

Aufgestellt durch:

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

Begründung

zur Aufhebung des
Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4
"Große Höllenkammer" der Gemeinde Lütow

in 17440 Lütow / OT Lütow

Fassung vom 03.05.2020

Lütow, 29.05.2020

Bürgermeister



INHALTVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELSETZUNG UND GRUNDLAGEN.....	4
1.1.	VERANLASSUNG UND ZIEL DER AUFHEBUNG	4
1.2.	VERFAHRENSVERLAUF	4
1.3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
1.4.	UMWELTBERICHT	5
1.5.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	6
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
2.1.	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V).....	6
2.2.	REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM VORPOMMERN (RREP VP-LVO)	7
2.3.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	9
3	ZIELE UND INHALTE DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES.....	10
3.1.	TEIL A – ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
3.2.	TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	11
3.3.	HINWEIS: PFLANZLISTE	12
3.4.	BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB	13
3.5.	BILANZ ZUR AUSGLEICHSMAßNAHME	14
4	EINZELFALLPRÜFUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT	15
4.1.	CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES	15
4.2.	BESTIMMUNG DER EIGENART DER NÄHEREN UMGEBUNG	15
4.3.	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN (AUSZUG UMWELTBERICHT)	16
4.4.	BEWERTUNG DER ZULÄSSIGKEIT	17

ANLAGE

AUFHEBUNGSBEREICH M 1:1100

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer"	5
Abbildung 2 Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm (LEP M-V), Verortung Geltungsbereich o.M.....	6
Abbildung 3 Ausschnitt Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Verortung Geltungsbereich o.M.....	7
Abbildung 4 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes	9
Abbildung 5 Ausschnitt des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.....	9
Abbildung 6 Lageplan o.M.....	10
Abbildung 7 Planzeichnung mit Planzeichenerklärung o.M	10

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Ausgleichsflächenbilanz.....	14
---	----

1 ANLASS, ZIELSETZUNG UND GRUNDLAGEN

1.1. Veranlassung und Ziel der Aufhebung

Der am 10.12.1996 in Kraft getretene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Große Höllenkammer" im Ortsteil Lütow, der Gemeinde Lütow, soll auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II v. 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 BauGB aufgehoben werden.

Ziel der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" ist, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass Bauvorhaben im jetzigen Planbereich zukünftig nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt werden. Sollte durch bauliche Anlagen, der gesetzlich einzuhaltende Abstand zum angrenzenden Biotop nicht unterschritten werden, würde das o.a. Aufhebungsverfahren als aus dem wirksamen FNP entwickelt, beurteilt werden können. Zudem soll eine den geänderten Nutzungsansprüchen und dem baulichen Umfeld angemessene Entwicklung und Nutzung des Areals gewährleistet werden. Die realisierten baulichen Anlagen im Geltungsbereich sollen nach der Aufhebung nach dem Einfügungsgebot beurteilt werden.

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Große Höllenkammer" setzt für den Geltungsbereich ein Reines Wohngebiet (WR) mit drei Einfamilienhäusern mit einer Dauerwohnung und je einer Ferienwohnung im Dachgeschoss fest. Die drei Gebäude wurden errichtet.

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu einer Barriere der Nutzungsentwicklung am Standort geworden. Beispielgebend besteht im Plangebiet Bedarf an baulicher Ergänzung, wie z.B. die Errichtung eines Wintergartens auf einem Grundstück (Flurstück 153/4).

1.2. Verfahrensverlauf

Die Gemeindevertretung Lütow hat in ihrer Sitzung am 15.11.2018 die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom am 05.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum Aufhebungsverfahren wurde in der Sitzung am 15.11.2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow beschlossen und zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Art und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Aufhebungsverfahrens hat vom 07.01.2019 bis zum 07.02.2019 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden bekamen mit Schreiben vom 04.01.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Aufhebungsgebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Lütow, in der Gemeinde Lütow im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Erschlossen werden die Grundstücke über eine Gemeindestraße.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" wird im Norden durch die Wohnstraße "An der Höllenkammer", im Osten durch eine naturnahe Waldfläche, im Süden durch ein gehölzbestandenes permanentes Kleingewässer (Sumpf) und im Westen durch die VG 29 bzw. "Neuendorfer Weg" begrenzt. Die Fläche beträgt ca. 0,75 ha und befindet sich in der Gemarkung Lütow, Flur 1.

Der Aufhebungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke vollständig: 153/3, 153/4, 153/5 und 153/6.

Alle Grundstücke des Plangebietes befinden sich im privaten Eigentum.



Abbildung 1 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer"

1.4. Umweltbericht

Entsprechend § 1 Abs. 8 BauGB muss für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Der Umweltbericht legt die Auswirkungen der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" dar und bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Umweltbericht wird auf Grundlage von § 2a / Anlage 1 BauGB erstellt.

Aufgrund der späteren Einführung der Umweltprüfung (UP) im Jahr 2004 wurde zum vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1996 keine Umweltprüfung durchgeführt.

1.5. Rechtsgrundlagen

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" im Ortsteil Lütow beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)
- Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Naturschutzgesetz (NatSchG)
- Denkmalschutz nach Landesrecht (DSchG M-V)
- Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
- 1. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan (Planaufstellungsbeschluss 14.03.2016) der Gemeinde Lütow

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP M-V)

Laut dem 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 M-V wird dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan der **Vorbehaltsgebiet Tourismus** zugewiesen. In Vorbehaltsgebieten des Tourismus ist der Sicherung und der Funktion der Tourismusstandorte besondere Bedeutung beizumessen.



Abbildung 2 Auszug Landesentwicklungsprogramm (LEP M-V), Verortung Geltungsbereich o.M

2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO)

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.

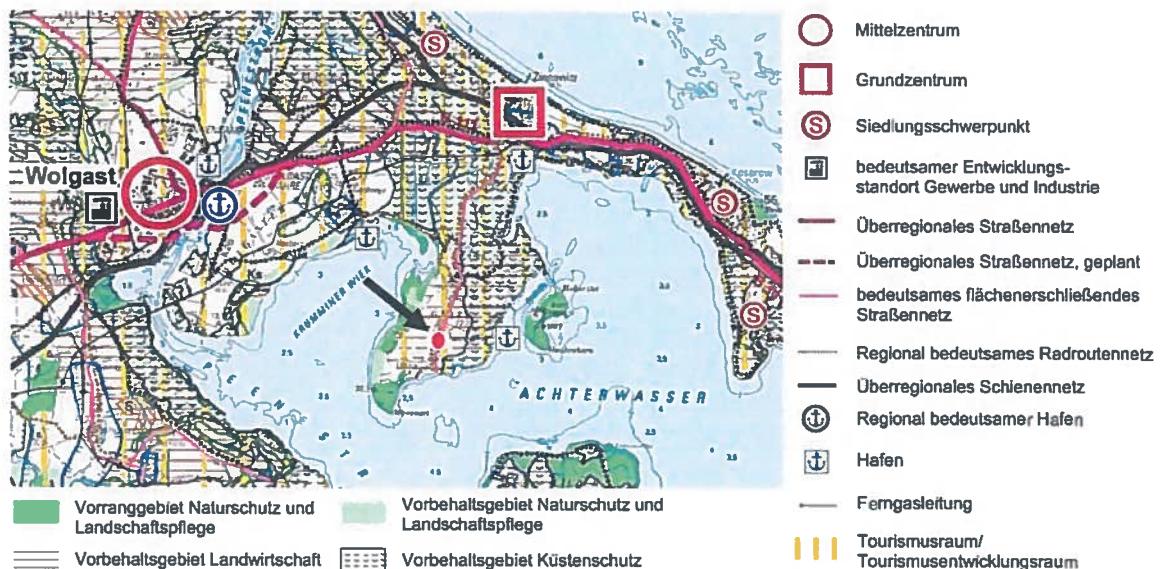


Abbildung 3 Auszug Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Verortung Geltungsbereich o.M

Raumstruktur

Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes wird derzeit mehreren Räumen mit besonderer Bedeutung zugeordnet. Diese betreffen v.a. den **Tourismusentwicklungsraum**. Laut Punkt 3.1.3 (5) RREP VP-LVO 2010 zählen die am Achterwasser und am Haff gelegenen Gemeinden der Insel Usedom zu den Tourismusentwicklungsräumen. Zu diesen zählt auch die Gemeinde Lütow in der sich der betroffene Vorhaben- und Erschließungsplan befindet. Diese Entwicklungsräume stellen nach Punkt 3.1.3 (6) RREP VP-LVO 2010 eine Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen dar, in diesem Fall zum Schwerpunkttraum der Gemeinden an der Außenküste der Insel Usedom. In diesen soll der Ausbau der Beherbergungsgewerbe möglichst an die touristische Infrastruktur angebunden werden. Es soll ein differenziertes Angebot entstehen in dem sich die Funktionen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst und Kultur gegenseitig ergänzen.

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.

