

**- VORENTWURF -
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 15 „WOCHENENDHAUSGEBIET AN DER STRAÙE AM
ACHTERWASSER“ ORTSTEIL LÜTOW DER GEMEINDE
LÜTOW**

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-StraÙe 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Juliane Motz
(M.Sc.)

Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 - Vorentwurf - Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes und übergeordnete Planungen
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
 - 4.1 Einordnung
 - 4.2 Nutzung
 - 4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt
- 5 Planinhalte**
 - 5.1 Nutzung
 - 5.2 Bebauungskonzept
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.6 Sonstige Angaben
 - 5.7 Flächenbilanz

TEIL 2 - Unterlage zur Abstimmung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB

- 1 Einleitung**
 - 1.1 Rechtliche Grundlagen
 - 1.2 Darstellung des Vorhabens
 - 1.3 Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow
 - 1.4 Ziele des Umweltschutzes
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - 2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume
 - 2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
 - 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen
 - 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
 - 2.6 Planungsverzicht
- 3 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume**
- 4 Vorschlag zur Methodik der Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen**

TEIL 1 - Vorentwurf Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow

1 Rechtsgrundlagen

Der Vorentwurf zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl M-V 2024, 270);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2 Anlass der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 15.05.2023 den Beschluss gefasst, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow aufzustellen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Lütow und den Vorhabenträgern wird geregelt, dass alle im Zusammenhang mit der Planung sowie der Ausführung von Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten durch die Vorhabenträger zu tragen sind.

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich bereits bestehende Wochenendhäuser.

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich wurden bereits zu DDR-Zeiten mit Gartenlauben bebaut und als Erholungsgebiet genutzt.

Auf diversen Grundstücken wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und die Altbausubstanz durch Anbauten, Überdachungen und Terrassen sowie Schuppen ergänzt.

Sie befinden sich derzeit nicht im Geltungsbereich einer gemeindlichen Satzung und sind daher dem Außenbereich zuzuordnen.

Ziel ist es, in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Lütow, den ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 den Gebäudebestand des Wochenendhausgebietes auf baurechtliche Grundlagen zu stellen.

Dazu ist die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Die Nutzung der vorhandenen Wochenendhäuser ist auf den Eigenbedarf für die Erholung der Grundstückseigentümer ausgerichtet.

Eine Erhöhung der vorhandenen Anzahl der Wochenendhäuser ist nicht vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Lütow gewährleistet werden sowie das Anliegen der Vorhabenträger, den vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich zu sichern, unterstützt werden.

Als Planungsziele werden benannt:

- Sicherung des vorhandenen Standortes als Wochenendhausgebiet und
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des Wochenendhausgebietes

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow erforderlich.

Eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt derzeit noch nicht vor.

Die Planung wird nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt in dem Teil 2 der Begründung.

2.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes und übergeordnete Planungen

• Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lütow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung und 1. Berichtigung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich größtenteils als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO sowie Teilflächen als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet bzw. Flächen für die Landwirtschaft, ausgewiesen.

Die Planungsziele für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 befinden sich damit größtenteils mit den im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow ausgewiesenen städtebaulichen Zielsetzungen in Übereinstimmung.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird größtenteils aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow entwickelt.

Die Gemeinde Lütow stellt derzeit den Flächennutzungsplan neu auf. Im Rahmen der Neuaufrichtung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütow wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 als Sondergebiet Wohnen-Ferien-Freizeit (SO WFF) ausgewiesen.

Wird der von dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

• Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes entsteht. Das aktuelle Programm ist seit dem Juni 2016 mit seinen bindenden Leitlinien der Landesentwicklung und den Programmsätzen gültig.

Im Landesraumentwicklungsprogramm ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden. Es sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern**

Bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen werden im Landesraumentwicklungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den regionalen Programmen konkretisiert und ausgeformt werden.

Das aufgestellte Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des LPIG auf einen Zeithorizont von circa 10 Jahren ausgerichtet. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist seit August 2010 gültig.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern gehören die am Achterwasser und am Haff gelegenen Gemeinden der Insel Usedom zu den Tourismusedwicklungsräumen (RREP Pkt. 3.1.3 (5)).

Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm wird darauf hingewiesen, dass die Potenziale Vorpommerns für das Tourismusedgment Urlaub auf dem Lande gezielt genutzt werden sollen.

Der Tourismus ist für viele Gemeinden und die gesamte Region ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Deshalb ist es wichtig, diesen Wirtschaftsbereich weiter zu stabilisieren und nachhaltig zu entwickeln.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow in südlicher Ortsrandlage.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow wird im Norden und Osten durch vorhandene Wohn- und Ferienhausbebauung sowie Grünland, im Süden durch die Straße Am Achterwasser und im Westen durch die Straße Am Achterwasser sowie ebenfalls vorhandene Wohn- und Ferienhausbebauung begrenzt.

