

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

Begründung

zum Vorentwurf der 2. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II"

in 17440 Lütow

Fassung vom 10.02.2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abbildungsverzeichnis	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	35
8.2. Bauordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)	37
8.3. Grünordnerische Festsetzungen	37
8.4. Immissionsschutz	37
9. Hinweise	38
10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	44
10.1. Eingriffsbewertung	44
10.2. Ausgleichsmaßnahmen	45

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.

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 Tourismusentwicklungsräumen. 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 Schwerpunkttraum 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 m².



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 Gemeinbedarfseinrichtungen von der Zahl der Benutzer. Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf die statistischen Erhebungen des Landesamtes für Statistik Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde Lütow weist zum Stichtag 31.07.2018 eine Einwohnerzahl von insgesamt 404 Personen auf.¹ 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 31.12.2015²

	< 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.

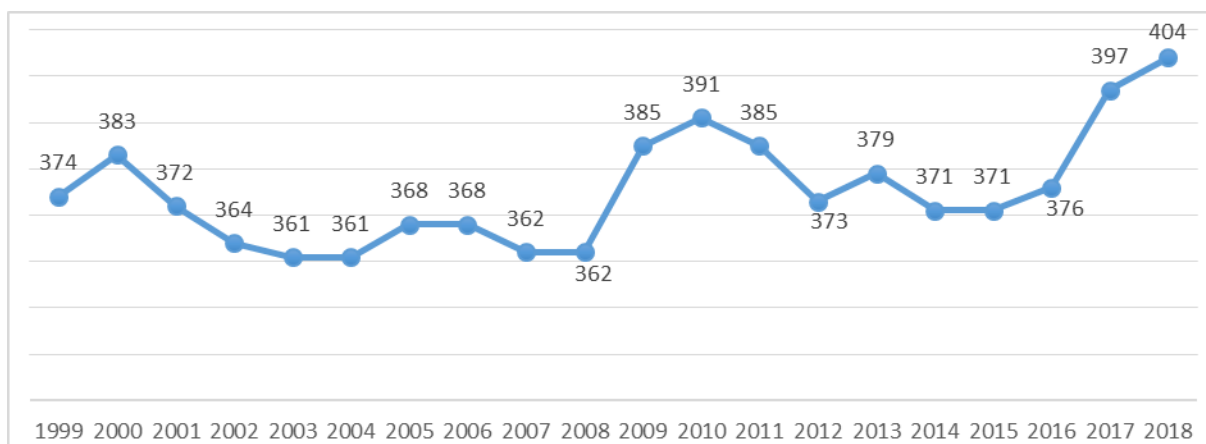


Diagramm 1 Einwohnerentwicklung der Gemeinde Lütow (1995-2018)

¹ Auszug aus dem Melderegister, Amt am Peenestrom, Stand 31.07.2018

² 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 2015³

Jahr	Einwohner			natürliche Bevölkerungsentwicklung			Wanderungs- bewegung		
		Saldo Vorjahr	Saldo Vorjahr %	Geburt en	Sterbe- fälle	Saldo	Zu- züge	Fort- züge	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
Ø	368	+2,15	+0,62 %	3	3,52	-0,57	25,57	22,47	+3,09

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

³ 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.

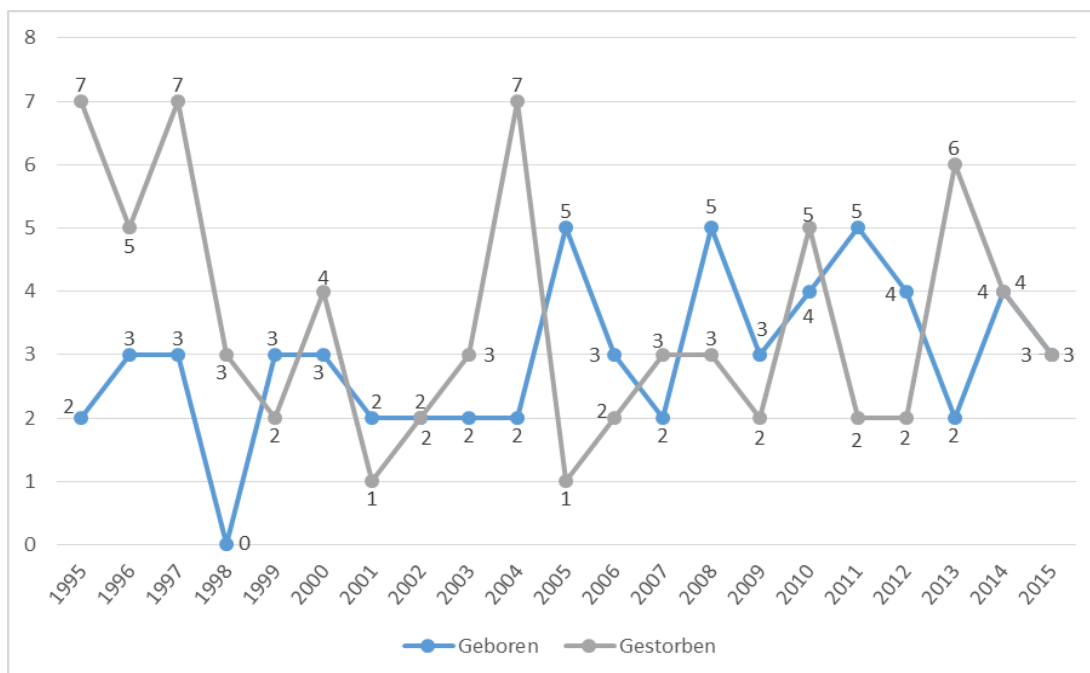


Diagramm 2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lütow (1995-2015)

