

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 13.07.2021

## Inhaltsverzeichnis

|       |                                                                           |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Verfahrensstand .....                                                     | 4  |
| 2.    | Kartengrundlage .....                                                     | 5  |
| 3.    | Planungsgrundlagen .....                                                  | 5  |
| 4.    | Räumlicher Geltungsbereich .....                                          | 7  |
| 5.    | Bestandsbeschreibung .....                                                | 9  |
| 6.    | Planungsziele .....                                                       | 13 |
| 7.    | Bevölkerungsstruktur und Wohnflächenbedarf .....                          | 15 |
| 7.1.  | Bevölkerungsstruktur und -entwicklung der Gemeinde Lütow .....            | 15 |
| 7.2.  | Bevölkerungsprognose der Gemeinde Lütow .....                             | 20 |
| 7.3.  | Wohnraumbestand und -bedarf .....                                         | 23 |
| 8.    | Begründung der textlichen Festsetzungen .....                             | 39 |
| 8.1.  | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB) .....                      | 39 |
| 8.2.  | Bauordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.v.m. §86 LBauO M-V) ..... | 42 |
| 8.3.  | Grünordnerische Festsetzungen .....                                       | 42 |
| 8.4.  | Artenschutzrechtliche Festsetzungen .....                                 | 42 |
| 8.5.  | Hafenanlagen .....                                                        | 43 |
| 8.6.  | Immissionen .....                                                         | 43 |
| 8.7.  | Bauliche Sicherungsmaßnahmen im Sinne des Hochwasserschutzes .....        | 43 |
| 8.8.  | Löschwasserbereitstellung .....                                           | 44 |
| 8.9.  | Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB .....                           | 44 |
| 9.    | Erschließung, Ver- und Entsorgung .....                                   | 44 |
| 10.   | Hinweise .....                                                            | 46 |
| 11.   | Eingriffs- und Ausgleichsbilanz .....                                     | 51 |
| 11.1. | Eingriffsbewertung .....                                                  | 51 |
| 12.   | Anhang .....                                                              | 54 |

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1 Geltungsbereich (unmaßstäblich).....                                                                      | 8  |
| Abbildung 2 Bundeswasserstraße.....                                                                                   | 10 |
| Abbildung 3 Preußische Landesaufnahme 1887 (berichtigt 1925) .....                                                    | 11 |
| Abbildung 4 Lütow um 1945 (Reichsblatt).....                                                                          | 11 |
| Abbildung 5 Fischereihafen.....                                                                                       | 12 |
| Abbildung 6 kleiner Sportboothafen .....                                                                              | 12 |
| Abbildung 7 Obstplantage.....                                                                                         | 12 |
| Abbildung 8 Nebengebäude.....                                                                                         | 12 |
| Abbildung 9 ehemaliges Fischerhaus .....                                                                              | 12 |
| Abbildung 10 Gartenland mit Blick auf die Krumminer Wiek.....                                                         | 12 |
| Abbildung 11 Straße entlang nach Krummin .....                                                                        | 13 |
| Abbildung 12 Einwohnerentwicklung der Gemeinde Lütow (1995-2019).....                                                 | 15 |
| Abbildung 13 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lütow (1995-2015) ....                                | 17 |
| Abbildung 14 Räumliche Wanderungsbewegung in der Gemeinde Lütow (1995-2015) .....                                     | 17 |
| Abbildung 15 Natürliche und räumliche Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklung der<br>Gemeinde Lütow (1995-2015) ..... | 21 |
| Abbildung 16 Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde Lütow (2005-2015) .....                                     | 22 |
| Abbildung 17 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnungen (Quelle: SIS).....                                       | 25 |
| Abbildung 18 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnhäuser (Quelle: SIS).....                                      | 26 |
| Abbildung 19 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Netzelkow .....                            | 28 |
| Abbildung 20 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Neuendorf .....                            | 29 |
| Abbildung 21 Flurstück Nr. 12/28 im OT Neuendorf.....                                                                 | 30 |
| Abbildung 22 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Lütow .....                                | 31 |
| Abbildung 23 Freie Grundstücke innerhalb der rechtskräftigen B-Pläne, OT Lütow .....                                  | 32 |
| Abbildung 24 Potentialflächen im Ortsteil Neuendorf .....                                                             | 33 |
| Abbildung 25 Potentialflächen im Ortsteil Lütow .....                                                                 | 34 |
| Abbildung 26 Potentialflächen im Ortsteil Netzelkow.....                                                              | 34 |

## TABELLENVERZEICHNIS

|                                                                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Tabelle 1 Verteilung der Altersgruppen zum 31.12.2015 .....</i>                                                                                                       | <i>15</i> |
| <i>Tabelle 2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung von Lütow von 1995 bis 2015</i>                                                                               | <i>16</i> |
| <i>Tabelle 3 Bevölkerung im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Wolgast, Zinnowitz und der Gemeinde Lütow nach Altersgruppen im Vergleich (Entwicklung 2004-2014) .....</i> | <i>18</i> |
| <i>Tabelle 4 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde nach Altersgruppen von 2004 bis 2014 [Quelle MV] .....</i>                                                             | <i>19</i> |
| <i>Tabelle 5 Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Land Mecklenburg-Vorpommern und Landkreis Vorpommern-Greifswald bis 2030 .....</i>                                  | <i>20</i> |
| <i>Tabelle 6 Bauanträge für Wohnhäuser in der Gemeinde Lütow, Quelle: Amt am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018 .....</i>                                            | <i>23</i> |
| <i>Tabelle 7 Verteilung der Wohngebäude in der Gemeinde Lütow, [Quelle SIS].....</i>                                                                                     | <i>23</i> |
| <i>Tabelle 8 Eigentumsformen in der Gemeinde Lütow in den Jahren 1995 und 2011 [Quelle SIS] .....</i>                                                                    | <i>24</i> |
| <i>Tabelle 9 Statistische Wohnsituation am 31.12.2015 (Quelle: Statistisches Bundesamt) .....</i>                                                                        | <i>24</i> |
| <i>Tabelle 10 Beantragte Bauvorhaben im OT Neuendorf (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018).....</i>                                                    | <i>26</i> |
| <i>Tabelle 11 Beantragte Bauvorhaben im OT Lütow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018).....</i>                                                        | <i>27</i> |
| <i>Tabelle 12 Beantragte Bauvorhaben im OT Netzelkow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018).....</i>                                                    | <i>27</i> |
| <i>Tabelle 13 Standort 1 bis 5 .....</i>                                                                                                                                 | <i>35</i> |

