherzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Anschlussrecht nur für Grundstücke gilt, die durch eine Straße erschlossen sind, in der betriebsfertige öffentliche Wasserversorgungsleitungen vorhanden sind oder der Anschlussberechtigte einen eigenen dinglich oder durch Baulast gesicherten Zugang von einer Straße zu seinem Grundstück hat. Anschlussarbeiten für neu zu verlegende Trinkwasserleitungen sind nur an zugelassene Fachbetriebe zu übertragen und es sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

Ein Anschluss an das öffentliche Abwassersystem ist nicht vorhanden. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers muss innerhalb des Geltungsbereiches bis zur Erweiterung des öffentlichen Abwassernetzes über den Bau und Betrieb von abflusslosen Sammelgruben erfolgen. Für abflusslose Sammelgruben ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Bescheinigung einzuholen. Die Zuständigkeit für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund versickern können. Vor den Bauarbeiten ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) oder Dränungen auf dem Grundstück befinden. Gewässer II. Ordnung sind in einem Abstand von mind. 5m ab Böschungsoberkante von Bebauung freizuhalten.

Im Plangebiet befinden sich Elektroenergieleitungen. Eine Überbauung dieser Leitungen ist unzulässig. Grundsätzlich ist das Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in Gewässer zweiter Ordnung möglich. Bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung (auch außerhalb des Plangebietes) muss eine Einleitgenehmigung von der Unteren Wasserbehörde des LK M-V mit Sitz in Anklam vorliegen.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Schöpfwerkes Netzelkow. Die Kosten für die Unterhaltung und den Betrieb des Schöpfwerkes werden auf die Grundstücke im Einzugsgebiet umgelegt.

Falls Erdwärmesondenanlagen vorgesehen sind, ist hierfür eine gesonderte Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Für Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.



### **Immissionsschutz**

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-) Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem benachbarten Beherbergungsbetrieb mit Freizeitanlagen sollte eine vertragliche Vereinbarung zur Unterbindung der Nutzung des Fußballspielfeldes innerhalb der Ruhezeiten an Werk-, Sonn- und Feiertagen getroffen werden.

*Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse wurde durch das Ingenieurbüro Herrmann & Partner aus Heringsdorf eine schalltechnische Untersuchung zum Stand 10.10.2019 durchgeführt.*

### **Erschließung**

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan, etc.) rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald SG Verkehrsstelle zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

### **Kampfmittelbelastung**

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

### **Grenznaher Raum**

Das Baugebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad

freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

## 10. Immissionsschutz

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" befindet sich die Hotel- und Freizeitanlage "Ferienparadies Lütow". Um Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung im Geltungsbereich und der Hotel- und Freizeitanlage auszuschließen, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Das Ingenieurbüro Herrmann & Partner hat in ihrer Untersuchung Nr. 268/2019 (Stand ....) die Lärmbelastungen im Gebiet untersucht und auf Grundlage der gängigen Methoden berechnet.

Als Emissionsquellen ausgehend von der Hotel- und Freizeitanlage wurden die Fahrzeugbewegungen (PKW und LKW), die Ladegeräusche bei Anlieferungen, der Parkplatzverkehr, die Geräuschkulisse der Freizeiteinrichtungen und die Kommunikationsgeräusche im Biergarten berücksichtigt.

Zur Berechnung der Schallpegel wurden vier Immissionspunkte an den Grenzen der zeichnerisch festgesetzten Baufelder betrachtet. Grundlage für die schallschutztechnische Beurteilung stellt u.a. die DIN 18005 dar, welche für allgemeine Wohngebiete Orientierungswerte für tags zwischen 06:00 und 22:00 Uhr von 55 dB (A) und nachts zwischen 22:00 und 06:00 Uhr von 40 dB (A) festlegt. Eine weitere Grundlage bildet die TA Lärm, deren Immissionsrichtwerte sich mit den Orientierungswerten der DIN 18005 decken.