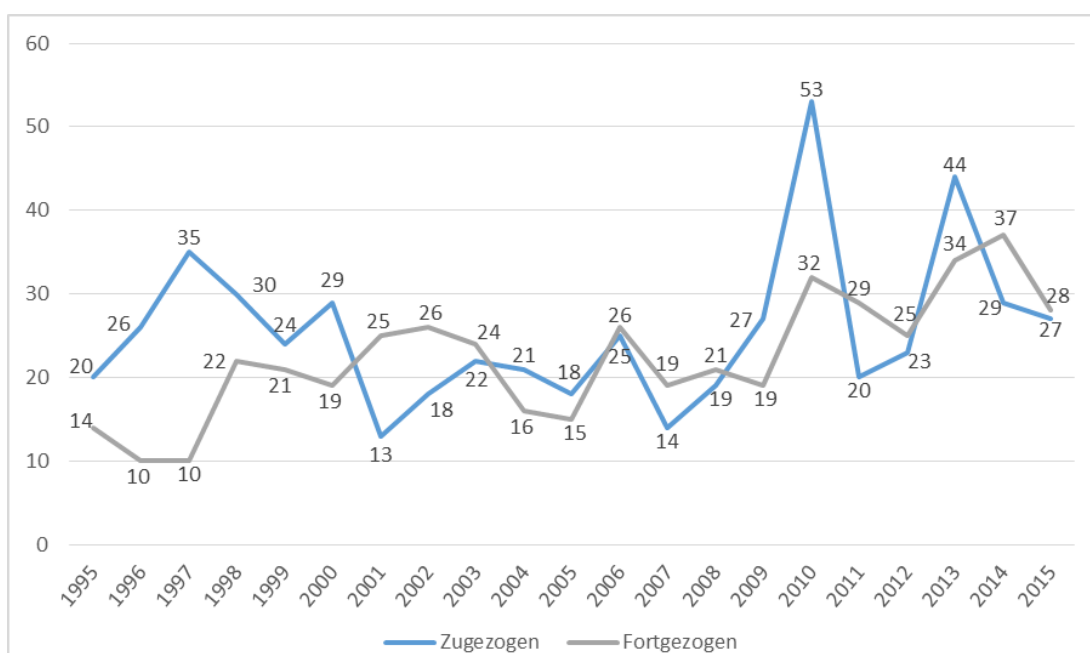


Diagramm 3 Räumliche Wanderungsbewegung in der Gemeinde Lütow (1995-2015)

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)⁴

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

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

⁴ 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] ⁵

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 %

⁵ 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 ⁶

	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

⁶ 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.

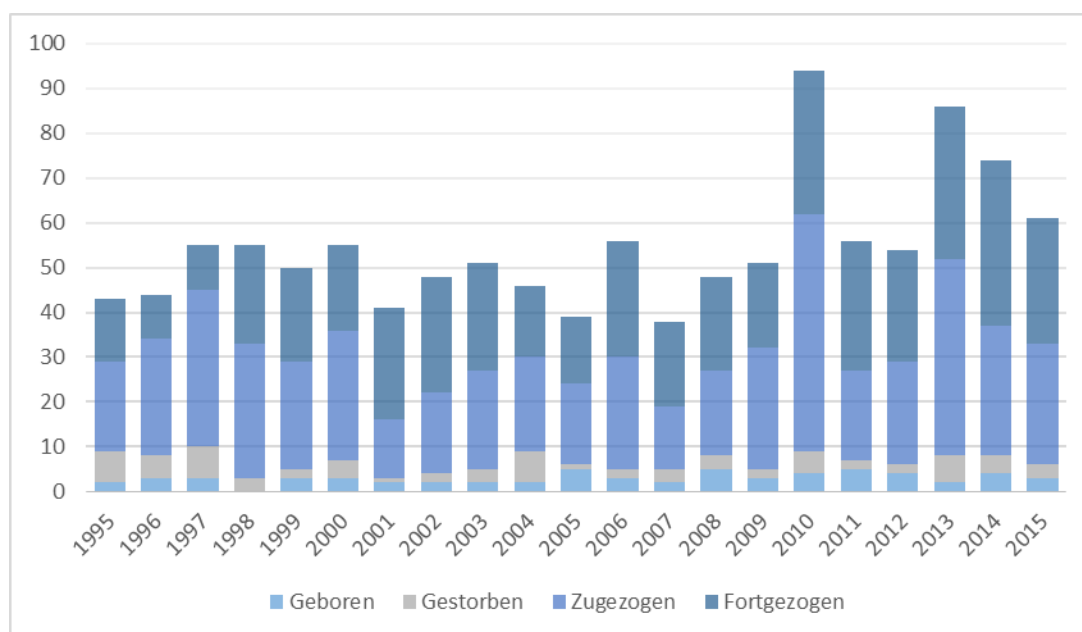


Diagramm 4 Natürliche und räumliche Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklung der Gemeinde Lütow (1995-2015)

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.

