

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

## **Umweltbericht**

---

zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der

Gemeinde Lütow

Fassung April 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans.....</b>	<b>5</b>
1.1. Angaben zum Standort.....	5
1.2. Art und Umfang der Planung .....	6
<b>2. Übergeordnete Planungen und Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>9</b>
2.1. Rechtsgrundlagen .....	9
2.2. Übergeordnete Planungen .....	9
<b>3. Gesamtgemeindliche Betrachtung der Schutzgüter.....</b>	<b>33</b>
3.1. Schutzgut Mensch.....	33
3.2. Schutzgut Boden.....	33
3.3. Schutzgut Wasser .....	35
3.4. Schutzgut Klima und Luft .....	35
3.5. Schutzgut Landschaftsbild.....	36
3.6. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	37
3.7. Schutzgut Flora und Fauna .....	37
3.8. Schutzgut Biologische Vielfalt .....	38
<b>4. Methodische Vorgehensweise zur Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>39</b>
<b>5. Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>40</b>
5.1. Änderungsbereich Nr. 1 - Sondergebiet "Camping" .....	40
5.2. Änderungsbereich Nr. 2 - Gewerbegebiet OT Lütow .....	44
5.3. Änderungsbereich Nr. 3 - Wohngebiet OT Lütow .....	47
5.4. Änderungsbereich Nr. 4 - Wohngebiet OT Lütow .....	50
5.5. Änderungsbereich Nr. 5 - Waldgebiet OT Lütow .....	53
5.6. Änderungsbereich Nr. 6 - Wohngebiet OT Neuendorf .....	59
5.7. Änderungsbereich Nr. 7 - Sondergebiet/Wohngebiet OT Neuendorf .....	63
5.8. Änderungsbereich Nr. 8 - Dorfgebiet .....	67
5.9. Änderungsbereich Nr. 9 - Fläche für die Landwirtschaft .....	72
5.10. Änderungsbereich Nr. 10 - Fläche für die Landwirtschaft .....	75
5.11. Änderungsbereich Nr. 11 - Fläche für die Landwirtschaft .....	78
5.12. Änderungsbereich Nr. 12 - Fläche für die Landwirtschaft .....	81
<b>6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Änderungsbereiche .....</b>	<b>84</b>
<b>7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>86</b>
<b>8. Zusammenfassung.....</b>	<b>87</b>
<b>Quellen.....</b>	<b>90</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Übersichtsplan, Lage der Gemeinde Lütow .....	5
Abbildung 2	Übersicht der Ergänzungs- und Änderungsbereiche, ohne Maßstab .....	6
Abbildung 3	Auszug Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg- Vorpommern, Umweltministerium M-V, 2003, Karte V: Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen.....	18
Abbildung 4	Auszug Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg- Vorpommern, Umweltministerium M-V, 2003, Karte VI: Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge .....	20
Abbildung 5	Auszug Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg- Vorpommern, Umweltministerium M-V, 2003, Karte VII: Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung .....	21
Abbildung 6	Auszug Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2009, Karte I: Analyse der Arten und Lebensräume .....	23
Abbildung 7	Auszug Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2009, Karte 3: Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume.....	24
Abbildung 8	Auszug Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2009, Karte 4: Schutzwürdigkeit des Bodens.....	25
Abbildung 9	Auszug Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2009, Karte 5: Gewässergüte, Strukturgüte .....	26
Abbildung 10	Auszug Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2009, Karte 6: Schutzwürdigkeit des Grundwassers .....	27
Abbildung 11	Auszug Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2009, Karte 8: Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds .....	29
Abbildung 12	Auszug Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2009, Karte 9: Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume .....	30
Abbildung 13	Bodenübersichtskarte der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe .....	34
Abbildung 14	Gewässerstruktur der Gemeinde Lütow, Kartenportal Umwelt M-V .....	35
Abbildung 15	Relief der Gemeinde Lütow, eigene Darstellung .....	36
Abbildung 16	Änderungsbereiche des vorliegenden Flächennutzungsplans.....	39
Abbildung 17	Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 1 .....	40
Abbildung 18	Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 2 .....	44
Abbildung 19	Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 3 .....	47
Abbildung 20	Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 4 .....	50
Abbildung 21	Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 5 .....	53
Abbildung 22	Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 6 .....	59
Abbildung 23	Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 7 .....	63
Abbildung 24	Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 8 .....	67

Abbildung 26 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 10 .....	72
Abbildung 27 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 11 .....	75
Abbildung 28 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 12 .....	78
Abbildung 29 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 12 .....	81

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Untersuchungsraum .....	12
Tabelle 2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen der Änderungsbereiche auf die Schutzgüter .....	88

# 1. INHALTE UND ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

## 1.1. ANGABEN ZUM STANDORT

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lütow umfasst das gesamte Gemeindegebiet und somit eine Fläche von ca. 1.628,56 ha. Die Gemeinde Lütow liegt auf dem nördlichen Teil der Insel Usedom, auf der Halbinsel Gnitz und der Insel Görmitz. Angrenzend befinden sich die Gemeinden Zinnowitz und Krummin. Die Halbinsel wird in westlicher Richtung von der Krumminer Wieck und in östlicher Richtung vom Achterwasser umgeben.

Die Gemeinde verfügt bereits seit dem 24.10.1998 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Da die Aufstellung dieses Flächennutzungsplans (1995-1998) über 20 Jahre zurückliegt, entsprechen die Darstellungen des Bauleitplanes nicht mehr dem heutigen Stand und dem angestrebten Entwicklungsziel der Gemeinde.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes werden insgesamt 13 Ergänzungs- bzw. Änderungsbereiche - im Vergleich zum rechtskräftigen FNP von 1998 - ausgewiesen, deren Umweltverträglichkeit in dem vorliegenden Umweltbericht zu prüfen ist.

Die Ergänzungs- und Änderungsbereiche befinden sich jeweils in näherem Zusammenhang mit den Ortsteilen Neuendorf und Lütow. Im Ortsteil Netzelkow beabsichtigt die Gemeinde Lütow keine Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

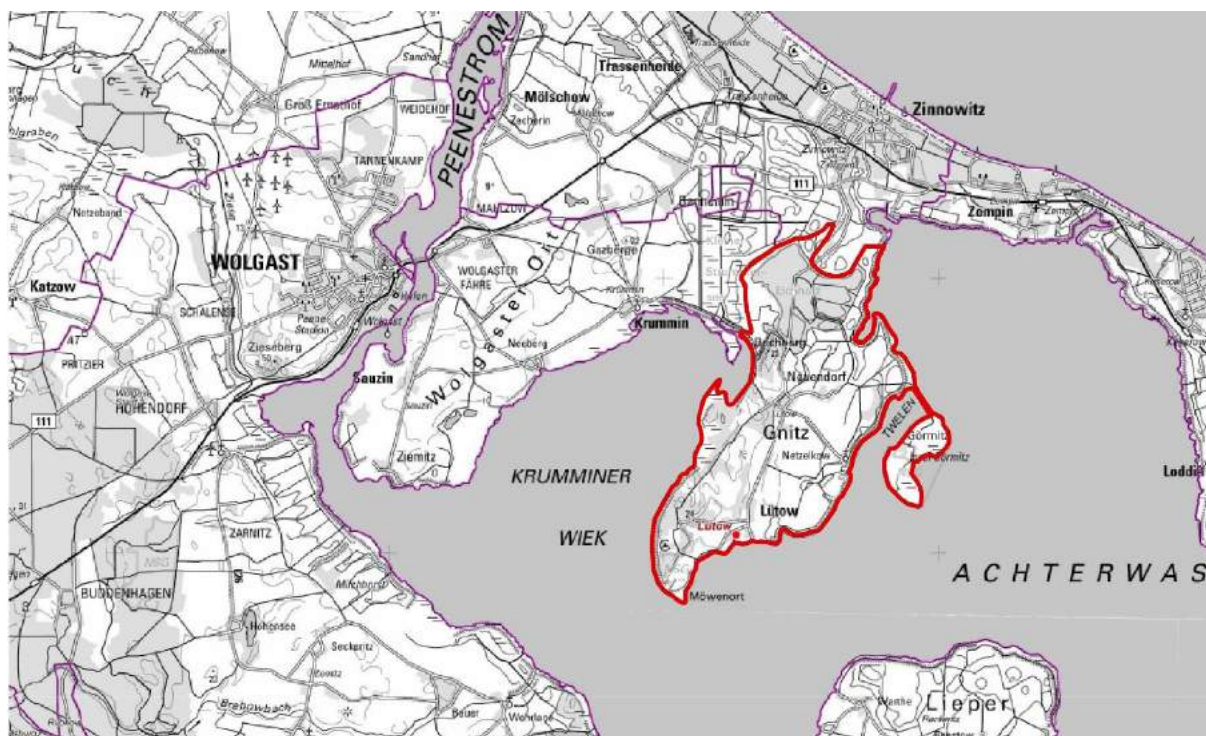
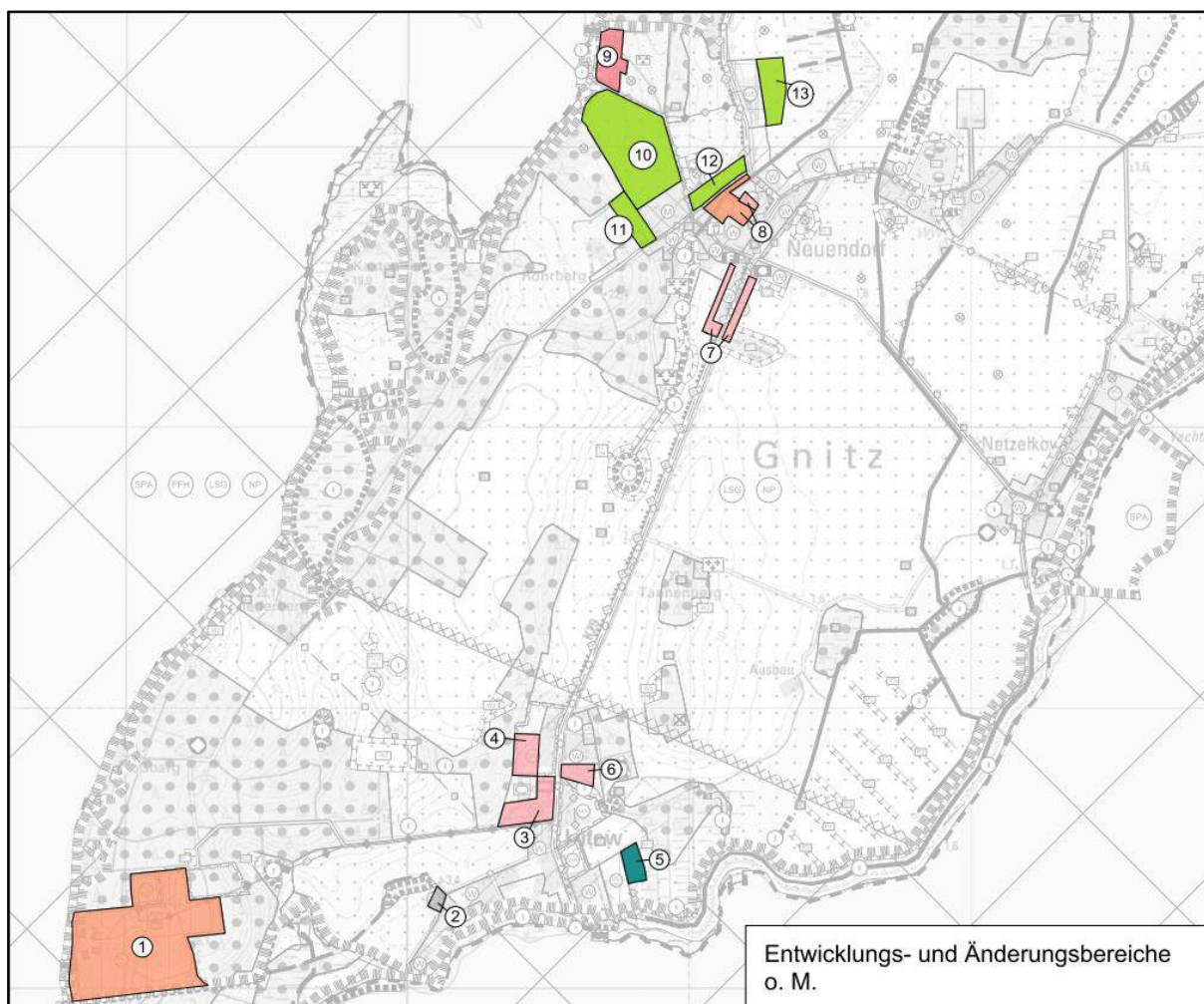


Abbildung 1 Übersichtsplan, Lage der Gemeinde Lütow

## 1.2. ART UND UMFANG DER PLANUNG

In den Ergänzungs- und Änderungsbereichen werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB neben den Wohnbauflächen, Sondergebieten sowie einem Dorfgebiet und einem kleinflächigen Gewerbegebiet auch Flächen für die Landwirtschaft und den Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Die Bereiche 1 bis 4, 6 und 7 bis 9 stellen Ergänzungsflächen angrenzend zur vorhandenen Bebauung oder die Überplanung bereits vorhandener Bebauung dar. In den Änderungsflächen 5 und 10 bis 13 werden die Flächenausweisungen an die aktuell tatsächlich vorhandene Nutzung angepasst.



**Abbildung 2 Übersicht der Ergänzungs- und Änderungsbereiche, ohne Maßstab**

Der **Änderungsbereich 1** umfasst ein ca. 17,3 ha großes Sondergebiet "Camping" westlich des Ortsteils Lütow. In diesem Bereich wurde der Bebauungsplan Nr. 9 "Campingplatz Lütow" und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 "Kindererholung Gnitz" aufgestellt. Die Fläche liegt zum Teil auf bereits als Campingplatz genutzten Flächen und zum Teil auf Waldflächen.

Der **Änderungsbereich 2** befindet sich im Ortsteil Lütow, ist 0,6 ha groß und weist eine Gewerbefläche aus. Die Grenzen des Gebietes wurden auf die Grenzen der

Klarstellungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils abgestimmt, somit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben hier nach § 34 BauGB. Auf der Fläche befindet sich bereits eine KfZ-Werkstatt.

Der **Änderungsbereich 3** befindet sich im Ortsteil Lütow im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohn- und Ferienhaussiedlung Lütow", welcher mit Beschluss vom 30.01.2017 aufgehoben wurde. Die vorhandenen Gebäude wurden mit einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB errichtet. Die aktuelle Nutzung für Fremdenverkehr und das Dauerwohnen soll im vorliegenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Größe der Fläche beträgt 1,9 ha.

Der **Änderungsbereich 4** befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" im Ortsteil Lütow und stellt eine 1,5 ha große ergänzende Wohnbaufläche im Anschluss an den Bestand dar, welche eine 2-reihige Bebauung ermöglichen würde. Im Geltungsbereich des B-Planes ist für diese Flächen eine Grünfläche festgesetzt, dieser müsste um Baurecht zu schaffen, geändert werden.

Der **Änderungsbereich 5** befindet sich in einem Waldstück östlich des Ortsteils Lütow. Die Fläche war ursprünglich als Sondergebiet "Ferienhausgebiet" vorgesehen, der entsprechende Vorhaben- und Erschließungsplan konnte nie zur Rechtskraft geführt werden. Eines der Grundstücke wurde bereits bebaut, die Baugenehmigung erfolgte nach § 33 BauGB. Das Haus steht aufgrund der fehlenden Erschließung und Nachfrage für den Standort leer. Die Flächen haben sich im Laufe der Zeit zur Waldfläche entwickelt und sollen aus diesem Grund auch als solche dargestellt werden. Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von 0,8 ha.

Der **Änderungsbereich 6** umfasst den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 4 "Große Höllenkammer" der Gemeinde Lütow, OT Lütow. Da die im Plan festgesetzten Regelungen (Reines Wohngebiet, Wohnhäuser mit je einer WE für das Dauer- und die Ferienwohnungsnutzung) nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen, soll der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben werden. Die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben wäre dann nach §34 BauGB zu beurteilen.

Der **Änderungsbereich 7** schließt sich südlich an die Ortslage Neuendorf an. Vorgesehen ist eine Erweiterung der Flächen westlich des Lütower Weges um die dortigen Grundstücke in voller Tiefe nutzen zu können, da diese Flächen im Außenbereich liegen. Gegenüber dieser Erweiterung, östlich des Lütower Weges ist eine weitere Wohnbaufläche vorgesehen, um eine 2-seitige Bebauung der Straße zu ermöglichen. Insgesamt betrifft der Änderungsbereich eine Fläche von 1,4 ha.

Der **Änderungsbereich 8** befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" und weist eine Sondergebietsfläche "Ferienwohnungsnutzung" und eine kleinere Allgemeine Wohngebietsfläche aus. Die Sondergebietsfläche ist 1,4 ha groß, die Wohngebietsfläche 0,2 ha. Der B-Plan wird parallel zum Flächennutzungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der **Änderungsbereich 9** umfasst eine Fläche von 1,6 ha und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Fischerweg". Die Splittersiedlung liegt an der Krumminer Wieck, gehört zum Ortsteil Neuendorf und soll als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Die bereits vorhandenen Gebäude liegen im Außenbereich, aus diesem Grund sollen die bauplanungsrechtlichen Belange durch einen Bebauungsplan geregelt werden.

Die **Änderungsbereiche 10 bis 13** weisen jeweils Flächen für die Landwirtschaft als Nutzungszweck aus.

Der Änderungsbereich 9 befindet sich ebenfalls westlich der Ortslage Neuendorf. Im aktuell noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die 6 ha große Fläche als Sondergebiet "Kur" ausgewiesen. Da diese Planung nicht mehr den Entwicklungszielen der Gemeinde entspricht, soll die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden.

Der Änderungsbereich 10 betrifft eine 3,9 ha große Fläche westlich des Ortsteils Neuendorf welche im FNP von 1996 als Wohnbaufläche ausgewiesen war. Die Fläche liegt im Außenbereich und für die vorhandenen Bebauungen liegen Baugenehmigungen vor. Eine weitere Bebauung ist seit 1997 nicht mehr erfolgt bzw. beantragt oder nachgefragt worden. Um das Potential der Gemeinde für Wohnbauflächen an anderen und konfliktärmeren (Waldabstand) Standorten nutzen zu können, soll die Fläche entsprechend der bestehenden Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Der Änderungsbereich 11 betrifft eine Fläche am nördlichen Rand der Ortslage Neuendorf. Im Flächennutzungsplan von 1996 wird die 1,2 ha große Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Das in der Gemeinde ansässige Unternehmen ENGIE E&P Deutschland GmbH betreibt nördlich des Ortsteils Neuendorf eine Öl-Förder-Pumpe. In einem Umkreis von 60m um diese Pumpen ist eine Bebauung ausgeschlossen. Da sich die Fläche innerhalb dieses Umkreises befindet, soll die Fläche nicht mehr als Wohnbaufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden.

Der Änderungsbereich 12 befindet sich nördlich des Ortsteils Neuendorf an der Zinnowitzer Straße. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt, wird aktuell aber nur zum Teil als solche genutzt. Die bisher ungenutzten Flächen sollen aufgrund des fehlenden Bedarfs zukünftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und die Gewerbegebietsfläche damit um 1,9 ha reduziert werden.



## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

### 2.1. RECHTSGRUNDLAGEN

---

#### 2.1.1. Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß des Baugesetzbuches § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind bei der Aufstellung eines Bauleitplanes u.a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, besonders zu berücksichtigen. Außerdem werden im Baugesetzbuch § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz getroffen. Des Weiteren soll bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

#### 2.1.2. Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen der Schutz der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und der Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft.

### 2.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

---

#### 2.2.1. Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

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

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

Für **Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege** gelten die gleichen Ziele. Bei raumbedeutsamen Planungen haben die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege jedoch keinen Vorrang, aber ihnen ist besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Belangen beizumessen.

In **Vorbehaltsgebieten des Tourismus** ist der Sicherung und der Funktion der Tourismusstandorte besondere Bedeutung beizumessen. Dies ist auch in der Abwägung mit

anderen raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Im Bereich der Außenküste und der Inseln sind Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung zu treffen. Die Randgebiete des Küstenraumes sowie das Küstenhinterland sollen der Entlastung und Ergänzung dienen.

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

### **2.2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern**

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

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

#### Raumstruktur

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

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

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

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

#### Siedlungsstruktur

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

Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind Zentrale Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung

am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

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

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

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

#### 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, welches die polnische Stadt Swinemünde mit dem deutschen Teil von Usedom vernetzt. In der Gemeinde Lütow befindet sich weiterhin die Kreisstraße VG 29, welche dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz zugeordnet ist.

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

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

#### Freiraumstruktur

Die fachlichen Ziele des Regionalplanes werden durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsflächen (i.S.d. § 8 Abs. 7 ROG) konkretisiert. In Vorranggebieten (VR) sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen und andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie nicht mit der vorrangigen Funktion oder Nutzung vereinbar sind. In Vorbehaltsgebieten (VB) sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden, ebenfalls raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen besonders zu gewichten. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, die sich in der Gemarkung Lütow befinden, sind in Tabelle 1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Untersuchungsraum aufgeführt.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tabelle 1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Untersuchungsraum**

### 2.2.3. Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachterliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde im Jahr 2003 vom Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, Referat Landschaftsplanung und integrierte Umweltplanung erarbeitet und regelt die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Aufgaben der Gutachterlichen Landschaftsplanung sind u.a. die Fachplanung des Naturschutzes mit den damit verbundenen Zielen, Erfordernisse und Maßnahmen; die Grundlagenermittlung für eine nachhaltige Entwicklung in der Raumordnung und Landesplanung; die Unterstützung der Agenda 21 Prozesse und der Naturschutzverbände sowie die Umsetzung der Vorschriften der Europäischen Union und Verpflichtungen aus internationalen Konventionen. Die besonders wichtigen Teilziele des Gutachterlichen Landschaftsprogramms sind der Erhalt der biologischen Vielfalt, der Schutz des Klimas, die Minderung von Stoffeinträgen in Ökosysteme und die Sicherung der Boden- und Wasserressourcen.

Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm werden Aussagen zur naturräumlichen Gliederung, zur potentiell natürlichen Vegetation, zur Landnutzung, zu den internationalen, nationalen und landeseigenen Schutzgebieten, zu den Arten und Lebensräumen und den landschaftlichen Freiräumen getroffen.

Laut der naturräumlichen Gliederung liegt die Gemeinde Lütow in der Landschaftszone "Ostseeküstenland" und wird von der Zone "Arkonasee" umgeben. Die Gemeinde liegt in der Großlandschaft "Usedomer Hügel- und Boddenland" welche von Endmoränenzügen, mehreren großen Seen und Bodden und stark gegliederten Küstenabschnitten geprägt sind. (vgl. Textkarte 1: Naturräumliche Gliederung)

Die Bewertung der potentiell natürlichen Vegetation gibt die unter den gegenwärtig natürlichen und nutzungsbedingten Standortbedingungen sich höchstentwickelnde Vegetation an. In der Gemeinde Lütow sind dies Erlen- und Erlen-Eschenwälder der Niedermoore und Grundwasserböden, die Traubeneichen-Buchenwälder und die Birken-Stieleichenwälder mit Kiefern. (vgl. Textkarte 2: Heutige potentielle natürliche Vegetation in Mecklenburg-Vorpommern)

Die Gemeinde Lütow liegt in diversen 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", die Naturschutzgebiete "Südspitze Gnitz" und "Insel Görnitz" und das Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel". (vgl. Textkarte 4a: Schutzgebiet von nationaler und internationaler Bedeutung, Textkarte 4b: Schutzgebiete von landesweiter Bedeutung, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie)

Die Ausstattung an Lebensräumen im Umland der Gemeinde setzt sich vor allem aus Bodden, nicht bis mäßig entwässerten Mooren, sonstigen Mooren sowie Wäldern (u.a. strukturreiche Laubwälder auf Mineralböden) und Grünland zusammen. (vgl. Textkarte 5a: ausgewählte Gewässer-, Wald- und Moorlebensräume; Textkarte 5b: Lebensräume ausgewählter Zielarten)

Das Klima der Region wird durch drei Bedingungen beeinflusst, zum einen findet ein großräumiger Klimawandel vom ozeanisch geprägten subatlantischen zum kontinentalen Klima statt. Wodurch eine Abnahme der Luftdruckgradienten, Windgeschwindigkeiten, Luftfeuchtigkeit und der Niederschläge sowie eine Zunahme der Temperaturamplituden, der Frostgefährdung, Winterstrenge und der Sonnenscheindauer zu verzeichnen ist, zum anderen

hat der Übergang vom Küstenklima der Ostsee zum Binnenlandklima einen temperaturstabilisierenden und feuchtigkeitspendenden Einfluss auf das Klima. Die dritte Einflussgröße ist das Relief. In der Gemeinde Lütow beträgt der mittlere Jahresniederschlag zwischen 575 und 600 mm und die Vegetationsperiode dauert im Durchschnitt 220 bis 223,5 Tage im Jahr. (vgl. Textkarte 6: Klima)

Um die ökologischen und biologischen Funktionen sowie die Nutzungs- und Erholungsfunktionen der Landschaft zu gewährleisten, sind unzerschnittene Landschaftsräume von hoher Bedeutung. Zerschnitten werden diese Räume von Verkehrs- und Siedlungsflächen mit ihren jeweiligen Wirkzonen. Die Bedeutung dieser unzerschnittenen Freiräume erfolgt im Landschaftsprogramm M-V einerseits nach der Flächengröße und dem Verkehrsaufkommen und andererseits nach der Funktion. Die Gemeinde Lütow wird dabei jeweils mittig durch die Kreisstraße VG29 geteilt. Bei der Bewertung nach Flächengröße und Verkehrsaufkommen wird die westliche Seite der Halbinsel mit einer Bewertungsstufe von 2 - mittel (6 - 11,9 km<sup>2</sup>) und die östliche Seite einschließlich der Insel Görmitz mit einer Bewertungsstufe von 1 - gering (0,25 - 5,9 km<sup>2</sup>) bewertet (vgl. Textkarte 7a: Unzerschnittene landschaftliche Freiräume: Bewertung Flächengröße und Verkehrsarme Räume). Die Bewertung der unzerschnittenen Räume nach ihrer Funktion erfolgte in einem Punktesystem mit den Faktoren: die Qualitätssicherung medialer Ressourcen (Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild), die Sicherung spezifischer flächenbezogener Schutz- und Nutzungsinteressen sowie die Sicherung flächenübergreifender Schutz- und Nutzungsinteressen (z.B. Erholungsfunktion). Die westlich der Kreisstraße VG29 liegenden Flächen bis zur Südspitze, die nördlich an die Gemeinde Zinnowitz grenzenden Waldflächen sowie die Insel Görmitz erreichen eine Bedeutungsstufe von 4 - sehr hoch. Die Flächen nördlich und östlich der Ortslage Neuendorf werden mit einer geringen bis mittleren (Stufe 1 und 2) und die Flächen südöstlich von Neuendorf mit einer Bedeutungsstufe von 3 - hoch bewertet (vgl. Textkarte 7b: Unzerschnittene landschaftliche Freiräume: Bewertung Funktionen).