Eine Vermessung des Plangebietes wurde durch das Büro MAB Vermessung Vorpommern im Jahre 2021 vorgenommen.

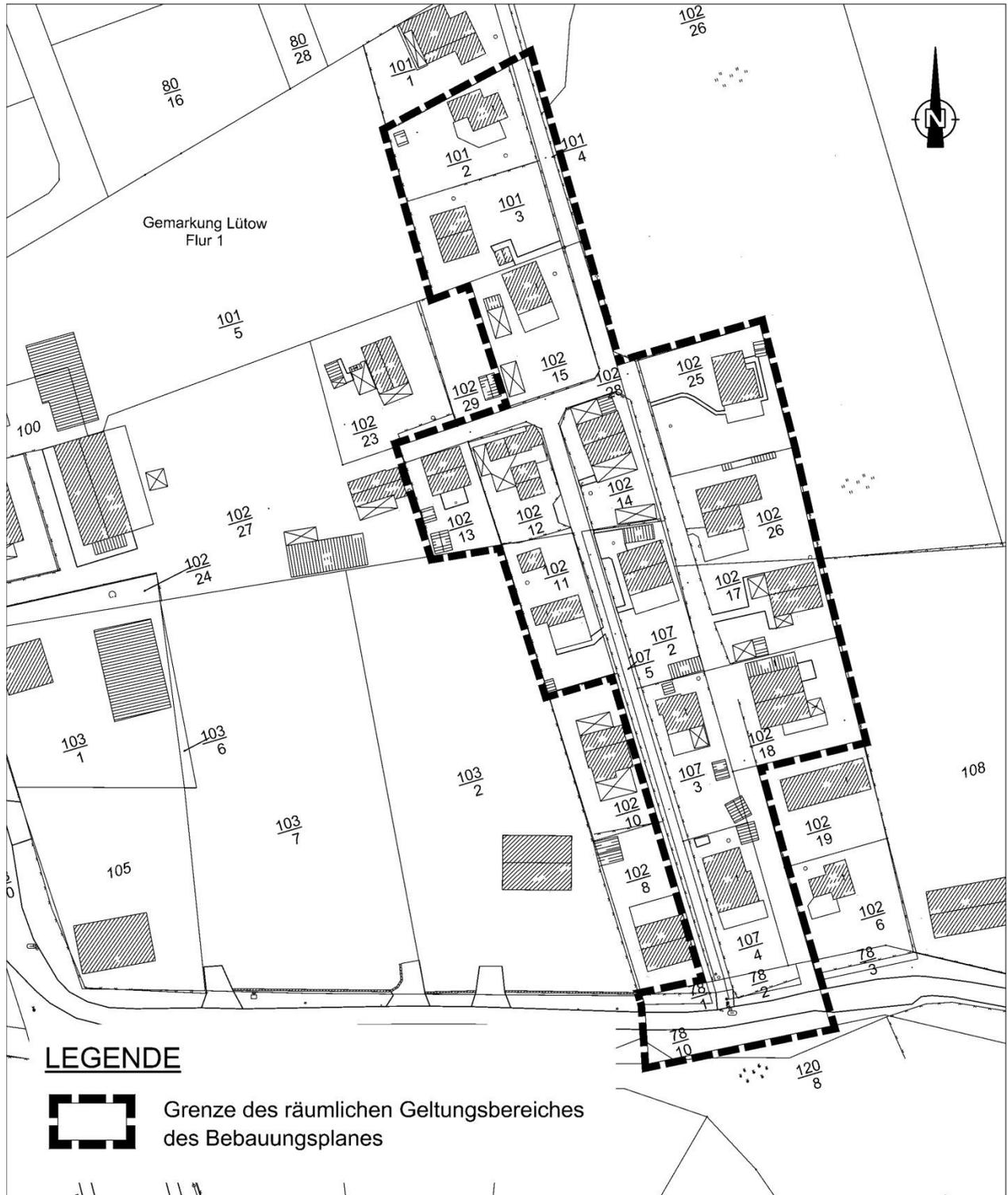
Die Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten wurden durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald geprüft und bestätigt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 umfasst eine Fläche von 5.560 m².

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemeinde	Lütow
Gemarkung	Lütow
Flur	1
Flurstücke	78/1, 78/2 (tw.), 78/10 (tw.), 101/2, 101/3, 101/4 (tw.), 102/11, 102/12, 102/13, 102/14, 102/15, 102/17, 102/18, 102/19 (tw.), 102/25, 102/26 (tw.), 102/28, 107/2, 107/3, 107/4 und 107/5

Flurstückübersicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15



4 Vorhandene Situation

4.1 Einordnung

Lütow ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Sie liegt im Osten Mecklenburg-Vorpommerns auf der Insel Usedom, hier auf der Halbinsel Gnitz, einer Landzunge der Insel Usedom.