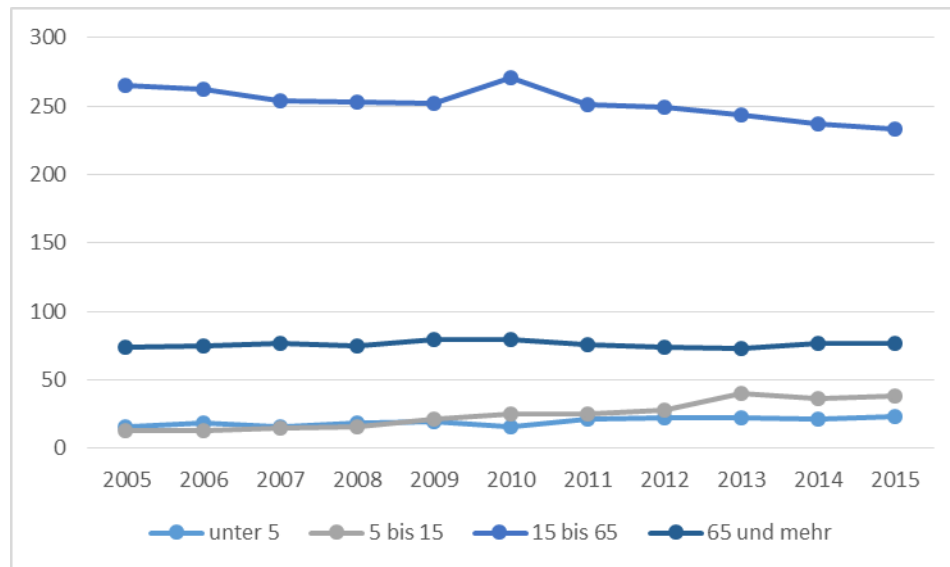


Diagramm 5 Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde Lütow (2005-2015)

- 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
Gesamt	20	16	4

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 m² auf 56,60 m². Bundesweit beträgt die durchschnittliche Wohnfläche 42,7 m² 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	Eigentümer- gemeinschaft	Genossen- schaft	private u. kommunale Unternehmen	anderes Privatunter- nehmen	Organisation o. Erwerbs- zweck (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 ²	46,2 m ²	4,4	43,9%
M-V	79,4 m ²	44,1 m ²	4,0	36,2%
Landkreis	78,9 m ²	45,0 m ²	3,9	38,1%
Lütow	97,2 m ²	56,6 m ²	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.