Im gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden verschiedene Leitlinien für die Naturgüter festgelegt. Diese sind:

#### Naturgut Arten und Lebensräume:

- Schutz der natürlichen und naturnahen durch eine hohe Eigendynamik geprägten Ökosysteme (Arten und Lebensräume), dies betrifft vor allem die ungestörten Ostsee- und Küstenbiotop, naturnahe Moore, Wälder, Fließgewässer und nährstoffreiche Seen
- Entwicklung der Lebensräume, die ein hohes Regenerationspotential aufweisen (stark entwässerte, tiefgründige Moore; entwässerte und eingedeichte ehemalige Küstenüberflutungsbereiche; beeinträchtigte Fließgewässerabschnitte; eutrophierte Seen)
- Erhalt und Entwicklung der Biotopverbundsysteme und der unzerschnittenen Landschaftsräume für störeffindliche Tierarten mit großen Raumanprüchen (Urstromtäler, Moore, Fließgewässer einschließlich ihrer Niederungsbereiche)
- Schutz der rastenden und überwinternden Zugvögel durch ungestörte Nahrungs- und Ruhehabitats in der Ostsee, in Feuchtgebieten und auf landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Erhalt von halbnatürlichen Lebensraumtypen (z.B. Salzweiden an der Ostsee, Trocken- und Magerrasen, nährstoffarme Feuchtwiesen und -weiden, Hute-, Nieder- und Mittelwälder)

- Hilfsmaßnahmen zum Schutz von Arten, wenn die Wiederherstellung der Lebensräume in ausreichender Qualität und Quantität kurzfristig nicht möglich ist
- Gewährleistung einer möglichst hohen biologischen Vielfalt in anthropogen geprägten Lebensräumen und Vermeidung schädlicher Stoffeinträge und Störungen

In der Gemeinde Lütow befinden sich an der östlichen Küste und auf der Insel Görmitz regelmäßig genutzte Gebiete von rastenden und überwinternden Wat- und Wasservögeln verschiedener Klassen mit einer Bewertungsstufe 2 (mittel bis hoch). In den umliegenden Gewässerflächen befinden sich Rastgebiete verschiedener Arten und Bedeutungsstufen. Östlich der Halbinsel befinden sich seltener regional bedeutsame Konzentrationen von Seetauchern, Lappentauchern, Alken und Lummen sowie von Schwänen, Gänsen, Schwimmenten, Kranichen und Rallen. Regelmäßig kommen in diesem Gebiet regional und zum Teil international bedeutsame Konzentrationen von Tauchenten und Sägern vor. Das Gewässergebiet hat insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung (Bewertungsstufe 2). Die Gewässerflächen westlich und südlich (Krumminer Wiek) haben in Bezug auf die Lebensraumfunktion eine hohe bis sehr hohe Bedeutung (Bewertungsstufe 3). Hier befinden sich seltener regional bedeutsame Konzentrationen von Seetauchern, Lappentauchern, Alken und Lummen und regelmäßig regional und zum Teil international bedeutsame Konzentrationen von Schwänen, Gänsen, Schwimmenten, Kranichen und Rallen vor. Von Tauchenten und Sägern gibt es in diesem Gebiet international bedeutsame Konzentrationen. (vgl. Karte Ia: Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel)

Die Lebensraumtypen im Gemeindegebiet setzten sich aus Waldflächen im Westen und Norden und aus Grünflächen und Röhricht im Osten und auf der Insel Görmitz zusammen. Die Flächen haben jeweils eine sehr hohe bis mittlere Bedeutung (Bewertungsstufen 2 bis 4). Das Gewässer in östlicher Richtung (Achterwasser) ist ein schlickreiches, eutropierungsbedingt sehr artenarmes Benthal ohne Makrophyten von geringer bis mittlerer Bedeutung (Bewertungsstufe 1). Die Krumminer Wiek (westlich) ist ebenfalls ein häufig schlickreiches, relativ artenarmes Benthal. in dem allerdings noch einzelne Arten vorkommen. Die Gewässerflächen haben die Bewertungsstufe 2. (vgl. Karte Ib: Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft)

#### Naturgut Boden:

- Begrenzung der Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung des Bodens
- Erhalt der Vielfalt an Bodenarten und -typen und Oberflächenformen und Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen
- Erhalt der naturnahen, unentwässerten und mäßig entwässerten Moorböden; Schutz von Durchströmungs- und Küstenüberflutungsmooren, von oligo- bis mesotrophen Niedermooren und Sümpfen sowie von Regen- und Zwischenmooren
- Besonderer Schutz von seltenen, geowissenschaftlich bedeutsamen Böden und morphogenetischen Bildungen sowie von natur- und kulturhistorisch bedeutsamen Böden (z.B. Windablagerungen, Kalkbildungen, salzbeeinflusste Böden, Strandwälle, Haken, Kliffs usw.)

Im Gemeindegebiet sind im nördlichen Bereich und in den Uferbereichen vor allem sandunterlagerte Niedermoore von einer hohen bis sehr hohen Bedeutung (Bewertungsstufen 3 und 4) zu finden. Im westlichen Bereich befinden sich außerdem sickerbestimmte Sande der

Bewertungsstufe 3 (hoch bis sehr hoch) und im östlichen Bereich grundwasserbestimmte Sande sowie staunasse und grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme, diese Flächen haben jeweils eine geringe bis mittlere Bedeutungsstufe (Bewertungsstufe 1). (vgl. Karte II: Bodenpotential, Analyse und Bewertung der Schutzwürdigkeit)

#### Naturgut Wasser:

- Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Gewährleistung der natürlichen Selbstreinigungskraft und der natürlichen Entwicklungsprozesse
- Bewahrung und Wiederherstellung der landestypischen Vielfalt (Formen, Ausprägungen, Eigenarten)
- Erhalt und Verbesserung der Gewässergüte zum Erhalt der Lebensraumfunktion, Reduzierung der Nähr- und Schadstoffeinträge (z.B. durch Landwirtschaft) in Oberflächen- und Grundwasser
- Erhalt oder Wiederherstellung eines möglichst naturnahen Zustandes von Stand- und Fließgewässern, Schutz von nährstoffarmen Seen
- Gewährleistung der Funktion von natürlichen Überschwemmungsgebieten, Vernässungszonen und Flusstalmooren als Retentionsräume
- Sicherung und Wiederherstellung natürlicher Wasserverhältnisse von Moorstandorten
- Sicherung des Grundwassers hinsichtlich der Qualität und Quantität
- Schutz von unbeeinträchtigten Grundwasservorkommen (hohes Grundwasserneubildungspotential), Flächen mit einem hohen Grundwasserdargebot und Flächen mit einem ungeschützten Grundwasservorkommen

In der Gemeinde Lütow befinden sich vor allem Grundwasserneubildungsgebiete der Klasse 2 (mittlere Bedeutung) mit einer durchschnittlichen Versickerung des Niederschlages von 10-15%. Im Westen der Halbinsel befinden sich außerdem kleinere Grundwasserneubildungsgebiete der Klasse 3 (hohe Bedeutung) mit einer durchschnittlichen Versickerung von 15-20%. Das nutzbare Grundwasserdargebot hat eine hohe Bedeutung (Klasse 3,  $>1.000 \leq 10.000 \text{ m}^2/\text{d}$ ). Die Grundwassergebiete konzentrieren sich vor allem auf die Mitte der Halbinsel. Die Uferbereiche und das nördliche Gemeindegebiet sowie die Insel Görmitz dienen als Vernässungs- und Überflutungsgebiet. Die Bewertung der Wasserbeschaffenheit von Seen erfolgt über die Trophiestufen. Der Große Strumminsee an der nord-westlichen Gemeindegrenze wurde innerhalb der Beprobung zwischen 1995 und 2001 als "polytroph 2" bewertet. Das Standgewässer ist somit sehr nährstoffreich, was zu einer starken Schwankung des Sauerstoffgehalts führt.

#### Naturgut Klima und Luft:

- Reduzierung der Emissionen von klimarelevanten Gasen (durch die Wiederherstellung der natürlichen / naturnahen Wasserverhältnisse und der Funktionsfähigkeit von Moorflächen als natürliche Senke für  $\text{CO}_2$ )
- Reduzierung der Emissionen aus der Landwirtschaft (Ammoniak / Umgang mit Gülle) und aus dem Straßenverkehr
- Erhalt, Schutz und Verbesserung der guten Luftqualität



Naturgut Landschaftsbild:

- Sicherung, Entwicklung und Wiederherstellung des Landschaftsbildes in Räumen mit Eignung für die landschaftsbezogene Erholung
- Schutz der Landschaftsbereiche mit einer hohen Bedeutung für das Landschaftserleben vor Beeinträchtigungen (Zersiedelung, Zerschneidung, landschaftsuntypische bauliche Anlagen)
- Renaturierung und Aufwertung von Räumen mit einer geringen landschaftlichen Qualität
- Schutz der landschaftstypischen Strukturelemente (Hecken, Baumreihen, Feldgehölze, insbesondere Alleen)
- Schutz, Pflege und Entwicklung der Zeugnisse der glazialen Landschaftsentstehung und der kulturhistorischen Entwicklung (Grund- und Endmoränen, Oszüge, Sölle, Großsteingräber, Hügelgräber, usw.)

Das Landschaftsbildpotential in der Gemeinde Lütow wird in den Außenbereichen der Halbinsel inkl. der Insel Görmitz als sehr hoch bewertet, die im Inneren liegenden Flächen als mittel bis hoch und die nördlichen Flächen in Richtung Zinnowitz als hoch bis sehr hoch. Wertvolle Landschaftsbild Elemente im Gemeindegebiet sind die Wald- und Forstflächen, das Feldgehölz sowie die Grünland- und Röhrichflächen. Weitere prägende Elemente sind die Allee am Netzelkower Weg, die Südspitze des Gnitz mit der Reliefstruktur und der Aussicht auf den Peenestrom und ein weiterer Aussichtspunkt süd-westlich der Ortslage Netzelkow. (vgl. Karte IV: Landschaftsbildpotential, Analyse und Bewertung der Schutzwürdigkeit)

Naturgut unzerschnittene landschaftliche Freiräume:

- Reduzierung des Freiraumverbrauchs durch Siedlungs- und Verkehrsflächen
- Erhalt und Entwicklung großräumiger Verbunde unzerschnittener Freiräume
- Erhalt und Wiederherstellung der ökologischen Funktionen des Freiraumes, Reduzierung der Belastung durch Siedlungs- und Verkehrsbauten

Wie bereits beschrieben verfügt die Gemeinde Lütow nur über kleinere unzerschnittene Freiräume mit einer Größe zwischen 0,25 und 11,9km<sup>2</sup> diese haben aber durchschnittlich eine relativ hohe Bewertung in ihrer Funktionsfähigkeit. (vgl. Textkarte 7a: Unzerschnittene landschaftliche Freiräume - Bewertung Flächengröße und verkehrsarme Räume und Textkarte 7b: Unzerschnittene landschaftliche Freiräume - Bewertung Funktionen)

Aus den beschriebenen Leitlinien werden im gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern folgende Maßnahmen für das Gemeindegebiet der Gemeinde Lütow festgelegt:

Maßnahmen für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen:

Die die Halbinsel Gnitz umgebenden Gewässer Peenestrom, Achterwasser und Krumminer Wiek sollen durch die Verbesserung der Wasserqualität regeneriert werden, außerdem soll die ungestörte Naturentwicklung der naturnahen Küstenabschnitte im westlichen Bereich der Gemeinde, an der Krumminer Wiek, gewährleistet werden.

Das sich an der Südspitze befindende Salzgrasland soll durch eine pflegende Nutzung geschützt werden, ebenso wie der dort vorhandene Trocken- bzw. Magerstandort.

An der östlichen Küste der Halbinsel und im nördlichen Bereich soll eine Regeneration der entwässerten Moore erfolgen, dazu sind die dauerhafte Verbesserung des Wasserhaushaltes und die Anhebung der Grundwasserstände auf das natürliche Niveau erforderlich.

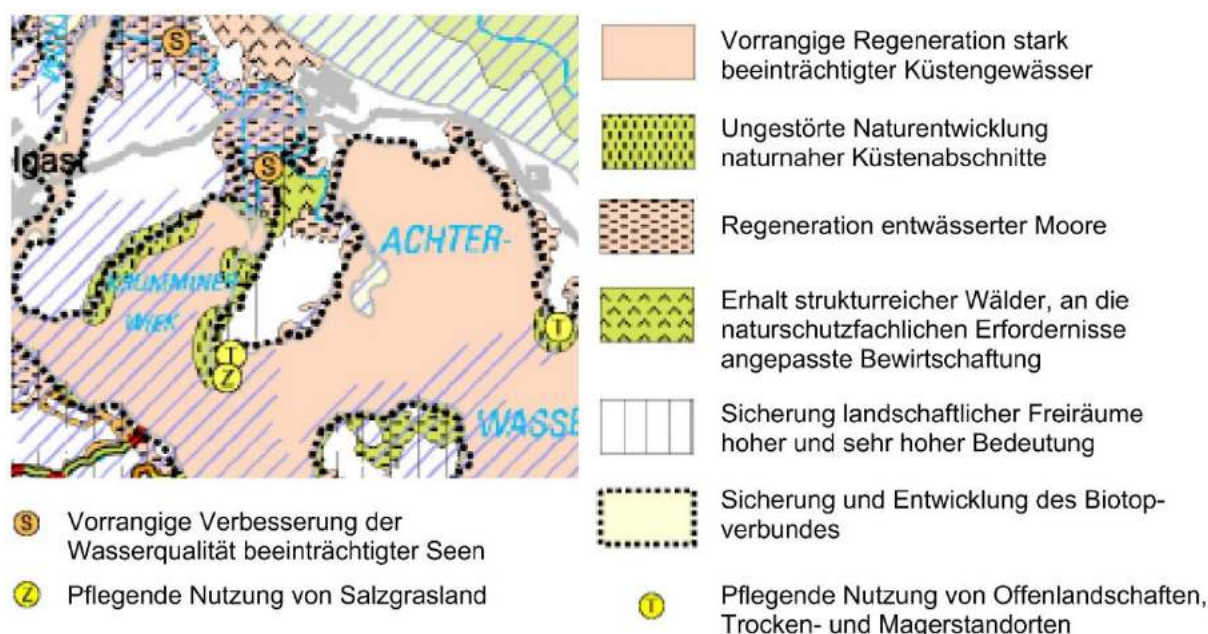
Zum Schutz und zur Verbesserung der Wasserqualität soll in den Standgewässern ein möglichst niedriges Trophenniveau erreicht werden. Dies betrifft in der Gemeinde Lütow den Großen Strumminsee, welcher aktuell als polytroph einzustufen ist.

Des Weiteren sollen die Flächen der Krumminer Wiek und die Insel Görmitz als Bereiche für Rastplatzfunktion für Vögel dienen, die betroffenen Flächen sind aktuell als FFH- und SPA-Gebiet ausgewiesen.

Die Waldflächen im nördlichen Gemeindegebiet sollen in ihrem Strukturreichtum erhalten bleiben und die Bewirtschaftung an die naturschutzfachlichen Erfordernisse angepasst werden.

Zum Schutz der Freiraumstruktur sollen die Biotopverbunde gesichert und entwickelt werden und im süd-westlichen Bereich der Gemeinde die Sicherung der landschaftlichen Freiräume gewährleistet werden.

(vgl. Karte V: Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen)



**Abbildung 3 Auszug Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Umweltministerium M-V, 2003, Karte V: Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen**

#### Maßnahmen für die Sicherung und Entwicklung der Erholungsfunktion und des Landschaftsbildes:

Die Gemeinde Lütow besitzt gemäß dem gutachterlichen Landschaftsprogramm M-V in einigen Bereichen eine sehr gute Eignung für das Natur- und Landschaftserleben mit Teilbereichen ohne menschliche Störeinflüsse (Naturschutzgebiete Südspitze Gritz und Insel Görmitz sowie die westlichen und östlichen Uferbereiche). Ziele in diesen Gebieten sind der Erhalt und die Verbesserung des Landschaftsbildes, welche z.B. durch die Ausweisung von Schutzgebieten sichergestellt werden sollen.

Große Bereiche des Gemeindegebietes sind als Räume mit vorrangiger Bedeutung ökologischer Funktionen dargestellt. In diesen Bereichen sollen der Arten- und Biotopschutz, der Erhalt der Störungsarmut und die Entwicklung und Ausweisung von "Tabu"-Gebieten eine besondere Rolle spielen. Maßnahmen zum Erreichen dieser Ziele sind z.B. spezifische Regelungen zur Erholungsnutzung, Besucherinformation und -lenkung sowie die Förderung der Naturbeobachtung und ausgewählte, ruhige Erholungsformen.

Im Umkreis der Ortslage Lütow werden Natur und Landschaft allerdings durch eine starke Inanspruchnahme durch die Erholungsnutzungen geprägt, Ziel in solchen Gebieten ist die Ordnung von bestehenden Nutzungskonflikten.

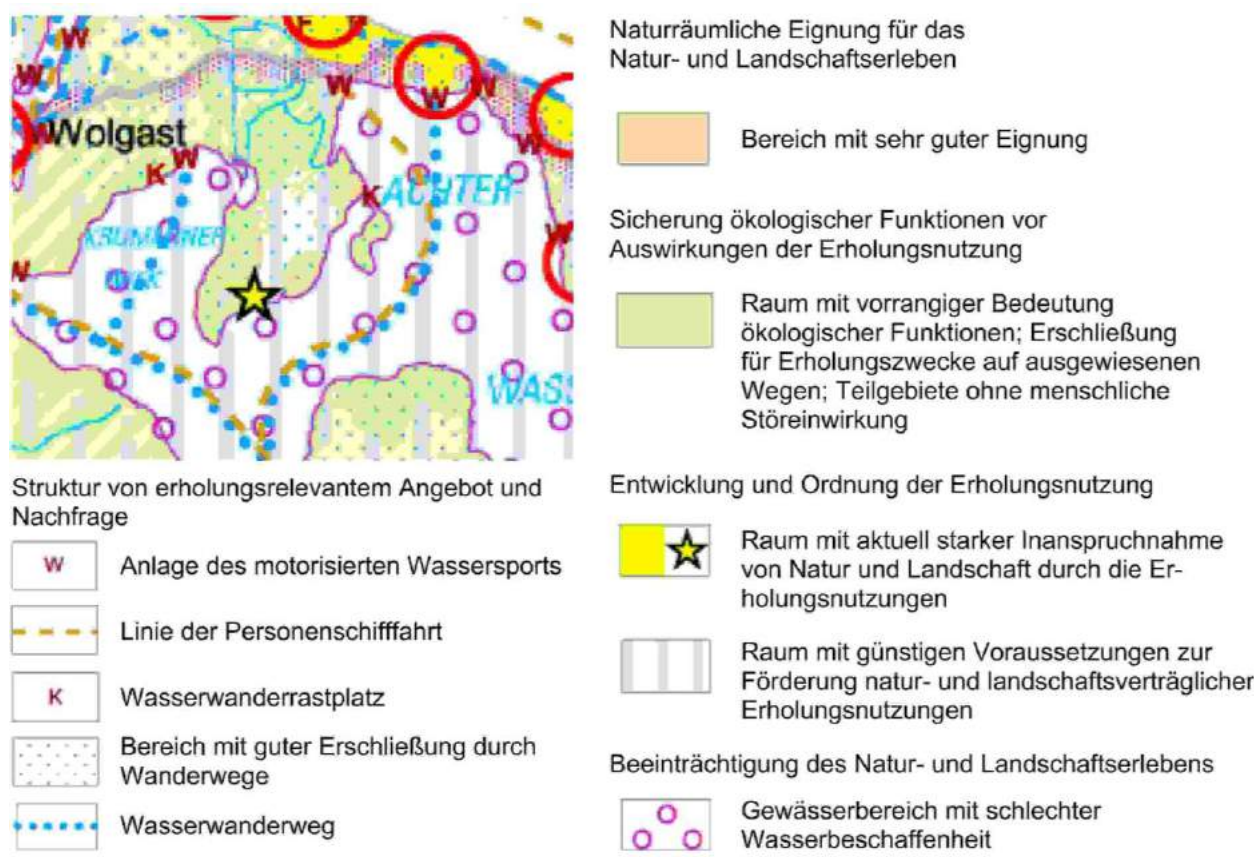
Die komplette Halbinsel mit den umgebenden Gewässern Krumminer Wiek und Achterwasser wird als Raum mit günstigen Voraussetzungen für die Förderung von natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzungen angesehen, in dem das Natur- und Landschaftserleben gezielt unter Beachtung und Sicherung der ökologischen Funktionen entwickelt werden soll.

Beeinträchtigt wird dieses Natur- und Landschaftserleben durch die schlechte Wasserbeschaffenheit der Krumminer Wiek und des Achterwassers.

Die vorhandene Struktur der erholungsrelevanten Nutzungen konzentriert sich vor allem auf die umliegenden Gemeindegebiete. Im Umkreis der Halbinsel Gnitz befinden sich zahlreiche Wassersportanlagen, Wasserwanderwege und Linien der Personenschifffahrt, aber ohne Anlaufpunkt in der Gemeinde Lütow. Das Gemeindegebiet selbst hat einen Wasserwanderrastplatz nördlich des Ortsteils Netzelkow und besitzt eine gute Erschließung durch Wanderwege.

Für die gesamte Insel Usedom liegen die Schwerpunkte der zu entwickelnden Naturerlebnisangeboten auf folgenden Tourismusarten:

- Bädertourismus (Baden, Wassersport, Camping, Gesundheit)
- Seetourismus (Ausflugsfahrten, Segeln)
- Stadt-, Kultur- und Bildungstourismus
- naturorientierter Tourismus und Bildung
- Landtourismus im Hinterland (Radfahren, Reiten, Wandern)



**Abbildung 4 Auszug Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Umweltministerium M-V, 2003, Karte VI: Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge**

Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung:

Im gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden verschiedene Bereiche mit herausgehobener Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege dargestellt. Diese werden in fünf verschiedene Kategorien unterteilt: Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorrangflächen für Naturschutz und Landschaftspflege), Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorsorgeflächen für Naturschutz und Landschaftspflege), Bereiche mit besonderer Bedeutung als natürliche Überschwemmungsgebiete, Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung ökologischer Funktionen (Kompensationsräume) und Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion.

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Lütow und deren Umland werden vor allem die Flächen des Achterwassers und der Krumminer Wiek, aber auch die Südspitze der Halbinsel, die Insel Görmitz und die Waldflächen an der nördlichen Gemeindegrenze als Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung und die Entwicklung ökologischer Funktionen und somit als Vorschlag für ein Vorranggebiet, dargestellt. Im Bereich dieser Flächen befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 2049-302 "Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff", das SPA-Gebiet Nr. DE-1949-401 "Peenestrom und Achterwasser" sowie die Naturschutzgebiete N 323 "Insel Görmitz" und N 248 "Südspitze Gnitz". Als Vorranggebiet für



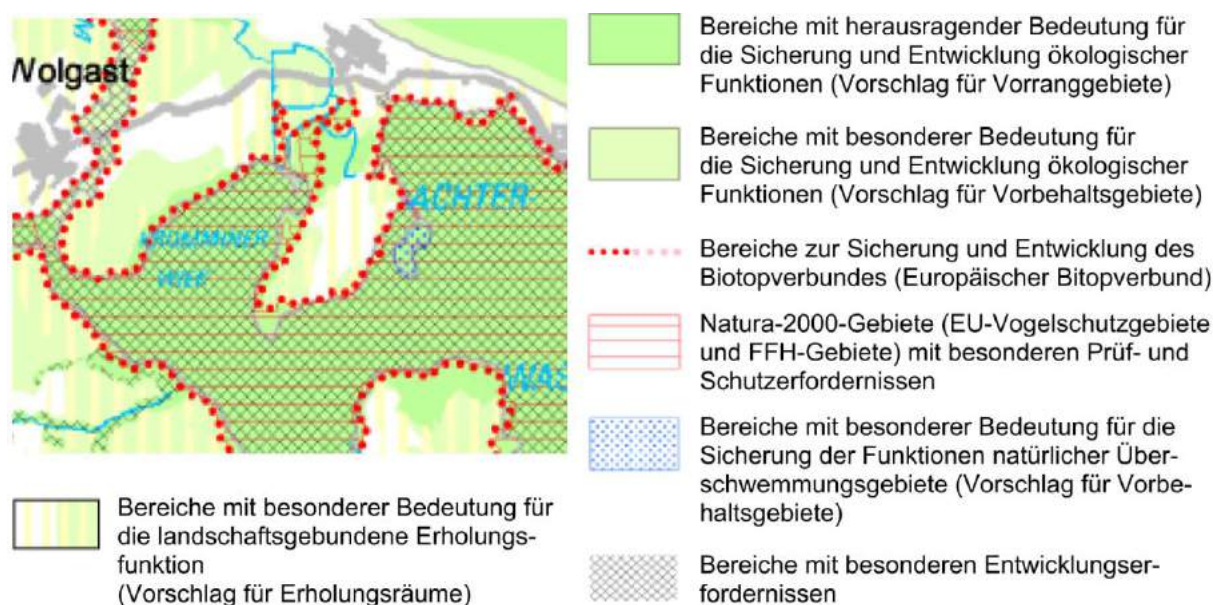
den Naturschutz und die Landschaftspflege wurden im LEP M-V (Stand Mai 2016) Teile der westlichen Ufer sowie die Südspitze des Gnitz und die Insel Görmitz ausgewiesen.

In den inneren Bereichen der Halbinsel wurden Teile des Gemeindegebietes als Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Vorschlag für Vorbehaltsgebiete) dargestellt. Die im LEP M-V festgelegten Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege umfassen das Achterwasser, die Krumminer Wiek sowie Teile der westlichen Küste und die Waldflächen im nördlichen Gemeindegebiet.

Weiterhin werden u.a. das Achterwasser, die Krumminer Wiek, die Südspitze der Halbinsel und die Insel Görmitz als Biotopverbund, welcher sich aus den FFH- und SPA-Gebieten zusammensetzt und gesichert und entwickelt werden soll, dargestellt. Die Insel Görmitz ist als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Funktion als natürliches Überschwemmungsgebiet vorgesehen. Laut dem Landschaftsprogramm M-V sollen diese Gebiete von Bebauung frei gehalten werden.

Als Bereiche mit besonderen Entwicklungserfordernissen sind das Achterwasser und die Krumminer Wiek dargestellt, da sie eine besonders schlechte Wasserqualität aufweisen. Ziel ist es die Wasserqualität im Sinne der Funktion als Lebensraum zu verbessern.

Ein Großteil des Gemeindegebietes ist als Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion dargestellt. Ziel ist die Nutzung der Landschaftsräume zu Erholungszwecken mit der gleichzeitigen Sicherung und Entwicklung der ökologischen Funktionen. Diese Bereiche sollen im Raumordnungsprogramm als "Erholungsräume" gesichert werden. Im LEP M-V ist das komplette Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet "Tourismus" ausgewiesen.



**Abbildung 5 Auszug Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Umweltministerium M-V, 2003, Karte VII: Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung**

#### **2.2.4. Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern**

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern aus dem Jahr 2009 stellt die Fortschreibung des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans aus dem Jahr 1996 dar. Die Inhalte des Landschaftsrahmenplans sind u.a. neben den gesetzlichen Grundlagen und der Zielstellung, die Darstellung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft unter Beachtung der Schutzgüter: Arten und Lebensräume; Boden, Wasser, Klima und Luft; Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und landschaftlicher Freiraum. Weiterhin werden die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege naturschutzfachliche Erfordernisse und Maßnahmen festgelegt.