Die Gemeinde wird vom Amt Am Peenestrom mit Sitz in Wolgast verwaltet.

Erstmalig wurde Lütow im Jahre 1396 als Lutkow urkundlich erwähnt. Der slawische Name bedeutet so viel wie „der Grimmige“.

Bereits Ende der 60er Jahre siedelten sich in Lütow die ersten Betriebsferienheime an.

In den Jahren nach 1990 entstanden auch in Lütow einige Gewerbebetriebe.

Heute liegt die Bedeutung des Ortsteils in der touristischen Entwicklung. In der Nähe gibt es einen großen Naturcampingplatz, gastronomische Einrichtungen sind ebenfalls vorhanden und seit 1996 auch eine Schwimmhalle. Zahlreiche Ferienhäuser wurden errichtet. Der Ortsteil Lütow bietet damit viele Erholungsmöglichkeiten. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten sieht der Ortsteil Lütow in dem Ausbau der touristischen Infrastruktur.

Der Ortsteil Lütow liegt am nördlichen Teil des Achterwassers, etwa 9 Kilometer östlich von Wolgast (Mittelzentrum) und 3 Kilometer südlich von Zinnowitz (Grundzentrum).

4.2 Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 wird als Wochenendhausgebiet genutzt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich wurden bereits zu DDR-Zeiten mit Gartenlauben bebaut und als Erholungsgebiet genutzt.

Auf diversen Grundstücken wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und die Altbausubstanz durch Anbauten, Überdachungen und Terrassen sowie Schuppen ergänzt.

4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow wird bereits als Wochenendhaus- und Erholungsgebiet genutzt. Bis zum Jahr 2020 wurde das Wochenendhaus- und Erholungsgebiet durch den Erholungsverein „Zum Gnitz“ genutzt. Anschließend wurde die Nutzung durch den Erholungs- und Freizeitverein Lütow e.V. fortgeführt.

Der Planungsraum gehört naturräumlich zur Usedomer Hügel- und Boddenlandschaft. Aus klimatischer Sicht liegt das Plangebiet im Bereich des Küstenklimas der Ostsee.

Das GGB-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) und das EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) befinden sich nahe des ausgewiesenen Geltungsbereiches, tangieren diesen jedoch nicht.

Durch die bereits vorgenommene Überbauung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lütow erfolgte gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und vermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Weitere Neubebauungen zur Erweiterung der Bestandsgebäude sind nicht vorgesehen.

Eine Erhöhung der vorhandenen Anzahl der Wochenendhäuser ist nicht geplant.

Aus der vorhandenen Bebauung sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Durch die getroffenen Festsetzungen im Text (Teil B) wird gesichert, dass bei Ersatz der vorhandenen Bebauung eine Neuerrichtung in Anlehnung an die bereits vorhandenen Gebäude erfolgen kann.

Die getroffenen Festsetzungen unterstützen ein harmonisches Einfügen von möglichen Ersatzneubauten in das Orts- und Landschaftsbild.

Eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild am Standort des Wochenend- und Erholungsgebietes ist dem Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ der Gemeinde Lütow wird in der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (SO_{WOCH}) nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In dem Wochenendhausgebiet sind Wochenendhäuser zulässig.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches soll die vorhandene Nutzung als Wochenendhaus- und Erholungsgebiet erhalten bleiben. Somit können die Wochenendhausbebauungen zu Freizeit Zwecken an den Wochenenden, in den Ferien und der sonstigen Freizeit, für einen begrenzten Zeitraum, genutzt werden.

Des Weiteren sollte das Wochenendhausgebiet prinzipiell von einem festen Benutzerkreis (Eigentümer, Pächter) genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung und eine damit einhergehende permanente Vermietung, wie beispielsweise in einem Ferienhausgebiet, sind hierbei nicht zulässig. In einem Wochenendhausgebiet ist dauerhaftes Wohnen oder eine intensive Feriennutzung mit einem ständig wechselnden Personenkreis ausgeschlossen.

Die vorhandenen Wochenendhäuser dürfen bei Abgang nur innerhalb des Baufeldes in der festgesetzten Größe und gemäß den getroffenen Festsetzungen erneuert werden.

5.2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept ist durch die bereits vorhandene Nutzung als Wochenendhaus- und Erholungsgebiet geprägt.

Im Norden, Osten und Westen grenzen bereits Wohn- und Ferienhausbebauungen an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 an.

Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 14 „Am Achterwasser I“ OT Lütow und im Südwesten die Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 gilt es, den Geltungsbereich städtebaulich zu ordnen und Baurecht für die bereits vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen zu schaffen.