## 1. Verfahrensstand

In ihrer Sitzung am 14.03.2016 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Fischerweg" der Gemeinde Lütow. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Abdruck im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom vom 13.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Sitzung des Bauausschusses am 03.11.2016 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Fischerweg" geprüft, beraten und der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow zur Beschlussfassung empfohlen.

In ihrer Sitzung am 17.11.2016 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow den Beschluss zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 10 "Am Fischerweg" und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Vorentwurfes gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 02.01.2017 bis zum 02.02.2017 als öffentliche Auslegung im Amt Am Peenestrom durchgeführt. Die Auslegungsunterlagen konnten in der Zeit der öffentlichen Auslegung unter <https://www.wolgast.de/buergerservice/bauleitplanung/aktuelle-beteiligungsverfahren> eingesehen werden.

Die Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 09.12.2016 Gelegenheit ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes abzugeben.

In ihrer Sitzung am 15.11.2018 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow den Beschluss zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 10 "Am Fischerweg" und zur Beteiligung der Öffentlichkeit des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 07.01.2019 bis zum 07.02.2019 als öffentliche Auslegung im Amt Am Peenestrom durchgeführt. Die Auslegungsunterlagen konnten in der Zeit der öffentlichen Auslegung unter <https://www.wolgast.de/buergerservice/bauleitplanung/aktuelle-beteiligungsverfahren> eingesehen werden.

Die Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 21.12.2018 Gelegenheit ihre Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes abzugeben.

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich herausgestellt, dass eine Reduzierung des Geltungsbereiches notwendig ist, um die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Naturschutzes zu erreichen. Aus diesem Grund wurden die Flächen östlich der Stichstraße "Fischerweg" aus dem Geltungsbereich entfernt. Ebenfalls entfernt wurden die direkt an das Ufer der Krumminer Wiek anschließenden Schilfbereiche. Eine Sicherung des vorhandenen Schilfgürtels ist im Bebauungsplan nicht notwendig, da es sich ohnehin um ein geschütztes Biotop handelt.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange entschieden, die Art der baulichen Nutzung von einem Dorfgebiet zu einem Mischgebiet zu wechseln. Anlass hierzu ist die Prägung des Wald- und Jagdgutes Lütow. Anders als ursprünglich angenommen, handelt es sich bei der Anlage innerhalb des Geltungsbereiches nicht um einen Forstbetrieb im herkömmlichen Sinne, sondern vielmehr um ein 'nicht störendes Gewerbe'.

## 2. Kartengrundlage

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

## 3. Planungsgrundlagen

### 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 Naturschutzausführungsgesetz MV (NatSchAG M-V), Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) und dem aktuell in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

### Landesentwicklungsprogramm (LEP M-V)

Gemäß 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 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 der rechtskräftige Flächennutzungsplan 1996 der Gemeinde Lütow. Dieser wurde durch öffentlichen Aushang vom 22.09.1998 bis zum 23.10.1998 bekannt gemacht und ist am 24.10.1998 in Kraft getreten. Darin ist die betreffende Fläche als "Grünfläche" mit Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens in Neuaufstellung, um die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes zu integrieren.

## **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist zeichnerisch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Fischerweg" in der Größe von 15.029 m<sup>2</sup> umfasst die Flurstücke 31/2, 31/3, 31/4, 32/4, 32/6, 32/7, 32/9, 32/11, 32/12, 32/13 und Teilflächen der Flurstücke 21/2, 22/2, 32/8, 32/10 und 38 der Flur 12 Gemarkung Neuendorf W.