#### Vorhandener und zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft:

##### 1. Arten und Lebensräume:

Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft wird für den Peenestrom mit den dazugehörigen Nebengewässern als zusammenhängendes Gebiet betrachtet. Der Peenestrom stellt eine der drei Verbindungen zwischen der Pommerschen Bucht und dem Oderhaff dar und ist von zahlreichen Buchten, darunter die Krumminer Wiek und das Achterwasser, geprägt.

Da weite Strecken der Ufer eingedeicht worden sind und nur wenige Flächen einem freien Überflutungseinfluss unterliegen, haben sich wasserseitig im Verlandungsbereich ausgedehnte Röhrichte gebildet. Es haben sich teilweise Salzgrünländer entwickelt, die sich an den geringen Salzgehalt angepasst und eine hohe Bedeutung als Brut-, Nahrungs- und Rasthabitate für Wat- und Wasservögel haben.

Aufgrund der windgeschützten Lage finden die küstendynamischen Prozesse nur im geringen Maße statt. Materialabtragungen gibt es zum Beispiel an den Steilküsten (Westküste der Halbinsel Gnitz).

Der größte Teil des Peenestroms sind makrophytenarme Flachwasserzonen mit Schlicksubstrat. Wenige makrophytenreichere Flachwasserbereiche sind in flachen, ufernahen Bereichen von kleinen und geschützten Buchten zu finden.

In der Karte zur Analyse der Arten und Lebensräume ist dargestellt, dass die Flora und Fauna des Gemeindegebietes vorrangig durch Moore, Wälder und Küstenlebensräume geprägt ist, welche Brut- und Rasthabitate für Vögel von europäischer Bedeutung bilden.

Die Prognose der zukünftigen Entwicklung von Arten und Lebensräumen wird vor allem durch den Einfluss des Klimawandels und des Menschen beeinflusst. Es ist mit Veränderungen in der Artenzusammensetzung, mit einem Anstieg des Wasserspiegels mit entsprechendem Habitatverlust, mit dem Absinken des Grundwasserspiegels und dadurch unterversorgten Feuchtgebieten und Mooren und mit Temperaturerhöhungen zu rechnen.

Durch die industrielle und touristische Nutzung sowie die küstennahe Bebauung ist mit einer weiteren Eutrophierung der Küstengewässer zu rechnen. Eine positive Entwicklung könnte durch Renaturierungsmaßnahmen (z.B. Wiedervernässung und Wiederherstellung natürlicher Überflutungsverhältnisse) erreicht werden.

Gefahren für Moorstandorte bestehen in der weiteren Entwässerung, der Bebauung und der Eutrophierung durch landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen. Im Zuge der Renaturierungsmaßnahmen im Rahmen diverser Moorschutzkonzepte soll diesen negativen Entwicklungen entgegengewirkt und die Flächen als Lebensraum wiederhergestellt werden.

Die in der Gemeinde nur gering vorkommenden offenen Trockenstandorte sind gefährdet durch die Gehölzeinwanderung im Rahmen der Nutzungsauffassung und durch die Ruderalisierung durch Nährstoffeinträge. Ziel zum Erhalt der Standorte ist u.a. die naturschutzgerechte Grünlandnutzung insbesondere in Bezug auf die Landwirtschaft.

Die Planungsregion des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern besitzt einen Waldanteil von 7,7 % und liegt damit über dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Dieser Waldbestand wird vor allem durch eine intensive forstwirtschaftliche Nutzung, Entwässerung von Feucht- und Bruchwäldern und einem geringen Alt- und Totholzanteil gefährdet. Eine positive Entwicklung soll in diesem Bereich durch die "Ziele und Grundsätze der naturnahen Forstwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern" (MLN M-V 1996) erreicht werden. Hierbei sind die Erhöhung des Anteils an standortgerechten Laubbaumarten, die Beschränkung nicht heimischer Baumarten, die Erhöhung des Anteils an gemischten und mehrschichtigen Beständen und die Verbesserung des Waldgefüges vorgesehen.

Im Bereich der Siedlungsbiotope werden im Landschaftsrahmenplan Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden, die modernen Bauweisen bei Neubauten, die Versiegelung, die intensive Pflege von Gärten und Grünanlagen und die "Verstädterung" der Dörfer als potentielle Gefährdung für die Arten und deren Lebensräume angesehen. Maßnahmen um dem entgegenzuwirken sind die Naturbelassenheit von nicht überbauten Flächen, die Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen in den Gärten, die Umsetzung denkmalpflegerischer Projekte und die Anlage von Nisthilfen, Feldstein- und Trockenmauern, Dorfteichen oder Streuobstwiesen.

Im folgenden Ausschnitt aus dem gutachterlichen Landschaftsrahmenplan sind die Lebensräume im Gemeindegebiet der Gemeinde Lütow dargestellt:



**Abbildung 6** Auszug Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2009, Karte I: Analyse der Arten und Lebensräume



**Abbildung 7 Auszug Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2009, Karte 3: Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume**

Die Bewertung der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume richtet sich nach den Vorgaben des gutachterlichen Landschaftsprogramms M-V und den Merkmalen Internationale Verpflichtungen / gesetzlicher (nationaler) Schutz, Gefährdung und Verantwortlichkeit und Leit-, Indikator- bzw. Schlüsselfunktion der jeweiligen Flächen. Die Bewertung erfolgt in den Stufen "sehr hoch" und "hoch". Die Flächen mit einer aus Landessicht hohen Priorität werden mit der Stufe "sehr hoch" und die Flächen mit Beeinträchtigungen, aber einem hohen Regenerationspotential, mit der Stufe "hoch" bewertet. Die im Gemeindegebiet vorkommenden Lebensräume mit einer sehr hohen und hohen Schutzwürdigkeit sind in der nebenstehenden Abbildung dargestellt.

## 2. Boden:

Der Boden bildet mit den Funktionen als Standort und als Lebensraum für Flora und Fauna sowie als Medium zur Speicherung, zum Transport, zum Abbau und zur Filterung verschiedenster Stoffe einen zentralen Bestandteil des Naturhaushalts.

In der Planungsregion des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern sind hauptsächlich pedologisch junge Böden anzutreffen. Die in der Region entstandenen Bodenformen stammen vor allem aus dem Weichsel-Glazial und im Zuge dessen entstandenen Grund- und Endmoränen, Sandern und holozänen mineralischen und organischen Bildungen von Becken, Tälern und Küstenzonen.

Den größten Flächenanteil der Bodenformen nehmen die Bildungen der Grundmoräne ein. Diese Ablagerungen sind vorrangig sandig und/oder lehmig mit einer häufigen Abwechslung auf engem Raum. Die vorzufindenden Böden sind dementsprechend vornehmlich Braunerden, Fahlerden und Parabraunerden bzw. Pseudogleye bei Staunässe und Gleye bei Grundwassereinfluss. Aufgrund von einer hohen Huminsäure- und Kieselsäurekonzentration neigen die Böden oft zur Podsolidierung.

Neben den genannten Bodenformen sind im Gemeindegebiet auch Moorböden (Nieder- und Erdniederermoore) vorzufinden. Um diese für die landwirtschaftliche Nutzung zu erschließen, wurden häufig Entwässerungsmaßnahmen durchgeführt, was Moorsackungen, die Mineralisierung der Torfsubstanz und die Freisetzung von Treibhausgasen zur Folge hat.



Durch die Moorsackungen fallen die Flächen oft unter NN und sind dadurch überflutungs- und vernässungsgefährdet.



**Abbildung 8 Auszug Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2009, Karte 4: Schutzwürdigkeit des Bodens**

Die künftige Entwicklung der Böden ist stark von der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung abhängig. Als gefährdend werden die Veränderung des Landschafts- und Bodenwasserhaushalts, die Moordegradierung, die ackerbauliche Nutzung auf erosionsgefährdeten Standorten, die Bodenverdichtung durch Land- und Forstwirtschaft, der Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie von organischen und anorganischen Schadstoffen, die Stickstoffeinträge aus der Luft, die Überbauung und Versiegelung, der Bodenabtrag, -auftrag, -bewegungen und die Bodenversauerung und Basenverarmung von Waldböden eingestuft.

Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen sind u.a. das Moorschutzkonzept, die an die Landwirte gerichtete Verordnung an die Einhaltung von "anderweitigen Verpflichtungen" in den Bereichen Umwelt, Futtermittel- und Lebensmittelsicherheit sowie Tiergesundheit und Tierschutz, die Durchsetzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und die Erarbeitung eines Bodenschutzprogramms durch das Land Mecklenburg-Vorpommern.

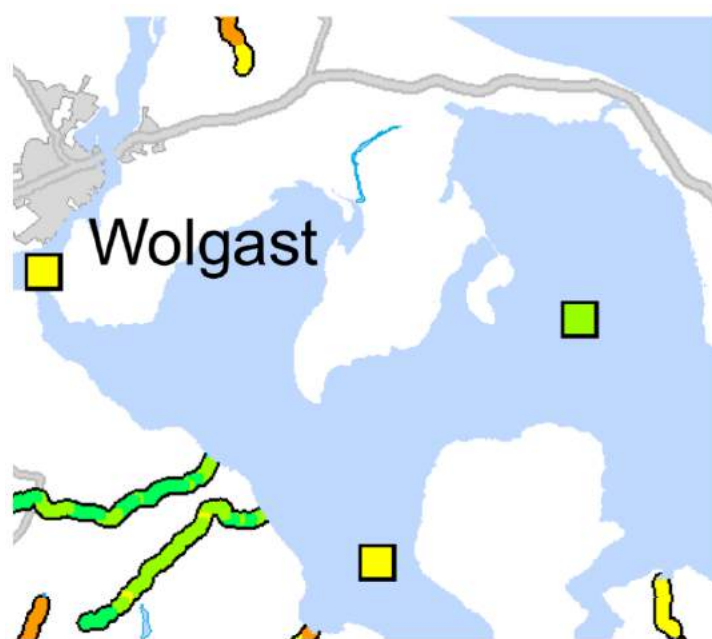
Die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nach den Punkten biotisches Ertragspotential, Speicher- und Reglerpotential und landeskundliches Potential ermittelt. Im Gemeindegebiet befinden sich Bereiche mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit.

### 3. Wasser:

In der Planungsregion Vorpommern gibt es insgesamt 478 Seen unterschiedlicher Größe, wobei die Mehrzahl nicht größer als 50 ha ist. Der größte See ist der Gothensee auf der Insel Usedom.

Der Großteil der Standgewässer ist durch Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft, durch die Entwässerung umliegender Moore und durch kommunale Abwässer einer Eutrophierung ausgesetzt. Lediglich 35% der Seen können noch als mesotroph oder eutroph (nährstoffreich) eingestuft werden. 65% der Seen sind als polytroph und hypertroph (nährstoffüberlastet) einzustufen. Folgen sind starke Sauerstoffschwankungen, temporäre Sauerstoffdefizite, hohe pH-Werte und die Beschleunigung der Verlandungsprozesse.

Zu den verschiedenen in der Region vorkommenden Fließgewässertypen zählen auch die Rückstau- bzw. brackwasserbeeinflussten Ostseezuflüsse zu denen auch die Peene gehört, welche in den Peenestrom mündet. Bei höheren Wasserständen in dem Küstengewässer



Trophieklassifizierung der Küstengewässer

■ stark eutroph      ■ polytroph

kommt es zur Fließrichtungsumkehr und das Brackwasser kann dabei bis zu 60km ins Landesinnere gelangen. Diese Zuflüsse fließen durch die in der letzten Eiszeit entstandenen Flusstäler und haben nur ein geringes Gefälle. Sie sind z.T. tiefgründig vermoort und weisen auf der Gewässersohle eine dicke Auflage aus Sand auf.

Im Planungsgebiet des Landschaftsrahmenplans befinden sich auch zahlreiche innere Küstengewässer wie Bodden, Haffs, brackwasserbeeinflusste Flussmündungen und Strandseen. Auch der Peenestrom gehört zu eben diesen inneren Küstengewässern. Er bildet eine Verbindung zwischen der

Pommerschen Bucht und dem Oderhaff und hat ein Einzugsgebiet von 5.772 km<sup>2</sup>. Aufgrund dessen und aufgrund der Flusswasserzufuhr aus Peene und Oder weist der Peenestrom eine relativ hohe Nährstoffbelastung auf und wird als polytroph eingestuft. Die Salinität schwankt zwischen 2 und 7 PSU, je nachdem wie hoch der Zufluss von frischem Ostseewasser ist. Die Gewässergüte des Peenestroms inkl. der Nebengewässer liegt zwischen 4 (stark eutroph, südl. Peenemündung und Achterwasser) und 5 (polytroph, südl. Wolgast, Höhe Lassan und Peenemündung).

Grundwasser ist in der Planungsregion Vorpommern in ausreichender Menge und Qualität verfügbar. In bestimmten Bereichen

**Abbildung 9 Auszug Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2009, Karte 5: Gewässergüte, Strukturgüte**

ist die Grundwassersituation dennoch problematisch, u.a. auch auf der Insel Usedom.

Ursachen sind u.a. das Fehlen von ergiebigen Grundwasserleitern mit ausreichend großen Einzugsgebieten, die großen Bedarfsmengen und erhöhte Chloridkonzentrationen aufgrund von Kontakt mit Küstenablagerungen (Strandsand) oder aufgrund des Aufstiegs von salzhaltigem, geogenen Wasser bei Druckentlastung infolge von Grundwasserentnahme.

Die durchgeführten, umfangreichen Entwässerungsmaßnahmen haben zu einer Absenkung der Grundwasserleiter geführt. Dies hatte u.a. das Trockenfallen der höheren Bereiche und die Entwässerung von Feuchtgebieten zur Folge. Außerdem konnten an einigen Grundwasserkörpern Belastungen durch Stoffeinträge gemessen werden.

Ziele für die zukünftige Entwicklung der Wasserflächen sind das Erreichen von mindestens einem "Guten ökologischen Zustand" und einem "Guten chemischen Zustand" und bei



Grundwasser einem "Guten Zustand", die Reduzierung der Belastung durch Nährstoffeinträge (insbesondere Nitrat) und die Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit. Für das Grundwasservorkommen wurden verschiedene Stufen der Schutzwürdigkeit festgelegt.

**Abbildung 10 Auszug Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2009, Karte 6: Schutzwürdigkeit des Grundwassers**

#### 4. Klima und Luft:

Das Klima der Planungsregion Vorpommern wird von zwei sich überlagernden Klimaübergängen beeinflusst. In west-östlicher Richtung geht das ozeanisch geprägte subatlantische Klima in das kontinentale Klima über. In nord-südlicher Richtung geht das Küstenklima der Ostsee in das Binnenlandklima über.

Während die nord-westlichen Bereiche als "niederschlagsnormal" bis zu "niederschlagsreich" bewertet werden können, sind die süd-östlichen Bereiche eher "niederschlagsbenachteiligt" oder "niederschlagsarm". Außerdem ist der süd-östliche Bereich durch größere Temperaturamplituden, eine längere Sonnenscheindauer, eine höhere Frostgefährdung und einen stärkeren Land-Seewind-Effekt geprägt. Zu diesem Raum zählt auch die Insel Usedom.

Luftschadstoffe werden in der Region vor allem durch den Straßenverkehr (Kohlenmonoxid, Stickoxide, Benzol), die Landwirtschaft (Ammoniak, Großviehanlagen, Ernteperiode) und die Kommunen/Siedlungsgebiete (Staub und Schwefeldioxid z.B. bei Hausbränden) emittiert. Die bisher gemessenen Konzentrationen sind allerdings für Menschen ungefährlich. Auch bei den Messwerten von Ozon und Feinstaub wurden die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen sind landesweit geringfügig gesunken und es wird mit einer weiteren Abnahme gerechnet.

Die zukünftige Entwicklung der Luftqualität ist in der Planungsregion stark von der Entwicklung des Verkehrsaufkommens abhängig. Eine Erhöhung der Emissionen durch den MIV (motorisierter Individualverkehr) und den Straßenferngüterverkehr ist sehr wahrscheinlich. Dem könnte durch die Erhöhung des Anteils an schadstoffarmen Fahrzeugen im MIV und im Ferngüterverkehr entgegengewirkt werden. Der größte Teil der CO<sub>2</sub>-Emissionen wird durch die Energiegewinnung erzeugt, da der Anteil der regenerativen Energien nach wie vor wächst, ist mit einem weiteren Rückgang der CO<sub>2</sub>-Emissionen auszugehen. Durch den fortschreitenden Klimawandel wird es voraussichtlich zu einer Erhöhung der Temperaturen, zu einer Veränderung in der Niederschlagsverteilung und zu einer Zunahme von Extremwetterereignissen kommen (insbesondere in der 2. Hälfte des 21. Jahrhunderts). Durch das Moorschutzkonzept soll die zunehmende Freisetzung von CO<sub>2</sub>-Gasen aus den entwässerten Mooren reduziert werden.

Die Schutzwürdigkeit der Fläche im Bezug zum Klima und zur Luft wird im Landschaftsrahmenplan Vorpommern nur allgemein beschrieben, so besitzen insbesondere Gewässer und große Waldgebiete eine ausgleichende Wirkung und haben somit eine sehr hohe Bedeutung. Freiflächen werden als Kaltluftentstehungsgebiete einer hohen bis mittleren Bedeutung zugeordnet (hohe Bedeutung = feuchte Grünländer und Grünländer für die Frischluftzufuhr, mittlere Bedeutung = andere Grünländer der Mineralstandorte).

#### 5. Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft:

Der Zustand der Landschaft wird im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan durch die Kriterien Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Naturnähe/Kulturgrad bestimmt.

Die Vielfalt der Landschaft zeichnet sich durch das Spektrum an Landschaftselementen und -strukturen und deren Anordnung aus. Die Eigenart bezeichnet die über die Zeit entstandene Charakteristik einer Landschaft. Diese wird u.a. durch die Topografie (Relief) oder auch durch den menschlichen Einfluss (z.B. Siedlungsformen, Kulturlandschaften) geprägt. Die Bewertung der Naturnähe bzw. des Kulturgrades im Sinne des Landschaftsbildes ist abhängig vom Eindruck, den die Landschaft erzeugt, weniger von der tatsächlichen Naturnähe im ökologischen Sinne. Ziel dabei ist die Herstellung des ursprünglichen Charakters der Natur, wobei der menschliche Einfluss in den Hintergrund rückt. Als Schönheit einer Landschaft wird das harmonische Zusammenspiel von landschaftstypischen Elementen mit möglichst geringem Beeinflussungsgrad und der sichtbaren Eigenart der Landschaft betrachtet. Die Schönheit der Landschaft ist demzufolge abhängig von den vorgenannten Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe/Kulturgrad.

Neben den genannten Faktoren ist der Eindruck einer Landschaft aber auch noch von anderen Sinnen (z.B. Hören und Riechen) abhängig.

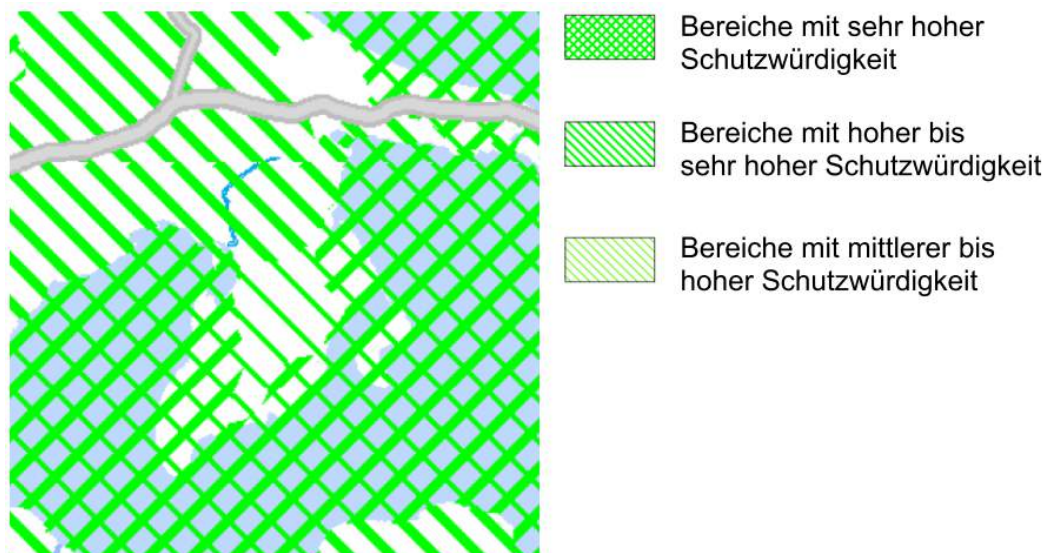
Durch diverse gesetzliche Regelungen u.a. in Bezug auf die Landwirtschaft, ist zukünftig mit einem Zuwachs der landschaftlichen Vielfalt zu rechnen, wobei die Veränderung der Anbaustrukturen (Energie- und Rohstoffpflanzen) wiederum einen negativen Effekt haben könnte. Durch die Umsetzung von raumwirksamen Vorhaben (Windenergie, Baugebiete, Straßen) kann es zur Reduzierung der Eigenart und der Naturnähe der Landschaft kommen. Zusammengefasst ist mit einer Abnahme der Schönheit der Landschaft zu rechnen. Lokal könnte durch die Umsetzung naturschutzfachlicher Zielstellungen (Moorschutzkonzept, Renaturierung) eine Erhöhung der Naturnähe erreicht werden.

Die Schutzwürdigkeit für das Landschaftsbild wurde unter Beachtung der Indikatoren



Relief, Nutzungswechsel und Raumgliederung (= Vielfalt),  
Vegetation, Ursprünglichkeit und Flora/Fauna (= Naturnähe),  
Harmonie, Zäsuren und Maßstäblichkeit (= Schönheit) und  
Einzigartigkeit, Unersetzbarkeit und Typik (= Eigenart) festgelegt.

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Lütow befinden sich Bereiche von mittlerer bis sehr hoher Schutzwürdigkeit:



**Abbildung 11 Auszug Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2009, Karte 8: Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds**

### 6. Landschaftlicher Freiraum:

Im bundesweiten Vergleich weißt das Land Mecklenburg-Vorpommern einen hohen Anteil an unzerschnittenen Freiräumen auf. Dies wird vor allem durch die gegebene natürliche Ausstattung, die geringe Bevölkerungsdichte und die historische Landschaftsentwicklung beeinflusst und ist für das Bundesland zum touristischen Alleinstellungsmerkmal geworden. Die landschaftlichen Freiräume werden meist durch die Infrastruktur begrenzt und haben die Funktionen der Sicherung der Qualität von Natur und Landschaft (Vielfalt, Eigenart und Naturnähe), als Reproduktions-, Nahrungs- und Aufenthaltsräume für die naturraumtypische Flora und Fauna, als Schutz abiotischer Standortfaktoren, als Schutz vor Lärm und als Flächenpotential für die nachhaltige Nutzung der Naturgüter (naturverträgliche Land- und Forstwirtschaft).

Die zukünftige Entwicklung des landschaftlichen Freiraums wird durch den Neubau von Verkehrsanlagen, Windenergieanlagen und den Tourismus und die Siedlungsentwicklung beeinflusst. Insgesamt ist mit einer Reduzierung der unzerschnittenen Freiräume zu rechnen. Die Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume wurde im Landschaftsrahmenplan Vorpommern nach verschiedenen Merkmalen bewertet, darunter z.B. die Größe, Naturnähe, Verkehrsarmut, Funktion als Nahrungs- und Rastplatz, Landschaftsbild, Erholung und Schutzgebietsstatus. Im Gemeindegebiet der Gemeinde Lütow sind alle Stufen der Schutzwürdigkeit vertreten. Die nördlichen und westlichen Bereiche sowie Teilbereiche des östlichen Gemeindegebietes weisen eine sehr hohe Schutzwürdigkeit, der süd-östliche Teil eine hohe Schutzwürdigkeit und die innenliegenden Flächen eine mittlere bis geringe Schutzwürdigkeit auf.



**Abbildung 12 Auszug Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2009, Karte 9: Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume**

### Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Qualitätsziele für die Großlandschaften:

Im Folgenden werden die Ziele des Landschaftsrahmenplans Vorpommern für die einzelnen Naturgüter, bezogen auf das Planungsgebiet des vorliegenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Lütow und der Umgebung, erläutert.

#### 1. Arten und Lebensräume:

Die Ziele für die inneren Seegewässer (Peenestrom und Achterwasser) sind die Sicherung der Nahrungs- und Rastplatzfunktion der Boddenlandschaften, der Erhalt des Lebensraumsystems aus Sandbänken, Windwatt und der Riffe als Nahrungs-, Reproduktions- und Aufzuchtgebiet, die Reduzierung bzw. Vermeidung von Stoffeinträgen aus der Luft und vom Land und die Beschränkung der Störung durch maritime Freizeitnutzungen während der Rastzeit.

Weitere Ziele sind der Erhalt der naturnahen Standgewässer und Seen mit der spezifischen Fauna und Flora, der Erhalt und die Sicherung der größeren Seen als Brut- und Rasthabitat und die Verbesserung der Gewässertrophie in den durch Nährstoffeinträge beeinträchtigten Seen.

Im Bereich der Landwirtschaft sind die Ziele für das Naturgut "Arten und Lebensräume" der Erhalt und die Verbesserung der Funktion der Agrarflächen als Nahrungshabitat, die Entwicklung der Funktionsfähigkeit von Söllen, Kleingewässern und Feuchtbereichen in der Agrarlandschaft, die Sicherung und Ausweitung nachhaltiger Bewirtschaftungsformen und die damit verbundene Verbesserung der Lebensraumqualität, der Erhalt und die Pflege landschaftstypischer Strukturen mit Vernetzungs- und Trittsteinfunktion und der Erhalt bzw. die Entwicklung typischer Grünlandgesellschaften in ihrer Habitatfunktion.

In den Siedlungsräumen sind die Ziele der Erhalt von Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse an Wohn- und Nebengebäuden, der Erhalt der Zugänglichkeit und Habitateignung von Kellern, Ruinen und Kasematten, die Schaffung von Nisthilfen und Quartierangeboten für Fledermäuse und Vögel, der Erhalt von Sekundärhabitaten auf lückigem Mauerwerk, die Berücksichtigung

der Artenvorkommen bei Sanierungen, der Erhalt von unversiegelten Ruderalflächen für die ortstypische Flora und Fauna und der Erhalt von Altbäumen und dörflichen Parkanlagen.

In Bezug auf die EU-Vogelschutzrichtlinie sind die Ziele der Erhalt und die Entwicklung der Lebensraumqualität, der Erhalt von Rastplatzzentren der Bodden- und Binnengewässer sowie Landflächen, die Sicherung der Nahrungsgebiete auf Agrarflächen angrenzend zu den Rastplatzzentren und die weitgehende Ungestörtheit von Schlaf- und Ruheplätzen sowie den dazugehörigen Nahrungsgebieten.