Im Land Mecklenburg-Vorpommern wird außerdem in erforderlichen Fällen die Freizeitlärm-Richtlinie M-V herangezogen, welche zusätzlich Immissionsrichtwerte für die Ruhezeiten und Differenzierungen für Werktag und Sonn- und Feiertage berücksichtigt. Entsprechend wurden zur schalltechnischen Beurteilung folgende Richtwerte herangezogen:

Tag	Uhr- bzw. Beurteilungszeit	Richtwert
werktags	Tageszeit: 08:00 - 20:00	55 dB (A)
	Ruhezeiten: 06:00 - 08:00; 20:00 - 22:00	50 dB (A)
	Nachtzeit: 22:00 - 06:00	40 dB (A)
sonn- und feiertags	Tageszeit: 09:00 - 13:00; 15:00 - 20:00	55 dB (A)
	Ruhezeiten: 07:00 - 09:00; 13:00 - 15:00; 20:00 - 22:00	50 dB (A)
	Nachtzeit: 22:00 - 07:00	40 dB (A)

Die für die Berechnung genutzten Emissionsdaten wurden durch Befragungen zum Betriebsablauf in der Hotel- und Freizeitanlage selbst ermittelt. Es wurde nicht die geringe, zum Zeitpunkt der Ortsbegehung vorgefundene Auslastung herangezogen, sondern die maximal mögliche Auslastung. Die Ermittlung der Emissionsdaten wurde aufgeteilt in die Emissionsdaten des Hotels (Fahr- und Betriebsgeräusche, Verladegeräusche, Parkplätze, Kommunikationsgeräusche im Biergarten) und der Freizeitanlagen (Bolzplatz, Volleyballplatz, Streetball).

Die Berechnungsergebnisse der Emissionsdaten des Hotels ergaben, dass die Immissionsrichtwerte an keinem Punkt zu keiner Tageszeit durch den Hotelbetrieb überschritten werden. Die Berechnungsergebnisse der Freizeitanlagen ergaben, dass die Richtwerte werktags sowie sonn- und feiertags außerhalb der Ruhezeiten durch die Freizeitanlagen ebenfalls nicht überschritten werden. Innerhalb der Ruhezeiten kommt es an Werk-, Sonn- und Feiertagen an zwei der vier Immissionsorten zu geringen Überschreitungen (1,3 und 2,0 dB).

Diese Überschreitungen finden allerdings nur bei hoher Auslastung (in der Hauptsaison) und nicht dauerhaft statt. Als Hauptemittent ist hier das Fußballfeld, welches hauptsächlich von Kindern genutzt wird, zu beachten. Betroffen sind hier die Ruhezeiten von 07:00 bis 09:00 Uhr, von 13:00 bis 15:00 Uhr und von 20:00 bis 22:00. Die Nutzung des Spielfeldes zwischen 07:00 und 09:00 Uhr sowie zwischen 20:00 bis 22:00 Uhr kann als eher seltenes Ereignis betrachtet werden.

Um die Immissionsbelastung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" so gering wie möglich zu halten, werden vom Verfasser der schalltechnischen Untersuchung folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Die vertragliche Vereinbarung zur Unterbindung der Nutzung des Fußballspielfeldes innerhalb der Ruhezeiten an Werk-, Sonn- und Feiertagen durch das "Ferienparadies Lütow".
2. Die Anordnung der im Tageszeitraum schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Kinderzimmer) auf der lärmabgewandten Seite der Neubauten.

Die genannten Maßnahmen werden zur Minderung von Nutzungskonflikten in die Festsetzungen und Hinweise des Bauungsplans übernommen.

## **11. Erschließung**

### 11.1. Verkehr

#### Äußere Erschließung:

##### Überörtlich:

Die Gemeinde Lütow wird von Nord nach Süd durch die Kreisstraße VG29 erschlossen, welche von der Ortslage Zinnowitz über den Ortsteil Neuendorf bis nach Lütow führt. Parallel zur VG29 verläuft ein überörtlicher Radweg.

##### Innerörtlich:

Der Geltungsbereich wird parallel zu den Bauflächen von der Kreisstraße VG29 (innerhalb der Ortslage als "Neuendorfer Weg") und dem parallel verlaufenden Radweg erschlossen.

#### Innere Erschließung:

Die innere Erschließung erfolgt jeweils pro Grundstück durch private Stichstraßen, welche von der Kreisstraße VG29 ("Neuendorfer Weg") jeweils die hintereinanderliegenden Baureihen erschließen. Die Ausbaubreite der Privatstraßen beträgt jeweils 3m.