**Abbildung 1** Geltungsbereich (unmaßstäblich)

## **5. Bestandsbeschreibung**

### **Ortslage Neuendorf**

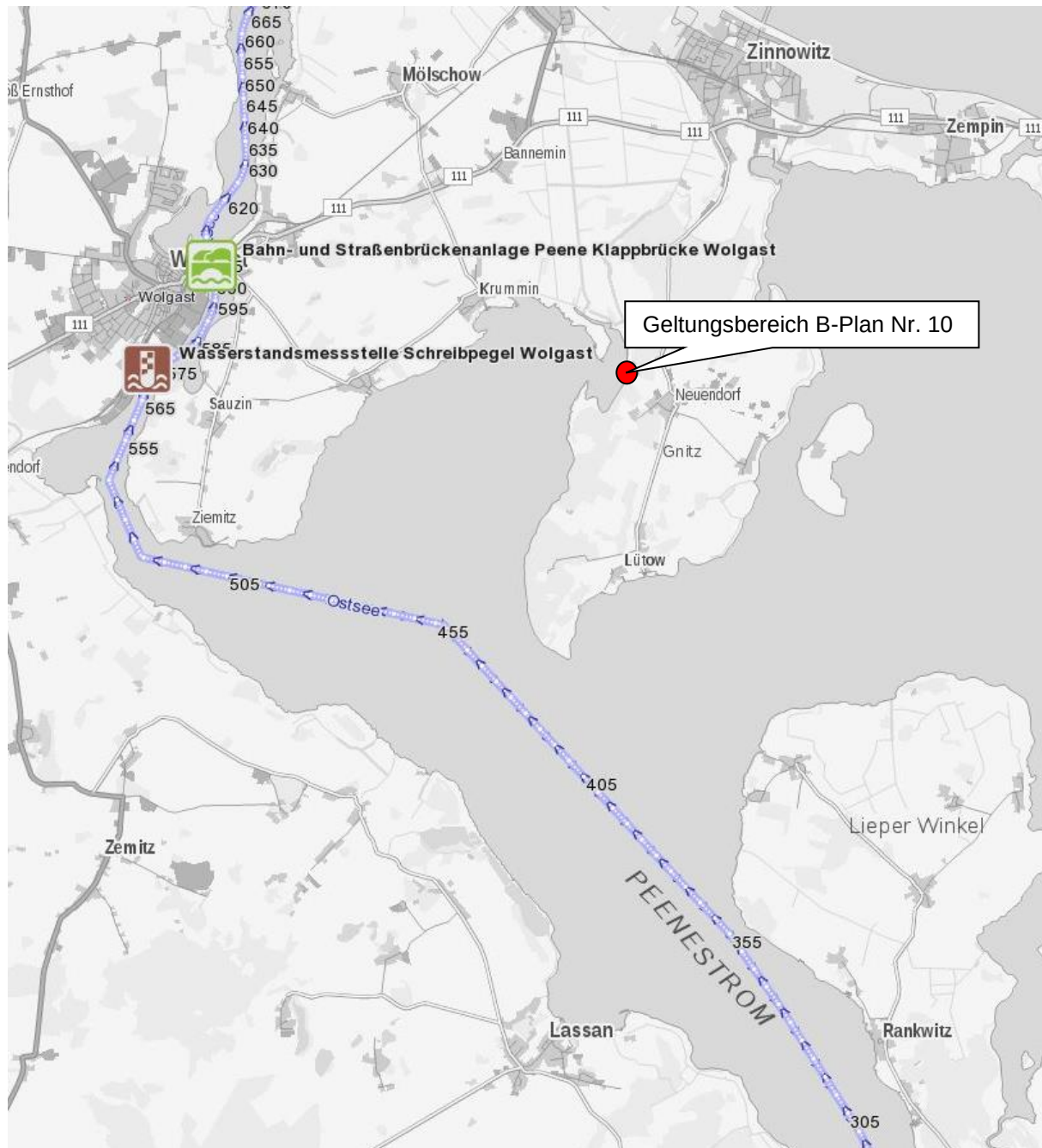
Die Ortslage Neuendorf, in welcher sich der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet, liegt mittig in der Gemeinde Lütow und ist vorrangig von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Angebunden ist der Ortsteil an die anderen Ortsteile Lütow und Netzelkow. Über die VG 29 kann in 5 km Entfernung der Ort Zinnowitz erreicht werden, welcher als Tourismusschwerpunktraum im RREP 2010 gilt. 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. Das ehemalige Fischerhaus der Gutsanlage befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Durch umfassende Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten in den letzten Jahren wurde der Gutsanlagenbestand im Ortskern von Neuendorf 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 dem Sitz eines forstwirtschaftlichen Betriebs 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 2** 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 des vorhandenen Fischereibetriebes 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 3 Preußische Landesaufnahme 1887 (berichtigt 1925)



Abbildung 4 Lütow um 1945 (Reichsblatt)

"An einer der Buchten liegt eine alte Bootsstelle und ein einsames Anwesen, das sogenannte Fischerhaus."<sup>1</sup> 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.

Die öffentlichen Straßen im Gebiet sind mit einer Straßenbeleuchtungsanlage, 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".



**Abbildung 5** Fischereihafen



**Abbildung 6** kleiner Sportboothafen



**Abbildung 8** Nebengebäude



**Abbildung 7** Obstplantage



**Abbildung 9** ehemaliges Fischerhaus



**Abbildung 10** Gartenland mit Blick auf die Krumminer Wiek

---

<sup>1</sup> Die Insel Usedom und der Gnitz – Stammheimat der Familie von Lepel (1984)





**Abbildung 11** Straße entlang nach Krummin

## 6. Planungsziele

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 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 Gestaltungsvorschriften im Teil B, den textlichen Festsetzungen, gezielt die Entwicklung eines ortstypischen Siedlungsbereichs unterstützt und so nicht landschaftsbildverträgliche Entwicklungen verhindert werden.

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 der Familie von Lepel 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 ist nicht Teil des räumlichen Geltungsbereiches und wird somit erhalten. 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 einzelilige 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 Baulasten zur Sicherung der Leitungsrechte notwendig. Dies betrifft im Mischgebiet 1 die Flurstücke 32/7 und 32/9 sowie im Mischgebiet 2 die Flurstücke 32/13, 32/12 und 32/11.