### 2. Boden:

Generell wurden für das Naturgut Boden vier Leitlinien vorgegeben. Diese legen fest, dass der Verbrauch des Bodens so gering wie möglich gehalten werden und die Versiegelung soweit wie möglich begrenzt werden soll. Die natürliche Vielfalt an Bodenarten und -typen sowie Oberflächenformen soll erhalten und die natürlichen Funktionen gesichert werden. Naturnahe, unentwässerte und mäßig entwässerte Moorböden sollen in ihrem Zustand zumindest erhalten werden. Durchströmungs- und Küstenüberflutungsmoore sollen auf nationaler Ebene geschützt werden, gleiches gilt für die oligo- bis mesotrophen Niedermoore / Sümpfe sowie für die Regen- und Zwischenmoore. In dem Zusammenhang soll auch eine Erhöhung der Grundwasserstände erreicht werden. Als letzte Leitlinie sollen seltene und geowissenschaftlich bedeutsame Böden, natur- und kulturhistorisch bedeutsame Böden sowie morphogenetische Bildungen besonders geschützt werden.

Für das Usedomer Hügel- und Boddenland wurde folgendes spezifisches Ziel formuliert: Die Wasserverhältnisse in den geschädigten Niedermoorbereichen sollen wiederhergestellt werden, um weitere Degradationsprozesse des Bodens zu verhindern (Torfzehrung, Sackung).

### 3. Wasser:

Die Gewässer sollen so gesichert und bewirtschaftet werden, dass ihre ökologische Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Flora und Fauna sowie ihre natürliche Selbstreinigungskraft gewährleistet werden kann. Die landestypischen Formen, Ausprägungen und Eigenarten der Gewässer sollen in ihrer Vielfalt erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Die Gewässergüte soll in einer guten Qualität erhalten bzw. dahingehend entwickelt werden, sodass die natürlichen Verhältnisse und die Lebensraumfunktion gewährleistet werden können.

In der Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland sollen die Boddengewässer vor Nähr- und Schadstoffeinträgen geschützt werden, dies betrifft insbesondere die Einträge aus Landwirtschaft, Niedermooren und kommunalen Abwässern. Weiterhin sollen die natürlichen Wasserstands- und Überflutungsverhältnisse wiederhergestellt werden.

### 4. Klima und Luft:

Im Zusammenhang mit dem Naturgut Klima und Luft werden im Landschaftsrahmenplan Vorpommern folgende Handlungsschwerpunkte genannt: Die Emissionen von klimarelevanten Gasen aus entwässerten Mooren sollen durch die Wiederherstellung der natürlichen / naturnahen Wasserverhältnisse und die damit verbundene Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der Moorflächen, reduziert werden. Die Emissionen von Ammoniak aus der Landwirtschaft sollen durch die Verbesserung der Güllelagerung und -ausbringung ebenfalls

reduziert werden. Die vorhandene gute Luftqualität soll erhalten bzw. in einigen Bereichen (größere Städte) verbessert werden. Hierzu sollen die Emissionen aus dem Straßenverkehr und den Siedlungsflächen reduziert werden, u.a. durch den Einsatz von erneuerbaren Energien und der Reduzierung des Verkehrsaufkommens. Außerdem sollen besonders empfindliche Ökosysteme, wie z.B. Wälder, Magerstandorte, Heiden, Feuchtgebiete und Gewässer vor der Überschreitung von schädlichen Stoffeinträgen (critical loads) geschützt werden, dies betrifft besonders Stickstoff- und Säureeinträge sowie Schwermetalle und persistente organische Verbindungen.

#### 5. Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft:

Für die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft werden folgende Leitlinien festgelegt: Die Landschaftsbereiche mit einer hohen Bedeutung für das Landschaftserleben sollen vorrangig vor Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Zersiedelung, Zerschneidung, landschaftsuntypische bauliche Anlagen) geschützt werden. Bereiche mit einer geringen landschaftlichen Qualität sollen in Bezug auf das Natur- und Landschaftserleben entwickelt werden. Des Weiteren sollen die landschaftstypischen Strukturelemente (u.a. Alleen, Hecken, Baumreihen, Feldgehölze) im Sinne der landschaftlichen Vielfalt geschützt, gepflegt und entwickelt werden, gleiches gilt für die Zeugnisse der glazialen Landschaftsentstehung (Relief, Oszüge, Sölle) und der kulturhistorischen Entwicklung (Großstein- und Hügelgräber, Burgwälle, Schlösser, Guts- und Parkanlagen usw.). Die in vielen Bereichen unzerschnittene und ungestörte Landschaft soll erhalten bleiben.

In der Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland soll die Landschaft als Raum für die landschaftsgebundene Erholung entwickelt werden. Die durch die Anlandungs- und Abtragungsprozesse geformten Küsten sollen in ihrer landschaftlichen Eigenart erhalten bleiben und der Küstenstreifen vor Bebauung geschützt werden. Bauliche Anlagen mit einer großen Fernwirkung sowie Altanlagen sollen zurückgebaut oder in die Landschaft eingebunden werden. Die landschaftstypischen Strukturen (u.a. Kopfweiden, Alleen) sollen erhalten, gepflegt und ggf. neu gepflanzt werden. Der Erlebnis- und Erholungswert des Südteils der Insel Usedom soll durch die Entwicklung von strukturreichen Weiden und Driften auf ackerbaulich genutzten und ertragsschwachen Flächen erhöht werden. Der strukturreiche Wechsel der Acker-, Wald-, Niederungs- und Gewässerflächen soll erhalten bleiben.

#### 6. Landschaftlicher Freiraum:

In der Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland ist der Westteil der Halbinsel Gnitz ein bedeutsamer landschaftlicher Freiraum. Für die bedeutenden landschaftlichen Freiräume sind folgende Qualitätsziele festgelegt: Die landschaftlichen Freiräume sollen als zusammenhängendes System unzerschnittener Freiräume gesichert und entwickelt werden. Um die Durchlässigkeit der Landschaft für mobile Tierarten zu gewährleisten sollen Maßnahmen zum Habitatverbund und zur Landschaftszerschneidung getroffen und eine weitere Segmentierung der Landschaft verhindert werden. Die spezifischen Anforderungen der landschaftlichen Freiräume sollen in Bezug auf die Nutzungen durch Verkehr, Windenergie, Wasserwirtschaft und der Siedlungsentwicklung besonders beachtet werden. Ebenso soll die touristische Entwicklung auf die Schutzerfordernisse störungssensibler Tierarten abgestimmt werden. Zum Schutz der landschaftlichen Freiräume sollen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete) ausgewiesen werden.



### **3. GESAMTGEMEINDLICHE BETRACHTUNG DER SCHUTZGÜTER**

#### **3.1. SCHUTZGUT MENSCH**

---

Das Schutzgut Mensch beschreibt die Umweltfaktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen auswirken können.

Die klimatischen Bedingungen in der Gemeinde Lütow sind vom Küstenklima geprägt und es herrscht im Allgemeinen eine gute Luftqualität aufgrund der geringen Besiedlungsdichte der Region.

Auswirkungen auf den Menschen im Sinne des Immissionsschutzes gehen von den Ölpumpen des Gemeindegebietes aus. Der Standort befindet sich jedoch in der Endförderphase. Weitere Immissionsbelastungen gehen saisonal von dem hohen Tourismusaufkommen aus. Die Straßen der Gemeinde sind nur mäßig frequentiert, die am meisten genutzte Verbindung ist die VG29 von Zinnowitz nach Lütow.

Neben der Funktion als Wohnort dient ein Großteil der Gemeindeflächen auch der Erholungsnutzung. Die wichtigste Rolle spielen dabei die Naturbadestellen und die naturgebundene Erholung. Störendes Gewerbe oder Industrie ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Es gibt lediglich ein Gewerbestandort an der VG 29, nördlich der Ortslage Neuendorf und einen kleinen KfZ-Betrieb in der Ortslage Lütow, welche aber beide keinen negativen Einfluss auf die Wohnstandorte haben.

#### **3.2. SCHUTZGUT BODEN**

---

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

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

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

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

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

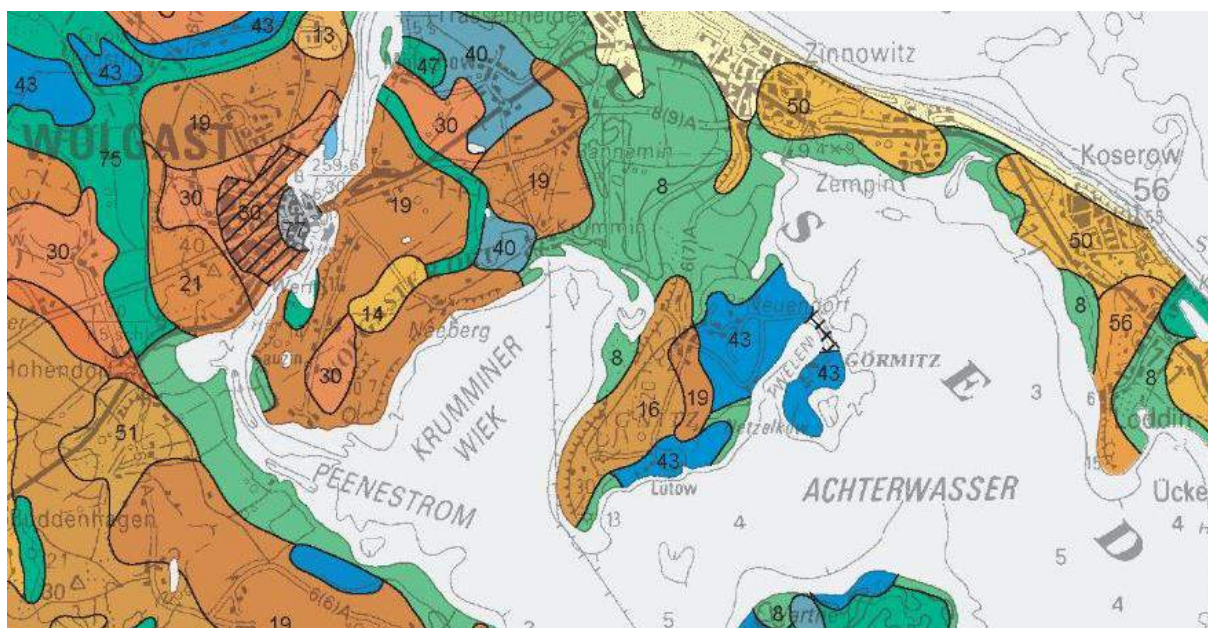
Die holozänen Sande der Dünen sind meist mit Muschelschalenresten, Humusboden und Ortssedimenten, gelegentlich auch mit Torfstreifen durchsetzt. In den Niederungsbereichen wird der holozäne Sand durch organische Böden wie Moorerde und Torf überdeckt.

Die Gemeinde Lütow gliedert sich in die Bodengroßlandschaft 'Ostsee- und Boddenküste' ein. Im Untersuchungsraum lassen sich 4 Bodentypen feststellen (s. Bodenübersichtskarte - Abbildung 13). Die Böden der Ortslage Lütow sowie die östliche Hälfte der Halbinsel setzen sich verbreitet aus Gley-Böden zusammen. Der Geschiebemergel wird teilweise durch geringmächtige Sande bedeckt. In der Bodenübersichtskarte mit der Ziffer 43 dargestellt.

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

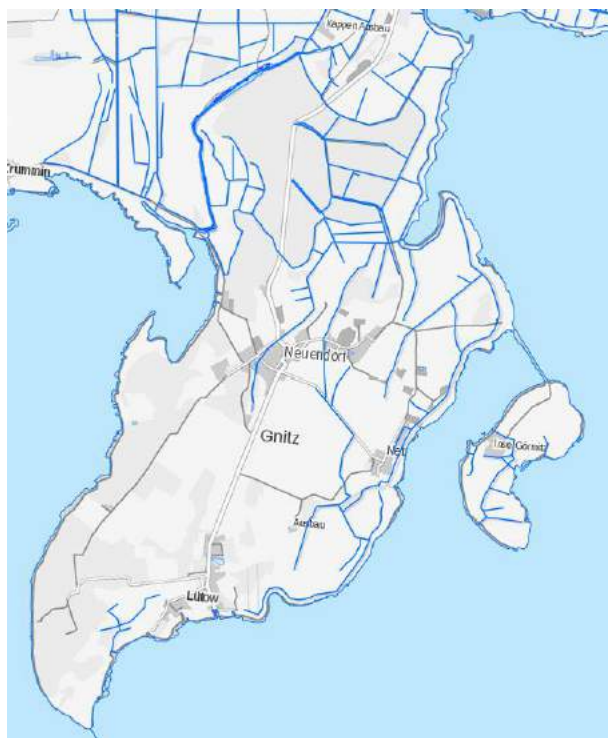
Zwischen den genannten Böden erstreckt sich nördlich der Ortslage Lütow ein schmales Band aus Braunerden, dargestellt mit der Ziffer 19. In diesem Bereich können selten Fahlerden und Geschiebelehm vorkommen.

Nördlich der Ortslage Neuendorf finden sich überwiegend Niedermoorböden in Strandlagen oder über marinem Sand, selten Gley. In der Bodenübersichtskarte mit der Ziffer 8 dargestellt. Die Insel Görmitz wird überwiegend aus Geschiebemergel gebildet. Im nördlichen Bereich der Gemeinde Lütow tauchen die pleistozänen Sande zur Tiefe hin ab, und werden durch holozäne Sande mit geringmächtiger Torfabdeckung überlagert. Bei den meist vorherrschenden Sandböden kommt es teilweise zu starker Bodenverarmung (Bodenwertzahl 35).



**Abbildung 13 Bodenübersichtskarte der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe**

### 3.3. SCHUTZGUT WASSER



**Abbildung 14 Gewässerstruktur der Gemeinde Lütow, Kartenportal Umwelt M-V**

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

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

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

### 3.4. SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

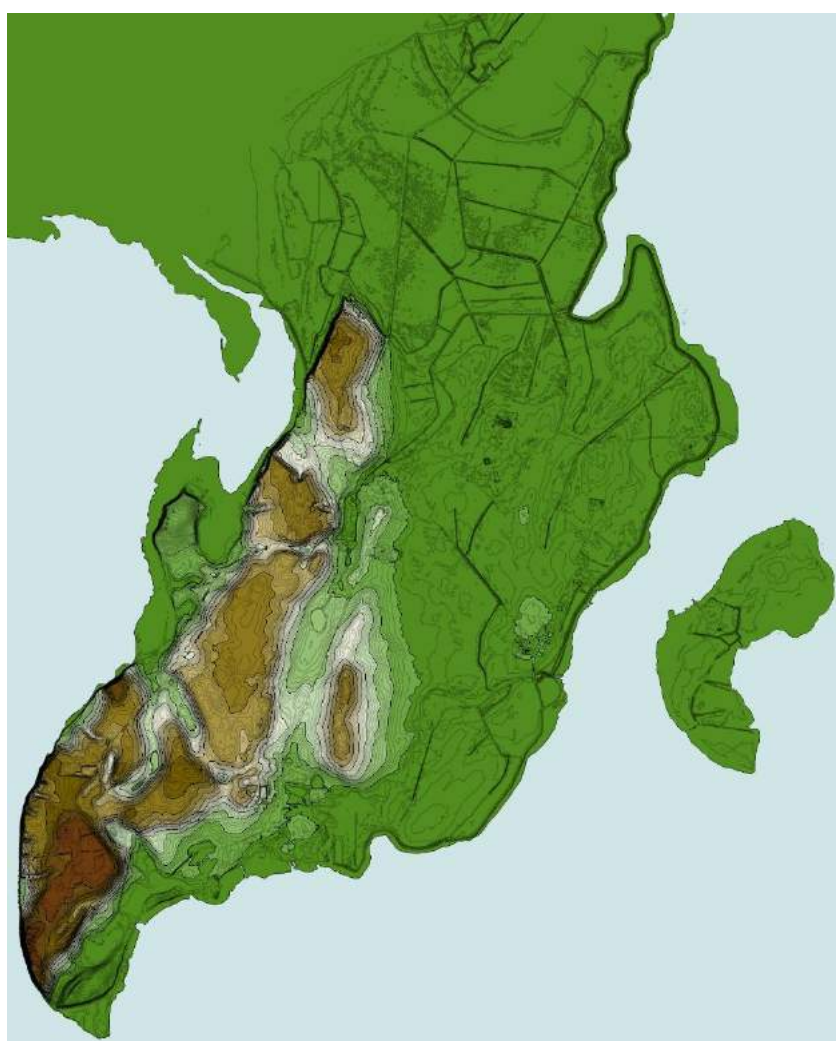
Die Insel Usedom liegt im Ostseeküstenklima. Das gemäßigte Klima weist kontinentale und maritime Merkmale auf. Vorherrschend ist jedoch das milde gemäßigte Meeresklima mit warmen Sommern (üblicherweise ohne die ganz große Hitze) und milden, feuchten Wintern. Mit ca. 1.900 Sonnenstunden im Jahr ist Usedom,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

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

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

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

### 3.5. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD



**Abbildung 15 Relief der Gemeinde Lütow, eigene Darstellung**  
(Grundlage: digitales Geländemodell d. LAiV M-V)

Prägend für das Landschaftsbild der Gemeinde Lütow sind die historisch in der letzten Eiszeit vor 15.000 Jahren gewachsenen Höhenunterschiede mit Differenzen zwischen 0 und 30m. Die westliche Küste der Halbinsel ist aufgrund der Höhenentwicklung von Steilküsten geprägt. Das östliche Ufer ist eher flach und wurde aus diesem Grund mit Deichen geschützt.

Kennzeichnend für die Region ist vor allem die Diversität der Landschaftsformen auf kleinem Raum. Auf der Halbinsel sind Bereiche der Binnenküste, Seen, Moorflächen, Wälder und Offenlandschaften zu finden.

Im westlichen, südlichen und nördlichen Teil ist das Gemeindegebiet durch die

Waldflächen geprägt, wogegen die Flächen im östlichen Teil für den Ackerbau genutzt werden. Strukturebende Elemente sind vor allem die Be- und Entwässerungsgräben, die sich durch die Landschaft ziehen.



Die Sichtbeziehungen reichen an der westlichen Küste bis an die andere Uferseite des Achterwassers, nach Lassan und teilweise bis nach Wolgast. Einen besonderen Wert für das Landschaftsbild haben die naturnahen Bereiche an der Südspitze des Gnitz und der Insel Görnitz. Diese sind neben Wald- und Ackerflächen vor allem durch naturnahe Grünflächen geprägt und als Naturschutzgebiete festgelegt.

### **3.6. SCHUTZGUT KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER**

---

Unter Kulturgütern sind nicht nur rechtsverbindlich geschützte Objekte zu verstehen, sondern alles, was das Bild einer Kulturlandschaft prägt. Als sonstige Sachgüter werden Objekte bezeichnet, die „in markanter Weise Zeugnis geben von der Wirtschafts- und Sozialgeschichte einer Region“. Gemeint sind aber außerdem auch wirtschaftliche Werte, die erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Kulturhistorisch prägende Objekte in der Gemeinde sind sämtliche Gebäude des ehemaligen Gutes der Familie von Lepel. Dazu zählen mehrere Gebäude im Ortsteil Neuendorf und Netzelkow. Diese sind zum Großteil gut erhalten. Weitere bedeutende Objekte sind die Großsteingräber, von denen nur noch ein Teil erhalten ist. Außerdem gibt es im Gemeindegebiet mehrere Bodendenkmale.

### **3.7. SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA**

---

Das Gemeindegebiet liegt im Naturpark "Insel Usedom", welcher eine Fläche von ca. 59.000 ha umfasst. Die Region ist eine der vogelreichsten Deutschlands und bietet auch für einige seltene Amphibien und Säugetiere einen Lebensraum.

Kennzeichnend für die Region sind außerdem die zahlreichen naturnahen Biotope (z.B. Dünen, Moore, Trockenrasen, Wälder, Wasserbiotop und Salzgrasländer) und der hohe Anteil an Waldflächen (ca. 11 %). Besondere Waldtypen sind die Moor- und Bruchwälder, die Buchen- und Eichenwälder und die Küsten-Kiefernwälder.

In den Jahren 2017/2018 wurde im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes der Gemeinde Lütow das komplette Gemeindegebiet gemäß der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände in Mecklenburg-Vorpommern (Landesamt für Umwelt und Natur, 1998) kartiert.

Laut dem Kartenportal Umwelt des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, konnten folgende Arten der Roten Liste im Gemeindegebiet festgestellt werden:

#### Fauna:

- Biber  
(Rote Liste der gefährdeten Säugetiere M-V, Stand 1991, Gefährdungsgrad 3 = gefährdet)
- Fischotter  
(Rote Liste der gefährdeten Säugetiere M-V, Stand 1991, Gefährdungsgrad 2 = stark gefährdet)
- Kammmolch

(Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien M-V, Stand 1991 ,Gefährdungsgrad 2 = stark gefährdet)

- Flussdeckelschnecke  
(Rote Liste der gefährdeten Schnecken und Muscheln des Binnenlandes M-V, Stand 2002, Gefährdungsgrad 3 = gefährdet)
- Große Flussmuschel  
(Rote Liste der gefährdeten Schnecken und Muscheln des Binnenlandes M-V, Stand 2002, Vorwarnliste)
- Kranich  
(Rote Liste der Brutvögel M-V, Stand 2014, ungefährdet)
- Rotmilan  
(Rote Liste der Brutvögel M-V, Stand 2014, Vorwarnliste)
- Seeadler  
(Rote Liste der Brutvögel M-V, Stand 2014, ungefährdet)
- Weißstorch  
(Rote Liste der Brutvögel M-V, Stand 2014, Gefährdungsgrad 2 = stark gefährdet)

#### Flora:

- Mücken-Händelwurz (nicht in der Roten Liste geführt)
- Kriechendes Sumpfdeckelmoos (Rote Liste der gefährdeten Moose M-V, Stand 2009, ungefährdet)

### **3.8. SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIELFALT**

---

Die biologische Vielfalt, oder auch die Biodiversität, bezeichnet die Vielfalt der Organismen und der Ökosysteme zu denen sie gehören. Ein Verlust der Biodiversität kann unter anderem durch eine Veränderung in der Flächennutzung (Landwirtschaft und Rodung), Klimaveränderungen, Stoffeinträge in Boden, Gewässer und Luft sowie der Einführung von Neophyten einhergehen.

Die Gemeinde Lütow verfügt über eine hohe Biodiversität. Sie ist gekennzeichnet durch eine hohe Vielfalt an verschiedenen Ökosystemen, dazu zählen Wälder, Seen, Moorflächen, Ackerbauflächen, Feuchtbiotope, naturnahe Grünflächen und Binnenküstenbereiche mit einer entsprechenden Ausstattung an verschiedenen Organismen, die teilweise auch als gefährdet gelten.

Bereits bestehende Gefährdungen für die biologische Vielfalt stellen vor allem die Land- und Forstwirtschaft sowie die Schadstoffeinträge und die Belastung durch den Tourismus dar. Die Südspitze des Gnitz und die Insel Görnitz wurden zum Schutz der Flora, Fauna und Biodiversität als Naturschutzgebiete festgesetzt.

#### 4. METHODISCHE VORGEHENSWEISE ZUR BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Zugleich wurde für jedes einzelne Schutzgut eine Empfindlichkeitsstufe, unabhängig von dessen Schutzwürdigkeit, definiert. Die Skalierung der Stufen ist in nachfolgender Darstellung abgebildet:

Stufe 0	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
keine Erheblichkeit	sehr geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittelschwere Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	sehr hohe Erheblichkeit

Umweltauswirkungen können von ihrer Erheblichkeit abgeschwächt werden, wenn Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung die Erheblichkeit deutlich reduzieren.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Fauna, Flora, biologische Vielfalt, Boden und Wasser, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Untersucht wurden die 12 in folgender Abbildung dargestellten Änderungsbereiche:

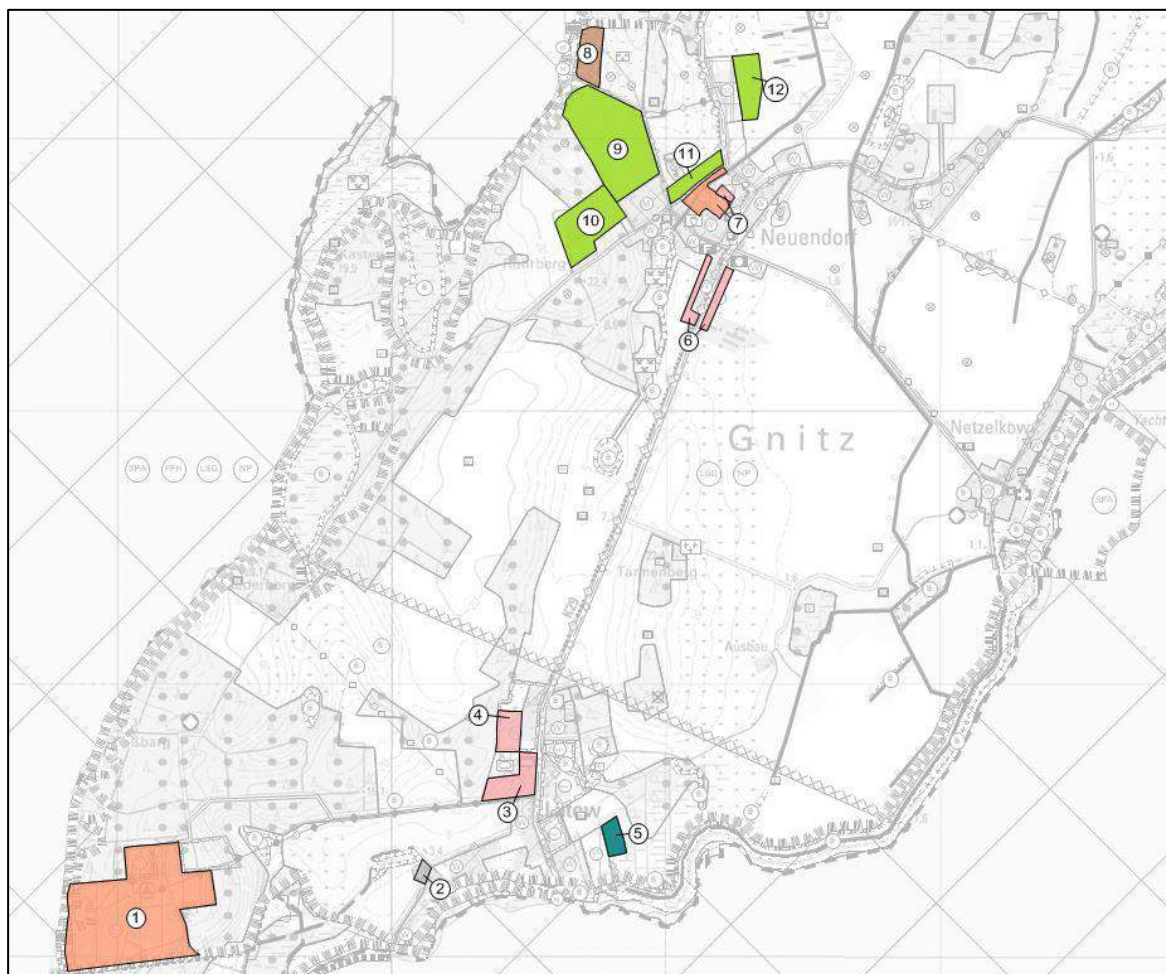


Abbildung 16 Änderungsbereiche des vorliegenden Flächennutzungsplans

## 5. ÄNDERUNGSBEREICHE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

### 5.1. ÄNDERUNGSBEREICH NR. 1 - SONDERGEBIET "CAMPING"

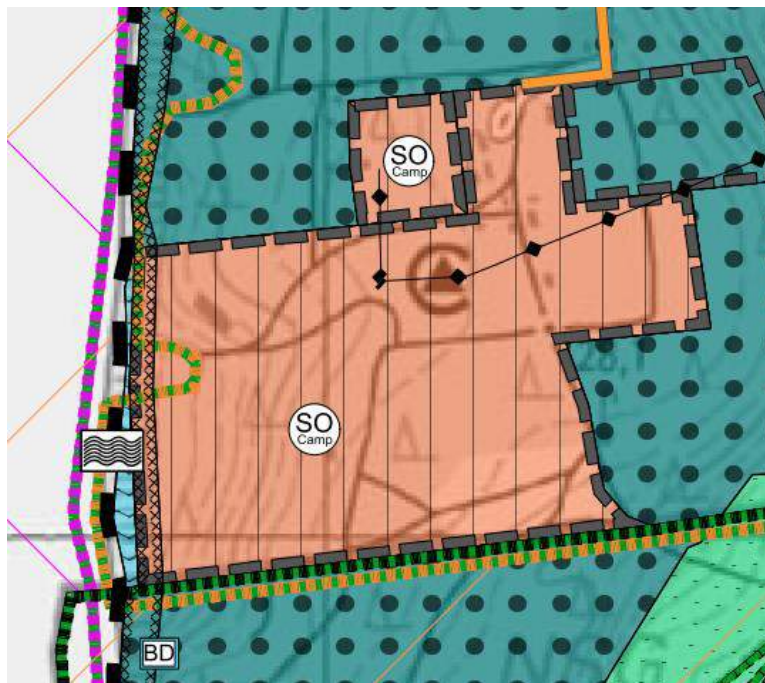


Abbildung 17 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 1

Der erste Änderungsbereich befindet sich westlich der Ortslage Lütow und umfasst die Geltungsbereiche von zwei Bebauungsplänen.