### 11.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich hauptsächlich im Bereich des vorhandenen Radweges und der Kreisstraße. Die per Leitungsauskunft bekannt gegebenen Leitungsverläufe sind in der Planzeichnung Teil A eingetragen. Leitungsumverlegungen werden voraussichtlich nicht notwendig.

#### Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind an das öffentliche Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung - Insel Usedom - angeschlossen. Die lagegenauen Leistungsverläufe der Bestandsleitungen wurden seitens des Zweckverbandes nicht bekannt gegeben.

Die Erweiterung des Trinkwassernetzes (für die Bebauung in der 2. Reihe) hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen und deren Ausführung darf nur an zugelassene Fachbetriebe übertragen werden.

Ein Anschluss der Ortslage Lütow an das öffentliche Abwassernetz des Zweckverbandes liegt aktuell nicht vor und ist erst ab dem Zeitraum ab 2026 vorgesehen. Die Abwasserbeseitigung innerhalb der Ortslage bzw. innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches erfolgt aktuell über abflusslose Sammelgruben und vollbiologische Kleinkläranlagen.

Um dennoch eine fachgerechte Entsorgung des anfallenden Abwassers zu gewährleisten, wurde durch die Gremien des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom- die Verbringung des gesammelten Abwassers in die Kläranlage Wolgast beschlossen. Die Abwasserbeseitigung im Rahmen von Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches kann demnach nur über abflusslose Sammelgruben erfolgen. Der Bau von vollbiologischen Kleinkläranlagen ist ausgeschlossen.

Die Entsorgung über die abflusslosen Sammelgruben ist als Übergangslösung anzusehen bis die Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz und die Herstellung der öffentlichen leitungsgebundenen Abwasserentsorgung in der Ortslage Lütow abgeschlossen ist. Ab diesem Zeitpunkt herrscht die Anschlusspflicht an die öffentliche leitungsgebundene Abwasserbeseitigung.

#### Regenentwässerung:

Die im räumlichen Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind zum Großteil bereits im östlichen Bereich bebaut. Anfallendes Niederschlagswasser wird aktuell auf den Grundstücken versickert. Auch zukünftig soll das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf den Grundstücken im Geltungsbereich versickert werden.

#### Löschwasserbereitstellung:

Östlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich ein öffentlicher Saugbrunnen, der bereits von der Freiwilligen Feuerwehr Lütow-Neuendorf genutzt wird. Die Prüfung des Saugbrunnens ergab, dass eine ausreichende Menge an Löschwasser zu einem ausreichenden Druck vorhanden ist.

#### Elektroenergieversorgung:

Der Geltungsbereich ist vollständig elektrisch erschlossen. Für die Bebauung in der 2. Reihe ist ggf. die Schaffung neuer bzw. zusätzlicher Hausanschlüsse notwendig. Der zuständige Versorger ist die E.DIS Netz GmbH.

#### Gasversorgung:

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich keine Leitungen der Gasversorgung.

#### Telekommunikation:

Der Geltungsbereich ist vollständig telekommunikationstechnisch erschlossen. Für die Bebauung in der 2. Reihe ist ggf. die Schaffung neuer bzw. zusätzlicher Hausanschlüsse notwendig. Der zuständige Versorger ist die Deutsche Telekom Technik GmbH.

#### Abfallbeseitigung:

Die Abfuhr der häuslichen Abfälle sowie der Recyclingabfälle erfolgt durch vom Landkreis Vorpommern-Greifswald beauftragte Entsorgungsunternehmen über die Kreisstraße VG29.