## 7. Bevölkerungsstruktur und Wohnflächenbedarf

### 7.1. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung der Gemeinde Lütow

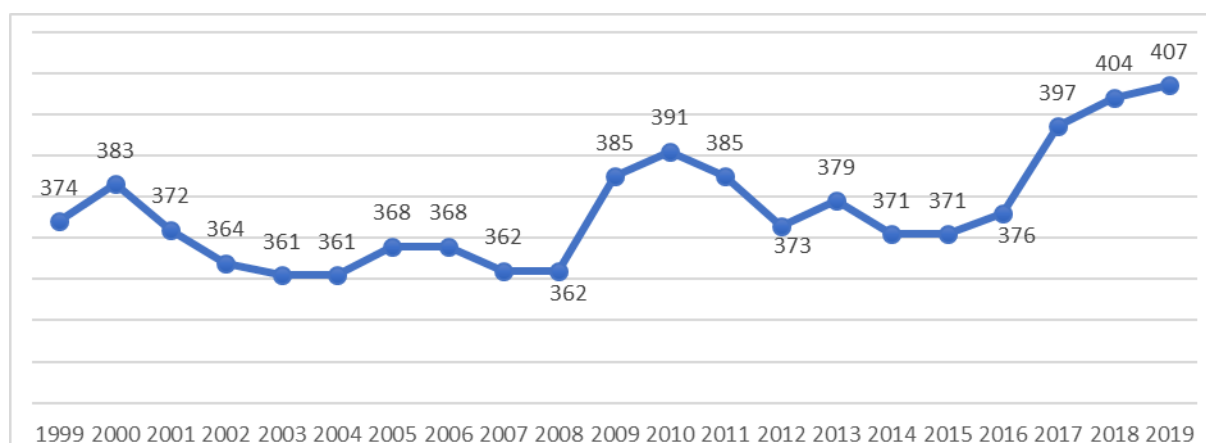
Lütow hat, wie viele andere Gemeinden, nach der Wendezeit einen Bevölkerungsschwund entsprechend der Abwanderung in den Westteil Deutschlands erfahren müssen. Über die Mitte der 1990er Jahre stabilisierte sich die Bevölkerungszahl, zurückzuführen auf den Geburtenüberschuss gegenüber den Sterbefällen und den Rück- bzw. Zuzügen.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl und der Altersstruktur sind entscheidende Faktoren in der Flächennutzungsplanung. So sind z.B. für die Ausweisung von Wohnbauflächen die Zahl der Einwohner und der Haushalte entscheidend, ebenso wie die Größe der gewerblichen Bauflächen von der Zahl der Erwerbstätigen abhängig ist, und die Zahl und Größe der Gemeinbedarfseinrichtungen von der Zahl der Benutzer. Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf die statistischen Erhebungen des Landesamtes für Statistik Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde Lütow weist zum Stichtag 31.07.2018 eine Einwohnerzahl von insgesamt 404 Personen auf.<sup>2</sup> 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 31.12.2015<sup>3</sup>

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

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Lütow in den Jahren 1995 bis 2019.



**Abbildung 12** Einwohnerentwicklung der Gemeinde Lütow (1995-2019)

<sup>2</sup> Auszug aus dem Melderegister, Amt am Peenestrom, Stand 31.07.2018

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



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

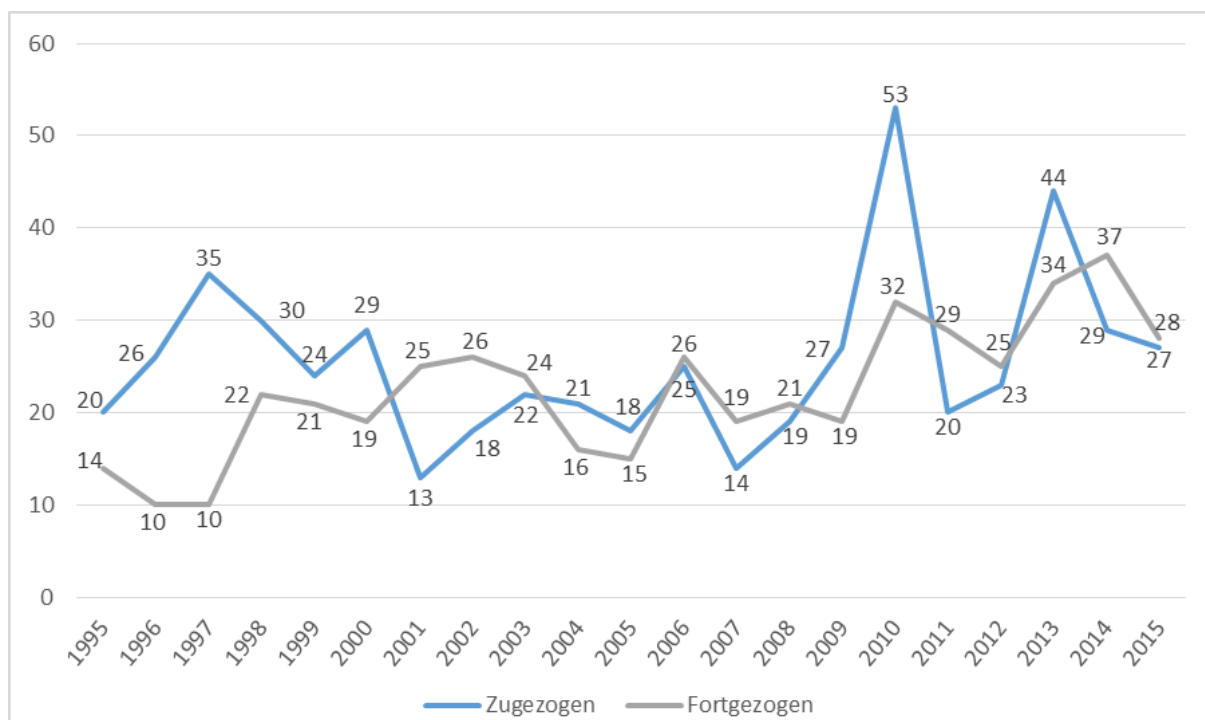
**Tabelle 2** Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung von Lütow von 1995 bis 2015 <sup>4</sup>

| 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   |
| 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 |