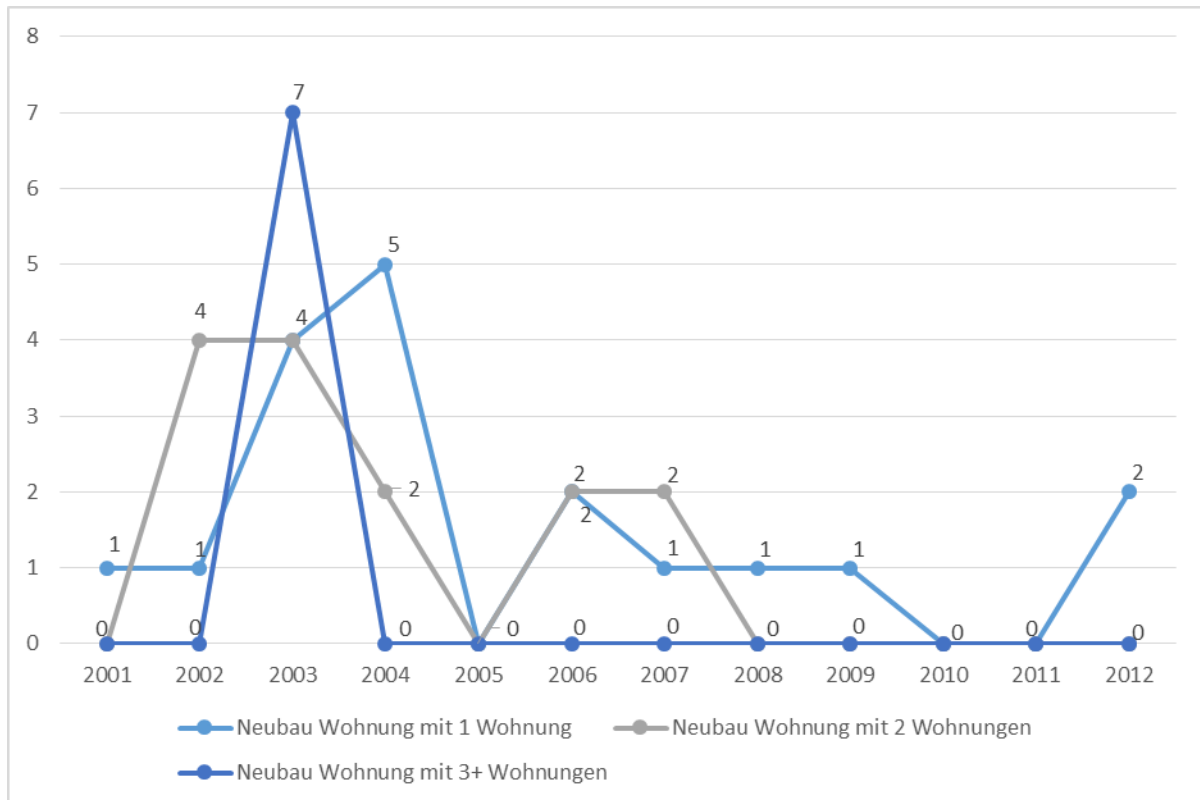


Diagramm 6 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnungen (Quelle: SIS)

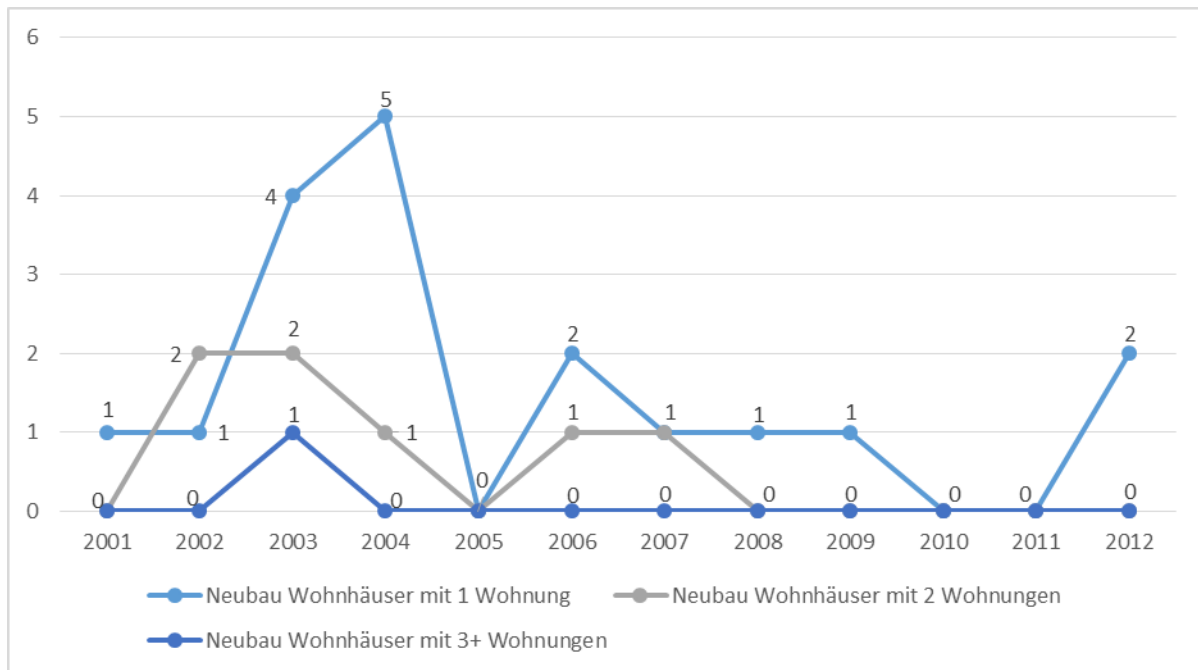


Diagramm 7 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnhäuser (Quelle: SIS)

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 Netzelkow 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.