Der angrenzende "Neuendorfer Weg" (Kreisstraße VG 29), westlich des Geltungsbereiches, ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern Bestandteil des **bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetzes** und des geplanten **regional bedeutsamen Radroutennetzes**. Gesamtbetrachtet stellt die Kreisstraße in der Gemeinde Lütow die Hauptverkehrsader dar, die die Ortsteile Neuendorf und Lütow im Süden verbindet.

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. Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im **Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusentwicklung)**.

Tourismusräume (Tourismusentwicklungsräume) sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dies betrifft den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow wird als planerisches Ziel für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie eine Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Biotopschutz) im südlichen Bereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow befindet sich zurzeit in Neuaufstellung.

Der in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Zudem befindet sich in der Planzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB eine Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Hochwasserschutz).

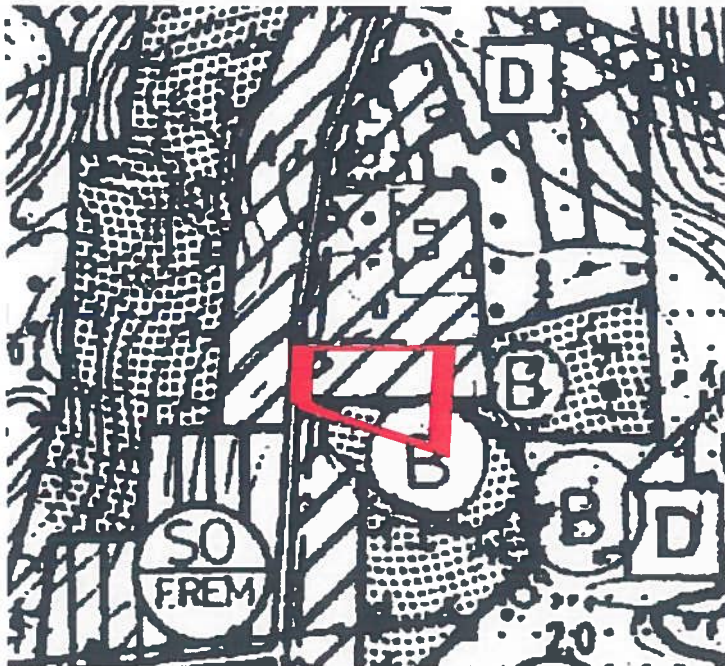


Abbildung 4 Auszug des Flächennutzungsplanes o.M



Abbildung 5 Auszug des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes o.M

3 ZIELE UND INHALTE DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES

3.1. Teil A – Zeichnerische Festsetzungen

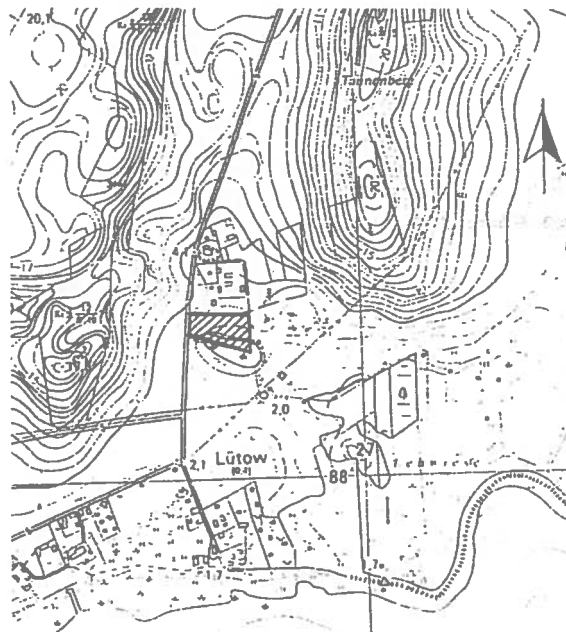


Abbildung 6 Lageplan o.M

FESTSETZUNGEN

- Wohnbaufläche
- Neubepflanzung Sträucher
- Neubepflanzung Bäume
- Private Grünfläche
- Reine Wohngebiete
- Abwasser
- Geltungsbereichsgrenze
- Baugrenze
- Einfahrt
- Überdachte Stellfläche

Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

- Telefon
- Elektro
- Hauptwasserleitung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorh. Baumbestand
- Ortsverbindungsstraße

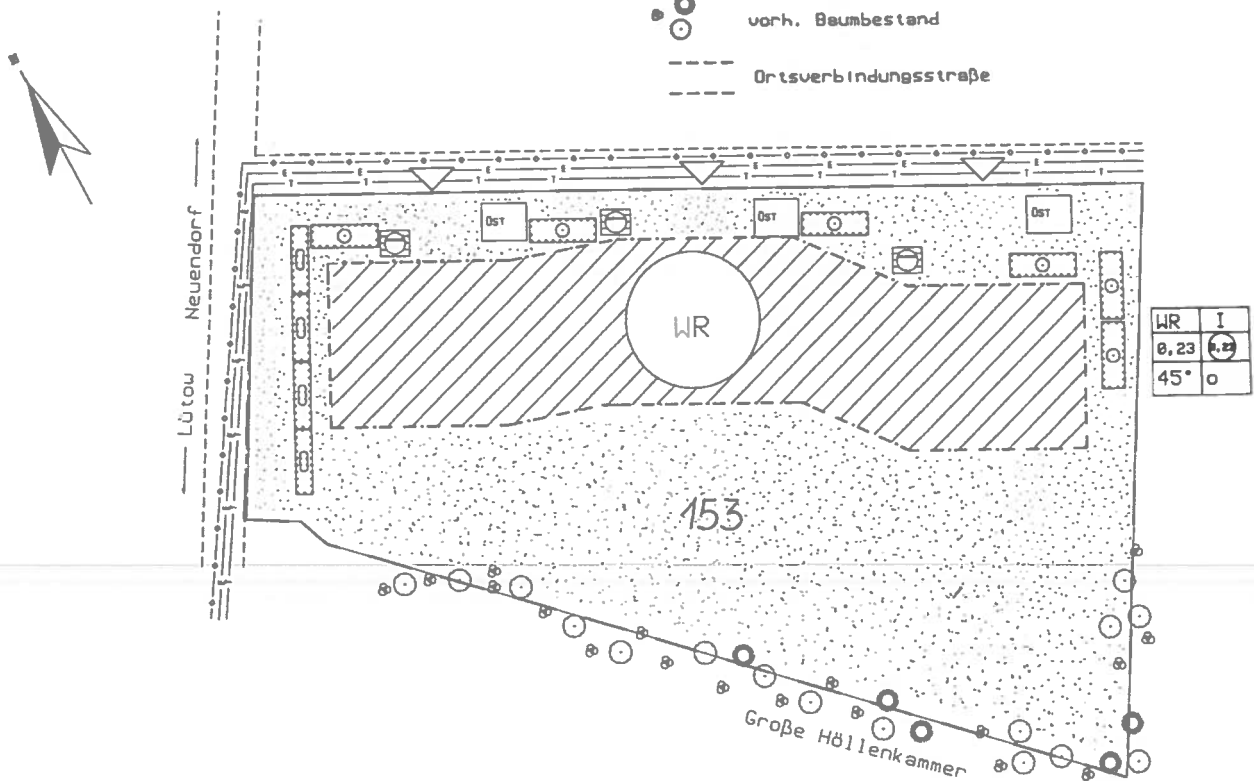


Abbildung 7 Planzeichnung mit Planzeichenerklärung o.M

3.2. Teil B – Textliche Festsetzungen

1. Wohnbebauung mit drei Einfamilienhäusern, mit einer Wohnung und einer Ferienwohnung
2. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
3. Auf den nach der Mecklenburg-Vorpommerschen § 2 (1) Garagenverordnung (GarVo) erforderlichen Stauraum von 3 m vor überdeckten Stellplätzen wird für alle Stellplätze dieser Art verzichtet, da die erforderliche Einsehbarkeit auf die öffentliche Verkehrsfläche, die als Wohnstraße festgesetzt wird, gewährleistet ist.
4. Als Dachform wurde ein Krüppelwalmdach mit 45° Dachneigung festgelegt.
Die maximale Größe der Wohnhäuser kann 15 qm betragen.
Carports in einer maximalen Größe von 18 qm sind erlaubt.
Als Firsthöhe wird 9 m über Oberkante Gelände festgesetzt.
Dachgauben sind außer im Spitzbodenbereich zulässig.
Wintergärten sind nicht erlaubt.
Für Carports sind Pultdächer zulässig.
5. Bei allen festgesetzten Pflanzgeboten hat die Verwendung ortstypischer Pflanzen aus der im Hinweis beigefügten Artenliste zu erfolgen.
Gemäß DIN 18915 ist folgende Qualität der Gehölze einzuhalten:
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm, 15-30 %
Sträucher: verpflanzt, 3 Triebe, 100-150 cm, 70-85 %
Pflanzdichte: 1 Gehölz je 2 qm
Die Einbindung der zu errichtenden Anlage in die Landschaft hat durch einen maximal 3 m breiten Grüngürtel zu erfolgen. In diesem Gürtel hat das Verhältnis Baum : Strauch = 30 : 70 zu betragen.
Die Bäume sind als Baumgruppen von 2-3 oder 5-7 Stück abwechselnd in die Strauchbepflanzung einzuordnen.
6. Je 100 qm überbaute Fläche sind zwei Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
Werden Carports auf dem Grundstück vorgesehen, ist pro Carport ein Baum zu pflanzen.
7. Alle auf den Grundstücken befindlichen Wege und Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.
8. Das von den Dachflächen der Häuser anfallende Regenwasser muss auf den Grundstücken versickert werden.
9. Die Carports sind mit rankenden, schlingenden und kletternden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.
10. Die Bäume im Bereich der Großen Höllenkammer sind zu erhalten.
Es ist ein Abstand von 30 m zum Stillgewässer einzuhalten.
11. Grundstückseinfriedungen sind als Hecke bzw. begrünte Maschendrahtzäune auszuführen.
Die Verwendung von Mauern ist, mit Ausnahme des unmittelbaren Sichtschutzes an den Terrassen, auf eine Höhe von 0,50 m zu beschränken.