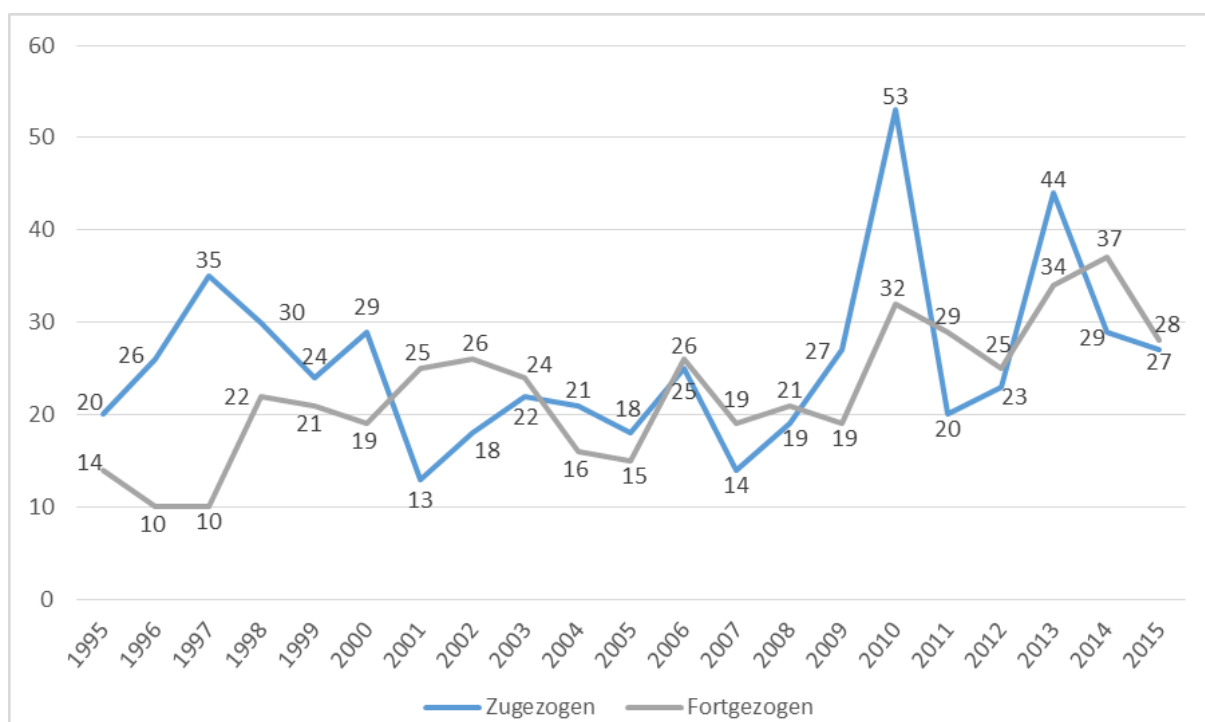
Die Gemeinde Lütow hat im jährlichen Durchschnitt in den letzten 20 Jahren ein Bevölkerungsgewinn von insgesamt 0,62% zu verzeichnen. Der Zuwachs resultiert hauptsächlich aus der Wanderungsbewegung. So gab es in den Jahren 2001, 2002, 2011 und 2014 eine starke Abwanderungsbewegung, während sich der Saldo 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

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

durchschnittlich einem Einwohner in 2 Jahren. Die räumlichen Bewegungen stellen sich so dar, dass jährlich etwa 25,5 Menschen hinzugezogen 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**.



**Abbildung 13** Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lütow (1995-2015)



**Abbildung 14** Räumliche Wanderungsbewegung in der Gemeinde Lütow (1995-2015)

Hinsichtlich der Altersstruktur entwickelt sich die Gemeinde größtenteils entsprechend dem allgemeinen Trend im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Altersgruppe der über 65-Jährigen ist innerhalb von 10 Jahren (2004-2014) um 20,3 % angestiegen. Die Hauptgruppe der 15- bis 65-Jährigen entwickelte sich - wie auch in den Mittel- und Grundzentren Wolgast und Zinnowitz - in diesen 10 Jahren rückläufig (-13,8% in der Gemeinde Lütow).

Ein deutlicher Unterschied lässt sich bei den Bevölkerungszahlen der unter 5-Jährigen zwischen der Entwicklung der Mittel- und Grundzentren Wolgast und Zinnowitz und der Gemeinde Lütow erkennen. Während der prozentuale Anstieg in der Gemeinde Lütow bei fast 91% liegt, beträgt er in Zinnowitz und Wolgast lediglich 18% bzw. 24%.

Die nachstehende Tabelle soll die Unterschiede in der Bevölkerungsverteilung im Vergleich zwischen der Gemeinde Lütow, dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, dem Mittelzentrum Wolgast und Grundzentrum Zinnowitz nochmals verdeutlichen.

**Tabelle 3** Bevölkerung im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Wolgast, Zinnowitz und der Gemeinde Lütow nach Altersgruppen im Vergleich (Entwicklung 2004-2014)<sup>5</sup>

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

<sup>5</sup> Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Lütow seit 2004. Die größte Bevölkerungsgruppe umfasst die Personen zwischen 15 und 65 Jahren. Die Zahl derer ging in den letzten 10 Jahren kontinuierlich um insgesamt etwa 13,8 % zurück (von 275 auf 237). In der Altersgruppe der über 65-Jährigen hingegen, kann im Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2014 ein kontinuierlicher Anstieg von 20,3% verzeichnet werden. Die Altersgruppe der unter 5-Jährigen ist im Betrachtungszeitraum deutlich um fast 91% gestiegen, die Gruppe der 5- bis 15-Jährigen sogar um 227,3 %.