• Bebauung

Für die vorhandene Bebauung werden Baufenster mittels Baugrenzen aufgezogen. Die Baufelder werden überwiegend gebäudescharf inklusive Terrasse festgesetzt. Die Bestandsgebäude mit ihren Terrassen werden damit erhalten und bei einer gewünschten Neuerrichtung des Gebäudes und/oder der Terrasse ist eine gleichwertige Neubebauung planungsrechtlich möglich.

In den Baufeldern 1 bis 14 befindet sich jeweils ein Wochenendhaus und ggf. zugehörige Terrassen. Die Baufelder wurden nur dort aufgezogen, wo bereits Bestandsgebäude und vorhandene Terrassen vorhanden sind. Eine Erhöhung der vorhandenen Anzahl der Wochenendhäuser ist nicht geplant, lediglich die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes.

Für den Plangeltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Eine Gebäudelänge von 50,00 m darf nicht überschritten werden. Die Baukörper müssen den nach der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vorgeschriebenen Abstand zur Nachbarbebauung einhalten.

In den ausgewiesenen Baufeldern ist das jeweilige Hauptgebäude einschließlich eventueller Anbauten vorhanden und bei Abgang neu zu realisieren.

Der Eigenart des Gebietes entsprechend sind Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze, die für die Nutzung im Plangebiet erforderlich sind, zulässig.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen können auch außerhalb der jeweils ausgewiesenen Baufelder errichtet werden.

In den Baufeldern des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 ist als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ein Vollgeschoss (I) ausgewiesen. Die Einzelhäuser können maximal mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss, das jedoch kein Vollgeschoss sein darf, errichtet werden. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist nicht gestattet.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht ausreichend, um die Höhe einer baulichen Anlage festzusetzen. Im Bebauungsplan kann nur die Anzahl und nicht die Höhe der Vollgeschosse ausgewiesen werden. Zur Höhenbegrenzung wird eine maximale Firsthöhe für die Wochenendhäuser festgesetzt. Hierbei wurde sich an den maximalen Firsthöhen der vorhandenen Wochenendhäuser orientiert.

Sie ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der das Grundstück erschließenden privaten Verkehrsfläche und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Die angegebenen Höhenbezugswerte in den Nutzungsschablonen für die Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Hauptgebäude können mit einer maximalen Firsthöhe von 6,50 m errichtet werden. Die baulichen Anlagen müssen die ausgewiesenen Höhenangaben nicht ausschöpfen, sondern können durchaus niedriger errichtet werden.

Mit der ausgewiesenen Firsthöhe für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ der Gemeinde Lütow wird sichergestellt, dass sich die Hauptgebäude harmonisch in den Ort einfügen.

Den Baufeldern 1 bis 14 ist eine Nutzungsschablone zugeordnet, die die Zulässigkeiten im jeweiligen Baufeld regelt. So ist u. a. die bebaubare Fläche innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes festgesetzt und durch die zulässige bebaubare Grundflächenzahl (GRZ) angegeben.

Für die Baufelder 2, 4, 6 und 10 bis 14 wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Für die Baufelder 1, 3, 5 und 7 bis 9 wird eine Grundflächenzahl von 0,25 ausgewiesen. Diese Ausweisung wird aufgrund der vorhandenen Bestandsgebäude und der daraus resultierenden Versiegelung vorgenommen.

Durch die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl wird einer weiteren Versiegelung von Grund und Boden entgegengewirkt. Die städtebaulich gewünschte kleinteilige Bebauung des Gebietes wird unterstützt.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist erlaubt.

Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

Der Bedarf an Stellflächen, Carports und Garagen ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken.

Erforderliche Nebengebäude und Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Carports sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben anzuordnen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit Schotter oder mit äquivalenten örtlich zugelassenen Recyclingmaterial zu befestigen, um die Bodenversiegelung zu minimieren.

Das Wochenendhausgebiet wird bereits durch private Wege erschlossen, welche durch eine wasserdurchlässige Bauweise (Schotter) geprägt werden. Zukünftig ist es nicht vorgesehen, den Privatweg durch das Wochenendhausgebiet vollversiegeln zu lassen. Daher wurde diese Festsetzung für Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung aufgenommen, um auch eine zukünftige wasserdurchlässige Bauweise innerhalb des Plangeltungsbereiches garantieren zu können und die Bodenversiegelungen so gering wie möglich zu halten.

- **Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden**

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

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

Da bisher noch keine konkreten Angaben dazu vorliegen, werden entsprechende Aussagen nach dem Vorliegen der Stellungnahmen der Behörden in die Festsetzungen durch Text (Teil B) und in die Begründung aufgenommen.

- **Örtliche Bauvorschriften**

Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern werden für die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 in Lütow nur in geringem Umfang getroffen.