12. In der privaten Grünfläche sind standortgerechte Bäume oder Sträucher zu pflanzen.
13. Die Stellplätze und Wohnwege sind mit einem versickerungsfähigen Belag auf ungebundener Tragschicht auszuführen.

3.3. Hinweis: Pflanzliste

Bäume

Schwarz – Erle	Alnus glutinosa
Berg – Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz – Ahorn	Acer platanoides
Rot – Buche	Fagus silvatica
Winter – Linde	Tilia cordata
Stiel – Eiche	Quercus robur
Echte Mehlbeere	Sorbus arla
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata

Sträucher

Haselnuß	Corylus avellana
Kübler – Weide	Salix smithina
Sal – Weide	Salix capraea
Grau – Weide	Salix cinerea
Ohr – Weide	Salix aurita
Silber – Weide	Salix alba
Roter Hartrigel	Cornus sanguinea
Kornel – Kirsche	Cornus mas
Purgier – Kreuzdorn	Rahmnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa corymibifera
Sanddorn	Hippophae' rhamnoides
Liguster	Ligustrum vulgare

3.4. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Der Vorhabenträger beabsichtigte das Ziel, auf der Fläche an der Kreisstraße VG 29 ("Neuendorfer Weg") in einem Reinen Wohngebiet (WR) drei Einfamilienhäuser zu realisieren. Durch den Ausbau des Dachgeschosses sollte für den Eigentümer die Schaffung einer Ferienwohnung möglich sein, die zur Vermietung zur Verfügung steht.

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan wurden Festsetzungen zu Bebauungsmöglichkeiten für Wohnbebauung in Einfamilienhausbebauung sowie Festsetzungen für die Grünflächengestaltung getroffen. Hierbei sollte für Wohnungssuchende und für von Eigentümeransprüchen betroffenen Bürger der Gemeinde Lütow und der Umgebung kostengünstig Wohnungseigentum in Form von Eigentumswohnungen erstellt werden. Geschloßwohnungsbau im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus wurde in diesem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht formuliert.

Nach Festlegungen ist in dem Reinen Wohngebiet eine GRZ von 0,23 zulässig (= Überbauung bis zu 23 %). Für das Gebiet bedeutet das:

- Grundfläche ca. 7.508 qm
- Erschließung ca. 382 qm
- verbleibende Grundfläche ca. 7.126 qm
- bei 23 % Überbauung ca. 1639 qm

Durch den in der Bauleitplanung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 14 ff. BNatSchG festgesetzt. Diese wurden mittels einer Grünplanung geregelt, in welches Hecken, Obstbäume, Mittelwald und Wiesen vorgesehen wurden. Zudem setzt die Planung im Süden des Geltungsbereiches eine auszubildende Grünverbindung vor.

Prinzipiell ist der Grad der Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Neben der Versiegelung durch die Bebauung sollten alle Zufahrten und befestigten Hofflächen mit solchen Materialien ausgeführt werden, die ein versickern des anfallenden Regenwassers vor Ort erlaubt. Regenwasser aus der Dachentwässerung soll im Planungsgebiet versickern.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Kläranlage je Gebäude.

Für den gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise vorgesehen, d.h. die Länge eines Gebäudes darf nicht mehr als 50 m betragen. Die Überbaubarkeit der Grundstücke und die Lage der Gebäude werden grundsätzlich nur durch Baugrenzen festgelegt. Die erforderlichen Abstände und Abmessungen ergeben sich durch die Landesbauordnung. Als Dachform wurde ein Krüppelwalmdach mit 45° Dachneigung gewählt.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht festgesetzt. Innerhalb des Planungsgebietes dürfen Wege und Straßen nur mit einer wasserdurchlässigen Decke versehen werden. Sie sind mit Natur- oder Formsteinen, die im Sandbett verlegt sind, zu befestigen. Die Fugenbreite soll mindestens 2 cm betragen. Die Trageschicht aus einem Material herzustellen, das ein Versickern von Regenwasser ermöglicht.

Überdachte Stellplätze, können auf dem Grundstück errichtet werden.

3.5. Bilanz zur Ausgleichsmaßnahme**Tabelle 1 Ausgleichsflächenbilanz**

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/ Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag					
<u>Bestand</u> 09.120 Brache	23	7508		172.684	
<u>maximaler Ausgleich</u> 10.540	7		382		2.674
Rasengittersteine	27		120		3.240
02.400 Hecken	23		1.200		27.600
03.222 Obstbau	56		240		13.440
01.191 Mittelwald	27		5.556		150.282
06.310 Wiesen					
Summe / Übertrag		7508	7508	172.684	197.236
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz 24.552	

4 EINZELFALLPRÜFUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT

4.1. Charakteristik des Plangebietes

Es handelt sich um eine durch Einzelhäuser gering bebaute, dennoch erschlossene Wohnbaufläche mit Beherbergungsmöglichkeit (= Dauerwohnen + Ferienwohnungen).

Die wesentliche Qualität des Plangebietes ist die Ortsrandlage im Ortsteil Lütow. Östlich und südlich des Gebietes befinden sich angrenzend naturnahe Naherholungsräume. Nördlich und westlich grenzen Erschließungs- und Siedlungsräume an.

Der städtebauliche Bestand im Plangebiet wird hauptsächlich durch drei Einfamilienhäuser mit Privatgrün und Pkw-Stellplätze an der Wohnstraße "An der Höllenkammer" dominiert. Die Wohnbebauung weist jeweils einen Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss sowie grau-gedeckte Krüppelwalmdächer auf. An den Dachgeschossen sind nördlich und südlich Dachgauben vorzufinden. Das Privatgrün prägen Wiesenfläche mit geringem Strauch-/ Gehölzbestand. In topographischer Hinsicht zeigt das Gelände keine besonderen Merkmale, es ist nahezu eben, ohne größere Höhenunterschiede.

4.2. Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung

Die nähere Umgebung ist für die in § 34 Abs. 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. Es kommt daher stets auf eine Einzelfallbetrachtung an. Nähere Umgebung eines Vorhabens meint den Bereich der Umgebung, auf den sich einerseits das Vorhaben auswirken kann und der andererseits selbst das Baugrundstück prägt. Hierbei sind hinsichtlich der tatsächlichen Verhältnisse das Merkmal der Art der baulichen Nutzung sowie andere Zulassungskriterien, wie Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche, in Verbindung mit der BauNVO zu betrachten. Für die Bewertung selbst ist an äußerlich erkennbare, also mit dem Auge wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländebeziehungen anknüpfen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird im Norden durch überwiegend 2-geschossige Wohnhäuser mit zugehörigen Nebenanlagen (Garage, Stellplätze, Schuppen etc.) in einer offenen Bauweise geprägt. Hier befinden sich neben der Einfamilienhausbebauung auch Häuser für Ferienwohnungen. Die Ausrichtung der Gebäude findet hier grundsätzlich in Nord-Süd-Richtung statt. Die Freiflächen der Grundstücke werden wie im Plangebiet als Zier- und Nutzgärten mit Baum- und Strauchbeständen genutzt.

Im Osten und Süden des Plangebietes schließen sich unbebaute Räume mit einem hohen Naturpotential an. Diese stellen einen bedeutenden klimatischen Austauschraum innerhalb des Ortsteils dar und dienen der behutsamen Naherholung.

Südwestlichen befindet sich das Ferienparadies Lütow. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (1. Änderung) der Gemeinde Lütow stellt dieser Bereich ein "Sondergebiet, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Fremdenverkehrsgebiet" dar. In der Neuaufstellung ist dieser Bereich als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehen.

In den 1-geschossigen (zzgl. ausgebautes Dachgeschoss) Doppelhäusern, nördlich der "Zeltplatzstraße", finden sich Dauerwohnungen und ausgestattete Ferienwohnungen. Weiter in Richtung Norden stehen neben den Unterkunfts- und Verpflegungsmöglichkeiten folgende Sport- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung: Kleinfeld, Tennis- und Volleyballplatz, Tischtennisplatten und ein Hallenschwimmbad.

Der anliegende Straßenverkehr der 2-streifigen Kreisstraße VG 29 bzw. "Neuendorfer Weg" wirkt sich unmittelbar auf das Plangebiet aus.