Der B-Plan Nr. 9 "Campingplatz Lütow" setzt verschiedene Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung "Campingplatzgebiet" fest. Die vorhandene Nutzung der Flächen besteht bereits als Campingplatz. Aufgrund von geplanten Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten der im Außenbereich befindlichen Flächen, wurde um Baurecht zu schaffen ein Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Die Größe des Plangebietes des B-Planes Nr. 9 umfasst eine Fläche von rund 15,5 ha.

Der zweite Bebauungsplan im Änderungsbereich ist der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 8 "Kindererholung Gnitz", welcher bereits rechtskräftig ist. Im Bebauungsplan wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Campingplatzgebiet" festgesetzt. Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Sondergebiet ausgewiesen, die Zweckbestimmung sieht eine Nutzung durch "Camping / Ferienhütten" vor. Im vorliegenden Flächennutzungsplan wird also lediglich die Zweckbestimmung an die Festsetzungen im VB-Plan angepasst.

#### 5.1.1. Einfluss auf die Schutzgüter

##### Schutzgut Boden

Die vorzufindenden Bodentypen im 1. Änderungsbereich sind die Unteren Sande und die Braunerden.

Laut der Schichtenverzeichnisse, die auf dem Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V abrufbar sind, besteht der Boden vorwiegend aus Sand und Kies, so wie in den tieferen Horizonten aus Ton, Schluff, Sand, Kies und Geschiebemergel. Durch den hohen Sandanteil verfügt der Boden über gute Versickerungseigenschaften, hat aber nur eine geringe Wasserspeicherfähigkeit und einen geringen Nährstoffgehalt und ist daher eher für xerophile Arten geeignet (Trockenrasen, Kiefernwälder).



Die Erschließungsflächen im Plangebiet sind aktuell unversiegelt und sollen auch unversiegelt bleiben. Es ist eventuell mit einer Verbreiterung der Erschließungsflächen zu rechnen, welche aber keinen Funktionsverlust der Bodenfunktionen darstellt. Durch die Nutzung der Flächen ist lediglich mit einer Verdichtung des Bodens und einem Verlust als Rasenfläche zu rechnen. Neben den bereits bestehenden Flächen zum Aufstellen von Zelten, Wohnmobilen und Übernachtungshütten, werden auch zusätzliche Flächen für die Camping-Nutzung ausgewiesen. Da diese zum größten Teil nicht dauerhaft am Standort stehen, ist auch hier mit keinem vollständigen Verlust der Bodenfunktion zu rechnen. Geplant ist ein zusätzliches Sanitär- bzw. Dienstleistungsgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 600m<sup>2</sup>, für diese Fläche würden die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen.

Zusammenfassend ist nur von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden auszugehen, da die Flächen im Bestand bereits als Campingplatz genutzt werden.

### Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich Nr. 1 befinden sich keine Stand- oder Fließgewässer. Der Geltungsbereich liegt an der Steilküste der Krumminer Wiek und teilweise innerhalb des 150m-breiten Küstenschutzstreifens.

Ein Teil des Änderungsbereiches liegt in einer Zone mit einem potentiell nutzbaren Grundwasserdargebot mit hydraulischen Einschränkungen (Mächtigkeitsschwankungen). Der Grundwasserflurabstand liegt bei über 10m. Als Grundwasserleiter dienen in der Region die glazifluviliten Sande im Weichsel-Komplex. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 50-100mm/a im unteren Bereich. Der Bereich hat somit nur eine untergeordnete Rolle für das Grundwasser.

Beeinträchtigungen durch die Planung können für das Küstengewässer der Krumminer Wiek durch die Badenutzung, Stoffeinträge und eventuell nicht sachgerecht entsorgte Abfälle entstehen. Durch die vorhandene Bestandsnutzung bestehen diese Beeinträchtigungen aber bereits.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über eine eigene Grundwasserentnahmestelle und die Abwasserentsorgung durch eine abflusslose Sammelgrube, welche in regelmäßigen Abständen ausgepumpt wird. Diese Vorgehensweise hat vor allem Einfluss auf das Grundwasser, da durch die Grundwasserentnahme der Grundwasserspiegel sinken und durch die Sammelgrube eventuelle Einträge in das Grundwasser möglich sind.

Durch die Planung ist von einer **mittelschweren Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser auszugehen.

### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich des Küstenklimas und verfügt über eine gute Luftqualität. Die Waldflächen dienen als kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet.

Durch die bereits vorhandene Nutzung als Campinggebiet, bestehen im Änderungsbereich bereits Lärm- und Schadstoffbelastungen.

Mit einer zusätzlichen Licht- oder Geruchsemission ist nicht zu rechnen.

Mit einer relevanten Erhöhung der Belastungen ist durch die Planung nicht zu rechnen, es ist daher nur von einer **sehr geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist von der Lage an der Steilküste und den Kiefernwaldbeständen geprägt. Eine Veränderung am Relief oder am Erscheinungsbild der Steilküste sind nicht geplant. Bauliche Anlagen und zusätzliche Stellplätze für die Zelte und Wohnwagen sind nur in geringem Maße geplant, sodass von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen werden kann.

Da der Planbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Insel Usedom mit Festlandgürtel" liegt, muss eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt werden.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Bau-, Kunst- oder Naturdenkmale vorhanden, es befinden sich aber Bodendenkmale (archäologische Fundstätten) im Plangebiet.

Da von der Planung keine Denkmale direkt betroffen sind, ist von **keiner Erheblichkeit** das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter auszugehen.

#### Schutzgut Flora / Fauna

Der Änderungsbereich liegt angrenzend zum Naturschutzgebiet "Südspitze Gnitz", zum SPA-Gebiet "Peenestrom und Achterwasser" und teilweise im FFH-Gebiet "Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff".

Der Änderungsbereich liegt in einem Kiefern-Trockenwald, welche sich durch eine lückige sowie moos- und flechtenreiche Bodenvegetation und einem beasteten, buschartigen Kiefernwuchs auszeichnen.

Im Westen des Änderungsbereiches befindet sich das gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop "Sandkliff am Gnitz". Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen getroffen, die eine Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstige Beeinträchtigungen ausschließen.

Durch die zusätzliche Schaffung von unversiegelten Erschließungs- und Stellflächen und Standflächen für Zelte und Wohnwagen ist mit einem Verlust der Vegetation dieser Flächen zu rechnen. Es handelt sich hierbei vor allem um artenarmen Zierrasen, dieser Eingriff ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass etwaig zu fällende Bäume entsprechend neu zu pflanzen sind.

Das Arteninventar wird von der bereits vorhandenen Nutzung u.a. durch die Immissionen beeinflusst, so ist das Gebiet durch die Nutzung als Habitat für empfindliche Arten ungeeignet. Durch das Planvorhaben werden keine weiteren Flächen genutzt, dennoch wird die vorhandene Nutzung intensiviert, wodurch mit einem weiteren Verlust der Flächen als (Nahrungs-) Habitat zu rechnen ist.

Im Jahr 2014 konnte im Bereich des Änderungsbereiches laut dem Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V ein Nördlicher Kammolch beobachtet werden, diese Art wird in der Roten Liste des Landes Mecklenburg-Vorpommern als stark

gefährdet eingestuft. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag soll im weiteren Bebauungsplanverfahren erarbeitet werden.

Es ist von einer **hohen Erheblichkeit** für das Schutzgut Flora und Fauna auszugehen.

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Biodiversität im Änderungsbereich ist aktuell schon durch die vorhandene Nutzung eingeschränkt. Die biologische Vielfalt vor Ort setzt sich aus den Biotoptypen des Kiefern-Trockenwaldes, der Steilküste, den Badestellen und der Nutzung als Campingplatz zusammen. An dieser Zusammensetzung würde sich auch bei Durchführung der Planung nichts ändern.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Biologische Vielfalt auszugehen.

#### Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch beschreibt die Umweltfaktoren, die sich auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken.

Der Änderungsbereich sieht ein Sondergebiet zur Campingplatznutzung vor, soll den Menschen also zur Erholung dienen. Dieser Zweck wird aufgrund der Lage an der Steilküste im Sinne der Naturerholung und -wahrnehmung innerhalb der Waldflächen erfüllt. Einschränkungen der Erholungsnutzung können durch die Immissionsbelastungen entstehen, eine Überschreitung der zulässigen Höchstwerte ist aber nicht zu erwarten. Schutzwürdige Bebauung, die durch die Ausweisung als Sondergebiet betroffen sein könnte, gibt es in der näheren Umgebung nicht.

Altlastenverdächtige Flächen sind im Änderungsbereich ebenso nicht bekannt und mit relevanten Luftverunreinigungen ist auch nicht zu rechnen.

Zusammenfassend ist nur von einer **sehr geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch durch die Planung auszugehen.

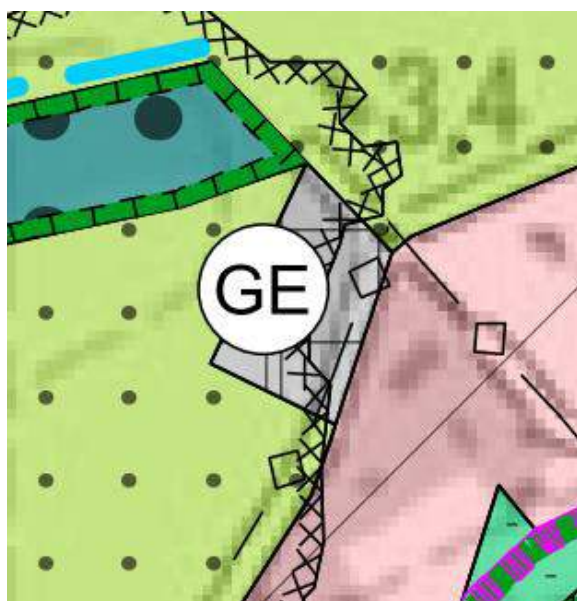
### **5.1.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. andere potentielle Standorte für die Entwicklung eines Campingplatzes werden im vorliegenden Fall nicht betrachtet, da es sich um die Überplanung einer bereits bestehenden Nutzung handelt, die schon im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" bzw. Sondergebiet dargestellt war.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiter als Campingplatz genutzt werden und es würde die Möglichkeit verloren gehen, die Anlage zu modernisieren und zu sanieren.

Die heutige potentiell natürliche Vegetation ohne anthropogene Einflüsse wäre im Kliffbereich ein Buchenwald bodensauer Standorte und in den inneren Bereichen ein Buchenwald mesophiler Standorte (Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V). Die potentiell natürliche Vegetation beschreibt den möglichen Endzustand der Vegetation ohne anthropogene Einflüsse.

## 5.2. ÄNDERUNGSBEREICH NR. 2 - GEWERBEGEBIET OT LÜTOW



**Abbildung 18** Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 2

Der 2. Änderungsbereich stellt ein rd. 3.300m<sup>2</sup> großes Gewerbegebiet im Ortsteil Lütow dar. Der Bereich liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB.

Im Bestand befindet sich dort eine Kfz-Werkstatt und eine Änderung der Nutzung ist nicht geplant. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen.

Die Zulässigkeit von geplanten Erweiterungen oder Veränderungen des Gebäudebestandes richten sich nach § 34 BauGB. Die Fläche ist mit dem vorhandenen Gebäude, Lager- und Stellflächen aber bereits größtenteils ausgelastet. Eine Erweiterung innerhalb des Änderungsbereiches ist demzufolge unwahrscheinlich.

### 5.2.1. Einfluss auf die Schutzgüter

#### Schutzgut Boden

Die im Änderungsbereich vorhandenen Bodentypen sind die Unteren Sande bzw. Braunerde. Der Boden besteht in der Region vorwiegend aus Sand und Kies, so wie in den tieferen Horizonten aus Ton, Schluff, Sand, Kies und Geschiebemergel. Durch den hohen Sandanteil verfügt der Boden über gute Versickerungseigenschaften, hat aber nur eine geringe Wasserspeicherfähigkeit und einen geringen Nährstoffgehalt und ist daher eher für xerophile Arten geeignet (Trockenrasen, Kiefernwälder). Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der Nutzung dominiert hier das artenarme Feuchtgrünland.

Die Flächen des Änderungsbereiches sind bereits durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung geprägt. In diesen Bereichen ist die Funktionsfähigkeit des Bodens bereits verloren gegangen. Eine weitere Beeinträchtigung könnte durch weitere Versiegelung entstehen. Da die Flächen dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet sind, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach dem Einfügungsgebot.

Durch die Nutzung der Flächen als Kfz-Werkstatt besteht die potentielle Gefahr für Beeinträchtigungen des Bodens durch Stoffeinträge, durch die Einhaltung entsprechender Verordnungen und Richtlinien, können diese Beeinträchtigungen aber ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist nur von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden auszugehen, da die Flächen im Bestand bereits bebaut sind.

### Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich Nr. 2 befinden sich keine Oberflächengewässer und der Bereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die Fläche ist betroffen vom Küstenhochwasserrisikogebiet (100-jähriges Ereignis).

Der Grundwasserflurabstand liegt bei  $\leq 5\text{m}$ , die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 200-250 mm/a im oberen Bereich und der Bereich verfügt zum Teil über ein potentiell nutzbares Grundwasserdargebot mit hydraulischen Einschränkungen.

Durch den geringen Grundwasserflurabstand und die Nutzung der Flächen als Kfz-Werkstatt besteht die potentielle Gefahr für Beeinträchtigungen des Grundwassers (Stoffeinträge), durch die Einhaltung entsprechender Verordnungen und Richtlinien, können diese Beeinträchtigungen aber verhindert bzw. vermindert werden. Eine zusätzliche großflächige Neuversiegelung, die zur Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung führen könnte, ist nicht zu erwarten.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser auszugehen.

### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich befindet sich angrenzend zur vorhandenen Ortslage und spielt auch aufgrund der relativ kleinen Fläche nur eine untergeordnete Rolle als Kaltluftentstehungsgebiet.

Mit einer zusätzlichen Licht- oder Geruchsemission ist nicht zu rechnen.

Belastungen, die durch die Nutzung als Kfz-Werkstatt einhergehen können sind Immissions- und Schadstoffbelastungen durch die Fahrzeuge und den Werkstattbetrieb. Da es sich aber um eine bereits bestehende Belastung handelt und keine relevante Betriebserweiterung zu erwarten ist, kann von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft ausgegangen werden.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im und um den Änderungsbereich ist auf der einen Seite von der Ortslage Lütow und von der anderen Seite von Landwirtschafts- und bestockten Vernässungsflächen geprägt. Eine Vorbelastung des natürlichen Landschaftsbildes besteht also einerseits durch die bereits vorhandene Bebauung und andererseits durch den schon vorhandenen Kfz-Werkstattbetrieb. Eine Erweiterung mit Einflüssen auf das Landschaftsbild ist aufgrund der geringen Größe der Fläche nicht zu erwarten, außerdem richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben hier nach § 34 BauGB und damit dem Einfügungsgebot.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Bau-, Kunst-, Boden- oder Naturdenkmale bekannt. Die Planung hat für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter **keine Erheblichkeit**.

### Schutzgut Flora / Fauna

Der Änderungsbereich liegt in keinem Naturschutz-, SPA- oder FFH-Gebiet und es sind keine gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope direkt betroffen.

In unmittelbarer Umgebung zum Änderungsbereich befinden sich 2 geschützte Biotop, zum einen ein entwässertes Feldgehölz mit Erlen und Weiden und zum anderen ein temporäres Kleingewässer mit der entsprechenden Ufervegetation. Umgeben ist der Änderungsbereich außerdem von Feuchtwiesen und an einer Seite von Siedlungsfläche. Von einer zusätzlichen Beeinträchtigung dieser Biotopstrukturen durch den Änderungsbereich ist nicht auszugehen, da es sich um einen bereits bestehenden Betrieb handelt.

Die Biotopstruktur des Änderungsbereiches selbst besteht aus versiegelten und unversiegelten Erschließungs- und Stellflächen, dem Werkstattgebäude sowie einem überdachten Lager.

Das Arteninventar wird von der bereits vorhandenen Nutzung u.a. durch die Immissionen beeinflusst, so ist das Gebiet durch die Nutzung als Habitat für empfindliche Arten ungeeignet.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Flora und Fauna auszugehen, da der Bereich bereits stark anthropogen geprägt ist.

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Änderungsbereich sind nicht zu erwarten, da die Flächen bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt sind.

Es ist also von einer **sehr geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen.

#### Schutzgut Mensch

Einflüsse auf den Menschen, die durch die Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches hervorgerufen werden können sind zum einen die Schadstoffemissionen der Fahrzeuge und zum anderen die Lärmemissionen durch den Werkstattbetrieb.

Mit einer Erhöhung der schon vorhandenen Belastungen ist aber aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten durch die geringe Größe der Fläche nicht zu rechnen.

Es ist entsprechend von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch auszugehen.

### **5.2.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

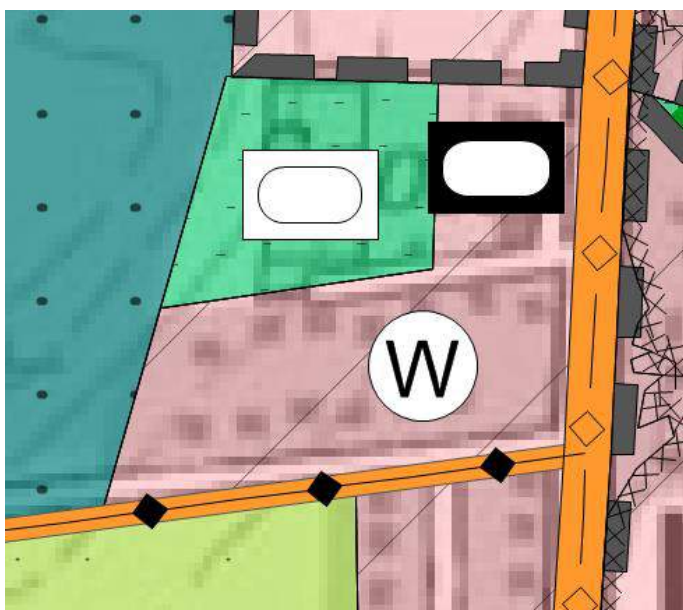
Auf die Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wird bei diesem Änderungsbereich verzichtet, da es sich um eine bestehende Nutzung handelt.

Gleiches gilt für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung. Da es sich um eine bestehende Nutzung handelt, hätte eine Nichtdurchführung der Planung keine Auswirkungen.

Die heutige potentiell natürliche Vegetation ohne anthropogene Einflüsse wäre ein Buchenwald mesophiler Standorte (Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V). Die potentiell natürliche Vegetation beschreibt den möglichen Endzustand der Vegetation ohne anthropogene Einflüsse.



### 5.3. ÄNDERUNGSBEREICH NR. 3 - WOHNGEBIET OT LÜTOW



**Abbildung 19 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 3**

und ein größeres Objekt, welches für das Beherbergungsgewerbe inkl. Schwimmbad und Gastronomie genutzt wird. Die gesamte Fläche ist ca. 1,96 ha groß. Im rechtskräftigen FNP ist die Fläche als Sondergebiet "Fremdenverkehrsgebiet" dargestellt, welches nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Der Änderungsbereich Nr. 3 befindet sich mittig im Ortsteil Lütow und umfasst einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohn- und Feriensiedlung Lütow". Das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 1 wurde mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Lütow vom 30.01.2017 eingestellt. Im Rahmen der Klarstellungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Lütow wurden die Flächen dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet.

In dem Bereich befinden sich mehrere Einzelhäuser, die zum Großteil für eine Dauerwohnnutzung genutzt werden

#### 5.3.1. Einfluss auf die Schutzgüter

##### Schutzgut Boden

Die im Änderungsbereich vorhandenen Bodentypen sind die Unteren Sande bzw. Braunerde. Der Boden besteht in der Region vorwiegend aus Sand und Kies, so wie in den tieferen Horizonten aus Ton, Schluff, Sand, Kies und Geschiebemergel. Durch den hohen Sandanteil verfügt der Boden über gute Versickerungseigenschaften, hat aber nur eine geringe Wasserspeicherefähigkeit und einen geringen Nährstoffgehalt und ist daher eher für xerophile Arten geeignet (Trockenrasen, Kiefernwälder).

Die Flächen des Änderungsbereiches sind bereits durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung geprägt. In diesen Bereichen ist die Funktionsfähigkeit des Bodens bereits verloren gegangen. Eine weitere Beeinträchtigung könnte durch weitere Versiegelung entstehen. Da die Flächen dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet sind, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach dem Einfügnungsgebot.

Zusammenfassend ist nur von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden auszugehen, da die Flächen im Bestand bereits bebaut sind.

### Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer, keine (Trink-) Wasserschutzzonen und der Bereich liegt nicht im Küstenhochwasserrisikogebiet. Der Flurabstand im Änderungsbereich liegt zwischen 5 und 10m und die Flächen verfügen über eine gute Grundwasserneubildungsrate.

Das Schutzgut Wasser wird in den betroffenen Flächen bereits durch die bestehende Versiegelung beeinflusst. Eine weitere Versiegelung hätte dementsprechend auch einen weiteren Verlust der Flächen für die Grundwasserbildung zur Folge.

Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung und der eingeschränkten Möglichkeit zur weiteren Flächenversiegelung ist nur von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser als gering einzuschätzen.

### Schutzgut Klima und Luft

Das Klima im Planungsgebiet ist vom maritimen Küstenklima, der Krumminer Wiek und dem Achterwasser geprägt und zeichnet sich durch eine höhere Sonnenscheindauer, Frostgefährdung und Windstärke aus. Dies führt zu einer guten lufthygienischen Situation.

Mit einer zusätzlichen Licht- oder Geruchsemission ist nicht zu rechnen.

Da die Flächen bereits bebaut sind und selbst weitere Versiegelungsflächen nur kleinflächig wären, ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild in und um den Änderungsbereich wird vor allem durch die bereits bestehende Bebauung geprägt. Vor allem der mehrgeschossige Beherbergungsbetrieb hat eine starke Wirkung auf das Landschaftsbild. Die Einzelhäuser stehen auf einer leicht erhöhten Fläche. Westlich der Bebauung befinden sich eine Sportanlage und daran anschließend eine Kiefernwaldfläche. Durch die Gestaltung der Einzelhäuser in sehr auffälligen Farben und der Höhe des Beherbergungsobjektes ist bereits eine nachteilige Wirkung auf das Landschaftsbild vorhanden.

Da das Landschaftsbild und das Landschaftserleben im Änderungsbereich bereits durch den Bestand beeinflusst ist und mit keiner Erweiterung zu rechnen ist, die einen Einfluss auf das Landschaftsbild haben könnte, kann von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen werden.

### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Änderungsbereichs Nr. 2 befinden sich weder Denkmale, historische Gebäude, Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter auszugehen.

### Schutzgut Flora / Fauna

Der Änderungsbereich liegt in keinem Naturschutz-, SPA- oder FFH-Gebiet und es sind keine gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Die Biotopstruktur des Änderungsbereiches ist von den Biotopkomplexen der Siedlungsflächen geprägt. Dazu zählen die lockere Einzelhausbebauung, das Hotel- und

Gastronomiegebäude, die versiegelten Verkehrsflächen sowie die siedlungstypischen Grünflächen wie Zier- und Nutzgärten, Zierrasen und -hecken und Sportanlagen.

Das Arteninventar wird von der bereits vorhandenen Nutzung u.a. durch die Immissionen beeinflusst, so ist das Gebiet durch die Nutzung als Habitat für empfindliche Arten ungeeignet.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Flora und Fauna auszugehen, da der Bereich bereits stark anthropogen geprägt ist.

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Änderungsbereich sind nicht zu erwarten, da die Flächen bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt sind.

Es ist also von einer **sehr geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen.

#### Schutzgut Mensch

Die Flächen werden bereits jetzt zum Wohnen und für touristische Zwecke genutzt. Durch die Zuordnung der Flächen in den Innenbereich gem. § 34 BauGB werden für die Betreiber des Beherbergungsbetriebs die Bedingungen zu einer qualitativ hochwertigen Entwicklung als Tourismusziel erleichtert. Eine Erhöhung der Besucherkapazitäten und damit des Verkehrsaufkommens oder der Lärmemissionen ist aufgrund der bereits bestehenden Auslastung der Fläche nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch auszugehen.

### **5.3.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Auf die Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wird bei diesem Änderungsbereich verzichtet, da es sich um eine bestehende Nutzung handelt.

Gleiches gilt für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung. Da es sich um eine bestehende Nutzung handelt, hätte eine Nichtdurchführung der Planung keine Auswirkungen.

Die heutige potentiell natürliche Vegetation ohne anthropogene Einflüsse wäre ein Buchenwald mesophiler Standorte (Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V). Die potentiell natürliche Vegetation beschreibt den möglichen Endzustand der Vegetation ohne anthropogene Einflüsse.

## 5.4. ÄNDERUNGSBEREICH NR. 4 - WOHNGEBIET OT LÜTOW



Der Änderungsbereich 4 umfasst ca. 1,2ha des westlichen Teils des Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II". Durch den Änderungsbereich soll im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Bebauung in der zweiten Reihe der Flurstücke ermöglicht werden.

