

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

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10
"Am Fischerweg"

in 17440 Lütow / OT Neuendorf

Fassung vom 31.07.2018

Inhaltsverzeichnis

1. VERFAHRENSSTAND.....	4
2. KARTENGRUNDLAGE	5
3. PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	5
3.1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	8
5. BESTANDSBESCHREIBUNG.....	9
6. PLANUNGSZIELE.....	21
7. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	22
7.1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BAUGB)	23
7.2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	28
7.3. HAFENANLAGEN	29
7.4. IMMISSIONEN	29
7.5. KÜSTEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ	29
8. ERSCHLIEßUNG	30
8.1. BRANDSCHUTZ	30
8.2. WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERVERSORGUNG	30
8.3. ELEKTRISCHE ENERGIE	31
8.4. TELEKOM	31
8.5. ABFALLBESEITIGUNG.....	31
9. HINWEISE	31
10. ANHANG.....	38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Geltungsbereich 1 (unmaßstäblich).....	8
Abbildung 2 externer Geltungsbereich 2	9
Abbildung 3 Bundeswasserstraße.....	10
Abbildung 4 Preußische Landesaufnahme 1887 (berichtigt 1925)	11
Abbildung 5 Lütow um 1945 (Reichsblatt).....	12
Abbildung 6 Fischereihafen.....	13
Abbildung 7 kleiner Sportboothafen	13
Abbildung 8 Nebengebäude.....	13
Abbildung 9 Obstplantage.....	13
Abbildung 10 ehemaliges Fischerhaus	13
Abbildung 11 Gartenland mit Blick auf die Krumminer Wiek.....	13
Abbildung 12 Forstwirtschaftsbetrieb	13
Abbildung 13 Straße entlang nach Krummin	13

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Verteilung der Altersgruppen zum 31.12.2015	14
Tabelle 2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung von Lütow von 1995 bis 2015	14
Tabelle 3 Bauanträge für Wohnhäuser in der Gemeinde Lütow, Quelle: Amt am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018.....	18
Tabelle 4 Verteilung der Wohngebäude in der Gemeinde Lütow, [Quelle SIS].....	18
Tabelle 5 Beantragte Bauvorhaben im OT Neuendorf(Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018)	20

DIAGRAMMVERZEICHNIS

Diagramm 1 Einwohnerentwicklung der Gemeinde Lütow (1995-2018)	14
Diagramm 2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lütow (1995-2015).....	16
Diagramm 3 Räumliche Wanderungsbewegung in der Gemeinde Lütow (1995-2015).....	16
Diagramm 4 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnungen (Quelle: SIS)	19
Diagramm 5 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnhäuser (Quelle: SIS)	20

1. Verfahrensstand

Unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow am 14.03.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Fischerweg" für die Gemeinde Lütow / OT Neuendorf. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist am 13.04.2016 im Amtsboten des Amtes am Peenestrom erfolgt.

Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren befindet sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan in Neuauflistung.

In der Sitzung des Bauausschusses am 03.11.2016 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Fischerweg" der Gemeinde Lütow geprüft, beraten und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung empfohlen. Beschluss vom 17.11.2016 zum Vorentwurf und zur öffentlichen Auslegung gem. §3Abs.1 BauGB.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange erhielten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.12.2016 Gelegenheit, ihre Stellungnahme abzugeben.

Frühzeitige Öffentliche Auslegung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Fischerweg" und die dazugehörige Begründung haben vom 02.01.2017 bis zum 02.02.2017 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan neu aufgestellt.

2. Kartengrundlage

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

3. Planungsgrundlagen

3.1. Rechtsgrundlagen

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Fischerweg" der Gemeinde Lütow sind aus dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), der Landesbauordnung M-V (LBO M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V), dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Naturschutzgesetz (NatSchG), Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) und dem aktuell in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

Landesentwicklungsprogramm (LEP M-V)

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

Im Landesentwicklungsprogramm wird dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Vorbehaltsgebiet zugewiesen. Dabei handelt es sich um das Vorbehaltsgebiet Tourismus.

In **Vorbehaltsgebieten des Tourismus** ist der Sicherung und der Funktion der Tourismusstandorte besondere Bedeutung beizumessen. Dies ist auch in der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Im Bereich des Geltungsbereiches sind Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung zu treffen. Die Randgebiete des Küstenraumes sowie das Küstenhinterland sollen der Entlastung und Ergänzung dienen. Ein Ausbau der Potentiale und die Entwicklung neuer Tourismusformen sind die touristischen Ziele im Binnenland. Außerdem sollen möglichst verschiedene Beherbergungsformen angesiedelt werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

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

Raumstruktur

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird derzeit mehreren Räumen mit besonderer Bedeutung zugeordnet. Diese betreffen das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und den Tourismusentwicklungsraum. In Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist dem Erhalt und der Sicherung der Funktion als Landwirtschaftsraum eine besondere Bedeutung beizumessen. Laut Punkt 3.1.3 (5) RREP 2010 zählen die am Achterwasser und am Haff gelegenen Gemeinden der Insel Usedom zu den Tourismusentwicklungsräumen. Zu diesen zählt auch die Gemeinde Lütow in der sich der betroffene Bebauungsplan befindet. Diese Entwicklungsräume stellen nach Punkt 3.1.3 (6) RREP 2010 eine Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen dar, in diesem Fall zum Schwerpunkttraum der Gemeinden an der Außenküste der Insel Usedom. In diesen soll der Ausbau der Beherbergungsgewerbe möglichst an die touristische Infrastruktur angebunden werden. Es soll ein differenziertes Angebot entstehen in dem sich die Funktionen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst und Kultur gegenseitig ergänzen. (Punkt 3.1.3 (8) RREP 2010) Nach Punkt 3.1.3 (11) RREP 2010 sollen Schlösser sowie Guts- und Herrenhäuser nach Möglichkeit wieder für touristische Zwecke nutzbar gemacht werden.

Siedlungsstruktur

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

Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind Zentrale Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

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

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.

Infrastruktur

Im Norden grenzt die Gemeinde Lütow an die Gemeinde Zinnowitz. Durch diese verläuft die für die Insel Usedom bedeutsame Bundesstraße B111. Die B111 erstreckt sich über die gesamte Insel und verbindet diese mit dem Festland bei Wolgast. Desweiteren ist die B111 dem überregionalen Straßennetz zugeordnet, welche die polnische Stadt Swinemünde mit dem deutschen Teil von Usedom vernetzt. In der Gemeinde Lütow befindet sich weiterhin die Kreisstraße VG 29, welche dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz zugeordnet ist.

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

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

Freiraumstruktur

Die fachlichen Ziele des Regionalplanes werden durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsflächen (i.S.d. § 8 Abs. 7 ROG) konkretisiert. In Vorranggebieten (VR) sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen und andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie nicht mit der vorrangigen Funktion oder Nutzung vereinbar sind. In Vorbehaltsgebieten (VB) sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden, ebenfalls raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen besonders zu gewichten. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes 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.

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gilt die rechtskräftige 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 1996 der Gemeinde Lütow. Diese wurde durch öffentlichen Aushang vom 19.05.2006 bis zum 06.06.2006 bekannt gemacht und ist mit Ablauf des Bekanntmachungszeitraumes am 07.06.2006 in Kraft getreten. Darin ist die betreffende Fläche als "Grünfläche" mit Zweckbestimmung Gartenland ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens in Neuauflistung, um die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes zu integrieren.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich 1 und 2 ist zeichnerisch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches 1 handelt es sich um Flurstücke der Gemarkung Neuendorf W, Flur 12. Bei dem Geltungsbereich 2 handelt es sich um Flurstücke der Gemarkung Neuendorf W, Flur 3.

Im Einzelnen betrifft dies im Geltungsbereich 1 folgende Flurstücke vollständig: 31/1, 31/2, 32/4, 32/6, 32/7, 32/8, 32/9, 32/10, 32/11, 32/12, 32/13 sowie anteilig die Flurstücke 21/2, 22/2, 35 und 38. Der Geltungsbereich 2 ist anteilig das Flurstück 36/4 betroffen.

Der Geltungsbereich 1 des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 10 "Am Fischerweg" der Gemeinde Lütow umfasst eine Fläche von 24.793,03 m² und der Geltungsbereich 2 umfasst eine Fläche von 7.387,43 m².