So werden breite Gestaltungsspielräume für eine ggf. Neuerrichtung der Wochenendhäuser in den ausgewiesenen Baufeldern ermöglicht.

Die Verwendung von metallischen und reflektierenden Oberflächen für Außenwände ist unzulässig.

Die Flächenversiegelungen auf dem Grundstück sind jeweils auf das notwendige Maß zu beschränkt. Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken für Stellflächen, Zufahrten, Wege u. ä. ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

5.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Straße Am Achterwasser (VG 29) vorgenommen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

Über diese Kreisstraße VG 29 ist die Bundesstraße B 111 und ein Anschluss an den Schienennahverkehr in beispielsweise Zinnowitz zu erreichen.

Ein Rad- und Wanderweg verbindet den Ortsteil Lütow mit dem Seebad Zinnowitz.

5.4 Ver- und Entsorgung

- **Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung**

Der Ortsteil Lütow ist an das öffentliche Trinkwassernetz des Zweckverbandes „Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom“ angebunden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt dezentral über abflusslose Sammelgruben.

Der Ortsteil Lütow ist nicht an das öffentliche, leitungsgebundene Abwassernetz angebunden.

■ Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser ist schadlos gegen Dritte vorzugsweise auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

■ Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehr (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Der erforderliche Löschwasserbedarf wurde für die geplante Neubebauung mit 48 m³/h über 2 Stunden ermittelt.

Die Angaben wurden auf Grundlage des DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

Die Gemeinde Lütow verfügt über einen Brandschutzbedarfsplan mit Stand vom 08.01.2024. In diesem wurde die Löschwasserversorgung für die gesamte Gemeinde Lütow dargestellt, insbesondere für die Ortsteile der Gemeinde.

Der Ortsteil Lütow verfügt über zwei Löschwasserbrunnen. Einer davon befindet sich in der Straße Am Hünengrab. Aus dem Brandschutzbedarfsplan geht hervor, dass dieser Löschwasserbrunnen den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 abdeckt und somit eine Versorgung mit Löschwasser für den Plangeltungsbereich gesichert ist.

■ Müllentsorgung

Standplätze für Müllgefäße sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen. Die Müllgefäße sind nur zur Müllabfuhr an die Straße zu stellen.

Die Entsorgung von Abfällen erfolgt über die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die geltende Abfallsatzung ist zu berücksichtigen.

5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

■ Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Der Plangeltungsbereich ist bereits durch die vorhandenen Wochenendhäuser und deren Nebenanlagen vorgeprägt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 dient der Sicherstellung des vorhandenen Gebäudebestandes. Eine Erhöhung der Anzahl der Wochenendhäuser ist nicht vorgesehen.

Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die natürliche Umwelt, die sich durch die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 ergeben, werden in dem Teil 2 der Begründung dargestellt und bewertet.

Die mit den ausgewiesenen Maßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden ermittelt und festgelegt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt dienen und eine Einbindung der neuen Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum unterstützen.

5.6 Sonstige Angaben

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow werden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen.

5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	5.560	100,00
Fläche im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (SO _{WOCH})	4.555	81,93
ausgewiesene Baufläche in den Baufeldern	950	17,09
Baufeld 1	87	1,55
Baufeld 2	61	1,10
Baufeld 3	96	1,73
Baufeld 4	62	1,12
Baufeld 5	79	1,42
Baufeld 6	55	0,99
Baufeld 7	56	1,01
Baufeld 8	61	1,10
Baufeld 9	73	1,31
Baufeld 10	95	1,71
Baufeld 11	67	1,21
Baufeld 12	63	1,13
Baufeld 13	67	1,21
Baufeld 14	46	0,83
verbleibende Fläche im Sondergebiet	3.587	64,51
Verkehrsflächen	1.005	18,08
Straßenverkehrsflächen	91	1,64
Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung privat	914	16,44

TEIL 2 - UNTERLAGE ZUR ABSTIMMUNG DES UNTERSUCHUNGSUMFANGES UND DES DETAILLIERUNGSGRADES DER UMWELTPRÜFUNG gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow führt das Amt Am Peenestrom für die Gemeinde Lütow zunächst eine frühzeitige Behördenbeteiligung durch, in der der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt werden.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790,794).

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409);
- Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), aktuelle konsolidierte Fassung vom 26. Juni 2019

1.2 Darstellung des Vorhabens

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgen im Umweltbericht.

Die Gemeindevertretung Lütow hat am 15.05.2024 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow gefasst.