Ausgenommen sind die drei nördlichen Grundstücke des Bebauungsplanes, da dort aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes keine Bebauung in zweiter Reihe möglich wäre.

Im Bebauungsplan sowie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Grünflächen festgesetzt.

Abbildung 20 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 4

### 5.4.1. Einfluss auf die Schutzgüter

#### Schutzgut Boden

Die im Änderungsbereich vorhandenen Bodentypen sind die Unteren Sande bzw. Braunerde. Der Boden besteht in der Region vorwiegend aus Sand und Kies, so wie in den tieferen Horizonten aus Ton, Schluff, Sand, Kies und Geschiebemergel. Durch den hohen Sandanteil verfügt der Boden über gute Versickerungseigenschaften, hat aber nur eine geringe Wasserspeicherefähigkeit und einen geringen Nährstoffgehalt und ist daher eher für xerophile Arten geeignet (Trockenrasen, Kiefernwälder).

Durch die zusätzliche Bebauung würde die Funktionsfähigkeit des Bodens in den entsprechenden Flächen vollständig verloren gehen. Außerdem ist mit einer zusätzlichen baubedingten Verdichtung, Stoffeinträgen und Veränderungen in der Grundwasserneubildung zu rechnen. Da die in der verbindlichen Bauleitplanung maximal festsetzbare Grundflächenzahl für ein Wohngebiet bei 0,4 liegt, wären 40% der Fläche überbaubar.

Zusammenfassend ist von einer **hohen Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden auszugehen.

#### Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer und keine Wasserschutzgebiete. Der Bereich liegt nicht im Küstenhochwasserrisikogebiet.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 200-250 mm/a, der Grundwasserflurabstand zwischen 5 und 10m und der Bereich verfügt über ein potentiell nutzbares Grundwasserdargebot mit hydraulischen Einschränkungen.

Durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet, ist mit einer geringeren Versickerung des Niederschlagswassers zu rechnen, was zu Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate und des Grundwasserstandes führen kann, ausgehend davon, dass die Fläche mit rd. 1,5 ha nicht sehr groß ist und die überbaubare Grundstücksfläche 40% beträgt, ist der Einfluss auf das Grundwasser aber als eher gering einzuschätzen.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser auszugehen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich ist geprägt vom Küstenklima der Ostsee. Aufgrund der geringen Flächengröße ist die Wirkung als Kaltluftentstehungsgebiet nur von geringer Bedeutung. Durch die Planung würden in zweiter Reihe ca. 6 neue Bauplätze ermöglicht werden, welche an der Ortsrandlage, zwischen bereits vorhandener Bebauung, Waldflächen und einem Beherbergungsbetrieb liegen. Die Lärmimmissionen wären dementsprechend gering und es wären die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten. Zusätzliche Lärmimmissionen und Belastungen der Luft wären während der Bauphase möglich.

Mit einer zusätzlichen Licht- oder Geruchsemission ist nicht zu rechnen.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist von der bereits vorhandenen Bebauung und der rückwärtig liegenden Waldfläche geprägt. Das Gelände steigt in Richtung der Waldfläche leicht an. Strukturelemente, die durch die Planung zerstört würden, sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Durch die bereits vorhandene Prägung der Ortslage würde eine zusätzliche Bebauung in der zweiten Reihe keinen großen Einfluss auf das Landschaftsbild ausüben.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Änderungsbereichs Nr. 2 befinden sich weder Denkmale, historische Gebäude, Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter auszugehen.

#### Schutzgut Flora / Fauna

Der Änderungsbereich liegt in keinem Naturschutz-, SPA- oder FFH-Gebiet und es sind keine gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

Die Biotopstruktur des Änderungsbereiches besteht vor allem aus verschiedenen Grünflächen des Siedlungsbereiches, hauptsächlich artenarmer Zierrasen teilweise mit vereinzelt Gehölzstrukturen. Bei Bebauung des Bereiches würden diese Strukturen verloren gehen und es müsste ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden.

Das typische Arteninventar in diesen Grünflächen besteht aus verschiedenen Insekten, Spinnen- und Spinnentieren, Schnecken, Würmern und Kleinsäugern. Für diese Tiere würden die Flächen als Habitat verloren gehen. Ein Vorkommen von Rote Liste-Arten ist im Änderungsbereich nicht bekannt.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Flora und Fauna auszugehen.

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Flächen im Änderungsbereich sind bereits anthropogen beeinflusst und dadurch in ihrer natürlichen biologischen Vielfalt eingeschränkt. Die Biodiversität ist bereits als sehr gering einzuschätzen, da die Flächen einseitig genutzt werden (als Gartenfläche). Eine Vielfalt an Garten-Biotopstrukturen z.B. durch Teiche, Hecken, Gehölze, Rasen oder Wiesen ist kaum vorhanden. Dementsprechend würde sich bei einer zusätzlichen Bebauung die biologische Vielfalt nur in geringem Maße verringern.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen.

#### Schutzgut Mensch

Bei der zusätzlichen Bebauung der Flächen gilt es die gesunden Wohnverhältnisse für die Menschen sicherzustellen. Eine hohe zusätzliche Belastung durch Lärm, Gerüche oder Altlasten und Abfälle ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Falle der Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Wohngebiet wäre mit einer zusätzlichen Lärmbelastung zu rechnen, in jedem Fall müssten aber die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden. Ebenfalls ist im Bebauungsplanverfahren zu klären, welche immissionsschutzrelevanten Auswirkungen durch das Heranrücken an die Sportanlagen zu erwarten sind. Es sind dann ggf. entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Temporäre Belastungen können während der Bauphase auftreten.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch auszugehen.

### **5.4.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Rahmen der Wohnflächenbedarfsanalyse wurden für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow verschiedene potentielle Wohnbaustandorte untersucht.

Der Standort im Bereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" bietet sich als Erweiterungsfläche an, da es ein Standort im Gefüge der bereits bestehenden Bebauung ist, somit wird eine Zersiedelung und die Zerschneidung der freien Landschaft verhindert. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Schutzgüter in diesem Bereich bereits durch den Bestand beeinflusst sind und es sich "nur" um Gartenflächen handelt, so werden keine wertvolleren Biotopstrukturen zerstört.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin als Garten- bzw. Grünflächen genutzt, eine Entwicklung zurück in einen naturnahen Zustand ist unwahrscheinlich.

Die heute potentiell mögliche natürliche Vegetation wäre ein Buchenwald mesophilen Standorts (Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V). Die potentiell natürliche Vegetation beschreibt den möglichen Endzustand der Vegetation ohne anthropogene Einflüsse.



## 5.5. ÄNDERUNGSBEREICH NR. 5 - WALDGEBIET OT LÜTOW

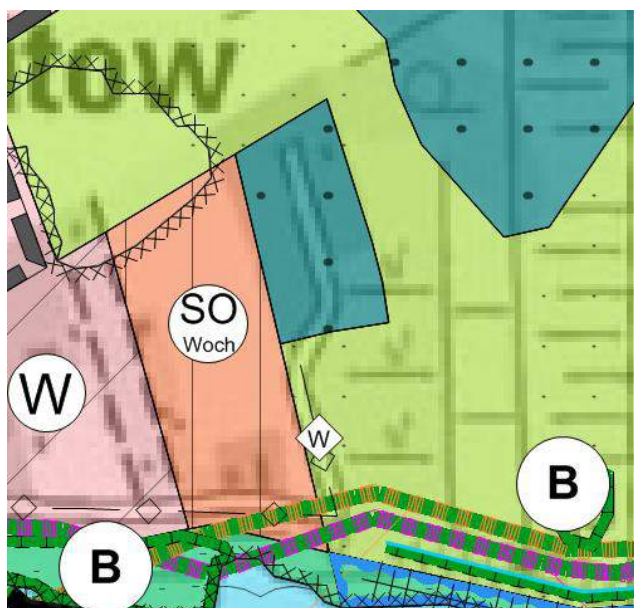


Abbildung 21 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 5

Der Änderungsbereich Nr. 5 befindet sich östlich des Ortsteils Lütow, angrenzend an ein Sondergebiet mit Wochenendhausnutzung.

Für diesen Bereich wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt, welcher aber nie zur Rechtskraft geführt werden konnte.

In dem Gebiet befindet sich ein einzelnes Wohnhaus, welches mit einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB als Musterhaus erbaut wurde. Eine weitere Bebauung der Fläche ist demzufolge aktuell ausgeschlossen.

Der Änderungsbereich unterlag der Sukzession und es hat sich eine Struktur entwickelt die mittlerweile als Waldfläche einzustufen ist.

### 5.5.1. Einfluss auf die Schutzgüter

#### Schutzgut Boden

Der im Änderungsbereich vorhandene Bodentyp ist Gley-Boden, bei dem der Geschiebemergel häufig von Sanden überdeckt wird.

Da die Fläche durch die Änderung nicht bebaut werden kann, steht sie dem Naturhaushalt weiterhin für alle Bodenfunktionen zur Verfügung.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden auszugehen.

#### Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete und keine Oberflächengewässer, an den Änderungsbereich angrenzend verläuft ein permanent wasserführender Graben. Die Flächen befinden sich innerhalb des Küstenhochwasserrisikogebietes (100-jähriges Ereignis).

Der Grundwasserflurabstand liegt bei unter 5m und der Bereich verfügt über eine Grundwasserneubildungsrate zwischen 0 und 50 mm/a und dementsprechend über kein nutzbares Grundwasserdargebot. Die Flächen haben demzufolge nur eine untergeordnete Bedeutung für das Grundwasser.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser auszugehen.

### Schutzgut Klima und Luft

Durch die Entwicklung der Fläche zur Waldfläche etabliert sich ein neues Gebiet zur Kaltluftentstehung, welches aber aufgrund der geringen Flächengröße keine gesamtgemeindliche Bedeutung hat.

Mit einer zusätzlichen Licht- oder Geruchsemission ist nicht zu rechnen.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild in der Umgebung des Änderungsbereiches ist von der Nähe zur Küste geprägt und von dem Wochenendhausgebiet, welches an die Ortslage von Lütow grenzt. Die Waldfläche kann dementsprechend als strukturgebender Puffer zwischen den Wochenendhäusern und der freien Landschaft mit einem angrenzenden Erlenbruchwald dienen.

Das alleinstehende Haus, welches sich in der Waldfläche befindet, wird vollständig von der Gehölzstruktur verdeckt und ist somit im Landschaftsbild nicht mehr wahrnehmbar.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich befinden sich weder Denkmale, historische Gebäude, Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter auszugehen.

### Schutzgut Flora / Fauna

Der Änderungsbereich liegt in keinem Naturschutz-, SPA- oder FFH-Gebiet und es sind keine gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotopstrukturen betroffen.

Durch die Nutzung der Fläche als Waldfläche steht sie der ortstypischen Flora und Fauna als neues Habitat zur Verfügung.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Flora und Fauna auszugehen.

### Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Entwicklung zur Waldfläche führt zu einer Erhöhung der biologischen Vielfalt in Bezug auf Flora, Fauna und Biotopstruktur.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen.

### Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind keine nachteiligen Entwicklungen im Sinne des Immissionsschutzes oder anderweitiger Belastungen zu erwarten. Für die Bewohner des Wochenendhausgebietes ist die Ausweisung als Waldfläche von Vorteil, da es so zu keinen zusätzlichen Belastungen durch die potentiellen neuen Bauplätze kommt.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch auszugehen.

### **5.5.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine alternative Planungsmöglichkeit wird in diesem Fall nicht in Betracht gezogen, da es sich um die Darstellung der tatsächlichen Flächennutzung des Bereiches handelt.

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung spielt ebenso keine Rolle, da es sich bereits um eine Sukzessionsfläche handelt, es würde sich also in jedem Fall eine Waldfläche entwickeln.

Die heute potentiell mögliche natürliche Vegetation wäre nördlich ein Buchenwald mesophilen Standorts und südlich ein Auen-, Niederungs- oder Mischwald (Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V). Die potentiell natürliche Vegetation beschreibt den möglichen Endzustand der Vegetation ohne anthropogene Einflüsse.

## 5.6. ÄNDERUNGSBEREICH NR. 6 - WOHNGEBIET OT LÜTOW

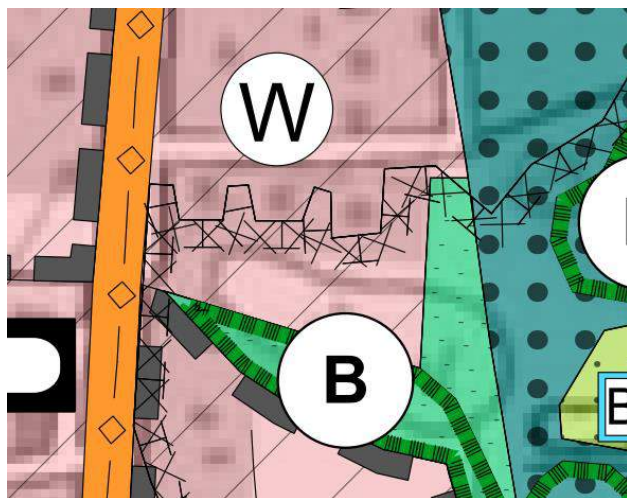


Abbildung 22 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 6

Der Änderungsbereich Nr. 6 befindet sich im Ortsteil Lütow östlich des Neuendorfer Wegs und umfasst den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 4 "Große Höllenkammer". Da die im Plan festgesetzten Regelungen (Reines Wohngebiet, Wohnhäuser mit je einer WE für das Dauer- und die Ferienwohnungsnutzung) nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen, soll der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben werden. Die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben wäre dann nach §34 BauGB zu beurteilen. Aktuell befinden sich 3 Hauptgebäude auf der Fläche, welche teilweise der Dauer- und teilweise der Ferienwohnungsnutzung dienen. Die vorhandene Bebauung fügt sich sowohl in ihrer Nutzung als auch städtebaulich in die Umgebung ein.

### 5.6.1. Einfluss auf die Schutzgüter

#### Schutzgut Boden

Die im Änderungsbereich vorhandenen Bodentypen sind die Unteren Sande bzw. Braunerde. Der Boden besteht in der Region vorwiegend aus Sand und Kies, so wie in den tieferen Horizonten aus Ton, Schluff, Sand, Kies und Geschiebemergel. Durch den hohen Sandanteil verfügt der Boden über gute Versickerungseigenschaften, hat aber nur eine geringe Wasserspeicherefähigkeit und einen geringen Nährstoffgehalt und ist daher eher für xerophile Arten geeignet (Trockenrasen, Kiefernwälder).

Die Flächen des Änderungsbereiches sind bereits durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung geprägt. In diesen Bereichen ist die Funktionsfähigkeit des Bodens bereits verloren gegangen. Eine weitere Beeinträchtigung könnte durch weitere Versiegelung entstehen, welche aber durch die Rechtskräftigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans ohnehin möglich wäre. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Änderungsbereiches richtet sich nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans nach §34 BauGB.

Zusammenfassend ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden auszugehen, da die Flächen im Bestand bereits bebaut sind.

#### Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer, keine (Trink-) Wasserschutzzonen und der Bereich liegt nicht im Küstenhochwasserrisikogebiet. Der Flurabstand im Änderungsbereich liegt unter 5m und die Flächen verfügen über eine gute Grundwasserneubildungsrate von 200-250 mm/a.

Das Schutzgut Wasser wird in den betroffenen Flächen bereits durch die bestehende Versiegelung beeinflusst. Eine weitere Versiegelung hätte dementsprechend auch einen weiteren Verlust der Flächen für die Grundwasserbildung zur Folge, welche aber durch die Rechtskräftigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans ohnehin möglich wäre.

Zusammenfassend ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser auszugehen, da die Flächen im Bestand bereits bebaut sind.

#### Schutzgut Klima und Luft

Das Klima im Planungsgebiet ist vom maritimen Küstenklima, der Krumminer Wiek und dem Achterwasser geprägt und zeichnet sich durch eine höhere Sonnenscheindauer, Frostgefährdung und Windstärke aus. Dies führt zu einer guten lufthygienischen Situation.

Mit einer zusätzlichen Licht- oder Geruchsemission ist nicht zu rechnen.

Da die Flächen bereits bebaut sind und selbst weitere Versiegelungsflächen nur kleinflächig wären, ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild in und um den Änderungsbereich wird vor allem durch die bereits bestehende Bebauung geprägt. Da sich die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben nach der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 34 BauGB richten, ist ein erhöhter Einfluss auf das Landschaftsbild unwahrscheinlich.

Da das Landschaftsbild und das Landschaftserleben im Änderungsbereich bereits durch den Bestand beeinflusst ist und mit keiner Erweiterung zu rechnen ist, die einen Einfluss auf das Landschaftsbild haben könnte, kann von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen werden.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich befinden sich weder Denkmale, historische Gebäude, Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter auszugehen.

#### Schutzgut Flora / Fauna

Der Änderungsbereich liegt in keinem Naturschutz-, SPA- oder FFH-Gebiet und es sind keine gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Die Biotopstruktur des Änderungsbereiches ist von den Biotopkomplexen der Siedlungsflächen geprägt. Dazu zählen die lockere Einzelhausbebauung, die versiegelten Verkehrsflächen sowie die siedlungstypischen Grünflächen wie Zier- und Nutzgärten sowie Zierrasen und -hecken.

Das Arteninventar wird von der bereits vorhandenen Nutzung u.a. durch die Immissionen beeinflusst, so ist das Gebiet durch die Nutzung als Habitat für empfindliche Arten ungeeignet.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Flora und Fauna auszugehen, da der Bereich bereits stark anthropogen geprägt ist.

### Schutzgut Biologische Vielfalt

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Änderungsbereich sind nicht zu erwarten, da die Flächen bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt sind.

Es ist also von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen.

### Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind keine nachteiligen Entwicklungen im Sinne des Immissionsschutzes oder anderweitiger Belastungen zu erwarten, da keine gravierenden Erweiterungen (Anzahl der WE, zusätzliche Hauptgebäude) zu erwarten sind.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch auszugehen.

## **5.6.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

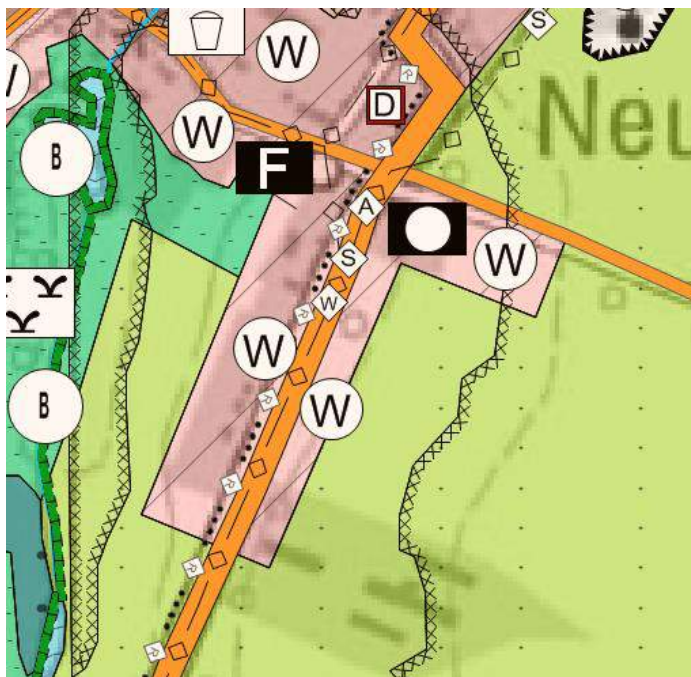
Auf die Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wird bei diesem Änderungsbereich verzichtet, da es sich um eine bestehende Nutzung handelt.

Gleiches gilt für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung. Da es sich um eine bestehende Nutzung handelt, hätte eine Nichtdurchführung der Planung keine Auswirkungen.

Die heutige potentiell natürliche Vegetation ohne anthropogene Einflüsse wäre ein Buchenwald mesophiler Standorte (Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V). Die potentiell natürliche Vegetation beschreibt den möglichen Endzustand der Vegetation ohne anthropogene Einflüsse.



## 5.7. ÄNDERUNGSBEREICH NR. 7 - WOHNGEBIET OT NEUENDORF



Der Änderungsbereich Nr. 7 befindet sich am süd-westlichen Ortsrand der Ortslage Neuendorf am Lütower Weg. Geplant ist eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbauflächen um rd. 1,4ha. Einerseits soll eine beidseitige Bebauung des Lütower Weges ermöglicht werden und zum anderen sollen die bereits vorhandenen und bebauten Grundstücke auf der westlichen Seite des Lütower Weges in ihrer vollen Tiefe als Wohnbaufläche genutzt werden können. Insgesamt könnten so 10 neue Bauplätze geschaffen werden und die vorhandenen Grundstücke tatsächlich in voller Tiefe genutzt werden.

Abbildung 23 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 7

### 5.7.1. Einfluss auf die Schutzgüter

#### Schutzgut Boden

Der im Änderungsbereich vorhandene Bodentyp ist die Braunerde.

Laut der Schichtenverzeichnisse, die auf dem Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V abrufbar sind, besteht der Boden vorwiegend aus Feinsanden, Mittelsanden sowie Geschiebemergel und in den tieferen Horizonten vor allem aus Ton, aber auch aus Schluff, Sand, Kies und Geschiebemergel. Durch den hohen Sandanteil verfügt der Boden über gute Versickerungseigenschaften, hat aber nur eine geringe Wasserspeicherefähigkeit und einen geringen Nährstoffgehalt und ist daher eher für xerophile Arten geeignet (Trockenrasen, Kiefernwälder).

Durch die zusätzliche Bebauung würde die Funktionsfähigkeit des Bodens in den entsprechenden Flächen vollständig verloren gehen. Außerdem ist mit einer zusätzlichen baubedingten Verdichtung, Stoffeinträgen und Veränderungen in der Grundwasserneubildung zu rechnen. Die Flächen, die zum Teil für den Ackerbau genutzt werden, sind durch die Stoffeinträge der Landwirtschaft bereits vorbelastet. Da die in der verbindlichen Bauleitplanung maximal festsetzbare Grundflächenzahl für ein Wohngebiet bei 0,4 liegt, wären 40% der neu ausgewiesenen Fläche überbaubar.

Zusammenfassend ist von einer **hohen Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden auszugehen.

### Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet und es sind keine Stand- oder Fließgewässer direkt betroffen. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich ein schmaler Graben, welcher zur Entwässerung des Oberflächenwassers des Ortsteils Lütow dient und in einem kleinen Standgewässer südwestlich des Änderungsbereiches mündet. Der Änderungsbereich befindet sich aber in zu großer Entfernung (ca. 110m) um eine direkte Wirkung auf die Oberflächengewässer zu haben.

Der Grundwasserflurabstand im Änderungsbereich liegt zwischen 2 und 5m und die Grundwasserneubildungsrate zwischen 200 und 250 mm/a. Die Flächen verfügen über ein potentiell nutzbares Grundwasserdargebot mit hydraulischen Einschränkungen. Die zusätzliche Versiegelung und Bebauung im Änderungsbereich wird durch die fehlende Versickerung eine Einschränkung in der Grundwasserneubildung und im Grundwasserflurabstand zur Folge haben. Durch die geringe Flächengröße und die schon vorhandene Versiegelung der vorhandenen Bebauung und der Kreisstraße hat dies aber nur einen geringen Einfluss auf das Grundwasser.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser auszugehen.

### Schutzgut Klima und Luft

Durch den Änderungsbereich werden neue Bauplätze geschaffen, die während der Bauphase und danach für zusätzliche Lärmimmissionen sorgen können, welche dann zusätzlich zu den Immissionen der Verkehrsfläche auftreten. Mit zusätzlichen Geruchsemissionen ist nicht zu rechnen, es würde aber durch die zusätzlichen Bewohner zu einer minimalen Erhöhung der Schadstoffemissionen kommen.

Mit einem Verlust der Flächen als Kaltluftentstehungsgebiet ist nicht zu rechnen, da die Flächen dafür keine ausreichende Ausdehnung haben.

Mit einer zusätzlichen Licht- oder Geruchsemission ist nicht zu rechnen.

Es ist mit einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild vor Ort ist auf der westlichen Straßenseite des Lütower Weges, außerhalb des Änderungsbereiches, zum einen von der Ortslage von Neuendorf geprägt und zum anderen durch die kleinteilige Biotopstruktur mit dem Graben, den kleinen Standgewässern, den Gehölzstrukturen und einer naturnahen Feldhecke. Auf der östlichen Seite, ebenfalls außerhalb des Änderungsbereiches befinden sich vorrangig Ackerflächen, das Gemeindehaus mit seinen Nebenanlagen und die weiter südlich liegenden ehemaligen, mittlerweile verfallenen Tierställe.

Der Änderungsbereich selbst wird von den vorhandenen Gebäuden, Nebengebäuden, der Straßenverkehrsfläche und einem straßenbegleitenden Gehölzsaum auf der östlichen Straßenseite geprägt.

Die Bebauung beider Straßenseiten wäre eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes, wobei aber keine strukturegebenden Elemente oder Sichtachsen zerstört würden. Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt und somit kann von einer **mittelschweren Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen werden.

### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich befinden sich weder Denkmale, historische Gebäude, Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter auszugehen.

### Schutzgut Flora / Fauna

Der Änderungsbereich liegt in keinem Naturschutz-, SPA- oder FFH-Gebiet und es sind keine gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

Die Biotoptypen im Änderungsbereich sind größtenteils Ackerflächen und ein schmaler, straßenbegleitender Gehölzstreifen. Durch die Lage an der Verkehrsfläche und die Nutzung für die Landwirtschaft (Stoffeinträge) sind die Vegetationsflächen vorbelastet.

In den Flächen lebende Rote Liste-Arten sind nicht bekannt. Durch die Lärm- und Schadstoffbelastung, ausgelöst durch die vorhandene Verkehrsfläche, sind die Flächen bereits jetzt als Habitat für empfindliche Arten ungeeignet. Durch eine Bebauung des Streifens auf der östlichen Straßenseite würden die Ackerflächen von der Straße abgeschirmt und könnten z.B. für Bodenbrüter zur Verfügung stehen.

Es ist aufgrund des bereits vorhandenen ausgeprägten Einflusses der Bebauung und der Kreisstraße von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Flora und Fauna auszugehen.

### Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Flächen, die hauptsächlich ackerbaulicher Nutzung unterliegen, weisen bereits jetzt keine große biologische Vielfalt auf. Die unbebauten Flächen auf der westlichen Straßenseite bestehen hauptsächlich aus artenarmen Zierrasen und -hecken. Die Biodiversität wird durch die zusätzlichen Bauplätze in der Umgebung nicht erhöht und nur in geringem Maße reduziert.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen.

### Schutzgut Mensch

Für den Menschen ist ein positiver Aspekt der Planung die Schaffung von neuem Wohnraum. Durch die zusätzlichen Bauplätze, die Bauphasen und den in geringem Maße zusätzlichen Verkehr, können zusätzliche Lärmimmissionen entstehen. Diese dürfen aber die Schallschutzorientierungswerte gem. DIN 18005 für Wohngebiete nicht überschreiten.