Aus dieser Untersuchung wird deutlich, dass vor allem die Altersgruppe der 15- bis 65-Jährigen kontinuierlich zurückgeht, aber die Zahl der unter 5-jährigen und bis 15-jährigen deutlich zugenommen hat. Dies bedeutet, dass es im Laufe der nächsten 10-20 Jahre zu einem Anstieg in der Gruppe der 15- bis 65-Jährigen kommen wird.

**Tabelle 4** Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde nach Altersgruppen von 2004 bis 2014 [Quelle MV]<sup>6</sup>

| Jahr                 | Bevölkerung der Gemeinde Lütow nach Altersgruppen |                |                 |                 |                |
|----------------------|---------------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
|                      | Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren |                |                 |                 |                |
|                      | Insgesamt                                         | unter 5        | 5 - 15          | 15 - 65         | 65 und mehr    |
| <b>2004</b>          | 361                                               | 11             | 11              | 275             | 64             |
| <b>2005</b>          | 368                                               | 16             | 13              | 265             | 74             |
| <b>2006</b>          | 368                                               | 18             | 13              | 262             | 75             |
| <b>2007</b>          | 362                                               | 16             | 15              | 254             | 77             |
| <b>2008</b>          | 362                                               | 18             | 16              | 253             | 75             |
| <b>2009</b>          | 371                                               | 19             | 21              | 252             | 79             |
| <b>2010</b>          | 391                                               | 16             | 25              | 271             | 79             |
| <b>2011</b>          | 373                                               | 21             | 25              | 251             | 76             |
| <b>2012</b>          | 373                                               | 22             | 28              | 249             | 74             |
| <b>2013</b>          | 379                                               | 22             | 40              | 244             | 73             |
| <b>2014</b>          | 371                                               | 21             | 36              | 237             | 77             |
| <b>2004-2014 (%)</b> | <b>2,77 %</b>                                     | <b>90,91 %</b> | <b>227,27 %</b> | <b>-13,82 %</b> | <b>20,31 %</b> |

<sup>6</sup> Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

## 7.2. Bevölkerungsprognose der Gemeinde Lütow

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

Am 30. September 2008 wurden die Ergebnisse der 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bis zum Jahr 2030 veröffentlicht. Ab dem Jahr 2031 besitzen alle Prognosen Modellcharakter und werden mit zunehmendem Abstand zum Basisjahr immer schwerer abschätzbar. Prognosen für Lütow liegen nicht vor.

**Tabelle 5** Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Land Mecklenburg-Vorpommern und Landkreis Vorpommern-Greifswald bis 2030 <sup>7</sup>

|                           | 2006 (Basisjahr) | 2030      | Saldo 2006 – 2030 | Saldo in % |
|---------------------------|------------------|-----------|-------------------|------------|
| <b>M-V</b>                | 1.693.754        | 1.451.887 | -241.867          | -14,3%     |
| <b>Landkrei<br/>s V-G</b> | 245.733          | 223.871   | -21.862           | -8,9%      |

Nach der oben gezeigten Prognose der Bevölkerungsentwicklung wird Mecklenburg-Vorpommern von 2006 bis 2030 etwa 14,3% seiner Einwohner in Folge der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung verlieren. Zusammengefasst zeigen sich u.a. folgende demografische Entwicklungstrends in Mecklenburg-Vorpommern:

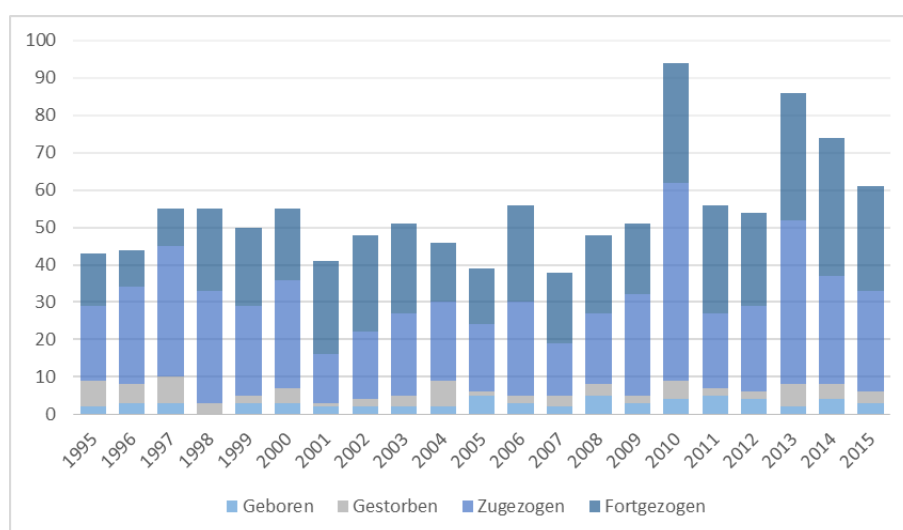
- Die Fertilitätsrate steigt bis 2015 auf 1,5 Kinder je Frau und verharrt auf diesem Niveau bis zum Ende des Prognosezeitraums.
- Die Lebenserwartung bei Geburt nimmt weiter zu und steigt bis 2030 für einen neugeborenen Jungen um 4,6 Jahre und für ein neugeborenes Mädchen um 3,2 Jahre.
- Die Fortzüge aus Mecklenburg-Vorpommern sinken bis 2030 um ca. die Hälfte.
- Die Zuzüge nach Mecklenburg-Vorpommern sinken bis 2030 um ca. 10 Prozent.
- Veränderung der Altersstruktur in Mecklenburg-Vorpommern: Die Zahl der Altersgruppe der 0- bis 20-Jährigen sinkt von 2006 zu 2060 von 17% auf 13,9 %, ist aber zwischenzeitlich Schwankungen ausgesetzt. Waren im Jahr 2006 noch 20,6 % aller Einwohner Mecklenburg-Vorpommerns 65 Jahre und älter sind es 2060 voraussichtlich 36,2 %. Das Durchschnittsalter steigt damit von 45,73 Jahren (Stand 2006) auf 51,4 Jahre (Stand 2030).
- Die räumliche Bevölkerungsbewegung unterliegt starken Schwankungen und ist abhängig vom Wanderungspotential und der wirtschaftlichen Entwicklung.