Zusammenfassend zeichnet sich die Eigenart der näheren Umgebung durch folgende Merkmale aus:

- bauliche Verzahnung zwischen freistehenden Eigenheimen und Ferienhäusern
- Baukörper und Außengestaltung mit baukulturellem Wiedererkennungswert des Ortsteils
- freiräumliche Durchlässigkeit in Form von Privatgrünanlagen
- gesicherte Erschließungsräume

4.3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Auszug Umweltbericht)

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die einzeln untersuchten Schutzgüter weisen eine jeweils mittlere Wertigkeit auf. In ihrem Zusammenwirken stellen sie in unterschiedlicher Gewichtung den allgemeinen Umweltzustand dar.

Im speziellen Fall wird das Schutzgut Flora, Fauna und Biodiversität und dem möglichen Vorkommen von seltenen Arten bzw. der Eignung des Gemeindegebietes als Bestandteil des Naturparks "Insel Usedom" (NP 5) und Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Insel Usedom mit Festlandgürtel" eine hohe bzw. überregionale Bedeutung beigemessen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" keine oder nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und Biodiversität, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter auftreten werden.

4.4. Bewertung der Zulässigkeit

Bezüglich der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" liegen keine einschränkenden oder widersprüchlichen Aussagen aus übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm M-V, Regionaler Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, rechtskräftige 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow) vor.

Zulässig ist, was sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist der Aufhebungsbereich wie folgt einzustufen:

"Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Dauer- und Ferienwohnen in den realisierten Gebäuden bewirken keine nutzungsrechtlichen Spannungen, zumal diese Nutzungsform und -masse sich in der näheren Umgebung vorfindet und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Weiterhin ist eine Überschreitung des gesetzlich einzuhaltenden Abstandes durch bauliche Anlagen zum angrenzenden Biotop nicht vorgesehen, sodass das Aufhebungsverfahren aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) insoweit beurteilt werden kann.

Die Einzelfallprüfung der Zulässigkeit der Bauvorhaben obliegt dem Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Verfasser:

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



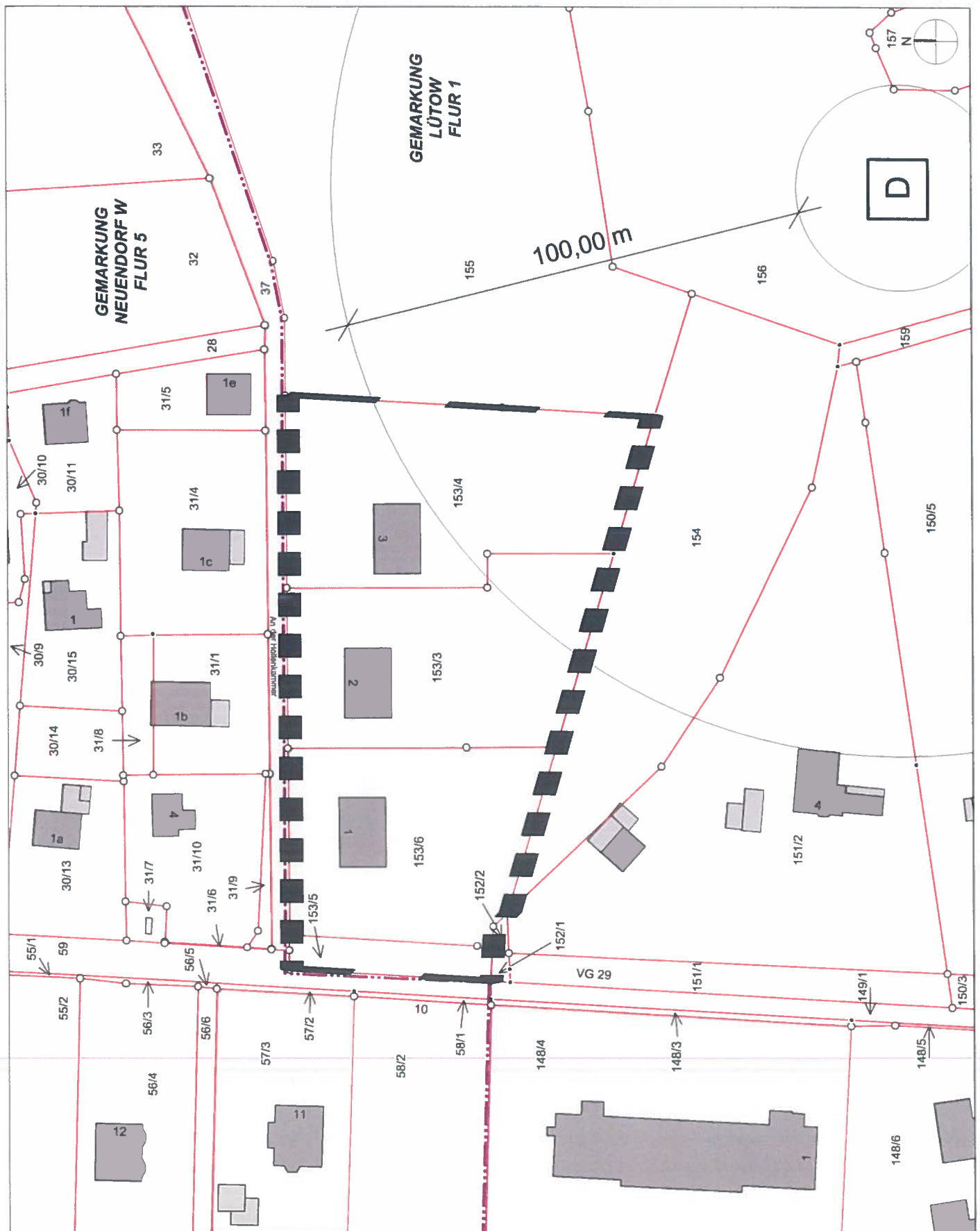
aufgestellt am 03.05.2020

ANLAGE

AUFHEBUNGSBEREICH M 1:1100

Nr. 4 "Große Höllenkammer" der Gemeinde Lütow

M 1:1100



Aufgestellt durch:

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

Umweltbericht

zur Aufhebung des
Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4
"Große Höllenkammer" der Gemeinde Lütow

in 17440 Lütow / OT Lütow

Fassung vom 03.05.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELSETZUNG UND GRUNDLAGEN	4
1.1.	VERANLASSUNG UND ZIEL DER AUFHEBUNG	4
1.2.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
1.3.	VORGEHENSWEISE / METHODIK	5
1.4.	LAGE IM RAUM	6
1.5.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
1.6.	CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES	8
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	8
2.1.	GUTACHTERLICHES LANDSCHAFTSPROGRAMM M-V	8
2.2.	GUTACHTERLICHER LANDSCHAFTSRAHMENPLAN VORPOMMERN	10
2.3.	NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	13
2.4.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	16
3	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
3.1.	SCHUTZGUT BODEN	17
3.2.	SCHUTZGUT FLORA, FAUNA UND BIODIVERSITÄT	18
3.3.	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	19
3.4.	SCHUTZGUT WASSER	19
3.5.	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	20
3.6.	SCHUTZGUT MENSCH / GESUNDHEIT (INKL. ERHOLUNG)	21
3.7.	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	21
3.8.	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN	21
4	PROGNOSE ÜBER DIE UMWELTENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / AUFHEBUNG	22
5	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH	22
6	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	22
7	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	23
8	ZUSAMMENFASSUNG	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Verortung im Gemeindegebiet Lütow o.M.....	6
Abbildung 2 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer"	7
Abbildung 3 Auszug Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Umweltministerium M-V, 2003, Karte VII: Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung o.M	9
Abbildung 4 Auszug Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2009, Karte I: Analyse der Arten und Lebensräume o.M	10
Abbildung 5 Abgrenzung Naturpark "Insel Usedom" (NP 5) hellblau schraffiert o.M.....	14
Abbildung 6 Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" (LSG 28)	15
Abbildung 7 links: Auszug des Flächennutzungsplanes, rechts: Auszug des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes o.M.....	16
Abbildung 8 Bodenübersichtskarte (BÜK 200) o.M	17

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Bewertungsschema	5
Tabelle 2 vorkommende Bodenformen im Plangebiet	17
Tabelle 3 Bewertung Bestand und Planung.....	18
Tabelle 4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	24

1 ANLASS, ZIELSETZUNG UND GRUNDLAGEN

1.1. Veranlassung und Ziel der Aufhebung

Der am 10.12.1996 in Kraft getretene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Große Höllenkammer" im Ortsteil Lütow, der Gemeinde Lütow, soll auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II v. 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 BauGB aufgehoben werden.

Ziel der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" ist, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass Bauvorhaben im jetzigen Planbereich zukünftig nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – beurteilt werden. Zudem soll eine den geänderten Nutzungsansprüchen und dem baulichen Umfeld angemessene Entwicklung und Nutzung des Areals gewährleistet werden. Die realisierten baulichen Anlagen im Geltungsbereich sollen nach der Aufhebung nach dem Einfügungsgebot beurteilt werden.