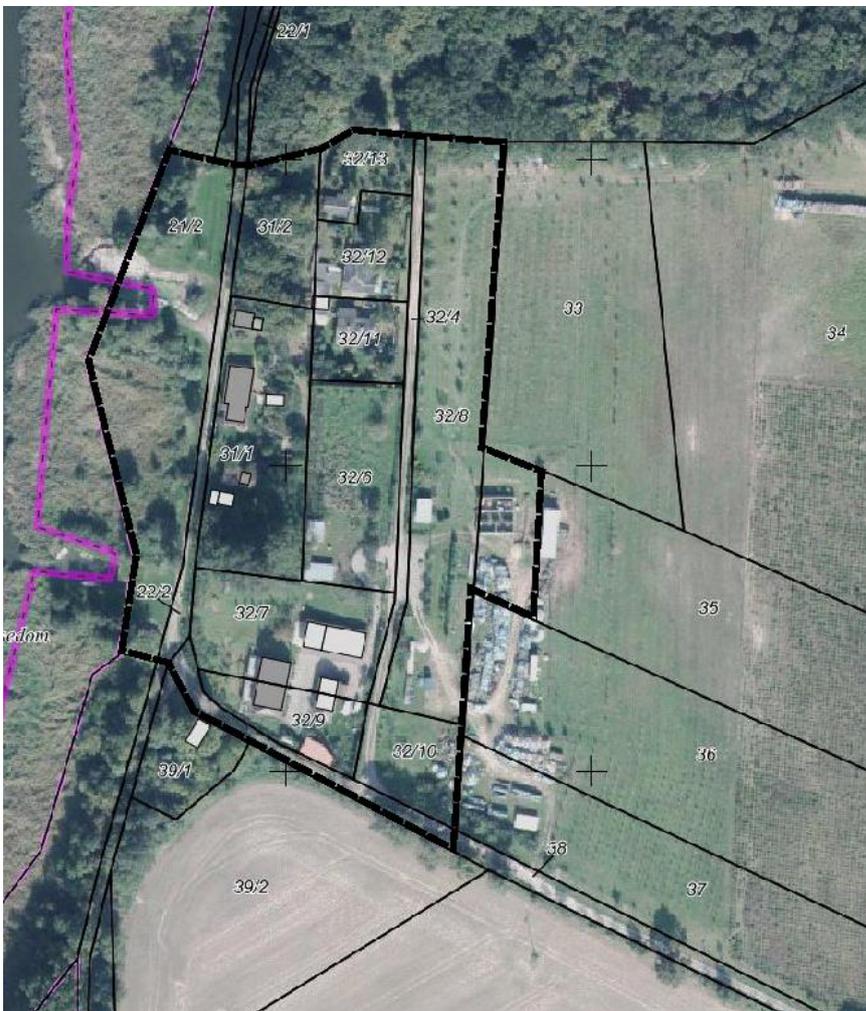


Abbildung 1 Geltungsbereich 1 (unmaßstäblich)



Abbildung 2 externer Geltungsbereich 2

5. Bestandsbeschreibung

Ortslage Neuendorf

Die Ortslage Neuendorf, in welcher sich der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet, liegt mittig in der Gemeinde Lütow und ist vorrangig von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Angebunden ist der Ortsteil an die anderen Ortsteile Lütow und Netzelkow. Über die VG 29 ist in 5 km Entfernung der Ort Zinnowitz, welcher als Tourismusschwerpunktraum im RREP 2010 gilt, zu erreichen. Das Mittelzentrum Wolgast liegt 14 km entfernt. Der Gebäudebestand der Ortslage ist durch die historische Entwicklung der Halbinsel Gnitz geprägt. Das im Ort gelegene denkmalgeschützte Gutshaus wurde bis zum Ende des 2. Weltkrieges von der Familie von Lepel bewohnt und dann durch die sowjetische Armee stark beschädigt. Durch umfassende Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten in den letzten Jahren wurde der Gutsanlagenbestand wieder instand gesetzt und trägt zu einem positiven Erscheinungsbild und zur Aufwertung des Ortsteils bei. Der Gebäudebestand befindet sich in privatem Besitz und wird für das Beherbergungsgewerbe genutzt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nordwestlich der Ortslage Neuendorf in ca. 800m Entfernung und gehört zum Ortsteil Neuendorf. Das Gebiet ist durch eine starke Nutzungsmischung geprägt und im Norden von Waldflächen, im Süden durch Ackerflächen, im Osten durch einen Fortwirtschaftsbetrieb und im Westen durch die Krumminer Wiek begrenzt. Der Bestand setzt sich aus einigen Wohngebäuden mit vielen

Nebenanlagen, kleineren Gewerbebetrieben (Fischer und Beherbergungsgewerbe) und einem forstwirtschaftlichem Betrieb zusammen. Das Beherbergungsgewerbe ist meist in die Wohngebäude integriert.

Das Plangebiet wird von Norden nach Süden durch zwei Straßen geteilt und erschlossen wodurch das Gebiet in drei Bereiche geteilt wird. Die Straße im östlichen Geltungsbereich dient nur zur Erschließung des Gebietes. Die Straße im westlichen Bereich führt entlang des Deiches der Krumminer Wiek weiter zur Gemeinde Krummin.

Der westliche Bereich, welcher sich an der Küste der Krumminer Wiek befindet, ist vor allem durch den entwickelten Schilfgürtel geprägt. Außerdem befinden sich zwei Häfen mit Bootsanlegestegen in diesem Bereich. Beide werden für Freizeitnutzungen und Fischerei (ortsansässiger Fischer) genutzt. Die Bundeswasserstraße befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches und hat somit keinen direkten Einfluss (vgl. Abbildung 3).



Abbildung 3 Bundeswasserstraße

Der mittlere Bereich zwischen den zwei Straßen wird von Bestandsbebauung dominiert. Hier befinden sich verschiedene Wohngebäude mit Dauerwohnungen und Ferienwohnungen, ein Fischereigewerbe und die Wirtschaftsstelle des Forstbetriebes. Da das Fischereigewerbe in der Region ein Traditionsgewerbe darstellt, ist der Erhalt dieses Betriebes von entscheidender Bedeutung für die Gemeinde Lütow und den Ortsteil Neuendorf. Auf den Grundstücken des Gewerbebetriebes befinden sich unter anderem die Reusen- und Netzschuppen sowie Reparatur- und Umkleidehütten. Die Freiflächen der Grundstücke sind durch Nutzgärten und Kleintierhaltung geprägt. Das Gelände steigt aus Richtung Westen an der Krumminer Wiek um ca. 5m an und bildet dadurch eine steile Böschung in diesem Bereich. Eines der heutigen Wohngebäude (Am Fischerweg 2) wurde ehemals vom Gut Neuendorf als Haus für den Fischer des Gutes errichtet und genutzt. Bereits auf einer preußischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1887 (berichtigt 1925) sind das Fischerhaus und die Häfen des Geltungsbereiches zusehen (vgl. Bild 3).



Abbildung 4 Preußische Landesaufnahme 1887 (berichtigt 1925)



Abbildung 5 Lütow um 1945 (Reichsblatt)

"An einer der Buchten liegt eine alte Bootsstelle und ein einsames Anwesen, das sogenannte Fischerhaus."¹ heißt es in dem Buch *Die Insel Usedom und der Gnitz – Stammheimat der Familie von Lepel* in dem Hellmut Hannes die Geschichte der Familie von Lepel aufzeigt. Anhand der gezeigten historischen Karten und der Textpassage aus dem Jahr 1984 zeigt sich der große kulturhistorische Wert des Fischerhauses.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich der Betrieb des forstwirtschaftlichen Gewerbes. Hier werden einerseits die Erzeugnisse aus dem Betrieb gelagert und verarbeitet und andererseits wurde eine Obstplantage angelegt.

Die öffentlichen Straßen im Gebiet sind mit einer Beleuchtungsanlage, die von der Gemeinde Lütow betrieben wird, ausgestattet.

Der Ortsteil liegt zudem in mehreren internationalen, nationalen und landeseigenen Schutzgebieten bzw. wird von diesen umgeben. Dazu gehört der Naturpark Insel Usedom, das Europäische Vogelschutzgebiet "Peenestrom und Achterwasser", das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet "Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff" und das Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel".