14.7.8	OVP	versiegelte Freifläche	287,77	0	0	0,75	0,00
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	3.304,64	1	1,5	0,75	3.717,71
<b>Summe direkt betroffene Biotope:</b>							<b>15.023,61</b>
<b>Eingriff durch Versiegelung</b>							
<b>Zu versiegelnde Fläche</b>			<b>Fläche (F) in m<sup>2</sup></b>	<b>Versiegelungsfaktor (V)</b>		<b>Eingriff in EFÄ (E=F*V)</b>	
Verkehrsflächen			1.497,60	0,5		748,80	
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) inkl. Überschreitung gem. §19 Abs. 4 BauNVO abzgl. bereits versiegelter Flächen			9.802,40	0,5		4.901,20	
<b>Summe Versiegelung:</b>							<b>5.650,00</b>
<b>SUMME EINGRIFF:</b>							<b>20.673,61</b>

## 12. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

### 12.1. Eingriffsbewertung

Für die Beurteilung der Eingriffsschwere wurden die "Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern" in der Neufassung von 2018 verwendet.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich bereits eine ausgeprägte Wohnbebauung mit mehreren Bestandshaupt- und Nebengebäuden sowie bestehender Versiegelung.

Die Kartierung des Gebiets erfolgte nach der "Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände in Mecklenburg-Vorpommern".

Dabei wurden folgende Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs vorgefunden: Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX), Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten (PHW), Artenreicher Zierrasen (PEG), Artenarmer Zierrasen (PER), Beet, Rabatte (PEB), Spielplatz (PZS), teilversiegelte Wege (OVU), versiegelte Freiflächen (OVP) und eine Brachfläche der Dorfgebiete (OBD).

Bei den biotoptypen mit einer Wertstufe von "0" ist der Biotopwert durch 1 minus dem Versiegelungsgrad zu bestimmen. Dies trifft auf folgende Biotoptypen zu:

Artenarmer Zierrasen -	der Versiegelungsgrad im Gebiet auf diesen Flächen beträgt durchschnittlich 20%, es wird daher ein Biotopwert von 0,8 bestimmt
Beet, Rabatte -	der Versiegelungsgrad im Gebiet auf diesen Flächen beträgt durchschnittlich 20%, es wird daher ein Biotopwert von 0,8 bestimmt
Spielplatz -	der Versiegelungsgrad des vorhandenen privaten Spielplatzes beträgt ca. 50% es wird daher ein Biotopwert von 0,5 bestimmt
teilversiegelte Wege -	der Versiegelungsgrad im Gebiet auf diesen Flächen beträgt durchschnittlich 75% (Rasengitter u.ä.), es wird daher ein Biotopwert von 0,25 bestimmt

BERECHNUNG EINGRIFF							
Direkt betroffene Biotope							
Biotoptyp			Fläche (F) in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Biotopwert (B)	Lagefaktor (L)	Eingriff in EFÄ (E=F*B*L)
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1.511,58	1	1,5	0,75	1.700,53
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten	257,22	0	1	0,75	192,91
13.3.1	PEG	Artenreicher Zierrasen	1.363,14	1	1,5	0,75	1.533,53
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	12.623,18	0	0,8	0,75	7.573,91
13.3.3	PEB	Beet, Rabatte	204,71	0	0,8	0,75	122,83
13.9.8	PZS	Spielplatz	29,38	0	0,5	0,75	11,02
14.7.3	OVU	Wege, teilversiegelt	912,90	0	0,25	0,75	171,17



### 12.2. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und insgesamt gleichwertig wiederherzustellen bzw. führen zur einer Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Innerhalb der folgenden Tabelle sind die Maßnahmen aufgeführt, die das zuvor ermittelte Kompensationsdefizit ausgleichen.

Die Ausgleichsmaßnahme A1 sieht innerhalb des Geltungsbereichs die Anlage einer Streuobstwiese vor, welche auch als Puffer zu der angrenzenden Waldfläche dienen soll.

Die Ausgleichsmaßnahme gem. der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 sieht die Pflanzung von einem Einzelbaum je 100m<sup>2</sup> Flächenversiegelung in den festgesetzten Teilbereichen 1, 2 und 3 vor. In den Teilflächen können insgesamt noch 9.802m<sup>2</sup> Fläche versiegelt werden (inkl. der Überschreitung der GRZ um 50% auf 0,6 gem. §19 Abs. 4 BauNVO und abzgl. der bereits versiegelten Flächen). Damit müssten bei maximaler Versiegelung 98 Bäume gepflanzt werden. Pro Baum wurde eine Fläche von 25m<sup>2</sup> und insgesamt ein Kompensationswert von 1 zur Grundlage gelegt.