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Große Höllenkammer" setzt für den Geltungsbereich ein Reines Wohngebiet (WR) mit drei Einfamilienhäusern mit einer Dauerwohnung und je einer Ferienwohnung im Dachgeschoss fest. Die drei Gebäude wurden errichtet.

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu einer Barriere der Nutzungsentwicklung am Standort geworden. Beispielgebend besteht im Plangebiet Bedarf an baulicher Ergänzung, wie z.B. die Errichtung eines Wintergartens auf einem Grundstück (Flurstück 153/4).

1.2. Rechtsgrundlagen

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" im Ortsteil Lütow beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)
- Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Naturschutzgesetz (NatSchG)
- Denkmalschutz nach Landesrecht (DSchG M-V)
- Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
- 1. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan (Planaufstellungsbeschluss 14.03.2016) der Gemeinde Lütow

1.3. Vorgehensweise / Methodik

Entsprechend § 1 Abs. 8 BauGB muss für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Der Umweltbericht legt die Auswirkungen der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" dar und bildet hiermit einen gesonderten Teil der Begründung. Der Umweltbericht wird auf Grundlage von § 2a / Anlage 1 BauGB erstellt.

Aufgrund der späteren Einführung der Umweltprüfung (UP) im Jahr 2004 wurde zum vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1996 keine Umweltprüfung durchgeführt.

Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichts orientiert sich wie folgt:

- **Kurzdarstellung des Inhalts und der Planungsziele des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Im 1. Kapitel erfolgt eine inhaltliche Kurzdarstellung des Planungsanlasses und -ziele des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" sowie eine Erläuterung der methodischen Vorgehensweise im Umweltbericht als auch die Beschreibung der räumlichen Lage des Geltungsbereiches bzw. Untersuchungsraums.

- **Darstellung der übergeordneten Planungen**

Die jeweiligen fachgesetzlichen, fachplanerischen Vorgaben sowie der rechtskräftige Flächennutzungsplan und der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow sind im Kapitel 2 erläutert.

- **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung**

Die in Kapitel 3 angeführte Bestandsaufnahme der Schutzgüter Boden, Flora, Fauna und Biodiversität, Klima / Luft, Wasser, Landschaftsbild, Mensch / Gesundheit (inkl. Erholung) sowie Kultur- und Sachgüter beruht im Wesentlichen auf den Datenquellen der Portals des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie von Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) sowie auf den Grundlagen des sich in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütow. Die Einstufung der Erheblichkeit durch die Aufhebung erfolgt verbal-argumentativ und nach folgender Einstufung:

Planungsausführung ergibt sich aus einer resümierenden Bewertung. Die Skalierung der Stufen ist in nachfolgender Darstellung abgebildet.

Tabelle 1 Bewertungsschema¹

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

¹ In Anlehnung an: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern [Hrsg.]: Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2007, S. 47.

- **Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung / Aufhebung**

Im Kapitel 4 erfolgt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bzw. Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

- **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich**

Im Kapitel 5 werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen benannt, mit denen die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen verringert werden sollen.

- **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Für das Auftreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen bei der Durchführung der geplanten Vorhaben werden geeignete Überwachungsmaßnahmen (Umweltüberwachung) benannt.

- **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Hierbei werden alternative Planungsmöglichkeiten erläutert.

- **Zusammenfassung**

Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichtes werden im Kapitel 8 zusammengefasst.

1.4. Lage im Raum

Die Gemeinde Lütow befindet sich im Nordwesten des Landkreise Vorpommern-Greifswald und gehört innerhalb des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern zum Landesteil Vorpommern. Geographisch liegt die Gemeinde im Westen der Insel Usedom auf der Halbinsel Gnitz am Achterwasser in der Ostsee. Das Achterwasser ist eine Lagune des Peenestroms. Räumlich grenzt die etwa 1.633 ha große Gemeinde im Süden an den Peenestrom, im Osten an das Achterwasser und im Westen an die Krumminer Wiek an. Nördlich befinden sich angrenzend die Gemeinden Krummin und Zinnowitz.



Abbildung 1 Verortung im Gemeindegebiet Lütow o.M

Auf der Halbinsel Gnitz ist die Raumnutzung des Tourismus, der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft vorherrschend. In den Küstenregionen wird Fischerei betrieben. Die Landschaft wird im Norden durch Wälder, im Zentrum der Halbinsel durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden durch Naturschutzgebiete gestimmt.

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich des Mittelzentrums der Stadt Wolgast (in ca. 10 km Entfernung) und des Oberzentrums Greifswald (in ca. 45 km Entfernung). Nördlich der Gemeinde verläuft die Bundesstraße B 111. Die Gemeinde Lütow wird von der Kreisstraße VG 29 erschlossen und verbindet die Ortsteile Neuendorf und Lütow im Süden.

1.5. Räumlicher Geltungsbereich

Das Aufhebungsgebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Lütow, in der Gemeinde Lütow im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Erschlossen werden die Grundstücke über eine Gemeindestraße.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" wird im Norden durch die Wohnstraße "An der Höllenkammer", im Osten durch eine naturnahe Waldfläche, im Süden durch ein gehölzbestandenes permanentes Kleingewässer (Sumpf) und im Westen durch die VG 29 bzw. "Neuendorfer Weg" begrenzt. Die Fläche beträgt ca. 0,75 ha und befindet sich in der Gemarkung Lütow, Flur 1.

Der Aufhebungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke vollständig: 153/3, 153/4, 153/5 und 153/6.

Alle Grundstücke des Plangebietes befinden sich im privaten Eigentum.



Abbildung 2 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer"

1.6. Charakteristik des Plangebietes

Es handelt sich um eine durch Einzelhäuser gering bebaute, dennoch erschlossene Wohnbaufläche mit Beherbergungsmöglichkeit (= Dauerwohnen + Ferienwohnungen).

Die wesentliche Qualität des Plangebietes ist die Ortsrandlage im Ortsteil Lütow. Östlich und südlich des Gebietes befinden sich angrenzend naturnahe Naherholungsräume. Nördlich und westlich grenzen Erschließungs- und Siedlungsräume an.

Der städtebauliche Bestand im Plangebiet wird hauptsächlich durch drei Einfamilienhäuser mit Privatgrün und Pkw-Stellplätze an der Wohnstraße "An der Höllenkammer" dominiert. Die Wohnbebauung weist jeweils einen Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss sowie grau-gedachte Krüppelwalmdächer auf. An den Dachgeschossen sind nördlich und südlich Dachgauben vorzufinden. Das Privatgrün prägen Wiesenfläche mit geringem Strauch-/Gehölzbestand. In topographischer Hinsicht zeigt das Gelände keine besonderen Merkmale, es ist nahezu eben, ohne größere Höhenunterschiede.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1. Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V

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. 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.

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 VG 29 geteilt.

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
- Maßnahmen für die Sicherung und Entwicklung der Erholungsfunktion und des Landschaftsbildes

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.

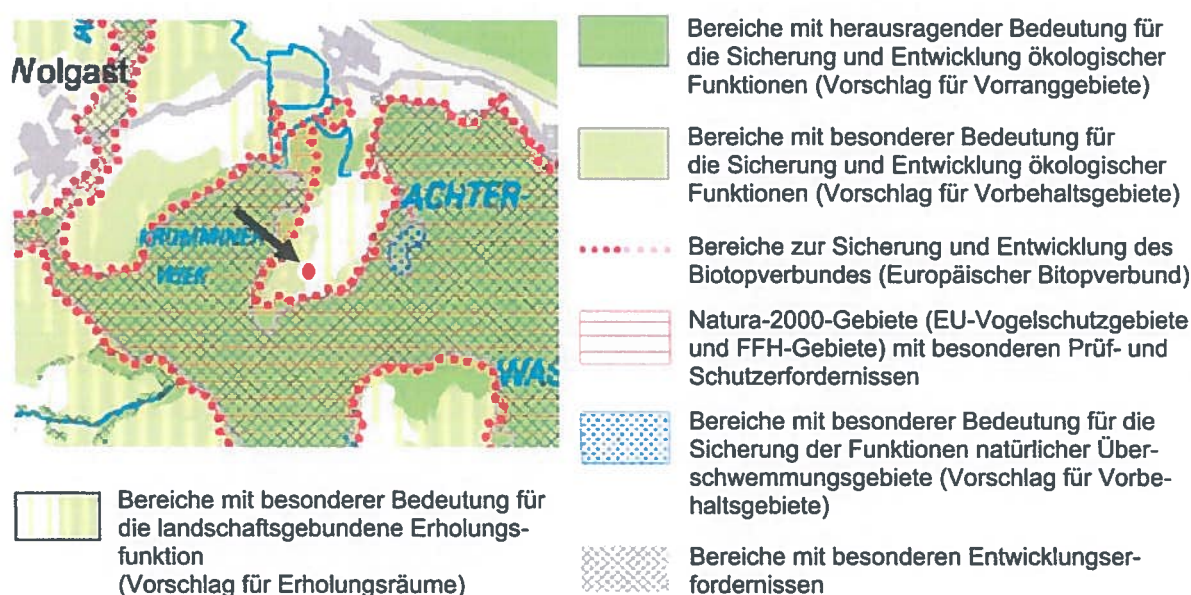


Abbildung 3 Auszug Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Umweltministerium M-V, 2003, Karte VII: Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung o.M

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.