Eine zusätzliche Belastung durch Gerüche, Schadstoffe o.ä. ist nicht zu erwarten.

Es ist von einer **sehr geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch auszugehen.

## **5.7.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Rahmen der Wohnflächenbedarfsanalyse wurden für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow verschiedene potentielle Wohnbaustandorte untersucht.

Der Standort am Ortsteil Neuendorf, welcher die beidseitige Bebauung des Lütower Weges ermöglicht, wobei die westliche Seite bereits bebaut ist, stellt eine Ergänzung der vorhandenen

Siedlungsstruktur dar und vermeidet somit eine Zersiedelung und die Zerschneidung der freien Landschaft. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Schutzgüter in diesem Bereich bereits durch den Bestand beeinflusst sind und somit der Einfluss durch die zusätzlichen Bauplätze relativ gering ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im östlichen Bereich weiterhin als Ackerbauflächen und die Flächen im westlichen Bereich weiter als Gartenland genutzt. Die heute potentiell mögliche natürliche Vegetation wäre ein Buchenwald mesophilen Standorts (Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V).

## 5.8. ÄNDERUNGSBEREICH NR. 8 - SONDERGEBIET/WOHNGEBIET OT NEUENDORF

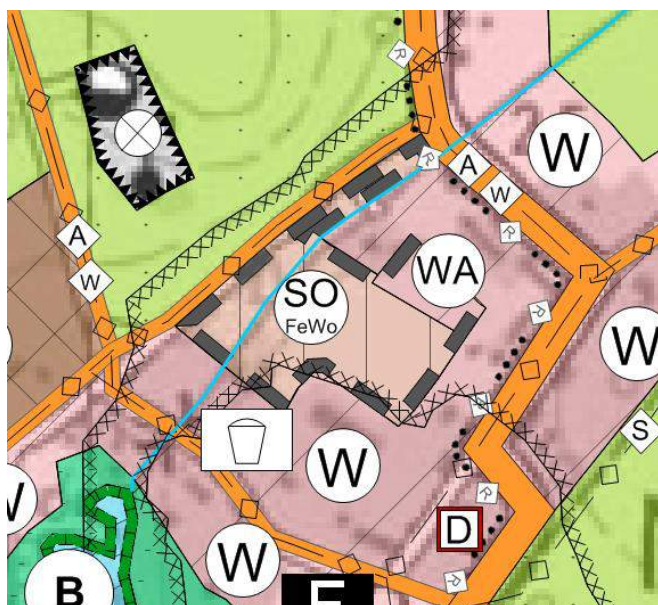


Abbildung 24 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 8

Der Änderungsbereich Nr. 8 befindet sich in der Ortslage Lütow und weist ein Sondergebiet für die Ferienwohnungsnutzung und ein kleineres Allgemeines Wohngebiet aus.

Der Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" der Gemeinde Lütow.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a BauGB.

Der Bereich ist von drei Seiten bereits von Bebauung umgeben. Er dient gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im

beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Bebauungsplan beträgt die Gesamtfläche aller Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiete) 4.430m<sup>2</sup>, bei einer GRZ von 0,4 können im gesamten Geltungsbereich maximal 1.770m<sup>2</sup> mit baulichen Anlagen überdeckt werden, damit erfüllen die Festsetzungen des Bebauungsplans das Kriterium gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben zulässig werden, die zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen oder Beeinträchtigung der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete nach sich ziehen. Dies ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht der Fall, da der Geltungsbereich in keinem Natura 2000-Gebiet, Naturschutzgebiet, Wasserschutzgebiet o.ä. liegt. Dementsprechend wird im entsprechenden Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) abgesehen.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 ist der Flächennutzungsplan bei einem Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

### 5.8.1. Einfluss auf die Schutzgüter

#### Schutzgut Boden

Die im Änderungsbereich vorhandenen Bodentypen sind die Braunerden und die Unteren Sande.

Der Boden besteht in der Region vorwiegend aus Sand und Kies, so wie in den tieferen Horizonten aus Ton, Schluff, Sand, Kies und Geschiebemergel. Durch den hohen Sandanteil verfügt der Boden über gute Versickerungseigenschaften, hat aber nur eine geringe

Wasserspeicherfähigkeit und einen geringen Nährstoffgehalt und ist daher eher für xerophile Arten geeignet (Trockenrasen, Kiefernwälder).

Vor der Aufstellung des Bebauungsplans befanden sich im Änderungsbereich mehrere Wohn- und Nebenanlagen sowie großflächige Versiegelungsflächen in einem stark schadhaftem Zustand, welche mit Genehmigung vom 02.02.2015 abgebrochen wurden.

Die Böden im Änderungsbereich sind dementsprechend schon vorbelastet und waren bereits versiegelt. Durch die Planung wird die Versiegelung von Flächen ermöglicht, die bereits versiegelt waren.

Zusammenfassend ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden auszugehen.

### Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich Nr. 8 wird von einem Gewässer 2. Ordnung durchzogen, welches u.a. der Straßenentwässerung des Ortsteils Neuendorf dient. Im Bebauungsplan wurde ein beidseitiger Schutzstreifen von je 5m zur Bewirtschaftung des Grabens festgesetzt. Das Brückenbauwerk, welches den Graben kreuzt, wurde vor Errichtung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom sowie der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt und genehmigt.

Weitere Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich.

Der Grundwasserflurabstand im Bereich liegt zwischen 2 und 5m, die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 200 und 250 mm/a und die Flächen verfügen zum einen Teil über ein potenziell nutzbares Grundwasserdargebot und zum anderen Teil ist eine oberflächennahe Versalzung vorhanden. Die Flächen haben dementsprechend keinen nennenswerten Einfluss auf das Grundwasser.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser auszugehen.

### Schutzgut Klima und Luft

Der Bereich ist beeinflusst durch das Ostseeküstenklima und bildet aufgrund der Lage im Siedlungsbereich keinen Kalt- oder Frischluftentstehungsraum. Durch die zusätzliche Nutzung der Flächen für den Tourismus (Ferienwohnungen) und das Dauerwohnen, ist mit einer Erhöhung der Lärmemissionen zu rechnen. Der Bereich ist aber durch die schon vorhandenen Ferienwohnungsnutzungen überall im Ortsteil Neuendorf vorgeprägt und es sind die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten.

Mit einer zusätzlichen Licht- oder Geruchsemission ist nicht zu rechnen.

Zusammenfassend kann von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft ausgegangen werden.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Änderungsbereich ist durch die vorhandenen Gebäude des Siedlungsbereiches geprägt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen entsprechen dem typischen Ortsbild und die festgesetzten Gebäudehöhen und Vollgeschosse der Kubatur der umliegenden Bebauung. Damit fügt sich die Planung in das vorhandene Ortsbild ein.

Besondere strukturgebende oder landschaftsbildprägende Elemente sind von der Planung nicht betroffen.



Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich befinden sich keine Bau-, Sach-, Kunst-, Boden- oder Naturdenkmale oder sonstige Kulturgüter. Das Planungsziel ist die Erweiterung des ehemaligen Gutes Neuendorf und befindet sich angrenzend zum ehemaligen Rinderstall des Gutes.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter auszugehen.

#### Schutzgut Flora / Fauna

Der Änderungsbereich befindet sich in keinem FFH-, SPA-, Natur- oder sonstigem Schutzgebiet und es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Änderungsbereich.

Durch die bereits vorhandene Bebauung, die zwischenzeitlich entfernt wurde, ist der Änderungsbereich vorbelastet und die Ausprägung der Flora und Fauna bereits eingeschränkt. Die Biotopstruktur im Gebiet setzt sich aus Rasen- und Wiesenflächen zusammen, die einen Lebensraum für u.a. Kleinsäuger, Insekten, Spinnen und Schnecken sind. Außerdem befindet sich im Änderungsbereich der Graben 2. Ordnung, welcher als Entwässerungsgraben für das Oberflächenwasser des Ortes genutzt wird. Durch die Bewirtschaftung des Grabens durch den Wasser- und Bodenverband innerhalb der Ortschaft kann das Biotop nicht als naturnah angesehen werden und ist dem Biotoptyp FGB (Graben mit intensiver Instandhaltung) zuzuordnen, welche meist gehölzfrei sind und keine Röhrichtentwicklung aufweisen. Der Graben bleibt im Rahmen des Bebauungsplanes in seiner jetzigen Struktur erhalten.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Flora und Fauna auszugehen.

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Änderungsbereich ist bereits durch die vorherige Nutzung durch Wohn- und Nebengebäude eingeschränkt. Durch die Planung ist nicht mit einer Reduzierung der biologischen Vielfalt zu rechnen. Durch die in der Planung vorgesehenen Wasserflächen entstehen zusätzliche neue Lebensraumangebote wodurch sich die Diversität der Arten erhöhen könnte.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen.

#### Schutzgut Mensch

Durch die zusätzlichen Bauplätze, die Bauphasen und den zusätzlichen Verkehr durch die Nutzung der Flächen zur Ferienwohnungsvermietung, können zusätzliche Lärmimmissionen entstehen. Diese dürfen aber die Schallschutzorientierungswerte gem. DIN 18005 für Sondergebiete und Wohngebiete nicht überschreiten.

Eine zusätzliche Belastung durch Gerüche, Schadstoffe o.ä. ist nicht zu erwarten.

Es ist von einer **sehr geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch auszugehen.

### **5.8.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Umsetzung der Erweiterung der Gutsanlage stünden nur außerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches der Ortslage Neuendorf zur Verfügung.

Die heute potentiell mögliche natürliche Vegetation wäre ein Buchenwald mesophilen Standorts (Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V).

## 5.9. ÄNDERUNGSBEREICH NR. 9 - DORFGEBIET



Abbildung 25 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 9

Der Änderungsbereich Nr. 9 befindet sich nord-westlich der Ortslage Neuendorf und weist ein neues Dorfgebiet aus. Die Flächen sind bereits von einer länger bestehenden Bebauung und Nutzung geprägt, eines der Gebäude diente als Fischerhaus des Gutes Neuendorf mit Nebenanlagen.

Die Flächen sind durch eine kleinteilige Nutzungsmischung aus u.a. Gebäuden, Nebenanlagen sowie Haus- und Ziergärten geprägt.

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10 "Am Fischerweg" und liegt direkt an der Krumminer Wiek.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist von dem standorttypischen Schilfgürtel der

Krumminer Wiek geprägt, dieser Bereich wird nicht in die Ausweisung als Dorfgebiet übernommen, da es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Erschlossen wird der Bereich durch den Fischerweg, welcher auf dem Deich weiter in Richtung Krummin verläuft und einer Stichstraße, die in das Gebiet führt.

### 5.9.1. Einfluss auf die Schutzgüter

#### Schutzgut Boden

Die im Änderungsbereich vorhandenen Bodentypen sind die Unteren Sande und Braunerden. Laut der Schichtenverzeichnisse, die auf dem Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V abrufbar sind, besteht der Boden in den oberen Schichten vorwiegend aus Mittel-Sand und in den tieferen Horizonten in abwechselnden Schichten aus Fein-Sand und Schluff, wobei der Schluff im Vergleich einen deutlich geringeren Teil einnimmt. Durch den hohen Sandanteil verfügt der Boden über eine geringere Wasserspeicherefähigkeit sowie eine hohe Versickerungsfähigkeit und wird daher eher von xerophilen Arten bevorzugt. Die Böden im Änderungsbereich sind bereits durch die bestehende Nutzung und Versiegelung erheblich vorbelastet. Durch die in der Planung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 sind 60% der Dorfgebietsflächen überbaubar, dazu kommen noch die momentan teilversiegelten Verkehrsflächen, bei denen durch die Planung eine Vollversiegelung möglich wäre.

Die Bodenfunktionen der zusätzlich versiegelbaren Flächen würden vollständig verloren gehen und es würde zu einer reduzierten Versickerung des Niederschlagswassers kommen, woraus Folgen für das Grundwasser entstehen können.

Zusammenfassend ist von einer **hohen Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden auszugehen.

### Schutzgut Wasser

Der an der Krumminer Wiek liegende Schilfbereich liegt im Küstenhochwasserrisikogebiet. Ebenfalls in diesem Bereich befinden sich zwei Häfen, die aktuell als Fischerei- bzw. Freizeithafen genutzt werden. Die Planung sieht weiterhin eine Nutzung als Fischerei-, Sport- bzw. Freizeithafen vor. Durch die zusätzliche Nutzung als Sporthafen kann es zu einer erhöhten Belastung des Gewässers kommen (Stoffeinträge, Abfälle). Da die Flächen aber bereits durch die vorhandene Nutzung vorbelastet sind, ist nur von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Weitere Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich.

Der Grundwasserflurabstand im Bereich liegt bei unter 2m im westlichen Teil (Schilfbereich) und bei 5m im östlichen Teil (Siedlungsbereich). Die Grundwasserneubildungsrate liegt im westlichen Bereich bei 0mm/a und im östlichen Bereich bei 200 bis 250mm/a. Das potentiell nutzbare Grundwasserdargebot weist eine oberflächennahe Versalzung auf, damit gilt das Grundwasser als verunreinigt.

Durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet kann es zu einer Reduzierung des versickernden Regenwassers kommen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Da das Grundwasser aufgrund der Versalzung aber nicht nutzbar ist, ist dies nur von geringer Bedeutung.

Zusammenfassend ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser auszugehen.

### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich ist geprägt vom Ostseeküstenklima. Die Wald- und Ackerflächen, die das Plangebiet umgeben, dienen als kleinräumige Kaltluftentstehungsgebiete. Die zusätzlichen Versiegelungen im Geltungsbereich führen zu keiner relevanten Einschränkung der Kaltluftentstehung, da die Flächen zu kleinteilig sind.

Im Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans richten sich die Baugrenzen nach dem vorhandenen Bestand, hier sind keine größeren neuen baulichen Anlagen zu erwarten, es wäre maximal möglich einen Anbau (z.B. Terrassen, Balkone) an den vorhandenen Gebäuden zu errichten. Vor allem im Bereich des Forstbetriebes sind aber noch größere Bauflächen ausgewiesen, welche Neubauten ermöglichen. Durch die zusätzliche und verdichtete Bebauung kann es zu einer Erhöhung der emittierten Schadstoffe kommen.

Mit einer zusätzlichen Licht- oder Geruchsemission ist nicht zu rechnen.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Der Änderungsbereich befindet sich bei ca. 0,2 m ü NHN im Westen und steigt nach Osten hin bis auf ca. 9-13 m ü NHN an. Das Gebiet wird im Norden von Waldflächen, im Süden durch Ackerflächen, im Osten durch eine Nutzungsmischung aus Erwerbsgartenbau und fortwirtschaftlichen Flächen und im Westen durch das Achterwasser begrenzt.

Prägende Strukturen für das Landschaftsbild sind der Schilfgürtel im westlichen Geltungsbereich, die steile Böschung, welche sich von Nord nach Süd durch das Plangebiet zieht und die darin befindlichen Großbäume. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Schilfflächen zu schützen sind, die Böschung nicht bebaut werden darf und die Großbäume

zu erhalten sind. Mit einem Verlust der landschaftsbildprägenden Strukturen ist demnach nicht zu rechnen.

Zusätzliche landschaftsbildprägende bauliche Anlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls nicht möglich, da sich die Baugrenzen stark an der Bestandsbebauung orientieren. Die bestehende Bebauung ist schon seit Jahrzehnten Teil des Landschaftsbildes, da sich zum Beispiel das Fischerhaus des Gutes Neuendorf in diesem Bereich mit seinen Nebenanlagen seit etwa 100 Jahren befindet. Westlich der Stichstraße können zukünftig Nebenanlagen für den Forstbetrieb errichtet werden.

Einen Einfluss auf das Landschaftsbild können die zusätzlichen Versiegelungen und die Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen ausüben. Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung wären dies aber nur kleinteilige Flächen. Die Höhe und die Lage der Gebäude fügt sich in die Reliefstruktur ein.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich befinden sich keine Bau-, Sach-, Kunst-, Boden- oder Naturdenkmale oder sonstige Kulturgüter. Im Änderungsbereich befindet sich das ehemalige Fischerhaus des Gutes Neuendorf mit seinen Nebenanlagen.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter auszugehen.

#### Schutzgut Flora / Fauna

Der westliche Teil des Änderungsbereiches befindet sich teilweise im FFH- und SPA-Gebiet, welche von besonderer Bedeutung für Rast und Überwinterung von Wasservögeln ist. Hierzu zählen u.a. Brandgans, Gänsesänger, Reiherenten oder Zwergsäger.

Des Weiteren ist der westliche Teil des Änderungsbereiches ein ausgeprägtes Schilfbiotop und damit gesetzlich geschützt.

Der Änderungsbereich ist neben den Siedlungsflächen durch folgende Biotoptypen geprägt: Buchenwald mesophiler, frischer Standorte; Schilf-Landröhricht; Siedlungshecken; Haus-, Nutz- und Ziergärten; versiegelte und teilversiegelte Wege; Flächen mit kleinräumigen Nutzungswechsel; Flachwasser der Boddengewässer mit den Hafenanlagen sowie jüngere und ältere Einzelbäume.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher stellen Habitate für wenig störungsanfällige baum- und gebüschbrütende Vogelarten dar.

Das angrenzende Achterwasser stellt eine Wanderleitlinie für den Fischotter und den Biber dar. Der Fischotter ist im gesamten Bereich entlang des Achterwassers und des Peenestroms verbreitet. Mit den von Gräben durchzogenen Grünlandflächen und den inneren Küstengewässern mit dichten Ufervegetationen ergeben sich potentielle Lebensräume dieser schützenswerten Tierart. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass mit den betriebsbedingten Störungswirkungen in der Tourismussaison eine Vergrämung des Otters gegeben ist.

Der Biber besiedelt große Flussauen und bevorzugt Weichholzaue und Altarme. Biber nutzen aber auch Seen und kleinere Fließgewässer als Habitat. Erfolgreiche Beobachtungen konnten nicht gemacht werden, jedoch befinden sich Spuren am Gehölzsaum in etwa 500m Entfernung zum Geltungsbereich.

Bei den anzunehmenden potentiell vorkommenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass es sich um Vogelarten mit einer großen Toleranzbreite gegenüber den Habitatansprüchen handelt. Aufgrund der Nähe zum meist anthropogen beeinflussten Siedlungsbereich, sind diese meist relativ störunanfällig.

Aufgrund der Lage von Teilen des Änderungsbereiches in einem FFH- und SPA-Gebiet und somit der potentiellen Betroffenheit von geschützten Arten ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu empfehlen.

Es ist von einer **hohen Erheblichkeit** für das Schutzgut Flora und Fauna auszugehen.

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

Das Auftreten verschiedener Arten von Flora und Fauna innerhalb eines Lebensraumes ist ein Maß zur Darstellung der biologischen Vielfalt. Ein weiteres Kriterium ist sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen.

Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es durch die kleinteilige Nutzungsmischung eine hohe Diversität in Bezug auf die Biotopstruktur. Es befinden sich Waldflächen, Grünflächen, Plantagen, Gartenbauflächen, Einzelbäume und weitere Biotoptypen im Änderungsbereich. Ebenso hoch ist auch die Biodiversität der Arten, die diese Biotopstrukturen als (Nahrungs-) Habitat nutzen. Dazu ist der Bereich durch Kleinviehhaltung geprägt.

Durch die Planung werden die vorhandenen Strukturen nicht zwangsläufig zerstört. Für die privat bewirtschafteten Flächen besteht allerdings die Möglichkeit, dass diese in ihrer Nutzung verändert werden (z.B. einseitige Nutzung mit Zierrasen) und damit ein Teil der Biodiversität verloren geht.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen.

#### Schutzgut Mensch

Im Rahmen des Schutzguts "Mensch" werden die Umweltfaktoren untersucht, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen auswirken können.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Neuendorf. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in etwa 500 m Entfernung östlich des Plangebietes. Bei der Straße östlich des Geltungsbereiches handelt es sich nicht um eine Durchgangsstraße mit einem hohen Verkehrsaufkommen, sondern um eine reine Anliegerstraße. Da die durch die Planung ermöglichten Erweiterungen (max. 2 EFH und Nebenanlagen des Forstbetriebs) wird sich das Verkehrsaufkommen nicht signifikant erhöhen. Die Straße entlang des Achterwassers führt hingegen weiter zur Gemeinde Krummin. Weitere Lärmquellen wie Industrie- oder Gewerbebetriebe sind in der näheren Umgebung des Bauungsplangebietes nicht vorhanden, sodass Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den Wohngebäuden nicht erforderlich sind.

Auswirkungen in Bezug auf Luftverunreinigungen und sonstigen Emissionen wie Licht, elektromagnetische Strahlungen und Erschütterungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Von einer nachhaltigen Verschlechterung der Umweltsituation des Schutzgutes Mensch infolge der Realisierung des Bauungsplanes ist nicht auszugehen.

In Wechselwirkung mit dem Schutzgut Landschaft sind in geringem Maße anlagebedingte Veränderungen des gewohnten Landschaftseindrucks zu erwarten.



In Wechselwirkung mit dem Schutzgut Klima/Luft sind in geringem Maße bau- und betriebsbedingte Emissionen (Schadstoffe, Staub und Lärm) möglich.

Es ist damit insgesamt von einer **sehr geringen Erheblichkeit** auszugehen.

### **5.9.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Mit der Darstellung als Dorfgebiet soll eine städtebauliche Ordnung für den seit über 100 Jahren bestehenden Siedlungsteil des Ortsteils Neuendorf geschaffen werden. Zudem sollen die ansässigen Grundstückseigentümer geordnetes Baurecht erhalten um ihre Wohngebäude den heutigen Nutzungsbedürfnissen entsprechend erneuern zu können.

Im Rahmen der Zielstellung sind somit keine anderweitigen Planungsalternativen möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen in ihrer jetzigen Nutzung mit der bestehenden Bebauung im Außenbereich bestehen bleiben.

Die heute potentiell mögliche natürliche Vegetation wäre im westlichen Bereich eine gehölzfreie Küstenvegetation und im östlichen Teil ein Buchenwald mesophilen Standorts (Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V).

## 5.10. ÄNDERUNGSBEREICH NR. 10 - FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT



Abbildung 26 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 10

Der Änderungsbereich Nr. 10 befindet sich nord-westlich des Ortsteils Neuendorf und weist eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kurgebiet" eingetragen. Da die Gemeinde Lütow das Planungsziel der Ausweisung eines Kurgebietes nicht länger verfolgt, soll die Fläche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung dargestellt werden. Begrenzt wird die Fläche von Wald-, Grün- und einer Mischgebietsfläche.

### 5.10.1. Einfluss auf die Schutzgüter

#### Schutzgut Boden

Die im Änderungsbereich vorhandenen Bodentypen sind die Unteren Sande bzw. Braunerde. Durch den hohen Sandanteil verfügt der Boden über gute Versickerungseigenschaften, hat aber nur eine geringe Wasserspeicherefähigkeit und einen geringen Nährstoffgehalt und ist daher eher für xerophile Arten geeignet.

Durch die Bewirtschaftung des Bodens können die Wasserspeicherefähigkeiten des Bodens verbessert werden, andererseits kann es aber auch zu Stoffeinträgen (Düngemittel, Pestizide) kommen. Da von einer Ausweisung als Sondergebiet "Kur" abgesehen wurde, kommt es auch zu keiner Flächenversiegelung und damit zu keinem Funktionsverlust der Bodenflächen.

Zusammenfassend ist von einer **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden auszugehen.

#### Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer im Änderungsbereich. Der Grundwasserflurabstand im Bereich liegt bei 5 bis über 10m und die Grundwasserneubildungsrate zwischen 200 und 250mm/a. Die Flächen verfügen über ein potentiell nutzbares Grundwasserdargebot, welches aber hydraulischen Einschränkungen unterliegt.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen kann es zu Stoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Das Grundwasser, welches von landwirtschaftlich genutzten Flächen beeinflusst wird, weist meist einen höheren Nitratgehalt auf. Da die Planung aber keine

geänderte Nutzung für die Flächen vorsieht, würden auch keine neuen Belastungen für das Grundwasser entstehen.

Es ist von einer **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser auszugehen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich ist geprägt vom Ostseeküstenklima. Durch die ackerbauliche Nutzung stehen die Flächen im Zusammenhang mit den umliegenden Wald- und Grünflächen als kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet zur Verfügung.

Während der Bewirtschaftung von Landwirtschaftsflächen kann es zu Staub- und Lärmimmissionen kommen, da die Fläche aber zumindest aktuell bereits für den Ackerbau genutzt wird, ist mit keiner zusätzlichen Belastung zu rechnen.

Mit einer zusätzlichen Licht- oder Geruchsemission ist nicht zu rechnen.

Es ist von einer **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Änderungsbereiches ist von den umliegenden Wald- und Grünflächen und der freien Sicht auf die Krumminer Wiek geprägt. Die Planung hätte keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da die Flächen bereits in landwirtschaftlicher Nutzung sind und landwirtschaftliche Flächen für die Gemeinde Lütow landschaftsbildtypisch sind.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich befinden sich weder Denkmale, historische Gebäude, Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter auszugehen.

#### Schutzgut Flora / Fauna

Der Änderungsbereich liegt in keinem Naturschutz-, FFH-, SPA- oder sonstigem Schutzgebiet. Es sind keine geschützten Biotope betroffen. Die Fläche wurde nie, wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorgesehen, als Sondergebiet "Kur" genutzt und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Der vorhandene Biototyp ist der Sandacker.

Da sich an der Struktur nichts ändert, bleiben auch die Biotopstrukturen für die Flora und Fauna erhalten. Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Flora und Fauna auszugehen.

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Flächen des Änderungsbereiches werden aktuell für die Landwirtschaft genutzt und bieten damit u.a. Kleinsäugetern, Insekten, Spinnen etc. einen (Nahrungs-) Habitat. Da sich an der aktuellen Flächennutzung durch die Planung nichts ändert, ist auch keine Veränderung in der Biodiversität zu erwarten.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen.

### Schutzgut Mensch

Durch eine intensive Bewirtschaftung der Fläche würde es temporär zu Staub- und Lärmbelastungen kommen. Da die Fläche aber schon bewirtschaftet wird, kommt es zu keiner Veränderung bzgl. dieser Belastungen.

Weitere Belastungen die durch die Planung ausgelöst werden könnten, sind nicht zu erwarten. Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch auszugehen.

### **5.10.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine andere Planungsmöglichkeit wäre die Aufrechterhaltung der Darstellung als Sondergebiet „Kur“, dies steht aber der Planungsabsicht der Gemeinde entgegen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin für den Ackerbau genutzt. Es ist also keine anderweitige Entwicklung des Umweltzustandes zu erwarten.

Die heute potentiell mögliche natürliche Vegetation wäre ein Buchenwald mesophilen Standorts (Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V).