<b>BERECHNUNG AUSGLEICH</b>						
<b>Maßnahmentyp</b>		<b>Fläche (F) in m<sup>2</sup></b>	<b>Kompensationswert (KW)</b>	<b>Lagezuschlag (L)</b>	<b>Wirkfaktor (W)</b>	<b>Ausgleich in EFÄ (A=F*(KW+L)*W)</b>
2.51	Anlage von Streuobstwiesen (A1)	6.177,03	3	0	-	18.531,10
Textl. Festsetzung Nr. 6.3	1 Einzelbaum je 100m <sup>2</sup> Versiegelung*	2.450,00	1	0	-	2.450,00
<b>SUMME AUSGLEICH:</b>						<b>20.981,10</b>

Alle Eingriffe werden durch die Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert. Es entsteht ein Überschuss von 307,49 Flächenäquivalenten.

**Verfasser:**

Claus - Christoph Ziegler  
Freier Landschaftsarchitekt

aufgestellt am 27.06.2022

Gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung am 12.09.2022

ausgefertigt am 13.01.25

.....  
Stellvertretender Bürgermeister  
(Unterschrift und Siegel)



### **13. Anhang**

- Bestandsplan mit Biotoptypenkartierung M 1:500
- Fotodokumentation
- Maßnahmenblätter
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 07.01.2020
- Schalltechnische Untersuchung vom 10.10.2019

**Bestandsplan mit Biotoptypenkartierung, M 1:500**



## Fotodokumentation







Flurstück 53/2



Flurstück 53/2



Flurstück 54/3



Flurstück 54/3



Flurstück 54/3



Flurstück 54/3



Flurstück 55/2



Flurstück 55/2



Flurstück 56/6



Flurstück 56/6



Flurstück 57/3



Flurstück 57/3





Flurstück 57/3



Flurstück 57/3



Flurstück 57/3



Flurstück 57/3



Flurstück 58/2



Flurstück 58/2

## Maßnahmenblätter

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Neuendorfer Weg II"	<b>Maßnahmenblatt 1</b>	Maßnahmennummer <b>A 1</b>
Lage der Maßnahme: Gemeinde Lütow, Gemarkung Neuendorf W, Flur 5, Flurstücke 53/2, 54/3, 55/2, 56/6, 57/3, 58/2 Flächengröße: 6.177,03 m <sup>2</sup>		
<b>Konflikt: Schaffung neuer Wohnbaufläche</b>		
<b>Maßnahme: Anlage einer Streuobstwiese</b>		
<b>Beschreibung:</b> Umwandlung von Grünland in extensives Grünland mit Anpflanzung von Obstgehölzen		
<b>Anforderungen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung von alten Kultursorten</li> <li>- Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16cm Stammumfang mit Verankerung</li> <li>- Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80-150m<sup>2</sup></li> <li>- Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung)</li> <li>- Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut</li> <li>- kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM</li> <li>- kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 01. März bis 15. September</li> <li>- Vorlage eines Pflanz- und eines Pflegeplans</li> </ul>		
<b>Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%</li> <li>- Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre</li> <li>- bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung</li> <li>- Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1. -5. Jahr zwei Mal jährlich zwischen 01. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes</li> <li>- Mahdhöhe mind. 10cm über Geländeoberkante mit Messerbalken</li> <li>- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen</li> <li>- Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren</li> </ul>		
<b>Unterhaltungspflege:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 01. Juli mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang</li> <li>- Mahdhöhe mind. 10cm über Geländeoberkante mit Messerbalken</li> </ul>		
<b>Pflanzliste:</b>		
<b>Stückzahl</b>	<b>deutscher Pflanzename</b>	<b>botanischer Pflanzename</b>
14	Apfel Sorten: Gelber Edelapfel, Kaiser Wilhelm, Prinz Albrecht, Boskopp	Malus domestica
16	Birne Sorten: Gellerts Butterbirne, Williams Christ, Clapps Liebling	Pyrus communis
16	Pflaume Sorten: Anna Späth, Ontariopflaume, Opal	Prunus domestica
16	Süßkirsche Sorten: Große Prinzessin, Werdersche Braune, Große Schwarze Knorpel	Prunus avium
8	Walnuss	Juglans regia

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 07.01.2020**

---