2.2. 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.

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

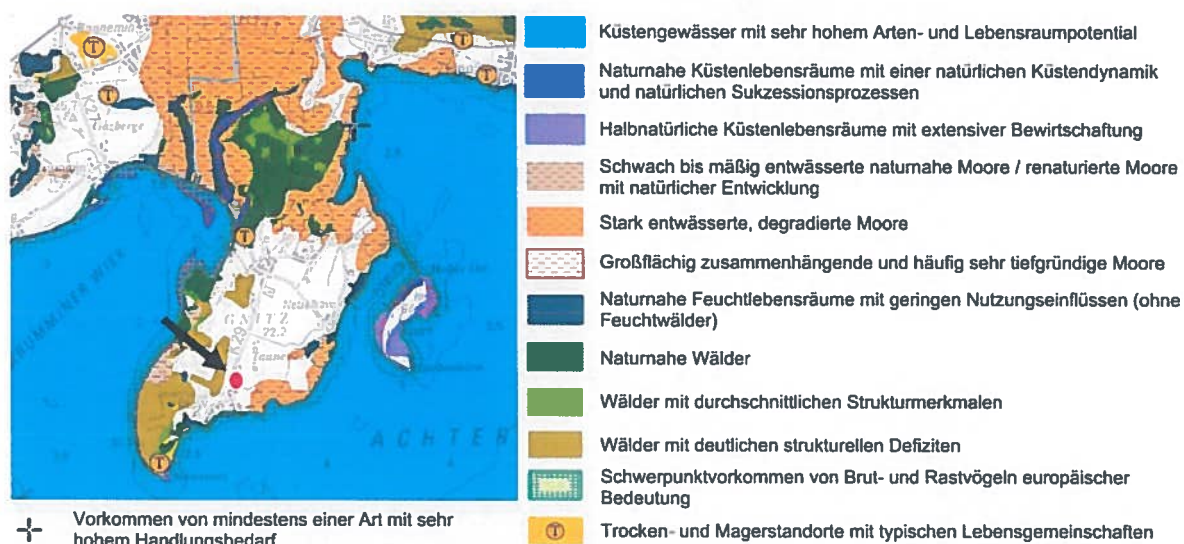


Abbildung 4 Auszug Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2009, Karte I: Analyse der Arten und Lebensräume o.M

Vorhandener und zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft, 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.

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.

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.

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

Im Folgenden werden die Ziele des Landschaftsrahmenplans Vorpommern für die einzelnen Naturgüter kurz erläutert:

Arten und Lebensräume

In den Siedlungsräumen sind die Ziele der Erhalt von Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse an Wohn- und Nebengebäuden, der Erhalt der Zugänglichkeit und Habitategnung 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.

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.

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.

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 Niedermoores / 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).

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, Niedermoores und kommunalen Abwässern. Weiterhin sollen die natürlichen Wasserstands- und Überflutungsverhältnisse wiederhergestellt werden.

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 -abfuhr 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.

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.

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 Landschaftsentseidung 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.

2.3. Natur- und Landschaftsschutz

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 Görmitz" und das Landschaftsschutzgebiet

"Insel Usedom mit Festlandgürtel". Das umliegende Küstengewässer befindet sich im SPA-Gebiet "Peenestrom und Achterwasser".

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig in folgenden Schutzgebieten:

Naturpark "Insel Usedom" (NP 5)

Der Naturpark "Insel Usedom" wurde 1999 durch die Landesverordnung festgesetzt. Er umfasst etwa 63.200 ha (89 % LSG und 6 % NSG) und erstreckt sich von der Insel Ruden bei Peenemünde bis zur polnischen Grenze der Insel. Der größte Teil des Naturparks besteht mit 41 % aus Küstengewässern, lediglich 6 % der Fläche sind Verkehrs- und Siedlungsflächen. Zu den verschiedenen Landschaftsformen zählen Ostseestrand und Binnenküste, Seen und Moore, Buchenwälder und Dünenkiefern sowie kleine Dörfer in einer alten Kulturlandschaft. Nahezu 15 % des Naturparks nehmen verschiedene Moorbildungen ein. Küstenüberflutungsmoore prägen die Uferbereiche der Binnenküste, Verlandungs- und Kesselmoore das Innere der Insel. Weiterhin zeichnet sich der Naturpark durch das Vorkommen von einigen seltenen Tierarten (Seeadler, Weißstorch, Eisvogel, Fischotter) aus.

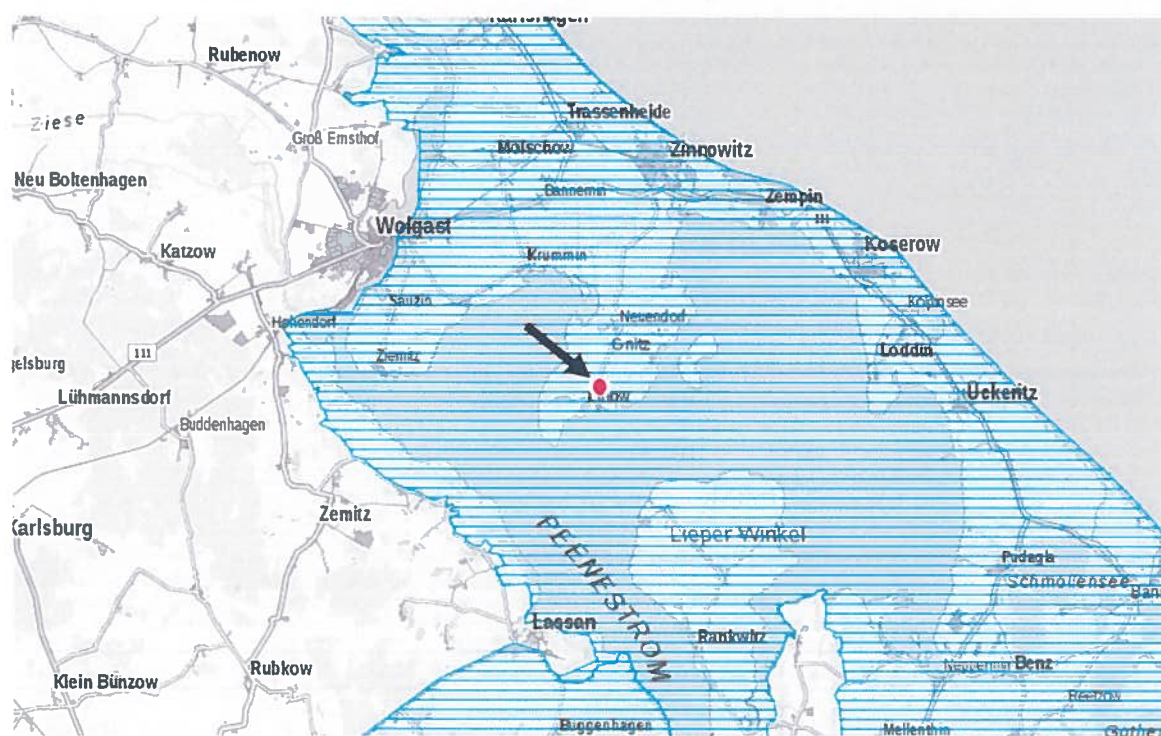


Abbildung 5 Abgrenzung Naturpark "Insel Usedom" (NP 5) hellblau schraffiert o.M

Zudem sind große Teile des Naturparkgebietes wegen ihrer besonderen Vegetation sehr wertvoll. Das Gebiet besitzt einen hohen Anteil naturnaher Biotope wie Dünen, Moore, Trockenrasen, Wälder und Wasserflächen. Bemerkenswert sind die nicht nur auf die Naturschutzgebiete beschränkten Vorkommen seltener bis stark gefährdeter Arten. 11.800 ha des Naturparks (11,7 %) sind mit Wald bedeckt.

Schutzzweck des Naturparks ist die einheitliche Entwicklung eines Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Diese Zielsetzung umfasst gleichrangig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, die nachhaltige Landnutzung sowie die regionale wirtschaftliche Entwicklung.

Gewässer-, Moor- und Feuchtbiotopen und den Trocken- und Magerrasenstandorten. Zudem soll die Erholungsfunktion erhalten bleiben. Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB sind davon ausgenommen.

2.4. Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow wird als planerisches Ziel für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie eine Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Biotopschutz) im südlichen Bereich dargestellt. Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans neu aufgestellt.

Der in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Zudem befindet sich in der Planzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB eine Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Hochwasserschutz).



Abbildung 7 links: Auszug des Flächennutzungsplanes, rechts: Auszug des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes o.M

3 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIKUNGEN EINSCHLIEßLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

3.1. Schutzgut Boden

Die Gemeinde Lütow gliedert sich in die Bodengroßlandschaft "Ostsee- und Boddenküste" ein. Die Bodenausgangsgesteine sind nach Sande und mächtige sandige Deckschichten gegliedert. In der Bodenübersichtskarte werden im Untersuchungsraum Böden der Niederungen und Urstromtäler dargestellt, die in der BÜK 200 detaillierter in vier Bodentypen aufgegliedert werden.