¹ Die Insel Usedom und der Gnitz – Stammheimat der Familie von Lepel (1984)



Abbildung 6 Fischereihafen



Abbildung 7 kleiner Sportboothafen



Abbildung 8 Nebengebäude



Abbildung 9 Obstplantage



Abbildung 10 ehemaliges Fischerhaus



Abbildung 11 Gartenland mit Blick auf die Krumminer Wiek



Abbildung 12 Forstwirtschaftsbetrieb



Abbildung 13 Straße entlang nach Krummin

Einwohnerentwicklung

Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf die statistischen Erhebungen des Landesamtes für Statistik Mecklenburg-Vorpommern. Da hier nur das gesamte Gemeindegebiet statistisch erhoben wurde, beziehen sich nachfolgende Daten auf das gesamte Gemeindegebiet. Die Gemeinde Lütow weist zum Stichtag 31.07.2018 eine Einwohnerzahl von insgesamt 404 Personen auf.² Zum Stand 31.12.2015 zeigt sich ein ausgewogenes Verhältnis bei der Verteilung der Geschlechter mit 50,4 % männlicher Personen und 49,6 % weiblicher Personen:

Tabelle 1 Verteilung der Altersgruppen zum 31.12.2015³

	< 5 Jahre	5-15 Jahre	15-65 Jahre	> 65 Jahre
Einwohner	23	38	233	77
Anteil in %	6,2%	10,2%	62,8%	20,8%

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Lütow in den Jahren 1995 bis 2015.

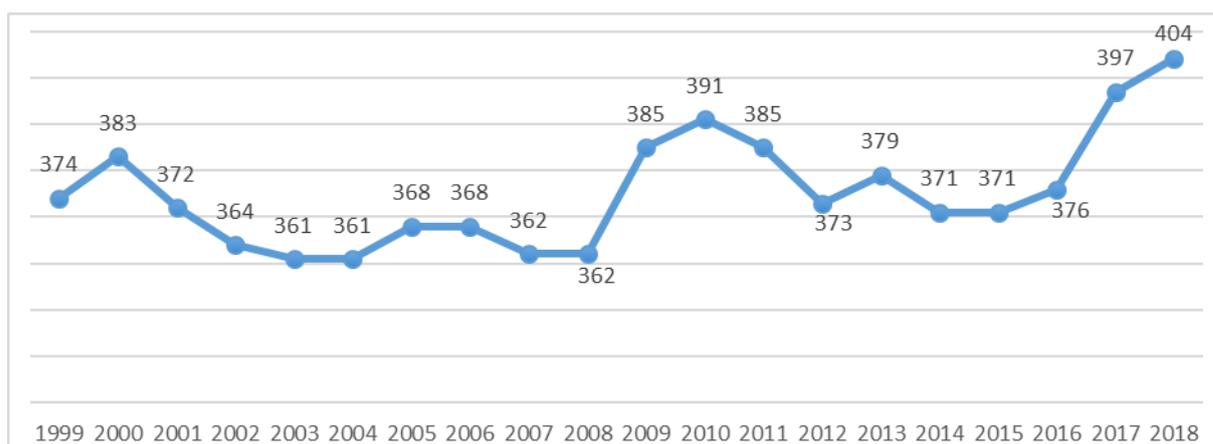


Diagramm 1 Einwohnerentwicklung der Gemeinde Lütow (1995-2018)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit der Geburten, Sterbefälle, Zuzüge sowie Fortzüge in der Gemeinde Lütow von 1995 bis 2015.

Tabelle 2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung von Lütow von 1995 bis 2015⁴

Jahr	Einwohner			natürliche Bevölkerungsentwicklung			Wanderungsbewegung		
		Saldo Vorjahr	Saldo Vorjahr %	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
1995	330	-	-	2	7	-5	20	14	+6
1996	344	+14	+4,2 %	3	5	-2	26	10	+16
1997	365	+21	+6,1 %	3	7	-4	35	10	+25

² Auszug aus dem Melderegister, Amt am Peenestrom, Stand 31.07.2018

³ Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

⁴ Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

1998	370	+5	+1,3 %	0	3	-3	30	22	+7
1999	374	+4	+1,0 %	3	2	+1	24	21	+3
2000	385	+11	+2,9 %	3	4	-1	29	19	+10
2001	372	-13	-3,3 %	2	1	+1	13	25	-12
2002	364	-8	-2,1 %	2	2	±0	18	26	-8
2003	361	-3	-0,8 %	2	3	-1	22	24	-2
2004	361	±0	±0 %	2	7	-5	21	16	+5
2005	368	+7	+1,9 %	5	1	+4	18	15	+3
2006	368	±0	±0 %	3	2	+1	25	26	-1
2007	362	-4	-1,6 %	2	3	-1	14	19	-5
2008	362	±0	±0 %	5	3	+2	19	21	-2
2009	371	+9	+2,4 %	3	2	+1	27	19	+8
2010	391	+20	+5,4 %	4	5	-1	53	32	+21
2011	385	-6	-1,5 %	5	2	+3	20	29	-9
2012	373	-12	-3,1 %	4	2	+2	23	25	-2
2013	379	+6	+1,6 %	2	6	-4	44	34	+10
2014	371	-8	-2,1 %	4	4	±0	29	37	-8
2015	371	±0	±0 %	3	3	±0	27	28	-1
Ø	368	+2,15	+0,62 %	3	3,52	-0,57	25,57	22,47	+3,09

Die Gemeinde Lütow hat im jährlichen Durchschnitt in den letzten 20 Jahren ein Bevölkerungsgewinn von insgesamt 0,62% zu verzeichnen. Der Zuwachs resultiert hauptsächlich aus der Wanderungsbewegung. So gab es in den Jahren 2001, 2002, 2011 und 2014 eine starke Abwanderungsbewegung, während sich der Saldo der Jahre 1996, 1997, 2000, 2010 und 2013 im positiven Bereich befand. Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung stehen im jährlichen Mittel 3 Geburten 3,5 verstorbenen Einwohnern gegenüber. Hieraus ergibt sich ein natürlicher Bevölkerungsverlust von durchschnittlich einem Einwohner in 2 Jahren. Die räumlichen Bewegungen stellen sich so dar, dass jährlich etwa 25,5 Menschen hinzu gezogen sind, dagegen haben rund 22,5 die Gemeinde Lütow pro Jahr verlassen. Im Durchschnitt liegt also der jährliche Wanderungsgewinn im jährlichen Mittel bei 3 Einwohnern. Werden die Mittelwerte von natürlicher und räumlicher Bevölkerungsentwicklung addiert, ergibt sich ein durchschnittlicher **Bevölkerungsgewinn von 2 Einwohnern** jährlich.

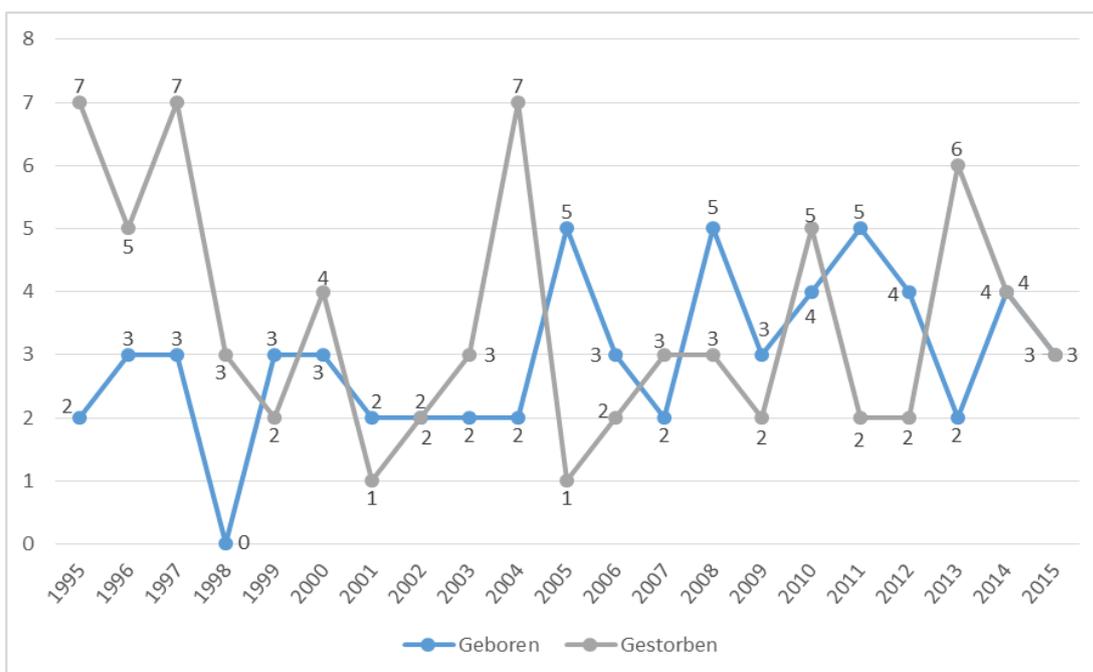


Diagramm 2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lütow (1995-2015)