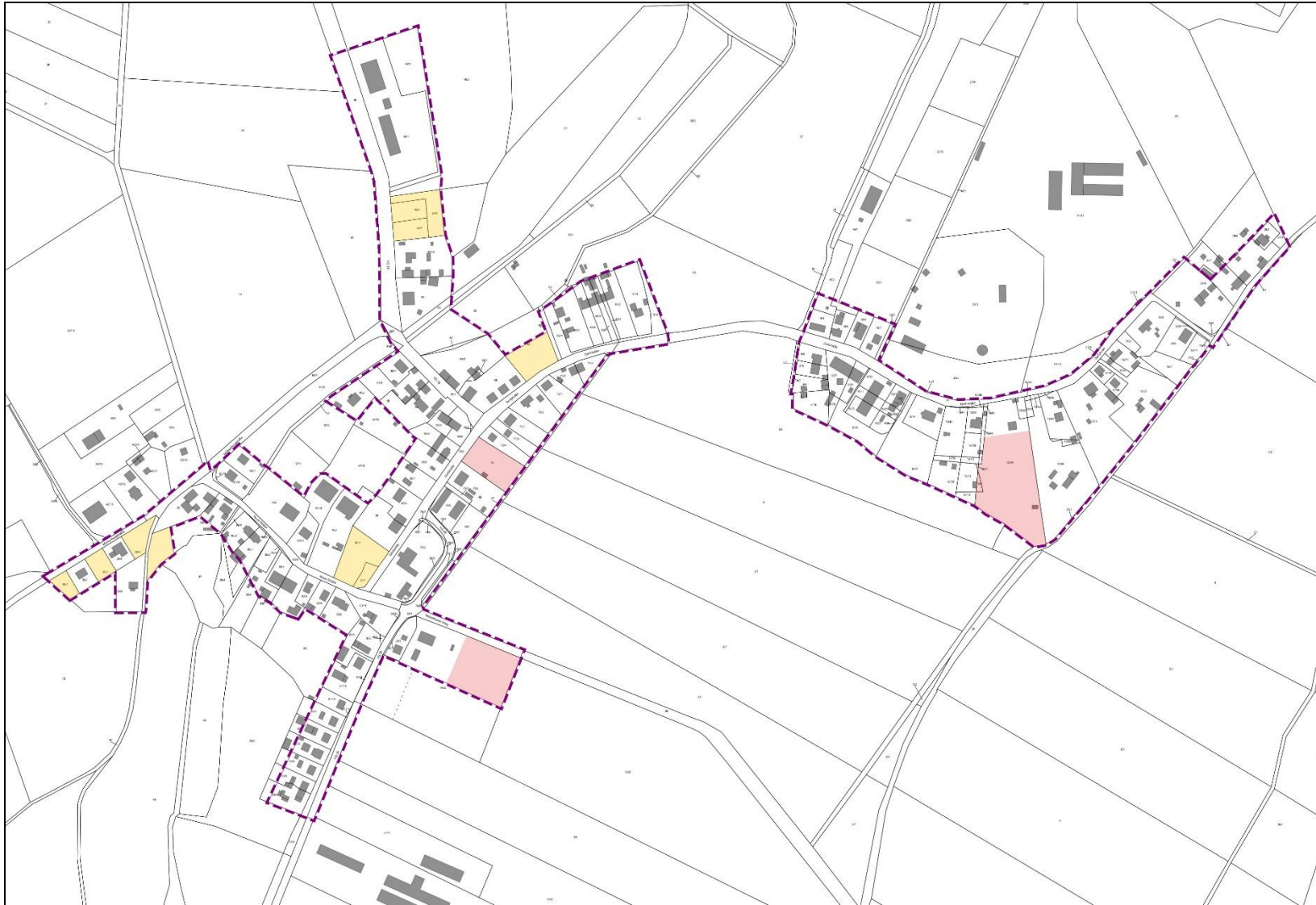


Abbildung 3 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Neuendorf

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.