Die folgenden Planungsziele sollen unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege erreicht werden:

- Sicherung des vorhandenen Standortes als Wochenendhausgebiet
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des Wochenendhausgebietes

1.3 Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5.380 m². Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die folgenden Flurstücke 78/1, 78/2 (tw.), 78/10 (tw.), 101/2, 101/3, 101/4 (tw.), 102/11, 102/12, 102/13, 102/14, 102/15, 102/17, 102/18, 102/19 (tw.), 102/25, 102/26 (tw.), 102/28, 107/2, 107/3, 107/4 und 107/5 der Gemarkung Lütow, Flur 1.

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 wird als Sondergebiet das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (SO_{WOCH}) gemäß § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches soll die vorhandene Nutzung als Wochenendhaus- und Erholungsgebiet erhalten bleiben. Somit können die Wochenendhausbebauungen zu Freizeit-zwecken an den Wochenenden, in den Ferien und der sonstigen Freizeit, für einen begrenzten Zeitraum, genutzt werden.

Des Weiteren sollte das Wochenendhausgebiet prinzipiell von einem festen Benutzerkreis (Eigentümer, Pächter) genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung und eine damit einhergehende permanente Vermietung, wie beispielsweise in einem Ferienhausgebiet, sind hierbei nicht zulässig. In einem Wochenendhausgebiet ist dauerhaftes Wohnen oder eine intensive Feriennutzung mit einem ständig wechselnden Personenkreis ausgeschlossen.

Die Gemeinde Lütow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung und 1. Berichtigung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich größtenteils als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO sowie Teilflächen als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet bzw. Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Planungsziele für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 befinden sich damit größtenteils mit den im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow ausgewiesenen städtebaulichen Zielsetzungen in Übereinstimmung.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird größtenteils aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow entwickelt.

Die Gemeinde Lütow stellt derzeit den Flächennutzungsplan neu auf. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütow wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 als Sondergebiet Wohnen-Ferien-Freizeit (SO WFF) ausgewiesen.

1.4 Ziele des Umweltschutzes

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - sowie dem Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V - ergeben.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Großklimatisch gehört das Usedomer Hügel- und Boddenland zum gemäßigten Ostseeküstenklima. Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10 bis 30 km landeinwärts nachweisbar. Das Klima des Raums ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt. Das Seeklima weist deutlich mehr Sonnentage als das Festlandklima auf.

Das Plangebiet gehört aus kleinklimatischer Sicht zum Achterland.

Meso- und Mikroklima werden durch die Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Im Plangebiet können klimatische Verhältnisse entsprechend den Freilandverhältnissen angenommen werden. Mit klimatischen oder lufthygienischen Belastungen durch die Bebauungsaufstellung ist aufgrund der geringen baulichen Vorprägung und des derzeit geringen Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen. Es kommt lediglich zu einer geringfügigen Verdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur im Plangebiet.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Raum Lütow bei Werten um 7,6 °C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 575 - 600 mm/a.

2.1.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird dem Bodengroßlandschaftsraum der Ostsee- und Boddenküste sowie dem Boden-Klima-Raum der Vorpommerschen Sandböden im Uecker-Randow-Gebiet zugeordnet. Der Boden im Geltungsbereich setzt sich aus Gley-Böden zusammen. Der Geschiebemergel der Grundmoräne wird durch teilweise geringmächtige Sande bedeckt.

Seltene und schutzwürdige Bodentypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das überplante Gebiet ist durch die vorhandene Bebauung (Wochenendhäuser) sowie die Verkehrsflächen (befestigte Wege, Terrassen) vorbelastet. Die Grundstücke im Plangebiet wurden bereits zu DDR-Zeiten mit Gartenlauben bebaut und als Erholungsgebiet genutzt. Auf einigen Grundstücken wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und Anbauten, Überdachungen, Schuppen und Terrassen gebaut. Die nachträglich erfolgten Flächenversiegelungen werden in der zu erarbeitenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Aufgrund der intensiven Vornutzung des Plangebietes und der damit einhergehenden anthropogenen Veränderung der Böden besteht für die Böden eine deutliche Vorbelastung. Besonders im Bereich der vorhandenen Verkehrsflächen und der Bebauung besteht eine nachhaltige Beeinträchtigung.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Umgang mit Grund und Boden untersucht.

Die Flächennutzungen können in dauerhaft versiegelt, dauerhaft teilversiegelt und temporär teilversiegelt unterteilt werden. Die Baufelder 1 - 14 wurden nur dort aufgezo- gen, wo bereits Bestandsgebäude und ggf. Terrassen vorhanden sind. Eine Erhöhung der vorhandenen Anzahl der Wochenendhäuser ist nicht geplant, lediglich die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes.

Die vorhandenen Wochenendhäuser dürfen bei Abgang nur innerhalb des Bau-feldes in der festgesetzten Größe und gemäß den getroffenen Festsetzungen erneuert werden.