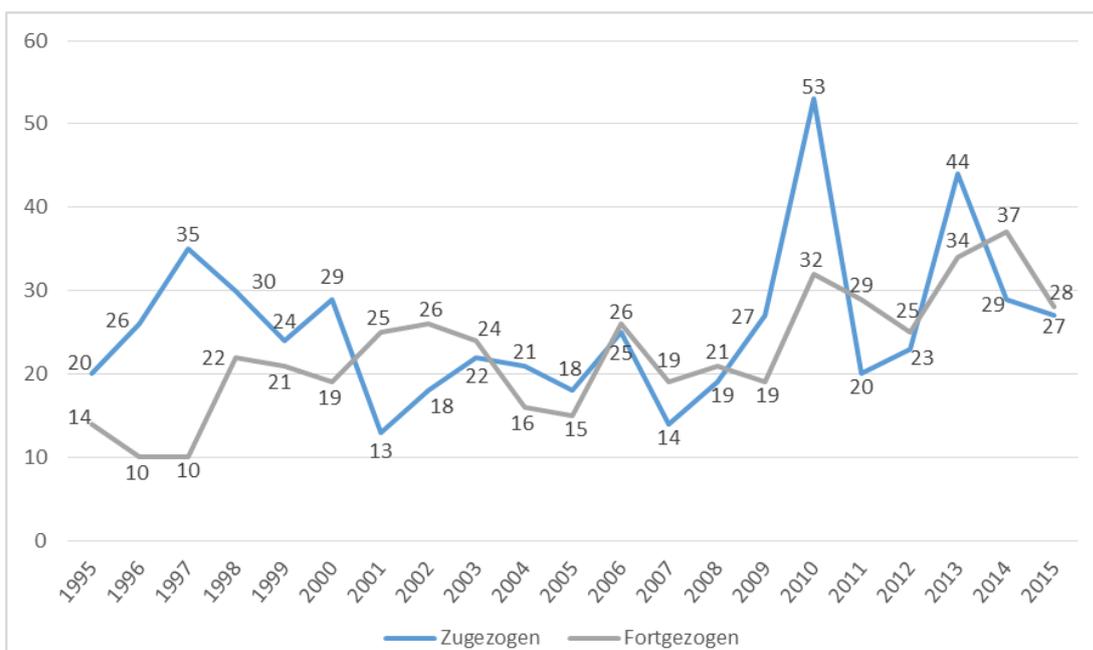


Diagramm 3 Räumliche Wanderungsbewegung in der Gemeinde Lütow (1995-2015)

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die Ausweisung von Wohnbauflächen ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung ein bedeutender Aspekt.

Am 30. September 2008 wurden die Ergebnisse der 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bis zum Jahr 2030 veröffentlicht. Ab dem Jahr 2031 besitzen alle Prognosen Modellcharakter und werden mit zunehmendem Abstand zum Basisjahr immer schwerer abschätzbar. Prognosen für Lütow liegen nicht vor. Jedoch kann für die Gemeinde Lütow anhand des bisherigen Verlaufs eine perspektivische Entwicklung dargestellt werden. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde zeigt während der letzten Jahrzehnte (1995 - 2015) einen durchschnittlichen Bevölkerungsanstieg von 2

Personen pro Jahr. Wird diese Entwicklung auch bis zum Jahr 2030 angenommen, so ergibt sich ein Anstieg der Einwohnerzahl von 371 im Jahr 2015 um 32 Personen auf 403 Einwohner im Jahr 2030. Diese Prognose berücksichtigt nicht etwaige Veränderungen der wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Bedingungen. Einzelne Faktoren können zu einer Veränderung der Prognose führen.

In Lütow lassen sich zudem folgende Entwicklungen erkennen:

- Die Altersstruktur in der Gemeinde, des Landkreises und der Stadt Wolgast zeigen eine annähernd gleiche Entwicklung. Unterschiede gibt es bei der Altersgruppe der unter 5-jährigen, die im Vergleich zum Mittelzentrum Wolgast einen stärkeren Anstieg zu verzeichnen hat, ebenso wie die Personengruppe der 5- bis 15-jährigen. Es ist daher nicht unbedingt davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Lütow einen annähernd gleichen negativen Verlauf wie im Bundesland oder Landkreis nehmen wird. Es ist durchaus möglich, dass die Bevölkerungsentwicklung nur leicht zurückgehen bzw. sogar konstant steigen kann.
- Durch die unmittelbare Nähe der Gemeinde Lütow zu den Seebädern, ist ein günstigerer Verlauf des Wanderungssaldos als im restlichen Landkreis möglich.
- Die vorliegende Bevölkerungsprognose für Mecklenburg-Vorpommern und den Landkreis basiert auf den statistischen Berechnungen des Landesamtes für Statistik M-V. Besonders bei einwohnerschwachen Gemeinden können schon kleinere Ereignisse die ermittelten Werte revidieren. So kann z.B. die weitere Ansiedlung von Gewerbeunternehmen im nahegelegenen Einzugsbereich in Zinnowitz und Wolgast Arbeitsplätze schaffen und somit einer Abwanderung entgegenwirken oder die Attraktivität der Region zu einem verstärkten Zuzug führen. Des Weiteren kann der natürliche Bevölkerungssaldo auch über die nächsten Jahre hinweg positiv ausfallen.

Aufgrund seiner Nähe zu den Seebädern der Insel Usedom mit dem Grundzentrum Zinnowitz liegt Lütow in einem direkten Spannungsfeld. Bezüglich der Arbeitsplätze profitiert die Gemeinde von der Nähe, andererseits besteht auch die verstärkte Gefahr der Abwanderung. Berufspendler können nur an den Heimatort gebunden werden, wenn die Gemeinde über eine weitgehende intakte Infrastruktur verfügt und vor allem Eigentum an Haus, Grund und Boden verfügbar ist. Die Nachfrage an Wohnraum und Baugrundstücken zeigt auch die Anzahl der Bauanträge für Wohnhäuser in der Gemeinde.

Insgesamt sind in der Gemeinde Lütow aktuell 20 Anträge für neue Wohnhäuser gestellt, wodurch fast alle verfügbaren Flächen im Innenbereich gem. §34 BauGB und in den rechtskräftigen Bebauungsplänen inzwischen aufgebraucht sind. Des Weiteren wurden weitere 4 Bauanträge zur Umnutzung eines Gebäudes in ein Wohngebäude, für einen Wintergarten und Ferienhäuser gestellt.

Tabelle 3 Bauanträge für Wohnhäuser in der Gemeinde Lütow, Quelle: Amt am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018

Ortsteil	Bauanträge	davon im Innenbereich §34 BauGB	davon im Geltungsbereich der B-Pläne
Lütow	11	7	4
Neuendorf	7	7	0
Netzelkow	2	2	0
Gesamt	20	16	4

Zur aktuellen Wohnraumversorgung der Gemeinde liegen statistische Angaben seitens des Landesamtes für Statistik M-V vor. Die nachfolgende Tabelle zeigt für Lütow den Bestand an Wohngebäuden in Wohn- und Nichtwohngebäuden zum Stichtag 31.12.2015.

Tabelle 4 Verteilung der Wohngebäude in der Gemeinde Lütow, [Quelle SIS]

		31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Wohnungen in Wohn- & Nichtwohngebäuden insgesamt		207	209	213	214	216
Verteilung Anzahl d. Wohnräume einschl. Küche	1	4	4	4	4	4
	2	20	20	20	20	20
	3	35	35	36	36	36
	4	56	58	59	59	60
	5	49	49	50	51	51
	6	30	30	31	31	32
	7 und mehr	13	13	13	13	13
Wohnfläche je Einwohner		53,7	54,3	54,4	56,1	56,6

In Lütow ist der Anteil an Wohnungen mit 1- sowie 7- Räumen sehr gering. Auch wenn zukünftig mit einer Abnahme der Haushaltsgrößen zu rechnen ist, werden zu kleine Wohneinheiten nicht mehr den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen. In Lütow ist dieser Umstand wenig bedeutend, da sich nahezu alle Wohneinheiten im Privateigentum befinden. Nur etwa 1 % entfallen auf Mietwohnungen. Das Ergebnis ist auf den geringen Mietwohnungsanteil und die durchschnittliche Familiengröße in ländlichen Regionen zurückzuführen.