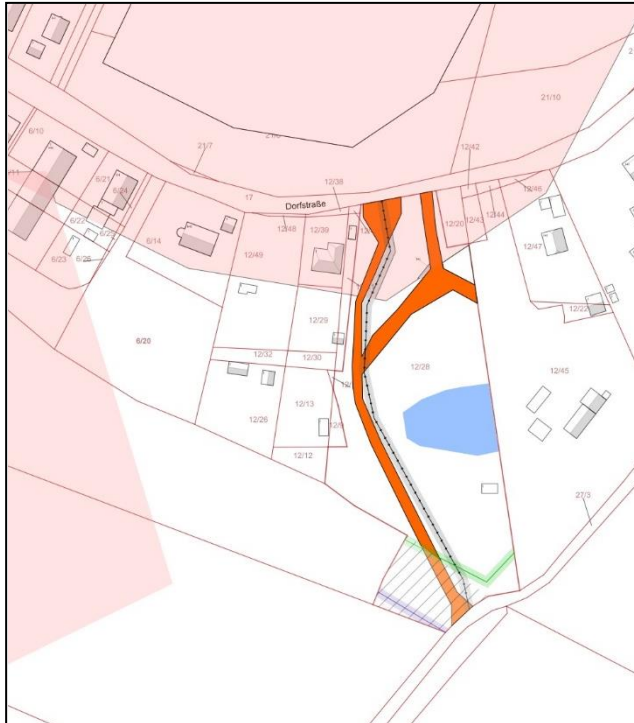


Abbildung 4 Flurstück Nr. 12/28 im OT Neuendorf

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

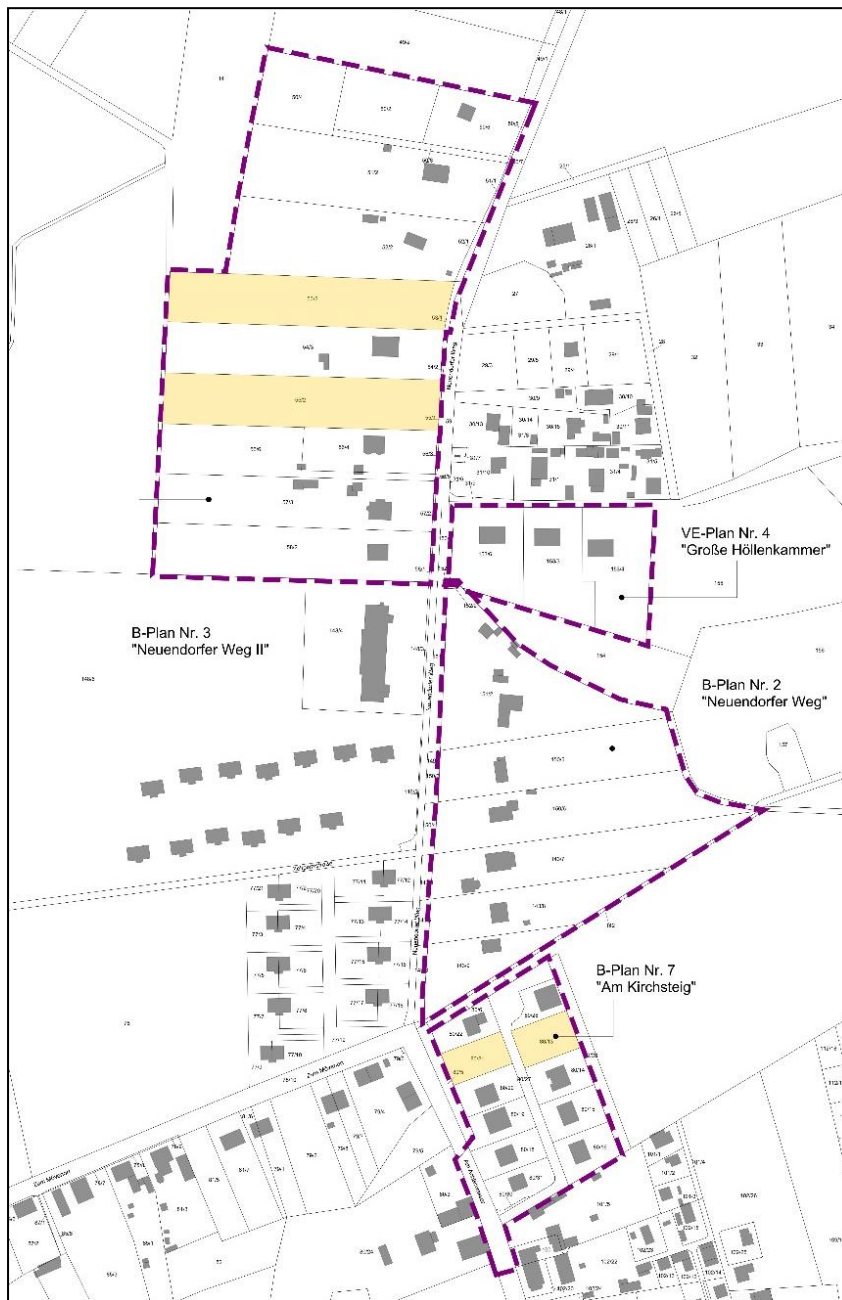


Abbildung 6 Freie Grundstücke innerhalb der rechtskräftigen B-Pläne, OT Lütow

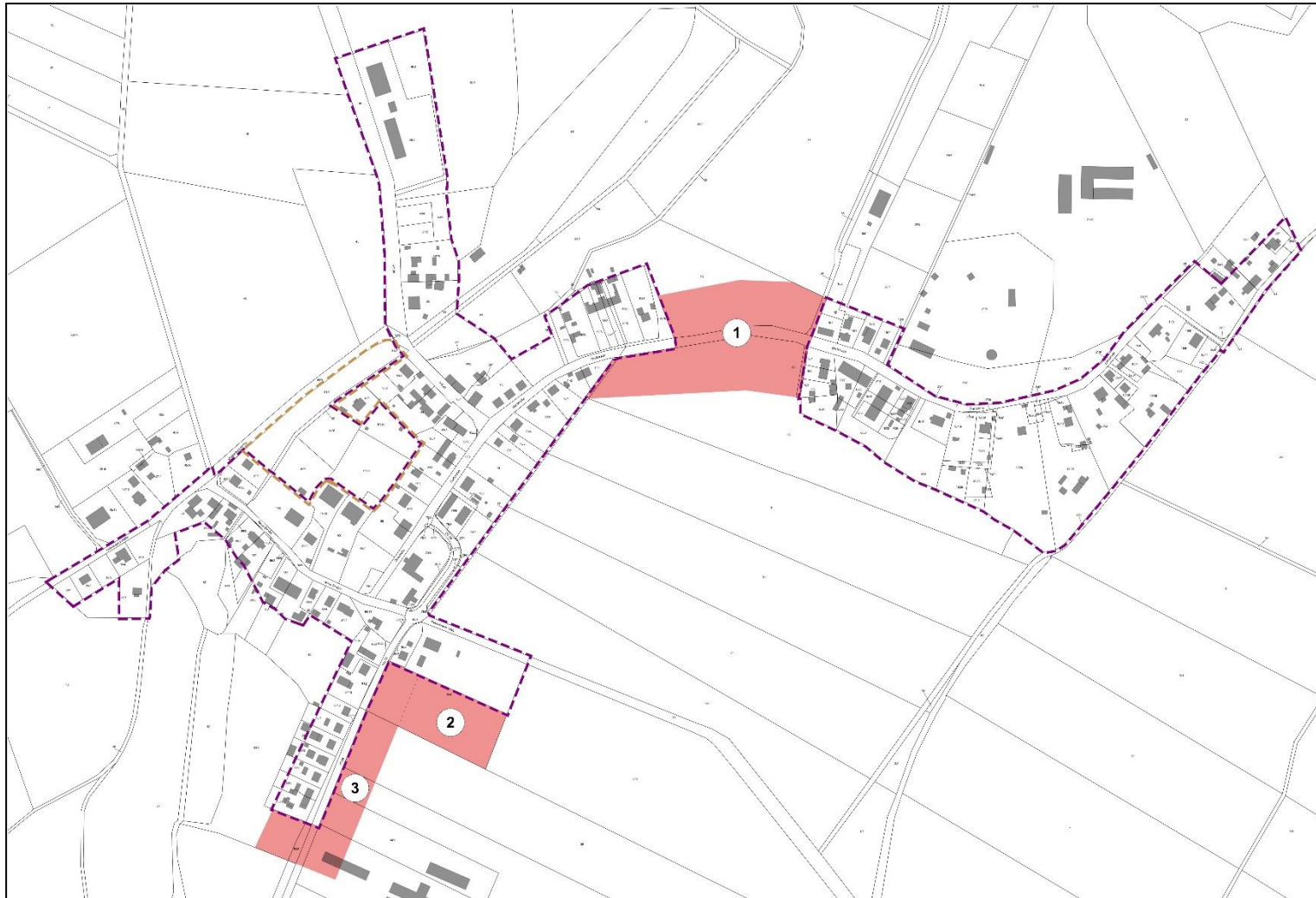
Die rechtskräftigen Bebauungspläne in der Gemeinde Lütow, die der Wohnnutzung dienen, befinden sich aktuell ausschließlich im Ortsteil Lütow.