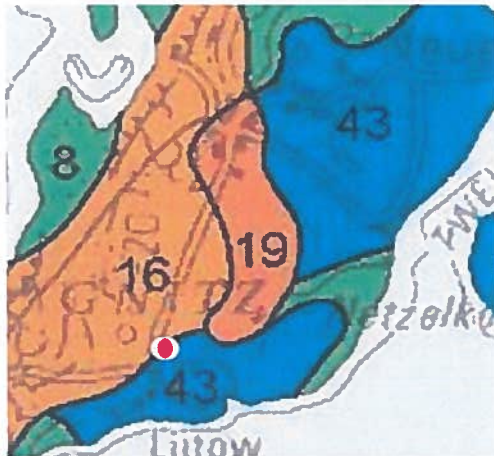


Abbildung 8 Bodenübersichtskarte (BÜK 200) o.M

Im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich Untere Sande (Mittel- und Feinsande/Geschiebedecksand) mit Braunerden (Ziffer 16) und Gley-Boden bzw. Grundwasserboden (Ziffer 43). Gleye werden traditionell als Grünland oder Forst genutzt. Zudem sind sie als Retentionsräume für den Hochwasserschutz wichtig.

Bodenkundliche Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Tabelle 2 vorkommende Bodenformen im Plangebiet

vorkommende Bodenform	aktuelle Nutzungen	Ertragssicherheit Bodenform	vorhandene Beeinträchtigungen
Unter Sande mit Braunerden	Wohnbebauung und Zier-/ Nutzgärten mit Strauch- und Baumwuchs	Ackerbau nicht ertragssicher, Anreicherung des Bodens mit Humus erforderlich	Versiegelung durch vorhandene Gebäudebebauung, Zuwege, Pkw-Stellflächen
Gley-Boden / Grundwasserboden		ackerbauliche Nutzung ist nicht standortgerecht und setzt eine Entwässerung voraus	

Bodenfunktionsbewertung unter Berücksichtigung aktuelle Nutzung und Planung

Die Bodenfunktionen werden entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsstufe 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Die Bewertung der Böden wurde nach dem Leitfaden "Bodenschutz in der Bauleitplanung"² vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz angefertigt.

² Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und in der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Februar 2011

Tabelle 3 Bewertung Bestand und Planung

betreffende Bodenart	Biotische Standortfunktion		Regler- und Speicherfunktion		Filter- und Pufferfunktion		Empfindlichkeit (Gesamtbewertung)	
	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung
Unter Sande mit Braunerden	2	2	2	2	2	2	2	2
Gley-Boden / Grundwasserboden	2	2	2	2	2	2	2	2

Auswirkungen durch die Planung

Da sich die Zulässigkeit zusätzlicher Bauvorhaben nach der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach der Einzelfallprüfung richten wird, kann auf Grund der umliegenden Prägung davon ausgegangen werden, dass es nur zu einer geringen zusätzlichen Versiegelung / Bebauung kommen wird. Die Auswirkungen durch die Planung sind daher nur von einer **sehr geringen Erheblichkeit**.

3.2. Schutzgut Flora, Fauna und Biodiversität

Der bebaute, nördliche Teilbereich des Plangebietes ist sowohl als Standort für Pflanzen als auch als Lebensraum für Tiere als nicht besonders wertvoll einzuschätzen. Die vorhandene Vegetation entspricht im Wesentlichen den anthropogenen Nutzungsformen: Haus- und Privatgärten mit geringerem Strauch- und Gehölzbestand.

Im südlichen Teilbereich findet sich ein gehölzbestandenes permanentes Kleingewässer (Sumpf). Hier bilden Röhrichtbestände (Typha-Röhricht, Kleinröhricht) und Erlen die Vegetationsstruktur.

Hinsichtlich der Biodiversität stellt die komplette Insel Usedom den **Naturpark "Insel Usedom" (NP 5)** dar. Dieser zeichnet sich durch das Vorkommen von einigen seltenen Tierarten (Seeadler, Weißstorch, Eisvogel, Fischotter) aus. Zudem sind große Teile des Naturparkgebietes wegen ihrer besonderen Vegetation sehr wertvoll. Insgesamt besitzt das Naturparkgebiet einen hohen Anteil naturnaher Biotope wie Dünen, Moore, Trockenrasen, Wälder und Wasserflächen.

Weiterhin befindet sich das gesamte Gemeindegebiet im **Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Insel Usedom mit Festlandgürtel"**. Der Schutzzweck lautet: Erhaltung der vielfältigen Kulturlandschaft mit den Küstenbiotopen, naturnahen Wäldern, Offenlandschaften, Gewässer-, Moor- und Feuchtbiotopen und den Trocken- und Magerrasenstandorten. Zudem soll die Erholungsfunktion erhalten bleiben. Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB sind davon ausgenommen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich auf den Flurstücken 153/3, 153/4 und 153/6 ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop mit Ufervegetation (laufende Nummer im Landkreis: OVP04546). Die nächsten Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) befinden sich im Süden der Halbinsel Gnitz, das **Naturschutzgebiet "Südspitze Gnitz"**, sowie im Osten, das **Naturschutzgebiet "Insel Görmitz"**. Des Weiteren befinden sich die Küstenbiotope und teilweise auch Festlandbereiche des Gemeindegebietes sowie das umgebende Achterwasser im **EU-**

Vogelschutzgebiet "Peenestrom und Achterwasser" und FFH-Gebiet "Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff".**Auswirkungen durch die Planung**

Da sich die Zulässigkeit zusätzlicher Bauvorhaben nach der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach der Einzelfallprüfung richten wird, kann auf Grund der umliegenden Prägung davon ausgegangen werden, dass es nur zu einer geringen zusätzlichen Versiegelung / Bebauung kommen wird. Die Auswirkungen durch die Planung sind daher nur von einer **sehr geringen Erheblichkeit**.

3.3. Schutzgut Klima und Luft

Regionalklimatisch gesehen befindet sich der Planungsraum im Klimabezirk "Ostseeküstenklima". Das Klima dieser Region weist kontinentale und maritime Merkmale auf. Das milde gemäßigte Meeresklima mit warmen Sommern und milden, feuchten Wintern ist hier jedoch vorherrschend. Durch das Land-See-Windsystem zwischen großen Wasserflächen und Landmassen, herrscht im Geltungsbereich 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. Die Jahresmittelwerte der Temperaturen sind trotz plötzlich auftretender Wetterwechsel im Winter und Sommer relativ ausgeglichen. Die mittlere Höchsttemperatur liegt im Sommer bei 20°C und im Winter bei knapp unter 0°C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 575 und 600 mm pro Jahr.

Kleinklimatisch gesehen zählt der Untersuchungsraum zum Achterland und bedeutet "Land hinter der Küste".

Besondere Bedeutung kommt den umliegenden Naturräumen östlich und südlich des Plangebietes zu, die für die Produktion von Kalt- und Frischluft maßgeblich sind. Vorbelastungen der Luftqualität bestehen hauptsächlich durch Stickstoffeinträge der Landwirtschaft in der Gemeinde sowie Verkehrsemissionen an der Kreisstraße VG 29 ("Neuendorfer Weg") und an der Wohnstraße "An der Höllenkammer".

Auswirkungen durch die Planung

Die Auswirkungen durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf das Mikroklima werden nur von **sehr geringer Erheblichkeit** sein, da sich das zulässige Maß an der baulichen Nutzung der näheren Umgebung orientiert.

3.4. Schutzgut Wasser

Das Element Wasser ist die Grundlage für jedes organische Leben. Vom Wasserangebot sind die Vegetation und auch die Fauna in einem Gebiet abhängig. Ebenso wird das Kleinklima vom lokalen Wasserhaushalt beeinflusst. Für den Menschen ist der natürliche Wasserhaushalt v.a. als Trinkwasserreservoir zu schützen. Beim Schutzgut Wasser ist daher zwischen dem Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Die Gebietsteile des Ortsteils Lütow liegen mehrheitlich innerhalb des Küstenschutzgebietes. Hier besteht ein Hochwasserrisiko im Rahmen eines seltenen Extremereignisses. Im Planungsraum betrifft es den südöstlichen unbebauten Teilbereich.

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Der Gley-Boden im Geltungsbereich ist für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Hier besteht eine relativ hohe Grundwasserneubildungsrate von >200-250 mm/a. Doch durch die vorhandenen Bodenstrukturen und die bereits bestehenden Versiegelungen und Teilversiegelungen wird die Grundwasseranreicherung maßgeblich verringert. Der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt bei ≤ 5 m.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein gehölzbestandenes permanentes Kleingewässer mit Ufervegetation. Dieses stellt ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop mit einer Gesamtfläche von ca. 0,59 ha dar (laufende Nummer im Landkreis: OVP04546).