Für die Gemeinde Lütow wurde die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner auf Basis der statistischen Werte ermittelt. Entsprechend dem bundes- und landesweiten Trend erhöhte sich diese Kennzahl in den Jahren zwischen 2011 und 2015 um circa 5,40 % von 53,70 m² auf 56,60 m². Bundesweit beträgt die durchschnittliche Wohnfläche 42,7 m² je

Person (Quelle: statistisches Bundesamt). Somit liegt die durchschnittliche Wohnfläche in Lütow über dem bundesweiten Durchschnitt.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt in der Gemeinde Lütow deutlich über dem Schnitt des Landkreises und des Bundeslandes und auch über dem der Bundesrepublik. Dies liegt an der vorherrschenden Nutzung durch größere Familien, welche einen höheren Flächenbedarf haben.

Ein knappes Baulandangebot, wie es derzeit bereits vorliegt, führt langfristig zu steigenden Miet- und Immobilienpreisen, die potenzielle Neubürger und auch die vorhandenen Bürger abschrecken könnte. Allerdings liegt der aktuelle Baulandpreis der Gemeinde Lütow noch weit unter den Preisen in den Seebädern entlang der Ostseeküste. Im Hinblick auf den hohen Pendleranteil von Arbeitnehmern ist dies besonders zu berücksichtigen. Dem im Baugesetzbuch im § 1 Abs. 6 Nr. 2 formulierten Grundsatz „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ sind zu berücksichtigen, kann bei erheblicher Baulandverknappung nicht mehr Rechnung getragen werden.

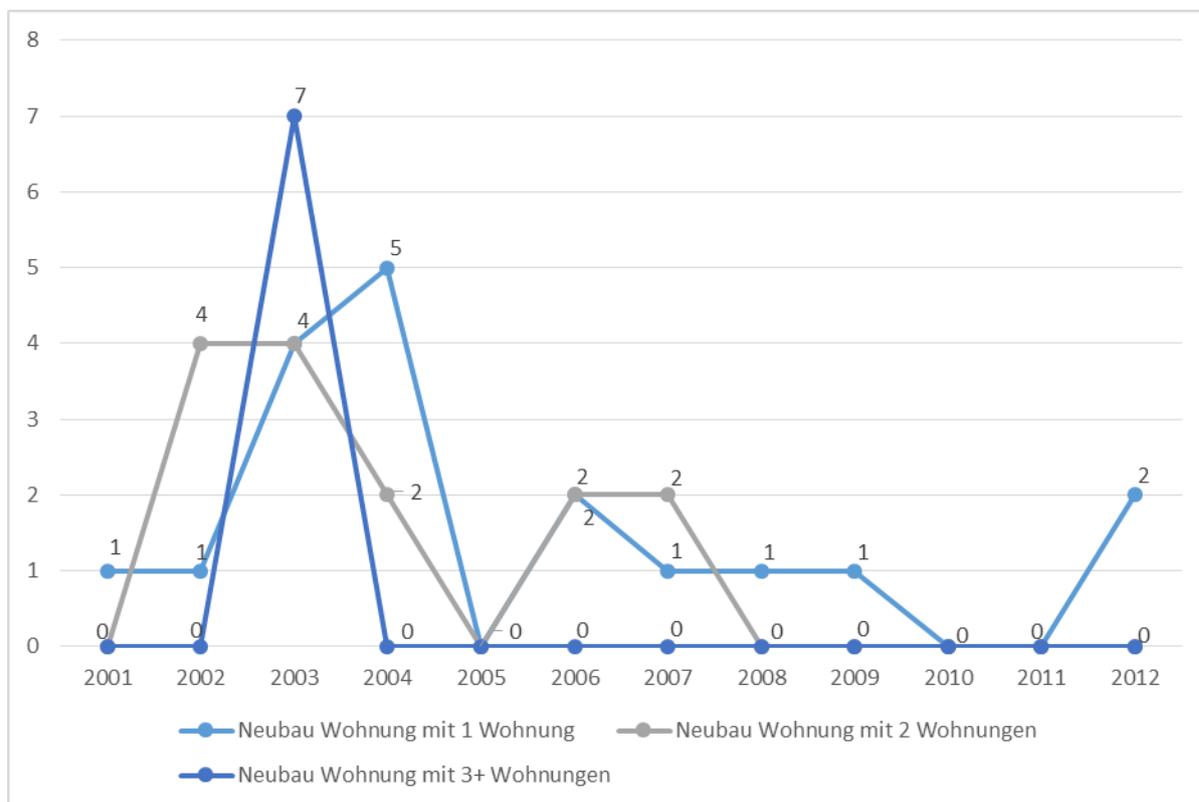


Diagramm 4 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnungen (Quelle: SIS)

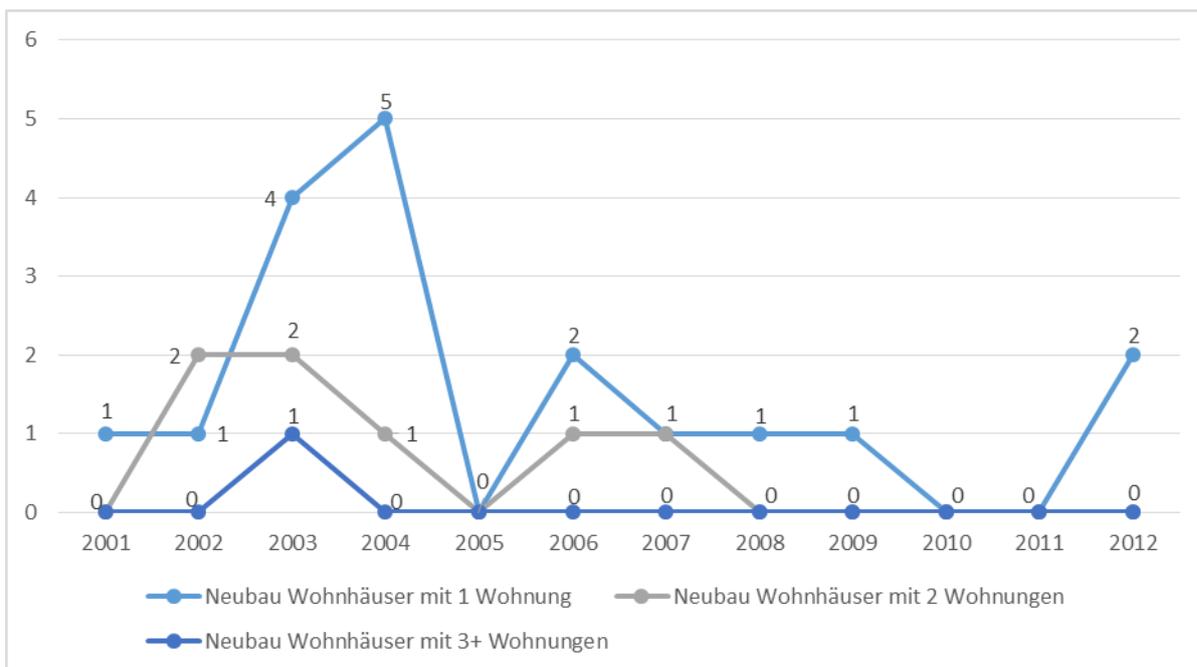


Diagramm 5 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnhäuser (Quelle: SIS)

Die Diagramme zeigen auf, dass der Um- und Neubau in der Gemeinde Lütow bis zum Jahr 2003 zugenommen hat und ab 2003 bei allen Wohnraumtypen stetig abnimmt. Auf Grund von Sanierungsstau in den vergangenen 20 Jahren, wird in Zukunft mit einer Umbautätigkeit an bestehenden Wohngebäuden gerechnet. Hierzu wird auch die nachträgliche Herstellung barrierefreien bzw. altersgerechten Wohnraumes gezählt. Bei der Schaffung von Wohnraum durch Erweiterung bestehender Wohngebäude zeigt sich eine gleichbleibende positive Tendenz, da zwar durch vorhandene Grundstückszuschnitte erforderliche Abstandsflächen eine Erweiterung weitestgehend nicht möglich machen, kommt es meist zu Sanierung und Ausbau vorhandener Ausbaureserven im Dachgeschossbereich. Des Weiteren kommt es zur Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden. In absehbarer Zeit ist davon auszugehen, dass in der Gemeinde Lütow kaum noch geeignete Objekte zur Verfügung stehen werden.