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. 6.000m²) 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
Standort 1: - OT Neuendorf - zwischen den 2 bebauten Ortslagen - ca. 2,3 ha / 17 Baugrundstücke	Acker	- Erschließung über Dorfstraße bereits vorhanden - kein Naturschutzgebiet - keine geschützten Biotop betroffen - nicht im Hochwasserrisikogebiet	- Ackerfläche würde verloren gehen - Fläche dient als "Durchgangsschneise" für die örtliche Fauna - liegt im Landschaftsschutzgebiet - großer Einfluss auf das Landschaftsbild - Flurstücke befinden sich im Privateigentum - im Hochwasserrisikogebiet
Standort 2: - OT Neuendorf - unterhalb des Gemeindehauses - 0,7 ha / 6 Bauplätze	Acker	- Erschließung über Netzelkower Weg möglich - keine Schutzobjekte betroffen - Flurstück ist Gemeindeeigentum - nicht im Hochwasserrisikogebiet	- aufgrund der vertikalen Ausdehnung der Fläche wären zusätzliche Erschließungsarbeiten notwendig um die gesamte Fläche nutzbar zu machen - liegt im Landschaftsschutzgebiet - Ackerfläche würde verloren gehen

Standort 3: - OT Neuendorf - östl. Seite d. Lütower Weges - 1,2 ha / 10 Bauplätze	Acker	- Erschließung über Lütower Weg bereits vorhanden - keine Schutzobjekte betroffen - städtebaulich geschlossenes Ortsbild aufgrund der 2-seitigen Bebauung des Lütower Weges - Fläche stellt Siedlungsergänzung dar, d.h. keine Splittersiedlung - im Hochwasserrisikogebiet - nicht im Hochwasserrisikogebiet	- Ackerfläche würde verloren gehen - liegt im Landschaftsschutzgebiet - geringfügiger Einfluss auf Landschaftsbild - Grundstücke in Privateigentum
Standort 4: - OT Lütow - im Geltungsbereich B-Plan Nr. 3 "Neuendorfer Weg" - 1,2 ha / 5 Bauplätze	Grünfläche / Gärten	- B-Plan bereits vorhanden, d.h. nur B-Plan-Änderung erforderlich - keine Schutzobjekte betroffen - liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet - Vorprägung durch vorhandene Bebauung - Fläche stellt Siedlungsergänzung dar, d.h. keine Splittersiedlung - nicht im Hochwasserrisikogebiet	- Grundstücke in Privateigentum - Nähe zu Waldfläche → Waldabstand muss eingehalten werden, d.h. nicht alle Flächen d. Geltungsbereichs B-Plan Nr. 3 nutzbar - Bebauung in der 2. Reihe, Erschließung über straßenseitige Grundstücke / Flächen

Standort 5: - OT Netzelkow - südwestl., angrenzend zur Ortslage - 1 ha / 5 Bauplätze	Acker / Gärten	- teilw. Gemeindeeigentum - Fläche stellt Siedlungsergänzung dar, d.h. keine Splittersiedlung - Vorprägung durch vorhandene Bebauung	- teilw. Privateigentum - liegt im Landschaftsschutzgebiet - geschütztes Biotop in der Fläche - Altlastenverdachtsfläche - im Hochwasserrisikogebiet
--	----------------	--	--

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 Neuauflistung 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, Immissionsschutz 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 und 2 und zulässig:

- Wohngebäude
- 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

In der Teilfläche 3 sind zulässig:

- Wohngebäude

nicht zulässig:

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

1.2. In den Teilflächen 1, 2 und 3 sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 und §14 BauNVO zulässig.

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 der Teilfläche 1 sind je Wohngebäude maximal eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung zulässig.
- 4.2 In der Teilfläche 2 sind je Wohngebäude maximal eine Dauerwohnung und drei Ferienwohnungen zulässig.
- 4.3 In der Teilfläche 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Dauerwohnungen 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 (Pultdach) 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.