Im Plangebiet sind insgesamt 1.339 m² durch Hauptgebäude (720 m²), Nebengebäude (273 m²), Terrassen (241 m²) und sonstige Befestigungen (105 m²) versiegelt, davon wurden 270 m² bereits zu DDR-Zeiten als Gebäudebestand errichtet.

In der Vergangenheit wurden 1.069 m² nachträglich durch die Anlage von Terrassen, Schuppen etc. versiegelt. Es wurden Flächen vom Biotoptyp strukturarme Kleingartenanlage (PKA) in Anspruch genommen. Die nachträglich erfolgten Flächenversiegelungen werden in der zu erarbeitenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Unbeeinflusste und unzerschnittene Freiflächen werden durch das Vorhaben nicht beansprucht.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen für die bestehenden Nutzungen, Gebäude und baulichen Anlagen geschaffen werden.

2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Das Plangebiet wird durch Hochwasser vom Achterwasser beeinflusst. Die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Weitere Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand beträgt $\leq 5,00$ m. Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 200 - 250 mm/a. Die Böden des Geltungsbereiches sind für die Grundwasserneubildung von untergeordneter Bedeutung. Das Gebiet verfügt über kein potentiell nutzbares Grundwasserangebot.

2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Als potenziell natürliche Vegetationsform im Planbereich werden im gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern Auenwälder und Niederungswälder sowie edellaubholzreiche Mischwälder als Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten sowie Buchenwälder mesophiler Standorte als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald genannt. Im Plangebiet befinden sich ältere und jüngere Einzelbäume.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung (Gartenlauben, Wochenendhäuser) des Erholungsvereins „Zum Gnitz“ e.V. bereits anthropogen beeinflusst.

• Biotoptypen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ angefertigt.

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich des Bebauungsplanes vorhanden:

- 13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)
- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
- 13.7.2 Strukturarme Kleingartenanlage (PKA)
- 14.7.5 Straße (OVL)

Die Biotoptypen der Verkehrs- und Siedlungsflächen besitzen im Untersuchungsraum nur eine nachrangige Bedeutung für die Biotopfunktion.

- **Tiere**

Für das konkrete Plangebiet und angrenzende Flächen liegen keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Naturräumlich gesehen befindet sich das Vorhabengebiet in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und der Großlandschaft „Usedomer Hügel- und Boddenland“.

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil der Ortslage Lütow. Der Plangeltungsbereich umfasst den größten Teil der zum Erholungs- und Freizeitverein Lütow e.V. gehörenden Grundstücke und wird im Süden durch die Straße Am Achterwasser sowie im Osten, Westen und Norden durch Wohn- und Ferienhausbebauung begrenzt.

Gemäß gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (1996) ist das Vorhabengebiet in Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes als mittel bis sehr hoch eingestuft. Der nördliche Teil des Plangebietes gehört zu dem Landschaftsbildraum Zentralnitz und Neuendorf mit umgebender Ackerlandschaft. Der südliche Teil des Plangebietes gehört zum Landschaftsbildraum Insel Görmitz einschließlich der Uferwiesen am Achterwasser. Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch das vorhandene Wochenendhausgebiet geprägt. Da Gebäude bei Abgang nur innerhalb des Baufeldes in der festgesetzten Größe und gemäß den getroffenen Festsetzungen erneuert werden dürfen, hat die Planung kaum Einfluss auf das Landschaftsbild. Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung beeinflusst.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Die Lebensqualität benachbarter Bebauung erheblich störende Immissionen liegen im Planungsraum nicht vor.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow möchte die Gemeinde Lütow das Anliegen der Vorhabenträger unterstützen, den vorhandenen Gebäudebestand mit seinen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern und zu festigen.

2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Vorhabens Funde möglich, daher werden Festlegungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege in den textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes getroffen.

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S.12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“ Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ansonsten Belange der Baudenkmalpflege durch das Vorhaben nicht berührt.

2.1.9 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden.

2.1.10 Störfallschutz

Im Plangeltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe.

2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung bestehen folgende Schutzgebiete für Natur und Landschaft, deren Schutzbestimmungen zu beachten sind:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete

Das GGB-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) verläuft ca. 30,00 m südlich des Plangebietes.

Das EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) liegt ca. 10,00 m südlich des Plangebietes.

- LSG „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“

Das Vorhabengebiet liegt teilweise im LSG „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

- Naturpark „Insel Usedom“

Das Vorhabengebiet liegt im Naturpark „Insel Usedom“

- Küstenschutzstreifen nach NatSchAG M-V

Das Plangebiet befindet sich im Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V.

- Wasserschutzgebiete LWaG

Im Untersuchungsraum bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen.

- Geschützte Objekte

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Denkmale gemäß DSchG M-V

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o. g. Vorhabens Funde möglich.