In der folgenden Tabelle wird für den Ortsteil Neuendorf eine Auflistung der beantragten Bauvorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gezeigt. Jedoch können keine Angaben gemacht werden, ob und wann die Bauvorhaben realisiert und fertiggestellt werden. Bauvoranfragen sind hierbei nicht berücksichtigt.

Tabelle 5 Beantragte Bauvorhaben im OT Neuendorf (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018)

	geplante Nutzung	Anzahl
Innenbereich	Einfamilienhaus	3
	Mehrfamilienhaus	1
	Wohngebäude mit 2 WE	3
	Umnutzung in Wohnhaus	1
	Ferienhaus	2

In der ganzen Gemeinde sind aktuell 20 Anträge für Neubauten in der Wohnnutzung gestellt, dies zeigt deutlich den Bedarf und das Interesse an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Durch die vorhandenen Bauanträge, sind die verfügbaren Bauflächen zum aktuellen Zeitpunkt nahezu aufgebraucht.

Bei aller Weiterentwicklung in den Dörfern müssen natürlich dorftypische Belange im Ortskern berücksichtigt werden. Größere Hausgärten oder weiträumigere Grundstücke gehören ebenfalls zum Erscheinungsbild wie Fachwerkhäuser oder ehemalige landwirtschaftlich geprägte Höfe.

Von freien Teilbereichen größerer Grundstücke trennen sich deren Besitzer bestenfalls zugunsten ihrer Kinder. Nur in Ausnahmefällen erfolgt ein Verkauf an Dritte. Bei der weiteren Entwicklung muss einkalkuliert werden, dass im dörflichen Bereich die Eigentümer stärker an ihrem ererbten Besitz verankert sind und sich nicht ohne Not bzw. Grund davon trennen.

In der Regel zeigen die Einwohner kleinerer Gemeinden eine größere Heimatverbundenheit und Nähe zur Familie. Vor allem Familien, die sich einen festen Wohnsitz aufgebaut haben oder dies vorhaben, ziehen eine größere Mobilität zum Arbeitsplatz, anstatt eines Ortswechsels vor. Gerade für diese Altersgruppe sollte durch die Bereitstellung von Bauplätzen im Ort und einer leicht zugänglichen sozialen Infrastruktur mit hoher Qualität (Schule, Kindergarten) einer Abwanderung entgegen gewirkt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Fischerweg" stünden 2 potenzielle Bauplätze auf der Teilfläche 2 zur Verfügung.

6. Planungsziele

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO um eine städtebauliche Ordnung für einen bereits seit vielen Jahrzehnten bestehenden Siedlungsteil des Ortsteils Neuendorf zu schaffen und den ansässigen Grundstückseigentümern geordnetes Baurecht zu verschaffen. Die vorhandene Struktur soll dabei erhalten bleiben und durch die Teilung in 4 Teilbereiche soll eine klare Gliederung der Nutzungen, entsprechend der bereits vorherrschenden Prägung, erfolgen.

Der forstwirtschaftliche Betrieb soll dabei auf den äußeren östlichen Bereich des Gebietes beschränkt bleiben, um die vorhandene Wohnbebauung zu schützen und die Qualität des vorherrschenden Beherbergungsgewerbes weiterhin zu gewährleisten. Neben der Sicherung von bestehenden Dauerwohnungen ist die Erhaltung des Beherbergungsgewerbes ebenfalls ein Ziel der vorliegenden Planung, welches sich nach den Grundsätzen des LEP M-V und des RREP 2010 richtet, in denen das Gebiet als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgelegt ist. Außerdem wird im RREP 2010 die Wiedernutzbarmachung von Gutsanlagen für touristische Zwecke gefordert. Da das Haus Am Fischerweg 2 das ehemalige Fischerhaus des Gutes Neuendorf ist und somit eine kulturhistorische Bedeutung hat, wird auch diese Forderung durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes erfüllt.

Der gem. §20 NatSchAG M-V geschützte Schilfgürtel an der Krumminer Wiek soll ebenso dauerhaft erhalten werden wie die beiden örtlichen Häfen. Außerdem wird der westliche Bereich, ausgenommen der beiden Häfen, durch die Festsetzung von Flächen zum Schutz, Pflege und Erhalt dauerhaft von Bebauung freigehalten. Innerhalb dieser Flächen, welche hauptsächlich intensiv gemähte Rasenflächen mit Einzelbäumen umfassen, werden vom

ortsansässigen Fischer die Netze getrocknet und es erfolgt die temporäre Lagerung des Fanggutes bis zum Abtransport.

Um die beiden Häfen ist eine Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung vorgesehen, um die Häfen gut erreichen, im Bestand erhalten und erneuern zu können. Innerhalb dieser Verkehrsflächen soll sowohl die Zuwegung von der öffentlichen Straße als auch die Anlage von Steganlagen zum Bootsanlegen dauerhaft ermöglicht werden.

Die ca. 5m hohe Böschung, welche sich durch den mittleren Bereich des Geltungsbereiches zieht, wird als Fläche festgesetzt, die von Bebauung dauerhaft freizuhalten ist, um die Sicherheit im Gebiet zu gewährleisten und die klare Struktur der einzeiligen Bebauung entlang des Weges an der Wasserlinie und der linearen Bebauung auf dem Hochplateau zu trennen. Die unverbaute und mit Bäumen und Büschen bestandene Steilböschung ist im Landschaftsbild vor allem von der Wasserseite aus weithin erlebbar. Die Erhaltung dieser naturnahen Grünzäsur ist im vorliegenden Bebauungsplan eine klare Festsetzung zur dauerhaften Sicherung der hohen Landschaftsbildqualität.

Die einzeilige Bebauung entlang des Weges an der Wasserlinie beinhaltet im Bestand gewerblich genutzte Nebengebäude des ortsansässigen Fischers, Carports, Bungalows und Wohngebäude zur Dauer- und Ferienwohnungsnutzung.

Die Stichstraße auf dem Hochplateau, welche das Plangebiet in Form einer Sackgasse mit zusätzlich geplanter Wendemöglichkeit für Lieferfahrzeuge erschließt, dient gleichzeitig der Möglichkeit zur Ver- und Entsorgung (Leitungszonen).

Um eine geordnete Nutzung des Gebietes gewährleisten zu können, sind für einige Flurstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Vereinigungsbaulasten notwendig. Dies betrifft im Dorfgebiet 1 die Flurstücke 32/7 und 32/9 sowie im Dorfgebiet 2 die Flurstücke 32/13, 32/12 und 32/11.

7. Begründung der textlichen Festsetzungen

Für die Gemeinde Lütow ist die Sicherung des Tourismusstandortes, sowie deren Verbesserung und Erweiterung von zentraler Bedeutung. Fördernd für diese Ausprägung ist ein differenziertes Angebot an weiteren Nutzungen (u. a. Fischereibetrieb, Forstwirtschaftsbetrieb), dies ist nur durch die zulässigen Nutzungen in einem Dorfgebiet gegeben. Durch die Festsetzung Dorfgebiet kann die Siedlungsstelle "Am Fischerweg" des Ortsteils Neuendorf einen entscheidenden Anteil zur Stärkung der Gemeinde Lütow beitragen.

Die getroffenen Festsetzungen umfassen die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und Baugrenzen, Gestaltungsvorschriften, grünordnerische Festsetzungen, Hafenanlagen, Immissionsschutz sowie den Küsten- und Hochwasserschutz.

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden 4 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

Dorfgebiet 1 (MD 1):

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe der Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Die störenden Verarbeitungsprozesse der betreffenden Betriebe sollen auf den östlichen Bereich (Dorfgebiet 3) und südlichen Bereich (Dorfgebiet 1) des Gebietes beschränkt bleiben.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke

Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke sind im Gebiet nicht erwünscht, da die Prägung durch Dauerwohnen, Beherbergung, das Fischereigewerbe und einen Forstwirtschaftsbetrieb besteht.

- Gartenbaubetriebe

Gartenbaubetriebe sollen aufgrund des störenden Fahrzeugverkehrs auf den östlichen Bereich des Gebietes beschränkt bleiben.