6.1 Ausgleichsmaßnahme A1

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche A1 ist auf einer Fläche von 5.288 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Die Obstbäume sind als Hochstamm mit einem mind. Stammumfang von 14/16cm, mit Verankerung zu pflanzen. Als Unterwuchs ist eine Grünlandnutzung durch Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut herzustellen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten entsprechend der der Pflanzliste I. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmenblatt I.

6.2 Pflanzliste I

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

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

- 6.3 In den Teilflächen 1, 2 und 3 ist je 100m² überbauter Fläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Werden Carports vorgesehen, ist pro Carport ein Baum zu pflanzen.

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).

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 m³ h⁻¹ nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (2008-02) über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Löschwasserentnahme stellen dürfen nicht weiter als 300 m von Gebäuden entfernt sein. Löschwassereinrichtungen und Feuerwehrlflächen 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-Freisalter einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30), bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln.

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

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 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 erfolgt dezentral über abflusslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen, die regelmäßig geleert werden. Für den Bau einer Abwasseranlage (vollbiologische Kleinkläranlage) ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Sammelgruben sind anzeigespflichtig.

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.

Im Plangebiet befinden sich Elektroenergieleitungen. Eine Überbauung dieser Leitungen ist unzulässig.

Grundsätzlich ist das Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagwasser 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.

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

Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

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 Ruhezeiten: 06:00 - 08:00; 20:00 - 22:00 Nachtzeit: 22:00 - 06:00	55 dB (A) 50 dB (A) 40 dB (A)
sonn- und feiertags	Tageszeit: 09:00 - 13:00; 15:00 - 20:00 Ruhezeiten: 07:00 - 09:00; 13:00 - 15:00; 20:00 - 22:00 Nachtzeit: 22:00 - 07:00	55 dB (A) 50 dB (A) 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. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

11.1. 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 m²	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

14.7.8	OVP	versiegelte Freifläche	287,77	0	0	0,75	0,00
14.11.2	OB	Brachfläche der Dorfgebiete	3.304,64	1	1,5	0,75	3.717,71
Summe direkt betroffene Biotope:							15.023,61
Eingriff durch Versiegelung							
Zu versiegelnde Fläche			Fläche (F) in m²		Versieglungsfaktor (V)		Eingriff in EFÄ (E=F*V)
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
Summe Versiegelung:							5.650,00
SUMME EINGRIFF:							20.673,61

11.2. 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 100m² Flächenversiegelung in den festgesetzten Teilbereichen 1, 2 und 3 vor. In den Teilflächen können insgesamt noch 9.802m² 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 25m² und insgesamt ein Kompensationswert von 1 zur Grundlage gelegt.

BERECHNUNG AUSGLEICH						
Maßnahmentyp		Fläche (F) in m²	Kompensationswert (KW)	Lagezuschlag (L)	Wirkfaktor (W)	Ausgleich in EFÄ (A=F*(KW+L)*W)
2.51	Anlage von Streuobstwiesen	6.177,03	3	0	-	18.531,10
Textl. Festsetzung	1 Einzelbaum je 100m² Versiegelung*	2.450,00	1	0	-	2.450,00

Nr. 6.3						
SUMME AUSGLEICH:						20.981,10

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

Verfasser:

Claus - Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt

aufgestellt am 10.02.2020

12. 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"	Maßnahmenblatt 1	Maßnahmennummer A 1
Lage der Maßnahme: Gemeinde Lütow, Gemarkung Neuendorf W, Flur 5, Flurstücke 53/2, 54/3, 55/2, 56/6, 57/3, 58/2 Flächengröße: 7.057m ²		
Konflikt: Schaffung neuer Wohnbaufläche		
Maßnahme: Anlage einer Streuobstwiese		
Beschreibung: Umwandlung von Grünland in extensives Grünland mit Anpflanzung von Obstgehölzen		
Anforderungen: - Verwendung von alten Kultursorten - Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16cm Stammumfang mit Verankerung - Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80-150m² - Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung) - Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut - kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM - kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 01. März bis 15. September - Vorlage eines Pflanz- und eines Pflegeplans		
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: - 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		
Unterhaltungspflege: - jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 01. Juli mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang - Mahdhöhe mind. 10cm über Geländeoberkante mit Messerbalken		
Pflanzliste: - Malus domestica Apfel - Pyrus communis Birne - Prunus domestica Pflaume - Prunus avium Kirsche - Juglans regia Walnuss		

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 07.01.2020

Schalltechnische Untersuchung vom 10.10.2019