## 5.11. ÄNDERUNGSBEREICH NR. 11 - FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

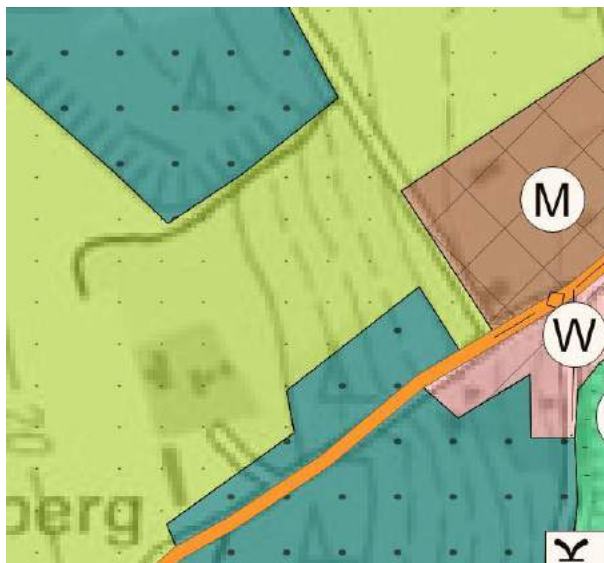


Abbildung 27 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 11

Der Änderungsbereich Nr. 11 befindet sich westlich des Ortsteils Lütow und liegt im Außenbereich zwischen Wald- und Ackerflächen und angrenzend zu einer Mischgebietsfläche.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Es befindet sich ein bebautes Grundstück im Änderungsbereich, welches im Außenbereich liegt und über eine entsprechende Baugenehmigung verfügt. Die Gemeinde Lütow hat im Abwägungsprozess entschieden den Bedarf an Wohnbauflächen an anderen Standorten umsetzen.

### 5.11.1. Einfluss auf die Schutzgüter

#### Schutzgut Boden

Die im Änderungsbereich vorhandenen Bodentypen sind die Unteren Sande. Durch den hohen Sandanteil verfügt der Boden über gute Versickerungseigenschaften, hat aber nur eine geringe Wasserspeicherfähigkeit und einen geringen Nährstoffgehalt und ist daher eher für xerophile Arten geeignet.

Durch die Bewirtschaftung des Bodens können die Wasserspeicherfähigkeiten des Bodens verbessert werden, andererseits kann es aber auch zu Stoffeinträgen (Düngemittel, Pestizide) kommen. Da von einer Ausweisung als Wohnbaufläche abgesehen wurde, kommt es auch zu keiner weiteren Flächenversiegelung und damit zu keinem Funktionsverlust der Bodenflächen. Zusammenfassend ist von einer **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden auszugehen.

#### Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete im Änderungsbereich.

Der Grundwasserflurabstand liegt bei über 10m und die Grundwasserneubildungsrate zwischen 200 und 250 mm/a. Die Flächen verfügen über ein potentiell nutzbares Grundwasserdargebot mit hydraulischen Einschränkungen.

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt und somit kein Einfluss auf das Grundwasser ausgeübt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen kann es zu Stoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Das Grundwasser, welches von landwirtschaftlich genutzten Flächen beeinflusst wird, weist meist einen höheren Nitratgehalt

auf. Da die Planung aber keine geänderte Nutzung für die Flächen vorsieht, würden auch keine neuen Belastungen für das Grundwasser entstehen.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser auszugehen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich ist geprägt vom Ostseeküstenklima. Durch die ackerbauliche Nutzung stehen die Flächen im Zusammenhang mit den umliegenden Wald- und Grünflächen als kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet zur Verfügung.

Während der Bewirtschaftung von Landwirtschaftsflächen kann es zu Staub- und Lärmimmissionen kommen, da die Fläche aber zumindest aktuell bereits für Dauergrünland in extensiver Nutzung genutzt wird, ist mit keiner zusätzlichen Belastung zu rechnen.

Mit einer zusätzlichen Licht- oder Geruchsemission ist nicht zu rechnen.

Es ist von einer **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist von den umliegenden Wald- und Ackerflächen sowie durch das separat liegende, bebaute Grundstück beeinflusst. Die Flächen im Änderungsbereich werden aktuell als Landwirtschaftsflächen für Dauergrünland genutzt und des ist keine Nutzungsänderung geplant, daher gibt es auch keine Veränderung des Landschaftsbildes.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich befinden sich weder Denkmale, historische Gebäude, Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter auszugehen.

#### Schutzgut Flora / Fauna

Der Änderungsbereich liegt in keinem Naturschutz-, FFH-, SPA- oder sonstigem Schutzgebiet. Es sind keine geschützten Biotope betroffen.

Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen vorgesehen, werden aber aufgrund der fehlenden Nachfrage für den Standort aktuell hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Der vorhandene Biotoptyp ist der Sandacker und in Teilen Siedlungsbereich, eine Hofstelle in Alleinlage und versiegelte Flächen.

Da sich an der Struktur nichts ändert, bleiben auch die Biotopstrukturen für die Flora und Fauna erhalten. Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Flora und Fauna auszugehen.

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

Neben der Hauptnutzung als Ackerbaufläche gibt es im Änderungsbereich auch verschiedene Biotoptypen des Siedlungsbereiches. Da sich an der aktuellen Flächennutzung durch die Planung nichts ändert, ist auch keine Veränderung in der Biodiversität zu erwarten.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen.

### Schutzgut Mensch

Durch eine intensive Bewirtschaftung der Fläche käme es temporär zu Staub- und Lärmbelastungen. Da die Fläche aber schon extensiv als Dauergrünland bewirtschaftet wird, kommt es zu keiner Veränderung bzgl. dieser Belastungen.

Weitere Belastungen die durch die Planung ausgelöst werden könnten, sind nicht zu erwarten. Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch auszugehen.

### **5.11.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine andere Planungsmöglichkeit wäre die Aufrechterhaltung der Darstellung als Wohnbaufläche, da aber eine entsprechende Nachfrage für diesen Standort nicht vorhanden ist, obwohl die Flächen schon seit 1996 im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen sind und aktuell zudem kein Baurecht für diese Flächen besteht, würden die Flächen voraussichtlich weiterhin nicht bebaut werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche nichtsdestotrotz weiterhin für den Ackerbau genutzt werden. Es wäre also keine anderweitige Entwicklung des Umweltzustandes zu erwarten.

Die heute potentiell mögliche natürliche Vegetation wäre ein Buchenwald mesophilen Standorts (Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V).



## 5.12. ÄNDERUNGSBEREICH NR. 12 - FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

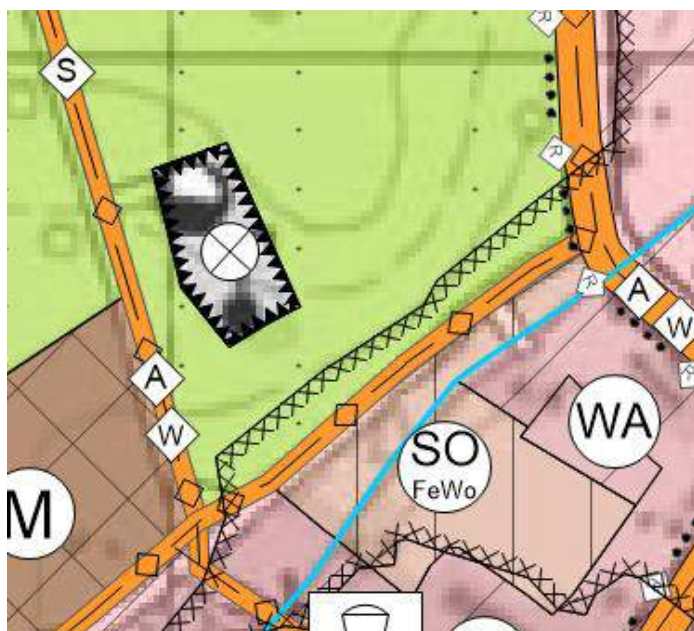


Abbildung 28 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 12

Der 12. Änderungsbereich liegt im Ortsteil Neuendorf, nördlich der Mühlenbergstraße.

Die Flächen wurden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen. Aktuell werden die Flächen als extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland für die Landwirtschaft genutzt. Sie liegen in unmittelbarer Nähe zu einer der Ölpumpen in der Gemeinde, um welche ein Sicherheitsabstand von 60m eingehalten werden muss, in dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Demzufolge ist eine Bebauung der Flächen ausgeschlossen.

### 5.12.1. Einfluss auf die Schutzgüter

#### Schutzgut Boden

Die im Änderungsbereich vorhandenen Bodentypen sind die Braunerden und die Unteren Sande.

Der Boden besteht in der Region vorwiegend aus Sand und Kies, so wie in den tieferen Horizonten aus Ton, Schluff, Sand, Kies und Geschiebemergel. Durch den hohen Sandanteil verfügt der Boden über gute Versickerungseigenschaften, hat aber nur eine geringe Wasserspeicherefähigkeit und einen geringen Nährstoffgehalt und ist daher eher für xerophile Arten geeignet.

Durch die Bewirtschaftung des Bodens können die Wasserspeicherefähigkeiten des Bodens verbessert werden, andererseits kann es aber auch zu Stoffeinträgen (Düngemittel, Pestizide) kommen. Da von einer Ausweisung als Wohnbaufläche abgesehen wurde, kommt es auch zu keiner weiteren Flächenversiegelung und damit zu keinem Funktionsverlust der Bodenflächen. Zusammenfassend ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden auszugehen.

#### Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete im Änderungsbereich. Teilweise liegen die Flächen im Küstenhochwasserrisikogebiet.

Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 2 und 5m und die Grundwasserneubildungsrate zwischen 200 und 250 mm/a. Die Grundwasserressourcen im Änderungsbereich weisen eine oberflächennahe Versalzung auf und sind daher nicht nutzbar.

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt und somit kein Einfluss auf das Grundwasser ausgeübt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen kann es zu Stoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Das Grundwasser, welches von landwirtschaftlich genutzten Flächen beeinflusst wird, weist meist einen höheren Nitratgehalt auf. Da die Planung aber keine geänderte Nutzung für die Flächen vorsieht, würden auch keine neuen Belastungen für das bereits durch die Versalzung vorbelastete Grundwasser entstehen. Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser auszugehen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich ist geprägt vom Ostseeküstenklima. Aufgrund der geringen Flächengröße haben die Flächen keinen Einfluss auf die Kaltluftentstehung. Durch die Lage an der Mühlenbergstraße und der Nähe zur Ölpumpe besteht bereits eine Vorbelastung bzgl. der Lärmemissionen.

Während der Bewirtschaftung von Landwirtschaftsflächen kann es zu Staub- und Lärmimmissionen kommen, da die Fläche aber zumindest aktuell bereits als Dauergrünland für den Ackerbau genutzt wird, ist mit keiner zusätzlichen Belastung zu rechnen.

Mit einer zusätzlichen Licht- oder Geruchsemission ist nicht zu rechnen.

Es ist von einer **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist von den umliegenden Wald- und Siedlungsflächen sowie durch die Ölpumpe beeinflusst. Die Flächen im Änderungsbereich werden aktuell als Landwirtschaftsflächen mit Dauergrünland genutzt und es ist keine Nutzungsänderung geplant, daher gibt es auch keine Veränderung des Landschaftsbildes.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich befinden sich weder Denkmale, historische Gebäude, Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter auszugehen.

#### Schutzgut Flora / Fauna

Der Änderungsbereich liegt in keinem Naturschutz-, FFH-, SPA- oder sonstigem Schutzgebiet. Es sind keine geschützten Biotope betroffen.

Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen vorgesehen, können aber aufgrund der Nähe zur Ölpumpe nicht bebaut werden. Der vorhandene Biotoptyp ist extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland.

Da sich an der Struktur nichts ändert, bleiben auch die Biotopstrukturen für die Flora und Fauna erhalten. Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Flora und Fauna auszugehen.

### Schutzgut Biologische Vielfalt

Da die relativ kleine Fläche bereits als extensiv genutzte Dauergrünlandfläche genutzt wird, beschränkt sich die biologische Vielfalt auf die biotoptypischen Arten der Flora und Fauna. Da sich an der aktuellen Flächennutzung durch die Planung nichts ändert, ist auch keine Veränderung in der Biodiversität zu erwarten.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen.

### Schutzgut Mensch

Durch eine intensivere Bewirtschaftung der Fläche als Acker käme es temporär zu Staub- und Lärmbelastungen. Da die Fläche aber schon länger extensiv in Grünlandnutzung bewirtschaftet wird, kommt es zu keiner Veränderung bzw. Neuentstehung solcher Belastungen.

Weitere Belastungen die durch die Planung ausgelöst werden könnten, sind nicht zu erwarten.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch auszugehen.

## **5.12.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen weiterhin als Wohnbaufläche darzustellen ist aufgrund des einzuhaltenden Mindestabstandes von 60m zur Ölpumpe ausgeschlossen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin für den Ackerbau, in Grünlandnutzung, genutzt werden. Es wäre also keine anderweitige Entwicklung des Umweltzustandes zu erwarten.

Die heute potentiell mögliche natürliche Vegetation wäre ein Buchenwald mesophilen Standorts (Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V).

### 5.13. ÄNDERUNGSBEREICH NR. 13 - FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT



Abbildung 29 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich Nr. 13

Der Änderungsbereich Nr. 13 befindet sich nördlich des Ortsteils Neuendorf und dient der Reduzierung des im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiets. Das Gewerbegebiet soll auf die aktuell tatsächlich genutzte Fläche reduziert werden, da in der Gemeinde kein weiterer Bedarf für Neuansiedlungen für Gewerbe besteht. Das Gewerbegebiet wird um insgesamt rd. 1,9ha auf rd. 2,2ha reduziert. Die nicht für die Gewerbenutzung benötigten Flächen sollen, entsprechend der aktuellen Nutzung, als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

#### 5.13.1. Einfluss auf die Schutzgüter

##### Schutzgut Boden

Die im Änderungsbereich vorhandenen Bodentypen sind die Unteren Sande bzw. Braunerde. Durch den hohen Sandanteil verfügt der Boden über gute Versickerungseigenschaften, hat aber nur eine geringe Wasserspeicherefähigkeit und einen geringen Nährstoffgehalt und ist daher eher für xerophile Arten geeignet.

Durch die Bewirtschaftung des Bodens können die Wasserspeicherefähigkeiten des Bodens verbessert werden, andererseits kann es aber auch zu Stoffeinträgen (Düngemittel, Pestizide) kommen. Da von einer Ausweisung als Gewerbegebiet abgesehen wird, kommt es auch zu keiner Flächenversiegelung und damit zu keinem Funktionsverlust der Bodenflächen.

Zusammenfassend ist von einer **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden auszugehen.

##### Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete im Änderungsbereich. Die Flächen liegen im Küstenhochwasserrisikogebiet.

Der Grundwasserflurabstand liegt unter 5m und die Grundwasserneubildungsrate zwischen 200 und 250 mm/a. Die Grundwasserressourcen im Änderungsbereich weisen eine oberflächennahe Versalzung auf und sind daher nicht nutzbar.

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt und somit kein Einfluss auf das Grundwasser ausgeübt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen kann es zu Stoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Das Grundwasser, welches von landwirtschaftlich genutzten Flächen beeinflusst wird, weist meist einen höheren Nitratgehalt

auf. Da die Planung aber keine geänderte Nutzung für die Flächen vorsieht, würden auch keine neuen Belastungen für das bereits durch die Versalzung vorbelastete Grundwasser entstehen. Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser auszugehen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich ist geprägt vom Ostseeküstenklima. Aufgrund der geringen Flächengröße haben die Flächen keinen Einfluss auf die Kaltluftentstehung. Durch die Lage am Gewerbegebiet besteht bereits eine Vorbelastung bzgl. der Lärmemissionen.

Während der Bewirtschaftung von Landwirtschaftsflächen kann es zu Staub- und Lärmimmissionen kommen, da die Fläche aber zumindest aktuell bereits für den Ackerbau, hierbei als extensiv genutztes Grünland, genutzt wird, ist mit keiner zusätzlichen Belastung zu rechnen.

Mit einer zusätzlichen Licht- oder Geruchsemission ist nicht zu rechnen.

Es ist von einer **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist von den umliegenden Grünland- und Gewerbeflächen, einem Betrieb zur Abfallbeseitigung, beeinflusst. Die Flächen im Änderungsbereich werden aktuell als Landwirtschaftsflächen (extensives Dauergrünland) genutzt und des ist keine Nutzungsänderung geplant, daher gibt es auch keine Veränderung des Landschaftsbildes.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich befinden sich weder Denkmale, historische Gebäude, Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter auszugehen.

#### Schutzgut Flora / Fauna

Der Änderungsbereich liegt in keinem Naturschutz-, FFH-, SPA- oder sonstigem Schutzgebiet. Es sind keine geschützten Biotope betroffen.

Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen vorgesehen, es besteht aber kein Bedarf in der Gemeinde für Gewerbeflächen und die Flächen werden aktuell bereits ackerbaulich genutzt (extensives Dauergrünland).

Da sich an der Struktur nichts ändert, bleiben auch die Biotopstrukturen für die Flora und Fauna erhalten. Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Flora und Fauna auszugehen.

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

Da die relativ kleine Fläche bereits als Ackerfläche genutzt wird (extensives Dauergrünland), beschränkt sich die biologische Vielfalt auf die biotoptypischen Arten der Flora und Fauna. Da sich an der aktuellen Flächennutzung durch die Planung nichts ändert, ist auch keine Veränderung in der Biodiversität zu erwarten.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen.

#### Schutzgut Mensch

Durch eine intensivere Bewirtschaftung der Fläche käme es temporär zu Staub- und Lärmbelastungen. Da die Fläche aber schon extensiv mit Dauergrünland bewirtschaftet wird, kommt es zu keiner Veränderung bzgl. dieser Belastungen. Außerdem besteht eine Vorbelastung durch den bestehenden Betrieb im Gewerbegebiet.

Weitere Belastungen die durch die Planung ausgelöst werden könnten, sind nicht zu erwarten.

Es ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch auszugehen.

#### **5.13.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen könnten weiterhin als Flächen für die Gewerbenutzung dargestellt werden, dies würde bei entsprechender Umsetzung u.a. eine zusätzliche Versiegelung und zusätzliche Immissionen zur Folge haben. Da aber aktuell kein Bedarf in der Gemeinde besteht, sind die Gewerbeflächen nicht erforderlich.

Die heute potentiell mögliche natürliche Vegetation wäre ein Buchenwald mesophilen Standorts (Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V).

## **6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGSBEREICHE**

Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Planung vorbereitet werden, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen empfohlen:

- Der Erschließungsbeginn der Plangebiete sowie die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatz-Maßnahmen muss außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Vögeln und Fledermäusen stattfinden. Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Frist zur Gehölzbeseitigung (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) wird so eine Tötung der Individuen im Zuge der Baufeldfreimachung vermieden.
- Fällungen sind gemäß § 39 (5) BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten. Bei den notwendigen und genehmigten Gehölzentfernungen bzw. Fällungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG einzuhalten. Unmittelbar vor der Fällung sind die Obstbäume auf Besatz zu prüfen. Bei zeitlich größeren Abständen zwischen Kontrolle und Rodung sind die Höhlungen der Obstbäume nach vorheriger Sichtung zu verschließen.
- Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sollte nach Möglichkeit linienhaft erfolgen, im Sinne des sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Bestehende Pachtverhältnisse sind vor Baubeginn ordnungsgemäß zu beenden. Die Pächter ggf. zu entschädigen. Der Zugang zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist zu jeder Zeit sicherzustellen.
- Um das Entwicklungsziel der Ausgleichs- und Ersatz-Maßnahmen sicherzustellen sollten für die Kompensationsflächen entsprechende Fertigstellungs- und Entwicklungspflegen festgesetzt werden.
- Die bebaubare Fläche sollte auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Damit werden negative Auswirkungen durch Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate, Biotopfunktion und Umgebungstemperatur minimiert. Stellplätze sollten mit versickerungsfähigen Belägen gestaltet werden.
- Bei umsichtig durchgeführten Bauarbeiten sollten biologisch abbaubare Schmierstoffe verwendet werden.
- Lärmbelästigungen sollten auf das notwendigste innerhalb des Geltungsbereiches minimiert werden.
- Gehölze sollten während der Bauphase vor Beschädigungen geschützt werden.
- Zweimalige Mahd pro Jahr der extensiven Grünlandbereiche (bis Mitte März und Juli).
- Nach Möglichkeit sollte auf einen funktionsbezogenen Ausgleich geachtet werden, d.h. für neue Versiegelungen sollten Flächen entsiegelt werden.
- Bodenzwischenlagerungen und offene Bodenflächen sollten nicht länger als notwendig (Bauphasen) ungesichert und unbegrünt bleiben.



- Während der Bauarbeiten sollte ein unnötiges Befahren von Boden und Bodenabtragungen sowie die Lagerung von Fremdstoffen vermieden werden.
- Baubedingte Bodenverdichtungen sollten vermieden oder durch entsprechende Tiefenlockerung rückgängig gemacht werden.
- Baumaterialien sollten zum Schutz vor Ausschwemmung von Fremdstoffen in den Boden und das Grundwasser vor Niederschlag abgedeckt werden.
- Bodenmaterialien sollten bei einer Umlagerung fachgerecht behandelt werden (DIN 19731). Bodenhorizonte sollten getrennt gelagert und wenn möglich wieder eingebracht werden. Der Boden sollte fachgerecht entsorgt werden.

## 7. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Dabei sollen insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden können um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dazu sollen die Gemeinden neben der Beachtung der Hinweise der Behörden gem. §4 Abs. 3 BauGB, die folgenden Monitoringmaßnahmen ergreifen:

- Die Einhaltung grünordnerischer Festsetzungen ist während und nach der Bauphase entsprechend der Kompensationsmaßnahmen unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu überprüfen (Effizienzkontrolle). Abhilfe ist zu schaffen, wenn die Funktionalität (Zielbiotope) in Qualität und/oder Quantität nicht erreicht sind. Zusätzlich wird auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.
- Die Gemeinde kann über regelmäßige Prüfungen feststellen, inwieweit die sich entwickelnde Nutzung des künftigen Plangebietes noch den getroffenen Vorgaben aus dem Bebauungsplan entspricht.
- Durch die Gemeinde kann eine baubegleitende Überwachung durch Ortsbegehung zur Prüfung des sachgerechten Umgangs mit dem Boden durchgeführt werden.
- Die Gemeinde kann durch Kontrolle die Einhaltung der Umsetzung der textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne (z.B. zu wasserdurchlässigen Bodenbelägen) überprüfen.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lütow soll die aktuell vorhandene Flächennutzung in der Gemeinde und das Entwicklungsziel der nächsten Jahre dargestellt werden.

Der größte Teil der vorgenannten und beschriebenen Änderungsbereiche dient lediglich der Korrektur der Flächen zur heute stattfindenden tatsächlichen Nutzung, außerdem werden einige der ehemals ausgewiesenen Bauflächen (Wohngebiete, Sondergebiete, Gewerbegebiete) zurückgenommen und als Wald- oder Landwirtschaftsflächen dargestellt.

Die tatsächlichen Ergänzungsbereiche sind die Folgenden:

- Nr. 1 – Sondergebiet "Camping"
- Nr. 3 – Wohngebiet (OT Lütow)
- Nr. 6 – Wohngebiet (OT Neuendorf, Süden)
- Nr. 7 – Sondergebiet "Ferienwohnungsgebiet" und Wohngebiet (OT Neuendorf)
- Nr. 8 – Dorfgebiet

Für die genannten Bereiche soll mittels der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung – nachfolgende Bebauungspläne – geschaffen werden. Parallel zum vorliegenden Flächennutzungsplan befinden sich auch die B-Pläne Nr. 9 "Campingplatz Lütow" ( $\cong$  Änderungsbereich Nr. 1), B-Plan Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" ( $\cong$  Änderungsbereich Nr. 8, B-Plan gem. §13a BauGB) und B-Plan Nr. 10 "Am Fischerweg" ( $\cong$  Änderungsbereich Nr. 8) im Verfahren.

Durch die Ausweisung der zusätzlichen Bauflächen (Änderungsbereiche Nr. 3 und Nr. 6) soll der zu erwartende Bedarf an Wohnbauflächen der nächsten Jahre in der Gemeinde Lütow nachhaltig und umfassend erfüllt werden. Diese kleinteiligen Erweiterungsflächen sind Siedlungsergänzungen und demnach durch Vorbelastungen geprägt, wodurch der Einfluss auf den Naturhaushalt – im Vergleich zu einer großflächigen Neuausweisung auf der "Grünen Wiese" – reduziert wird.

Nachfolgend werden tabellarisch die Schutzgutbeschreibung und -bewertung der Änderungsbereiche zusammengefasst:

Schutzgut	Änderungsbereiche												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Boden	2	2	2	4	0	0	4	0	4	0	0	0	0
Wasser	3	2	2	2	0	0	2	0	2	0	0	0	0
Klima/ Luft	1	2	0	2	0	0	2	0	2	0	0	0	0
Landschaftsbild	2	2	2	2	0	0	3	0	2	0	0	0	0
Kultur & sonstige Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flora/Fauna	4	2	2	2	0	0	2	0	4	0	0	0	0
biologische Vielfalt	0	1	1	2	0	0	2	0	2	0	0	0	0
Mensch	1	2	0	2	0	0	1	0	1	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabelle 2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen der Änderungsbereiche auf die Schutzgüter

Stufe 0	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
keine Erheblichkeit	sehr geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittelschwere Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	sehr hohe Erheblichkeit

Wesentliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter entstehen v.a. durch zusätzlich mögliche Versiegelungen und Gehölzbeseitigungen. Das betrifft insbesondere das Schutzgut Boden und die Wechselwirkungen zwischen den anderen Schutzgütern Wasser, Klima und Biotophaushalt. Die Bodenfunktionen sind in den meisten neugeplanten Baugebieten bereits vorbelastet (u.a. durch andere Bebauungen), die Eingriffe in die Bodenfunktionen können durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

Da die Gemeinde über ein prägendes Landschaftsbild verfügt, welches durch das Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" geschützt ist, sind neue bauliche Anlagen außerhalb des Innenbereiches auch immer eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild. Durch entsprechende planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen (Eingrünung, ortstypische Materialien, Gebäudehöhen, etc.) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können diese Beeinträchtigungen reduziert werden.

Das Schutzgut "Kultur und sonstige Sachgüter" ist von keiner der Planungen betroffen.

Die Schaffung von neuen Bauflächen führt zwangsläufig zu Beeinträchtigungen für Flora, Fauna und biologische Vielfalt. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bebauungspläne können diese aber minimiert und ausgeglichen werden. Zur Festlegung von geeigneten Maßnahmen im Gemeindegebiet werden im parallel zum Flächennutzungsplan erarbeiteten Landschaftsplan Kompensationsmaßnahmen ausgearbeitet und ein Ökokonto für die Gemeinde angelegt.

Mit erheblichen Lärm- und Geruchsemissionen ist bei Einhaltung geltender Richtlinien für das Schutzgut Mensch nicht zu rechnen. Baubedingte Auswirkungen treten temporär auf und sind durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu minimieren.

Verfasser:

Claus - Christoph Ziegler  
Freier Landschaftsarchitekt  
Knickhagen 16 a  
37308 Heiligenstadt

.....  
Heilbad Heiligenstadt, den 30.04.2018

## QUELLEN

**BauGB** – Baugesetzbuch

**BNatSchG** – Bundesnaturschutzgesetz

**NatSchAG M-V** – Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern

**Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)**. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung. 2016.

**Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)**. Regionaler Planungsverband Vorpommern. 2013.

**Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V)**. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. 2003.

**Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP)**. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. 2009.