- Tankstellen

Tankstellen sind im Gebiet aufgrund unvermeidlicher Immissionen und der Risiken durch Lagerung und Verteilung von Kohlenwasserstoffen nicht erwünscht.

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Vergnügungsstätten sind im Gebiet aufgrund von Störungen der Nachtruhe durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen, vor allem in den Abend- und Nachtstunden, nicht erwünscht.

Dorfgebiet 2 (MD 2):

Zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

Der Sitz des 2004 gegründeten forstwirtschaftlichen Betriebes befindet sich in den Dorfgebieten 1 und 3, und soll auf diese beschränkt bleiben.

- Betriebe der Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Die störenden Verarbeitungsprozesse der betreffenden Betriebe sollen auf den östlichen Bereich (Dorfgebiet 3) und südlichen Bereich (Dorfgebiet 1) des Gebietes beschränkt bleiben.

- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke

Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke sind im Gebiet nicht erwünscht, da die Prägung durch Dauerwohnen, Beherbergung, das Fischereigewerbe und einen Forstwirtschaftsbetrieb besteht.

- Gartenbaubetriebe

Gartenbaubetriebe sollen aufgrund des störenden Fahrzeugverkehrs auf den östlichen Bereich des Gebietes beschränkt bleiben.

- Tankstellen

Tankstellen sind im Gebiet aufgrund unvermeidlicher Immissionen und der Risiken durch Lagerung und Verteilung von Kohlenwasserstoffen nicht erwünscht.

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Vergnügungsstätten sind im Gebiet aufgrund von Störungen der Nachtruhe durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen, vor allem in den Abends- und Nachtstunden, nicht erwünscht.

Dorfgebiet 3 (MD 3):

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Betriebe der Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

Das Dorfgebiet 3 soll dem forstwirtschaftlichen Betrieb und ähnlichen Nutzungen vorbehalten sein.

- sonstige Wohngebäude

Das Dorfgebiet 3 soll dem forstwirtschaftlichen Betrieb und ähnlichen Nutzungen vorbehalten sein.

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Das Dorfgebiet 3 soll dem forstwirtschaftlichen Betrieb und ähnlichen Nutzungen vorbehalten sein.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Das Dorfgebiet 3 soll dem forstwirtschaftlichen Betrieb und ähnlichen Nutzungen vorbehalten sein.

- Tankstellen

Tankstellen sind im Gebiet aufgrund unvermeidlicher Immissionen und der Risiken durch Lagerung und Verteilung von Kohlenwasserstoffen nicht erwünscht.

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Vergnügungsstätten sind im Gebiet aufgrund von Störungen der Nachtruhe durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen, vor allem in den Abends- und Nachtstunden, nicht erwünscht. Das Dorfgebiet 3 soll dem forstwirtschaftlichen Betrieb und ähnlichen Nutzungen vorbehalten sein.

Dorfgebiet 4 (MD 4):

Zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungsnutzung) im Sinne des §13a BauNVO
- nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

Der Sitz des 2004 gegründeten forstwirtschaftlichen Betriebes befindet sich in den Dorfgebieten 1 und 3, und soll auf diese beschränkt bleiben.

- Betriebe der Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Die störenden Verarbeitungsprozesse der betreffenden Betriebe sollen auf den östlichen Bereich (Dorfgebiet 3) und südlichen Bereich (Dorfgebiet 1) des Gebietes beschränkt bleiben.

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 13a BauNVO

Das Dorfgebiet 4 soll dem Dauerwohnen und der Beherbergung vorbehalten bleiben.

- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Dorfgebiet 4 nicht erwünscht, da die Prägung durch Dauerwohnen und der Beherbergung besteht.

- Gartenbaubetriebe

Gartenbaubetriebe sollen aufgrund des störenden Fahrzeugverkehrs auf den östlichen Bereich des Gebietes beschränkt bleiben.

- Tankstellen

Tankstellen sind im Gebiet aufgrund unvermeidlicher Immissionen und der Risiken durch Lagerung und Verteilung von Kohlenwasserstoffen nicht erwünscht.

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Vergnügungsstätten sind im Gebiet aufgrund von Störungen der Nachtruhe durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen, vor allem in den Abend- und Nachtstunden, nicht erwünscht.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Dorfgebieten 1 - 4 ein Wert von 0,6 festgelegt. Die Festsetzung der GRZ entspricht dem zulässigen Wert gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO. Nach § 19 BauNVO darf die GRZ in Ausnahmefällen um maximal 50 % bis auf 0,8 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO wie folgt festgesetzt:

MD 1 und 2	I-II
MD 3 und 4	I.

Die maximale Traufhöhe wird gemäß § 18 BauNVO wie folgt festgesetzt:

MD 1	6,0 m über OK Gelände
MD 2	4,5 m über OK Gelände
MD 3	10,0 m über OK Gelände
MD 4	5,0 m über OK Gelände.

Die maximale Firsthöhe wird gemäß § 18 BauNVO wie folgt festgesetzt:

MD 1	12,0 m über OK Gelände
MD 2	10,0 m über OK Gelände
MD 3	10,0 m über OK Gelände
MD 4	6,0 m über OK Gelände.

Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb dieser Baugrenzen ist eine Bebauung der Baufelder möglich. Im gesamten Geltungsbereich der Dorfgebiete wird eine offene Bauweise festgelegt.

Bauordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.v.m. §86 LBauO M-V)

In den Dorfgebieten 1 - 4 sind die folgenden Dachformen zulässig:

- WD (Walmdach)
- KWD (Krüppelwalmdach)
- MD (Mansarddach)
- SD (Satteldach)
- FD (Flachdach)
- PD (Pulldach).

7.2. Grünordnerische Festsetzungen

In den Dorfgebieten 1-4 sind 40% der Flächen unversiegelt zu belassen. Eine Unterschreitung dieses Wertes bis auf 20 % ist ausnahmsweise zulässig.

Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten. Die Bäume und Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Kompensationsmaßnahmen:

Ausgleichsfläche A1:

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche A1 ist auf 1.900 m² eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Obstbäume sind als Hochstämme mit mind. 14/16 cm Stammumfang und Verankerung in einem Abstand von 80 - 150 m² einzupflanzen. Die Fläche soll für Vögel, Insekten, Spinnentiere, etc. als Brut- und Nahrungshabitat ausgebildet werden. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A1.

Pflanzliste:

Apfel	<i>Malus domestica</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

7.3. Hafenanlagen

Sportboothafen:

- folgende Nutzertypen sind zulässig: Vereine, überregionale Dauerlieger, regionale / lokale Dauerlieger, Gastlieger
- folgende Bootstypen sind zulässig: in den Boddenbereichen häufig nur Boote mit einem begrenzten Tiefgang, d.h. für kleinere Kielboote, Jollenkreuzer und Kielschwerter

Fischereihafen:

- folgende Bootstypen sind zulässig: in den Boddenbereichen häufig nur Boote mit einem begrenzten Tiefgang, d.h. für kleinere Kielboote, Jollenkreuzer und Kielschwerter
- folgende Nutzungen sind zulässig: Betriebe und Einrichtungen, die mit Fisch und Meeresfrüchte handeln, verarbeiten, lagern oder distribuieren; komplementäre Dienstleistungen für die Fischwirtschaft erbringen, Fisch und Meeresfrüchte zubereiten bzw. zum Verzehr anbieten, Lagerung des Fanggutes.

7.4. Immissionen

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) sind an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) sicherzustellen. Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau werden im Beiblatt zur DIN 18005 genannt. Es werden in der DIN nur Orientierungswerte genannt, die keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte darstellen. Im Einzelfall bedürfen die Werte einer Abwägung und haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen. Die DIN 18005 ermöglicht einen tolerierbaren Überschreitungsspielraum, der situationsbedingt bei 5 dB liegen darf. Schallschutz in Wohngebieten ist eine erforderliche Abwägung und wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen. In bestimmten Fällen, ist eine entsprechende Zurückstellung des Schallschutzes möglich. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine Zurückstellung aber nur in Verbindung mit der planungsrechtlichen Festlegung von geeigneten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen möglich.⁵ Nebenanlagen sollten bei einer offenen Bauweise so angeordnet werden, dass Lücken geschlossen werden können (Schallschutz durch Gebäude). Anfallender Baulärm ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

7.5. Küsten- und Hochwasserschutz

Die Erdgeschossbodenhöhe der baulichen Anlagen im MD 4 müssen mindestens 2,35 m HN betragen, da das BHW von 2,10m NHN zu beachten ist. Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Eine Geländeauffüllung im MD 4 wird ausgeschlossen.

⁵ TÜV Rheinland Energie und Umwelt GmbH Schalltechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Buschhoven BU13 14.08.2015

Zum Schutz der Anlagen sowie zum Ausschluss von Gefährdungen der Anlagen Dritter wird ein Standsicherheitsnachweis gegenüber BHW und Seegangsbelastungen empfohlen.

8. Erschließung

8.1. Brandschutz

Der Brandschutz in der Gemeinde Lütow wird durch die Freiwillige Feuerwehr Neuendorf sichergestellt. Sie ist bedarfsgerecht ausgestattet.

Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300m entfernt sein. Eine frostsichere Löschwasserentnahme (separater Saugschacht oder Saugleitung) und die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen sind sicherzustellen. Die Löschwasserentnahmestelle ist regelmäßig zu warten und freizuhalten. Der Standort wurde als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser; Saugstelle / Löschwasserbrunnen in der Planzeichnung festgesetzt. Der öffentliche Zugang (Geh- und Fahrrecht) und die Ergiebigkeit (Pumpversuch) müssen gewährleistet sein.

8.2. Wasserversorgung und Abwasserversorgung

Der gesamte Geltungsbereich ist nicht an die öffentliche Trinkwasser- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über private Wassergewinnungsanlagen und die Entsorgung des anfallenden Abwassers über private Abwasseranlagen (Sammelgruben, Kläranlagen).

Trinkwasser

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen. Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen. Die Wasserversorgung erfolgt über private Wassergewinnungsanlagen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. Das anfallende Abwasser wird aktuell über private Abwasseranlagen (abflusslose Sammelgruben) entsorgt.

Regenwasser

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Abbruchmaterial ist gegen eindringendes

Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden.

8.3. Elektrische Energie

Unmittelbar im angezeigten räumlichen Geltungsbereich/ Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen mit Elektroenergie. Eine Versorgung des Gebietes kann durch eine Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

8.4. Telekom

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom. Sollten neue telekommunikationstechnische Erschließungen gewünscht werden, dann ist eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

8.5. Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall der Ortsteils Neuendorf wird entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

9. Hinweise

Nr. 1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 DSchG M-V und keine Bodendenkmäler gemäß § 2 Abs. 5 DSchG M-V. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 11 DSchG M-V Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Nr. 2 Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ist dies dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen.

Nr. 3 Geodätische Festpunkte

In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Nr. 4 Immissionsschutz

Auflagen:

Die Pflichten der Betreiber und die Anforderungen an die Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen ergeben sich aus den §§22 und 23 des BImSchG. Insbesondere ist die Anlage so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und

2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken sind.

Es sind die Bestimmungen der Ersten bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) bzw. zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)) sowie der Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsmissions-Richtlinie M-V) einzuhalten.

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die 1. BImSchV. Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen- 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38) durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen.

Insbesondere hinsichtlich bei der Planung haustechnischer Anlagen (z.B. Wärmepumpe) ist sicherzustellen, dass die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmverordnung -32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Weiterhin sind gem. der §§22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Nr. 5 Bundeswasserstraßen

Für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen dürfen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendewirkung, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Nr. 6 Waldabstand

Gemäß §20 Landeswaldgesetz Mecklenburg – Vorpommern (LWaldG MV) ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30m zum Wald einzuhalten.

Nr.7 Bodenschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend §7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten. Ergänzend sind die Vorschriften der TR LAGA 20 von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 für die Verwertung des Bodens und anderer mineralischer Abfälle einzuhalten. Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

Nr. 8 Brand- und Katastrophenschutz

Der Brandschutz in der Gemeinde Lütow wird durch die Freiwillige Feuerwehr Neuendorf sichergestellt. Sie ist bedarfsgerecht ausgestattet.

Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300m entfernt sein. Eine frostsichere Löschwasserentnahme (separater Saugschacht oder Saugleitung) und die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen sind sicherzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sind regelmäßig zu warten und freizuhalten. Der Standort wurde als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser; Saugstelle / Löschwasserbrunnen in der Planzeichnung festgesetzt. Der öffentliche Zugang (Geh- und Fahrrecht) und die Ergiebigkeit (Pumpversuch) müssen gewährleistet sein.

Nr. 9 Telekommunikationsleitungen

In dem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Sollten neue telekommunikationstechnische Erschließungen gewünscht werden, dann ist eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Nr. 10 Verkehrsführung

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

Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der Unteren Straßenbehörde des Landkreises Vorpommern–Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach §45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

Nr. 11 Abstände Kabeltrassen und Leitungen

Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen und Leitungen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen sowie der Verlegung von Neuleitungen zu beachten und mit dem betreffenden Versorgungsträger abzustimmen (Unfallverhütungsvorschriften, freier Bauraum, geordnete Kabelverlegung). Bestandsleitungen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen. Die Kabeltrassen sind mit der entsprechenden Mindestüberdeckung auszuführen. Der vorhandene Anlagebestand mit Elektroenergie kann durch eine Erweiterung abgesichert werden. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Abbruchmaterial ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden.

Nr. 12 Ver- und Entsorgung

Der gesamte Geltungsbereich ist nicht an die öffentliche Trinkwasser- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über private Wassergewinnungsanlagen und die Entsorgung des anfallenden Abwassers über private Abwasseranlagen (Sammelgruben, Kläranlagen).

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Weden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen. Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

Unmittelbar im angezeigten räumlichen Geltungsbereich/ Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen mit Elektroenergie. Eine Versorgung des Gebietes kann durch eine Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Nr. 13 Abfallentsorgung

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung -AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.01.2000 S.4 ff., ist einzuhalten.

Diese Satzung gilt weiterhin für das Gebiet des ehemaligen LK OVP bis zum Beschluss einer neuen einheitlichen Satzung für den neuen Großkreis Vorpommern-Greifswald. Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist. Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden.

Nr. 14 Baugrenzen- und abstände

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

Nr. 15 Bohrung E Lto 23/68

Östlich zum o.g. Bebauungsplan in etwa 30 m Entfernung befindet sich in der Gemarkung Neuendorf W, Flur 12, Flurstück 36, die 1973 verwahrte Bohrung E Lto 23/68. Der Bohrplatz wurde beräumt und die Flächen 1978 der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt. Das Vorhandensein von früheren Einrichtungen (z.B. erdverlegten Leitungen, Kabel, usw.) sowie einer Bohrschlammgrube im Umfeld kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Überbauung der verwahrten Bohrung in einem Umkreis von 15 m um den Bohransatzpunkt ist auszuschließen.

Nr. 16 Wasserwirtschaft

Zuständige Behörde für die Beurteilung des Vorhabens aus der Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern. Die Wasserbehörde des StALU Vorpommern ist gesondert zu beteiligen.

Für den Bau der neuen Abwasseranlagen (vollbiologische Kleinkläranlage) sind gesondert wasserrechtliche Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Für bisher noch nicht genehmigte Abwasseranlagen ist ebenfalls ein Antrag zu stellen. (Ansprechpartnerin Frau Lisson, 0383487603253).

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

Das anfallende Abbruchmaterial ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden.

Falls der Einbau einer Erdwärmesondenanlage (Wärmepumpe) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen.

Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner: Herr Wegener, 0383487603260).

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Herr Wegener, 0383487603260).

Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. Diese dürfen nicht überbaut werden.

Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z.b. Gräben) sind entsprechend §38 Wasserhaushaltgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen/ von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten.

Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Nr. 17 Sichtbehinderungen

Für Verkehrsteilnehmer dürfen durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen keine Sichtbehinderungen entstehen. Erforderliche verkehrsrechtliche Anordnungen sind rechtzeitig bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

Nr. 18 Küsten und Hochwasserschutz

Für die Bebauung oberhalb der Böschung ist zu beachten, dass im Falle eines extremen Hochwasserereignisses in Abhängigkeit der tatsächlichen Höhenlage des Böschungsfußes (bei Höhen unterhalb des BHW) eine marine Beeinträchtigung mit einhergehenden Hangrutschungen nicht ausgeschlossen ist.

Ich weise darauf hin, dass das Land Mecklenburg- Vorpommern keinerlei Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten übernimmt, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Desweiteren können aus der Realisierung der Planung dem Land gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

Nr. 19 Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß §52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

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

aufgestellt am 31.07. 2018

10. Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Maßnahmenblätter