2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund baulicher Maßnahmen bei Abgang der Bestandsgebäude und der Errichtung einer gleichwertigen Neubebauung werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen erwartet:

Baubedingte Projektwirkungen
- vorübergehende Störungen für Tiere durch Geräuschemissionen und Erschütterungen durch Baugeräte (Bagger, sonstige Geräte)
- vorübergehender Flächen- und Raumverbrauch durch die Baustelle (Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen für Baumaterial, Baufahrzeuge etc.)
- Bodenverdichtung während des Baustellenbetriebs
- vorübergehende Veränderungen des Landschaftsbildes durch Baustelleneinrichtung und -tätigkeit
- Kollisionsrisiko/Unfälle
Betriebsbedingte Projektwirkungen
- Beunruhigung von Tierarten durch Lärm, Bewegung, Licht etc. und gebietsbezogenen Verkehr
- Störungen der Tierwelt durch Lärm, Licht und Bewegungsreize im Wochenendhausgebiet durch die vorgesehenen Aufenthaltsnutzungen
Es sind keine bis maximal geringe zusätzliche Auswirkungen im Vergleich zum jetzigen Zustand zu erwarten.
Anlagebedingte Projektwirkungen
- Verlust und Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser
- Verlust und Beeinträchtigung von Vegetationsstandorten als Lebensraum für Pflanzen
- Verlust und Beeinträchtigung von Vegetationsstandorten als Lebensraum für Tiere
- Verdrängung und Veränderung der lokalen Tierwelt
Veränderung des Landschaftsbildes
Weitere Neubebauungen zur Erweiterung der Bestandsgebäude sind nicht vorgesehen. Die vorhandenen Wochenendhäuser dürfen bei Abgang nur innerhalb des Baufeldes in der festgesetzten Größe und gemäß den getroffenen Festsetzungen erneuert werden. Es werden somit nur geringwertige Flächen in Anspruch genommen.

2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten.
- Es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente verwendet.
- Vorhandene Leitungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Der Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -höhe sind geeignete Maßnahmen, die geplante Neubebauungen in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Beschränkung des Baubetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten, Begrenzung der Baufelder und Sicherung nicht benötigter Bereiche vor Befahren.
- Das Befahren mit schweren Maschinen darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen, um die Verdichtung zu minimieren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18915 tiefgründig zu lockern.
- Einsatz von geräusch- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und Maschinen;
- Ordnungsgemäße Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baustoffen und Befahrung des Geländes mit Baumaschinen.
- Tiefgründige Lockerung nicht vermeidbarer Bodenverdichtungen.
- Fachgerechte Entsorgung von Bauabfällen, Verpackungsmaterialien u. ä..

2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen

Können mit den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und Landschaftsbild nicht vollständig kompensiert werden, sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzuhalten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Planverfahrens.

2.6 Planungsverzicht

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbereich im Wesentlichen erhalten bleiben.

3 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume

Es treten schutzgutbezogenen Wirkungen mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen auf, die als für die Umweltbereiche angepasste Untersuchungsgebiete berücksichtigt werden.

Aufgrund der Lage des Vorhabens werden folgende schutzgutbezogene Untersuchungsräume vorgeschlagen:

Schutzgut Mensch/Bevölkerung/Wohnen

Für das Schutzgut Mensch (Nutzungs-, Arbeits-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion) wird als Untersuchungsraum das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche der Ortslage Lütow vorgeschlagen.

Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow zu beschränken.

Schutzgut Fläche

Als Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Fläche wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow vorgeschlagen.

Schutzgut Wasser

Zur Beurteilung der Auswirkungen im Plangebiet für das Schutzgut Wasser wird vorgeschlagen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet an der Straße Am Achterwasser“ Ortsteil Lütow der Gemeinde Lütow zu untersuchen.

Schutzgut Flora

In den Baufeldern 1 bis 14 befinden sich bereits jeweils ein Wochenendhaus und ggf. zugehörige Terrassen. Die Baufelder wurden nur dort aufgezo- gen, wo bereits Bestandsgebäude und Terrassen vorhanden sind. Eine Erhöhung der vorhandenen Anzahl der Wochenendhäuser ist nicht geplant, lediglich die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführenden Biotopkartierungen werden für die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als ausreichend erachtet.

Schutzgut Fauna

Für die Abprüfung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft wird die Betrachtung des Plangebietes für ausreichend erachtet.

Schutzgut Landschaftsbild

Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen durch eine Betrachtung des Plangebietes von verschiedenen Standorten aus ermittelt werden, von denen ganz oder teilweise Sichtbeziehungen und -achsen zum Plangebiet bestehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter soll sich auf das Plangebiet beschränken.

4 Vorschlag zur Methodik der Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Biotoptypenkartierung

Die Untersuchung erfolgt nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013).

Faunistische Erhebungen

Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen.