

# **Begründung**

---

zum Bebauungsplan Nr. 14  
"Am Achterwasser I"

in 17440 Lütow

Fassung vom 21.02.2024

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

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
Abbildungsverzeichnis .....	2
1. Verfahrensstand.....	3
2. Kartengrundlage.....	3
3. Planungsgrundlagen .....	3
4. Bestandsbeschreibung .....	7
5. Räumlicher Geltungsbereich.....	8
6. Planungsziele .....	9
7. Begründung der textlichen Festsetzungen .....	9
8. Hinweise.....	13
9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	18
10. Anhang .....	1

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Entwurf FNP Lütow, Neuaufstellung, o.M. ....	6
<i>Abbildung 2 Geltungsbereich (unmaßstäblich)</i> .....	8

## 1. Verfahrensstand

Unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow am 28.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Am Achterwasser I" für die Gemeinde Lütow / OT Lütow.

## 2. Kartengrundlage

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

## 3. Planungsgrundlagen

### 3.1. Rechtsgrundlagen

Die Festsetzungen und die Hinweise des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 14 "Am Achterwasser I" OT Lütow der Gemeinde Lütow beruhen auf folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch - BauGB\*
- Baunutzungsverordnung - BauNVO\*
- Planzeichenverordnung - PlanZV\*
- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)\*
- Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010)\*
- Landesbauordnung M-V - LBauO M-V\*
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG\*
- Naturschutzausführungsgesetz M-V - NatSchAG M-V\*
- Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG\*
- Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG\*
- Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V\*
- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)\*
- Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)\*
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V)\*
- 1. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan (Planaufstellungsbeschluss 14.03.2016) der Gemeinde Lütow

(\* in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung)

## 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. Ebenso wird Lütow bei den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft, Naturschutz und Landschaftspflege sowie (für den Geltungsbereich nur in Randlage!) für den Küsten- und Hochwasserschutz eingeordnet.

### 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 teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in Neuaufstellung. Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes sind die vom vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Flächen vollständig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Wohnen, Ferien, Freizeit" ausgewiesen. Dies entspricht auch den Festsetzungen im Bebauungsplan.

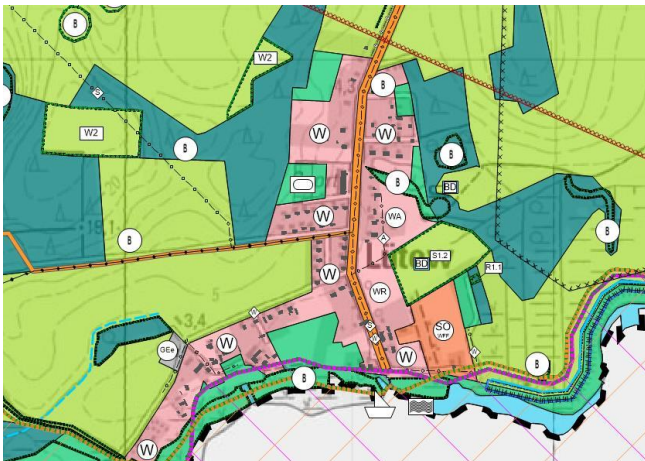


Abbildung 1 Entwurf FNP Lütow, Neuaufstellung, o.M.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Insel Usedom mit Festlandgürtel" und innerhalb des Küstenschutzstreifens gem. § 29 NatSchAG MV. Für die Bebauung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und des Küstenschutzstreifens ist ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop oder weitere Schutzgebiete des Naturschutzes oder des Gewässerschutzes. In 200m Radius sind folgende Schutzgebiet südlich zu finden: SPA Nr. DE-1940-401 Peenestrom und Achterwasser und FFH Gebiet Nr. 2049-302 Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff.

## 4. 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 31.12.2021 eine Einwohnerzahl von insgesamt 437 Personen auf. (Quelle: Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2021)

Die ersten urkundlichen Erwähnungen des Ortes Lütow stammen aus den Jahren 1241 als "Lichou" und 1396 als "Lutkow". 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 Wanderweg 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 abflusslose Sammelgruben.

## 5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist zeichnerisch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Flurstücke der Gemarkung Lütow, Flur 1. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 102/23 und 102/29 sowie anteilig die Flurstücke 102/27 und 78/10.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 14 "Am Achterwasser I" der Gemeinde Lütow umfasst eine Fläche von rd. 2.020 m<sup>2</sup>.

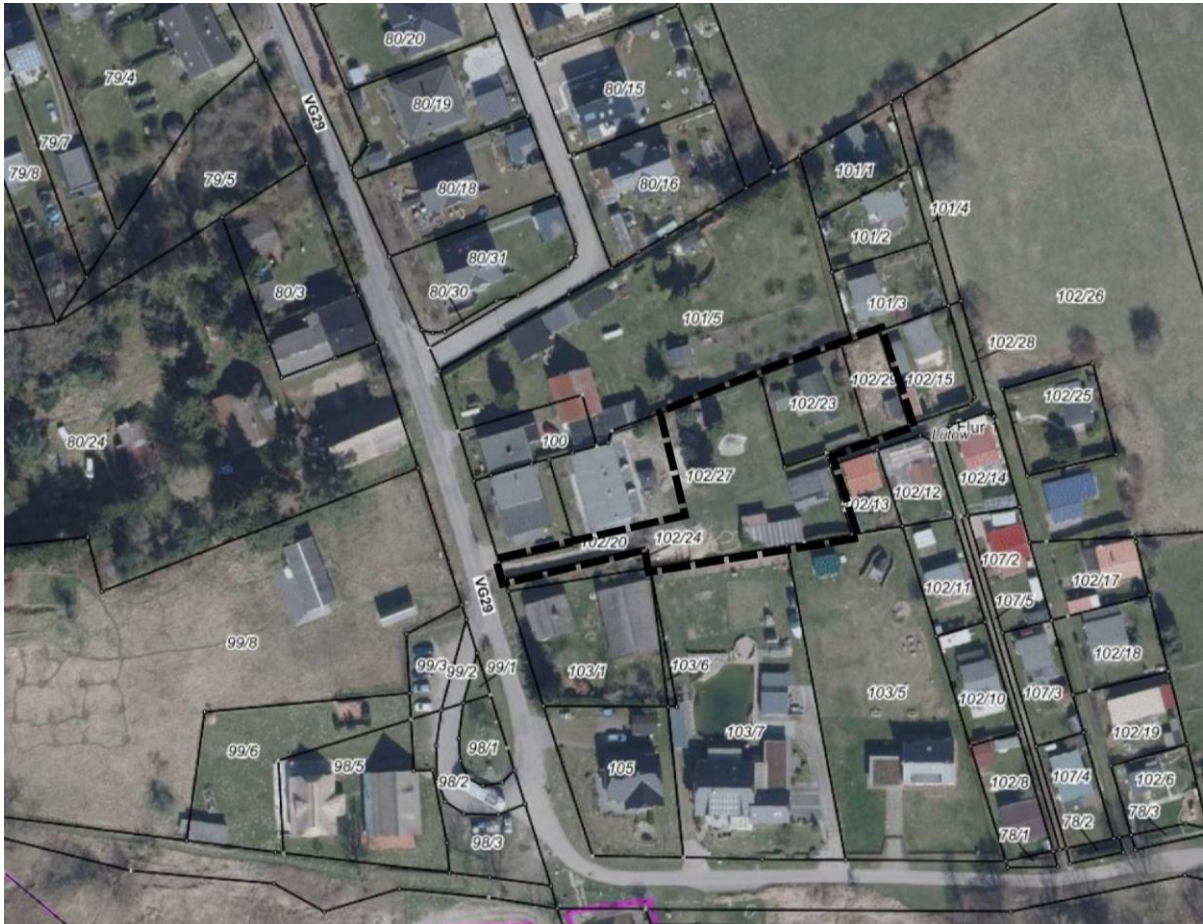


Abbildung 2 Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Das Vorhabengebiet liegt in einem intensiv anthropogen beeinflussten Siedlungsraum und ist in jeder Himmelsrichtung ausschließlich von Bebauung mit Privatgärten umgeben. Nordöstlich an der VG29 befindet sich ein weiterer bereits rechtskräftiger Bauleitplan, der Bebauungsplan Nr. 7 "Am Kirchsteig". Im Westen verläuft die Innenbereichsgrenze, anteilig befindet sich der westliche Planungsraum im Innenbereich (Verkehrsflächen). Im Osten befindet sich eine seit 1970 bestehende Kleingartensiedlung. Im Süden sind überwiegend Wohnhäuser vorzufinden. Im gesamten Siedlungsraum besteht eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Beherbergung und Wochenendhäusern. Das Plangebiet wird aus nördlicher Richtung durch die Kreisstraße VG 29 erschlossen. Im Süden befinden sich die Uferzonen des Achterwassers.



## 6. Planungsziele

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Achterwasser I“ ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnen, Ferien, Freizeit".

Der Standort bietet sich als Erweiterungsfläche dahingehend an, weil es ein Standort im Gefüge der bereits bestehenden Bebauung ist. 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. 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 sowie grünordnerische Festsetzungen.

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

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

##### 1.1. Sonstiges Sondergebiet (SO) - Wohnen, Ferien, Freizeit (WFF)

Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnen, Ferien, Freizeit" festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet gliedert sich gem. § 1 Abs. 7 - 8 Nr. 1 BauNVO in 3 Teilflächen (TF).

Auf der Teilfläche (TF) 1 des Sonstiges Sondergebietes sind folgende Nutzungsarten zulässig:

- Wohngebäude
- Stellplätze und Gargagen gem. § 12 BauNVO
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Auf den Teilflächen (TF) 2 und 3 des Sonstiges Sondergebietes sind folgende Nutzungsarten zulässig:

- Wochenendhäuser
- Stellplätze und Gargagen gem. § 12 BauNVO
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

*Durch die vorliegende Planung soll die Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgefüges unter den schon bestehenden Nutzungen (Dauerwohnen, Beherbergung und Wochenendnutzung) ermöglicht werden. Daher sind auch nur entsprechende Nutzungen zulässig.*

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

#### 2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten räumlichen Geltungsbereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ um 50% auf max. 0,6 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

*Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der örtlichen Prägung in der Umgebung des Bebauungsplans.*

## **2.2. Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse (§§ 18, 20 BauNVO)**

Die Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 1 Abs. 7 - 8 Nr. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- Teilfläche 2 und 3:    FH max = maximal zulässige Firsthöhe 6,5 m über OK G.  
                              TH max = maximal zulässige Traufhöhe 5,0 m über OK G.
- Teilfläche 1:            FH max = maximal zulässige Firsthöhe 12,0 m über OK G.  
                              TH max = maximal zulässige Traufhöhe 8,0 m über OK G.  
Auf den Teilflächen 1, 2 und 3 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Als Bezugshöhe wird die Oberkante (OK) der Bestandsgeländeoberfläche (G) im Mittel festgesetzt.

*Die Festsetzungen zur Höhe der Gebäude und der Anzahl der Vollgeschosse entspricht der örtlichen Prägung in der Umgebung des Bebauungsplans.*

## **3. Bauweise, Baugrenzen (§ 22 BauNVO)**

Auf den Teilflächen 1, 2 und 3 wird eine offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In den Teilflächen 1 und 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

## **4. Anzahl der Wohneinheiten**

Es wird festgesetzt, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- in der Teilfläche 1 ein Einzelhaus mit max. einer Wohneinheit zulässig,
- in der Teilfläche 2 ein Einzelhaus mit max. einer Ferien- oder Wochenendwohneinheit zulässig und
- in der Teilfläche 3 zwei Einzelhäuser mit je einer Ferien- oder Wochenendwohneinheit zulässig sind.

## **5. Baugrenze ( § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen (blau) festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker, Terrassen, Wintergärten und Außentreppen) sowie Gebäudeteile von Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

## **6. Grünordnerische Festsetzungen**

### **6.1. Allgemeine Festsetzungen**

Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen und Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Gehölzpflanzungen zu beachten.

Bei der Beseitigung von Einzelbäumen im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses (ab einem Stammumfang von 50 cm) ist entsprechend den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V, Ersatz zu pflanzen.

Baumfällungen und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang November 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 des Landkreises Vorpommern-Greifswald 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) aufzunehmen.

### **6.2. Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde ein durch die Planung entstehender Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 1.871,15 Eingriffsflächenäquivalenten ermittelt.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **7. Dachgestaltung**

Auf den Teilflächen 1, 2 und 3 ist für Gebäude mit Hauptnutzung nur das Satteldach zulässig. Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungen sind, mit Ausnahme von Photovoltaik- und Solaranlagen, nicht zulässig.

### **8. Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung mit spiegelnden Materialien ist nicht zulässig.

### **9. Garagen und Nebenanlagen**

Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind so einzufrieden und einzugrünen, dass sie vom öffentlichen Raum (Straße) nicht frei einsehbar sind.