Eine direkte Übernahme der Daten auf einzelne Kommunen ist nicht möglich, da sowohl räumliche Strukturen, Lage der Gemeinden und die wirtschaftliche Entwicklung Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung haben. So ist z.B. in den Umlandgemeinden größerer Städte mit einer relativ geringen Bevölkerungsabnahme oder sogar mit einer Zunahme zu rechnen, während sich die Einwohnerzahl in den Städten verringern wird. Hinzu

<sup>7</sup> Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

kommt, dass die Gemeinden für statistische Berechnungen eine Mindestgröße von 20.000 Einwohnern aufweisen sollten.

Für die Gemeinde Lütow kann anhand des bisherigen Verlaufs eine perspektivische Entwicklung dargestellt werden. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde zeigt während der letzten Jahrzehnte (1995 - 2015) einen durchschnittlichen Bevölkerungsanstieg von 4 Personen pro Jahr. Wird diese Entwicklung auch bis zum Jahr 2030 angenommen, so ergibt sich ein Anstieg der Einwohnerzahl von 407 im Jahr 2019 um 44 Personen auf 451 Einwohner im Jahr 2030. Diese Prognose berücksichtigt nicht etwaige Veränderungen der wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Bedingungen. Einzelne Faktoren können zu einer Veränderung der Prognose führen.



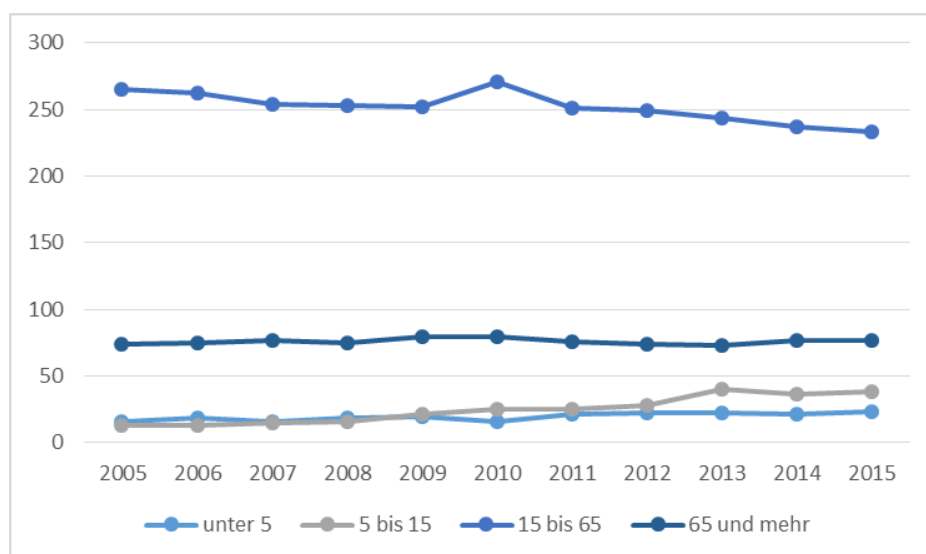
**Abbildung 15** Natürliche und räumliche Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklung der Gemeinde Lütow (1995-2015)

In den letzten 20 Jahren hat die Gemeinde Lütow mit Ihren Ortsteilen Neuendorf und Netzelkow im jährlichen Mittel einen Bevölkerungsgewinn von insgesamt 0,6% zu verzeichnen. Der Gewinn ist sowohl durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, als auch durch räumliche Bevölkerungsbewegung bedingt. Hierbei weist vor allem der Wanderungssaldo erhebliche Schwankungen auf. So gab es in den Jahren 2001, 2002, 2011 und 2014 eine starke Abwanderungsbewegung, während sich der Saldo der Jahre 1996, 1997, 2000, 2010 und 2013 im positiven Bereich befand.

In Lütow lassen sich zudem folgende Entwicklungen erkennen:

- Die Altersstruktur in der Gemeinde, des Landkreises und der Stadt Wolgast zeigen eine annähernd gleiche Entwicklung. Unterschiede gibt es bei der Altersgruppe der unter 5-jährigen, die im Vergleich zum Mittelzentrum Wolgast einen stärkeren Anstieg zu verzeichnen hat, ebenso wie die Personengruppe der 5- bis 15-jährigen. Es ist daher nicht unbedingt davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Lütow einen annähernd gleichen negativen Verlauf wie im Bundesland oder Landkreis nehmen wird. Es ist durchaus möglich, dass die Bevölkerungsentwicklung nur leicht zurückgehen bzw. sogar konstant steigen kann.