Auswirkungen durch die Planung

Die wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser resultieren aus der bestehenden Versiegelung und stehen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden. Somit besteht bereits ein nachhaltiger Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss sowie eine zusätzliche Verringerung der Grundwasserneubildung.

Da die zu erwartenden zusätzlichen Versiegelungen / Bebauungen nur in einem geringen Maß gemäß der Umgebung möglich wären (Einzelfallprüfung), ist von einer **sehr geringen Erheblichkeit** auszugehen.

3.5. Schutzgut Landschaftsbild

Bei der Beschreibung des Landschaftsbildes wird nicht nur das Planungsgebiet betrachtet, sondern auch der umgebende Raum.

Naturräumlich befindet sich der Standort im Großlandschaftsraum "Ostseeküstenland", welcher sich entlang der gesamten Küstenregion des Festlandes Mecklenburg – Vorpommerns sowie entlang der Küstenbereiche der Insel Rügen und Usedom erstreckt. Im Hinblick auf den erdgeschichtlichen Entwicklungsprozess ist Usedom sowie der Geltungsbereich als Endmoränenlandschaft anzusehen, deren Reliefstärke nach Osten hin zunimmt.

Das Landschaftsbild der Umgebung ist durch eine leichte Geländeneigung und Waldlandschaft sowie offene Landschaft (überwiegend Rapsacker) geprägt. Im Norden grenzt die Stichstraße "An der Höllenkammer" und Wohnbebauung in offener Bauweise, im Osten ein Waldstück, im Süden eine gehölzbestandene Sumpflandschaft und im Westen die 2-streifige Kreisstraße VG 29 an.

Das Planungsgebiet wird derzeit zu Wohn- und Beherbergungszwecken (= Dauerwohnen + Ferienwohnungen) genutzt. Hierfür wurden drei freistehende 2-geschossige Einfamilienhäuser realisiert. Freiräumlich finden sich hier ortstypische Siedlungsstrukturen wie Zuwegung, Einfriedungen und Privatgärten mit einheimischem Strauch- und Gehölzbestand.

Auswirkungen durch die Planung

Insgesamt kann die Wahrnehmbarkeit des Planungsgebietes als Bestandteil des gesamten Landschaftsbildes als von eher untergeordneter Natur bezeichnet werden. Weiterhin ist durch die angrenzenden Straßen "Neuendorfer Weg" und "An der Höllenkammer" die Erschließung gewährleistet.

Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans bleibt das geprägte Siedlungsbild erhalten. Dies zieht **keine Erheblichkeit** für das Landschaftsbild nach sich.

3.6. Schutzgut Mensch / Gesundheit (inkl. Erholung)

Vor dem Hintergrund der gesundheitlichen Relevanz trägt die Luftqualität zum Wohlbefinden des Menschen sowie zu dessen Gesundheit bei (Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Klima / Luft). Bedeutend hierfür sind der Erhalt und die Entwicklung des lokalen (bis regionalen) Luftaustauschs. Die Nutzungsstruktur bzw. Geländeklima haben eine mikroklimatische Bedeutung für den Menschen. Beifolgend verursacht die Intensivlandwirtschaft in der Gemeinde Emissionen und Einträge in das Grundwasser, was den Grad der menschlichen Gesundheit negativ beeinflusst.

Da es sich bei den Grundstücksflächen im Geltungsbereich um private Wohnbauflächen mit Beherbergung handelt, kann allgemein von einer Erholungseignung gesprochen werden. Die Nutzung der bestehenden Gärten dient ebenfalls der Erholungseignung, bezieht sich aber nur auf einzelne Personen.

Auswirkungen durch die Planung

Aufgrund der Vorprägung und der Lage kann das Erholungspotential des Plangebietes als gering eingestuft werden. Der Wegfall der Gebietscharakteristik "Reines Wohngebiet" und die darauf folgende Einzelfallprüfung von Vorhaben stellt keine Zusatzbelastung auf die menschliche Gesundheit dar. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von **keiner Erheblichkeit**.

3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung sind.

Mit archäologischen Fundstellen und Bodendenkmälern ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht zu rechnen. Jedoch liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die 100-m-Pufferzone eines roten Bodendenkmals (archäologische Fundstelle Lütow, Fundplatz Nr. 1). Hierbei handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Bodendenkmal (megalithisches Ganggrab).

Auswirkungen durch die Planung

Da es sich bei der Aufhebung um eine nutzungsrechtliche Bestandssicherung handelt, entsteht durch die Planung eine **sehr geringe Erheblichkeit** für das Schutzgut.

3.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die einzeln untersuchten Schutzgüter weisen eine jeweils mittlere Wertigkeit auf. In ihrem Zusammenwirken stellen sie in unterschiedlicher Gewichtung den allgemeinen Umweltzustand dar.

Im speziellen Fall wird das Schutzgut Flora, Fauna und Biodiversität und dem möglichen Vorkommen von seltenen Arten bzw. der Eignung des Gemeindegebietes als Bestandteil des Naturparks "Insel Usedom" (NP 5) und Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Insel Usedom mit Festlandgürtel" eine hohe bzw. überregionale Bedeutung beigemessen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" keine oder nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und Biodiversität, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter auftreten werden.

4 PROGNOSE ÜBER DIE UMWELTENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / AUFHEBUNG

Diese Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung bzw. Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer".

Bei einem Fortbestehen der rechtskräftigen Planung gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen. Insgesamt sind bei Nichtdurchführung der Aufhebung ähnlich geringe Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten wie bei einer Durchführung.

5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Aufgrund der marginalen Veränderung durch die Realisierung der Aufhebung sind keine nachteiligen Auswirkungen (kein Eingriff in Naturhaushalt) in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten und entsprechend keine Kompensationsmaßnahmen geplant. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die durchgeführten Kompensationsmaßnahmen des 1996 in Kraft getretenen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" erhalten bleiben.

Negative Auswirkungen von Bauarbeiten auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Bei Baumfällungen und Ersatzpflanzungen ist auf die Vegetationsperiode zu achten.

6 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Gemäß Anlage 1 Nr. 2d zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Da sich die Aufhebung eines Bauleitplanes, in diesem Fall eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, immer auf ein spezielles Plangebiet bezieht, ist eine Standortalternativprüfung nicht möglich. Als Alternative zur Aufhebung käme lediglich die Aufstellung eines neuen Bauleitplanes in Betracht.

7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Große Höllenkammer" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Überwachung ist deshalb nicht notwendig.

8 ZUSAMMENFASSUNG

Der seit dem 10.12.1996 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Große Höllenkammer" der Gemeinde Lütow / OT Lütow soll aufgehoben werden. Geplant waren ein Reines Wohngebiet, eine Fläche für Wohnbebauung mit drei Einfamilienhäusern, mit je einer Wohnung und einer Ferienwohnung.

Gründe für die Aufhebung sind im Wesentlichen, dass die Art der baulichen Nutzung gemäß den Festsetzungen nicht den aktuellen Nutzungsansprüchen des Eigentümers sowie der Gemeinde als auch den planerischen Zielsetzungen der übergeordneten Planung (Landesentwicklungsprogramm M-V und Regionaler Raumentwicklungsprogramm Vorpommern) entspricht. Um den gegebenen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, soll demnach der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgehoben werden, um diesen nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – planungsrechtlich zu beurteilen.

Durch die Aufhebung entstehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Tabelle 4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Auswirkungen und Beeinträchtigungen	Stufe
Boden	- im Plangebiet besteht bereits eine Vorbelastung durch Versiegelung - nur geringe zusätzliche Versiegelung = nur geringer Verlust aller Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe)	1
Flora, Fauna und Biodiversität	- Flächeninanspruchnahme von mittel- bis geringwertigen Biotopen, derzeit größtenteils artenarmer Zierrasen und Nutzgärten mit geringem Strauch- und Gehölzbestand - das Vorkommen streng geschützter Arten ist im Geltungsbereiches auf Grund der Habitatausstattung eher unwahrscheinlich	1
Klima und Luft	- Fortführung der Störung von Kaltluftentstehung, jedoch ohne nachhaltige Auswirkungen, Beeinflussung des Mikroklimas durch Bebauung und Versiegelung - das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich voraussichtlich weiterhin an der näheren Umgebung	1
Wasser	- Verlust an Infiltrationsfläche, Grundwasserbeeinträchtigungen bereits vorhanden - nur geringe zusätzliche Beeinträchtigung	1
Landschaftsbild	- aufgrund Vorprägung und Lage ist das Landschaftsbild als mittelwertig einzustufen - Großteil des Plangebietes bereits baulich geprägt	0
Mensch / Gesundheit (inkl. Erholung)	- keine erhebliche Zusatzbelastung für die menschliche Gesundheit - für den Menschen würde sich der Gesundheits- und Erholungswert nur minimal verändern	0
Kultur- und Sachgüter	- innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt die 100-m-Pufferzone eines roten Bodendenkmals (hier: archäologische Fundstätte Lütow, Fundplatz Nr. 1)	1

Verfasser:

Claus - Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt
Knickschlag 16 a
37308 Heilbad Heilingsstadt