### **III. Bauliche Sicherungsmaßnahmen im Sinne des Hochwasserschutzes**

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, dass durch Hochwasser von der Krumminer Wiek und vom Achterwasser beeinflusst wird. Das Bemessungshochwasser (BHW) liegt hier bei 2,10m NHN - perspektivisch ist jedoch mit einem erhöhten Bemessungshochwasser von ca. 2,60m NHN zu rechnen.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die dem Wohnen oder der Beherbergung dienen und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen liegen sind bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasserereignisse vorzusehen und eine Unterkellerung auszuschließen.

## 8. Hinweise

### Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlasten bekannt.

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 die zuständige Behörde des Landkreises vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen.

### 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 nicht über das Trinkwassernetz. Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m<sup>3</sup> h<sup>-1</sup> nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (2008-02) über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Kann die Löschwasserversorgung nicht über den Grundsatz der Gemeinde (z.B. ein öffentliches Hydranten-System) gesichert werden, sind im Umkreis von 300m um die jeweiligen potentiellen Brandobjekte geeignete Wasserentnahmestellen (Bohrbrunnen, Zisternen, Löschteiche, usw.) zu schaffen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist nach §2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde. Löschwassereinrichtungen und Feuerwehrlflächen sind zu kennzeichnen, die Zufahrt zu dem Grundstück ist 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.

### **Bodenschutz**

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Mutterboden, 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.

### **Bodenfunde und Denkmalpflege**

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. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

### **Geodätische Festpunkte**

In dem Planungsgebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

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

### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Für Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge zu wählen.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzureichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. Anfallendes Abbruchmaterial während der Bauarbeiten ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden.

### **Ver- und Entsorgung**

Werden Anschlussarbeiten für neu zu verlegende Trinkwasserleitungen und Abwasserkanäle notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen. Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitungen ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. Die Abwasserbeseitigung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt über abflusslose Sammelgruben. Die Art und Ausführung ist mit dem Zweckverband Abzustimmen. Diese müssen ausreichend groß bemessen sein und eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (DIBt) für Bauprodukte haben. Der Ortsteil Lütow ist nicht an das öffentliche, leitungsgebundene Abwassernetz angebunden. Bei Erweiterung des Netzes besteht Anschlusspflicht.

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

### **Grundwasser**

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemengen, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartnerin: Frau Schlosser, Tel. 03834/8760 3264).

### **Erschließung**

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen müssen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme bei dem zuständigen Straßenbaulastträger vorgelegt werden.

Die Veränderungen bestehender Zufahrten haben so zu erfolgen, dass durch das Befahren mit Entsorgungs- bzw. Rettungsfahrzeugen keine Beschädigung der Straßennebenanlagen erfolgt. Für geplante Zufahrten außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt ist vom Vorhabenträger eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis beim SG Hoch- und Tiefbau/Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Sollten Anlagenteile baubehindernd wirken, ist dazu schriftlich eine Baufeldfreimachung einzureichen.

### **Grenznaher Raum**

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete GrenzAV -). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen.

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).

### **Zoll**

Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamts errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamts verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamts ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamts kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG). Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch das Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch das Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal,



sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden. Das Plangebiet ist hiervon teilweise betroffen.

### **Immissionsschutz**

Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Lärm sind im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Wohnen, Ferien, Freizeit" gültige Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten.

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 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.

## 9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Am Achterwasser I" im OT Lütow der Gemeinde Lütow hat der Vorhabenträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Bilanzierung erfolgt entsprechend den "Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg Vorpommern (HzE) – Neufassung 2018".

Bei der Betrachtung der Ausstattung des Vorhabengebietes wird zwischen dem inneren Geltungsbereich, einer 50m Wirkzone sowie einer 200m Wirkzone unterschieden. Die Erfassung der Bestandsbiotope erfolgte für den Geltungsbereich selbst sowie für die 50m Wirkzone. Für die 200m Wirkzone wurden die besonders hochwertigen und geschützten Biotope zwar erfasst, sie werden jedoch in der nachfolgenden Bilanzierung nicht gewertet, da davon auszugehen ist, dass aufgrund der Kleinteiligkeit des Bebauungsplans und der bereits vorhandenen anthropogenen Veränderung, mit keinen Auswirkungen in der 200m Wirkzone mehr zu rechnen ist. Da in der 50m Wirkzone keine besonders hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope vorhanden sind, fällt die Bilanzierung der betroffenen Biotope in den Wirkzonen gänzlich weg.

<b>I Biotypen im Plangebiet</b>						
<b>Nr.</b>	<b>Code</b>	<b>Name</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Lagefaktor*</b>	<b>Eingriffs- flächenäquivalent (EFÄ)</b>
13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche (P)						
13.2 Siedlungsgebüsch /-hecke (PH)						
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	48	1	0,75	36
13.3 Freifläche des Siedlungsbereiches						
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	1.165	1	0,75	873,75
13.7 Kleingartenanlage (PK)						
13.7.2	PKA	Strukturarme Kleingartenanlage***	596	0,7	0,75	312,9
<b>Zwischensumme:</b>						<b>1.222,65</b>
* Der Lagefaktor wird auf 0,75 festgelegt, da sich der Geltungsbereich in der Umgebung von Störquellen (Kreisstraße, Siedlungsgebiet) befindet.						
** vollversiegelte Biotope sind nicht ausgleichspflichtig						
*** Kleingartenanlage = 620m <sup>2</sup> abzgl. 24m <sup>2</sup> für zulässige Bungalowgröße						

<b>II Betroffene Biotope in der Wirkzone von 50m bzw. 200m (betroffene Umgebung)</b>
entfällt

<b>III Versiegelungsfaktor im Plangebiet</b>						
Sonstiges Sondergebiet (GRZ 0,4) inkl. 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO abzüglich bereits versiegelter Flächen (24m <sup>2</sup> Bungalow): SO = 1.739 m <sup>2</sup> davon 60% = 1.043 m <sup>2</sup> abzgl. 24m <sup>2</sup> = 1.019m <sup>2</sup>		1.019	-	0,5	509,5	
14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O)						
14.7 Verkehrsfläche (OV)						
14.7.5	OVL	Straße	278	-	0,5	139
<b>Zwischensumme:</b>						<b>648,5</b>

<b>Gesamt Flächenäquivalentwert (EFÄ) Eingriff:</b>	<b>1.871,15</b>
---	-----------------

Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in die Natur und Landschaft wird über den Erwerb von Ökopunkten aus einem regionalen Ökokonto im Naturraum Ostseeküstenland ausgeglichen.

**Verfasser:**

Claus - Christoph Ziegler  
 Freier Landschaftsarchitekt  
 Knickhagen 16 a  
 37308 Heilbad Heiligenstadt

Heilbad Heiligenstadt, den 21.02.2024

Gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung am .....

Ausgefertigt am .....

.....

Der Bürgermeister  
 (Unterschrift und Siegel)

## 10. Anhang

- Bestandsplan mit Biotoptypenkartierung M 1:500
  - Fotodokumentation
-

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



## **Fotodokumentation**





Flurstück 102/27 Zufahrt



Flurstück 53/2 Flurstück 102/27, zukünftiges Baufeld



Flurstück 102/27 gestalteter Ziergarten, Eingangsbereich



Flurstück 102/27 Zierrasen Privatgarten



K 29 in Richtung der Ortslage Lütow, blaues Haus auf Flurstück 80/31



K 29 in Richtung Achterwasser, Gebäude mit der Hausnummer 8 und 7 in Richtung Achterwasser



Flurstück 80/31 in nördliche Richtung



Flurstück 80/3 mit historischer Hofanlage  
Hausnummer 10/11



Gebäudebestand Richtung Achterwasser entlang der K  
29



Flurstück 98/5, Hausnummer 4



Flurstück 105, Hausnummer 3, Wendeschleife mit  
Bushaltestelle



Blick in Richtung Ortslage von Lütow,  
rechts Flurstück 103/1, Hausnummer 5





Flurstück 103/1, Hausnummer 5



Westlich gelegene Grünfläche mit Blick auf die Bebauung entlang der VG29



Blick auf Hausnummer 4 (rotes Gebäude) Grünfläche



Grünfläche, Blick Richtung Westen auf Gehölzgruppe - Weiden



Flurstück 103/7, Hausnummer 2a, Bebauung entlang der VG29 Richtung Achterwasser



Flurstück 103/5 links mit Hausnummer 2, Blick Richtung Osten



Kleingartensiedlung, Wegparzelle, Flurstück 107/4  
hinter der Hecke



Flurstück 109/1, Feuchtgrünland mit  
Röhricht, Gebäude Kleingartensiedlung  
sichtbar