**Abbildung 16** Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde Lütow (2005-2015)

- Durch die unmittelbare Nähe der Gemeinde Lütow zu den Seebädern, ist ein günstigerer Verlauf des Wanderungssaldos als im restlichen Landkreis möglich.
- Die vorliegende Bevölkerungsprognose für Mecklenburg-Vorpommern und den Landkreis basiert auf den statistischen Berechnungen des Landesamtes für Statistik M-V. Besonders bei einwohnerschwachen Gemeinden können schon kleinere Ereignisse die ermittelten Werte revidieren. So kann z.B. die weitere Ansiedlung von Gewerbeunternehmen im nahegelegenen Einzugsbereich in Zinnowitz und Wolgast Arbeitsplätze schaffen und somit einer Abwanderung entgegenwirken oder die Attraktivität der Region zu einem verstärkten Zuzug führen. Des Weiteren kann der natürliche Bevölkerungssaldo auch über die nächsten Jahre hinweg positiv ausfallen.

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

Insgesamt sind in der Gemeinde Lütow zum Stand 11.01.2018 20 Anträge für neue Wohnhäuser gestellt, wodurch fast alle verfügbaren Flächen im Innenbereich gem. § 34 BauGB und in den rechtskräftigen Bebauungsplänen inzwischen aufgebraucht sind. Des Weiteren wurden weitere 4 Bauanträge zur Umnutzung eines Gebäudes in ein Wohngebäude, für einen Wintergarten und Ferienhäuser gestellt.

**Tabelle 6** Bauanträge für Wohnhäuser in der Gemeinde Lütow, Quelle: Amt am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018

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

### 7.3. Wohnraumbestand und -bedarf

Eine grundsätzliche Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Siedlungsstruktur als ein geordnetes städtebauliches Gefüge zu erhalten bzw. dahingehend zu entwickeln. Mit der Darstellung der Ortsränder, der Bau- und Gewerbeflächen im Planteil soll eine intakte Ortsrandstruktur erhalten bzw. ergänzt werden. Bei der Ausweisung von zusätzlichen Baulandflächen sind vor allem die Belange von Natur und Landschaft und der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

#### Wohnraumbestand

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

**Tabelle 7** Verteilung der Wohngebäude in der Gemeinde Lütow, [Quelle SIS]

|                                                             |                   | 31.12.2011 | 31.12.2012 | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Wohnungen in Wohn- &amp; Nichtwohngebäuden insgesamt</b> |                   | 207        | 209        | 213        | 214        | 216        |
| <b>Verteilung Anzahl d. Wohnräume einschl. Küche</b>        | <b>1</b>          | 4          | 4          | 4          | 4          | 4          |
|                                                             | <b>2</b>          | 20         | 20         | 20         | 20         | 20         |
|                                                             | <b>3</b>          | 35         | 35         | 36         | 36         | 36         |
|                                                             | <b>4</b>          | 56         | 58         | 59         | 59         | 60         |
|                                                             | <b>5</b>          | 49         | 49         | 50         | 51         | 51         |
|                                                             | <b>6</b>          | 30         | 30         | 31         | 31         | 32         |
|                                                             | <b>7 und mehr</b> | 13         | 13         | 13         | 13         | 13         |
| <b>Wohnfläche je Einwohner</b>                              |                   | 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 m<sup>2</sup> auf 56,60 m<sup>2</sup>. Bundesweit beträgt die durchschnittliche Wohnfläche 42,7 m<sup>2</sup> je Person (Quelle: statistisches Bundesamt). Somit liegt die durchschnittliche Wohnfläche in Lütow über dem bundesweiten Durchschnitt.

**Tabelle 8** Eigentumsformen in der Gemeinde Lütow in den Jahren 1995 und 2011 [Quelle: SIS]

|             | Privat | Eigentümergeinschaft | Genossenschaft | private u. kommunale Unternehmen | anderes Privatunternehmen | Organisation o. Erwerbszweck (Bund/Land) |
|-------------|--------|----------------------|----------------|----------------------------------|---------------------------|------------------------------------------|
| <b>1995</b> | 81     | -                    | -              | 8                                | 2                         | 7                                        |
| <b>in %</b> | 83%    | 0%                   | 0%             | 8%                               | 2%                        | 7%                                       |
| <b>2011</b> | 151    | 6                    | -              | 3                                | -                         | -                                        |
| <b>in %</b> | 94%    | 4%                   | 0%             | 2%                               | 0%                        | 0%                                       |

Die vorherrschende Eigentumsform in der Gemeinde Lütow ist aktuell das Privateigentum mit 94%. Im Jahr 1995 war das Privateigentum (83%) auch bereits vorherrschend, jedoch gab es noch einige private bzw. kommunale Unternehmen und Organisation von Bund und Land.

In der nachfolgenden Tabelle werden für die Gemeinde Lütow, dem Landkreis, dem Bundesland sowie für ganz Deutschland die Kennzahlen zur Wohnungsnutzung wie die durchschnittliche Wohnungsgröße, verfügbare Wohnfläche pro Einwohner, durchschnittliche Raumanzahl (ohne Küche und Bad) und den Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums zum Stichtag 31.12.2015 veranschaulicht.

**Tabelle 9** Statistische Wohnsituation am 31.12.2015 (Quelle: Statistisches Bundesamt)

|                  | Größe pro Wohneinheit | Verfügbare Wohnfläche pro Einwohner | Räume je Wohneinheit | Anteil selbstgenutztes Wohneigentum |
|------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| <b>BRD</b>       | 91,6 m <sup>2</sup>   | 46,2 m <sup>2</sup>                 | 4,4                  | 43,9%                               |
| <b>M-V</b>       | 79,4 m <sup>2</sup>   | 44,1 m <sup>2</sup>                 | 4,0                  | 36,2%                               |
| <b>Landkreis</b> | 78,9 m <sup>2</sup>   | 45,0 m <sup>2</sup>                 | 3,9                  | 38,1%                               |
| <b>Lütow</b>     | 97,2 m <sup>2</sup>   | 56,6 m <sup>2</sup>                 | 4,4                  | 66%                                 |

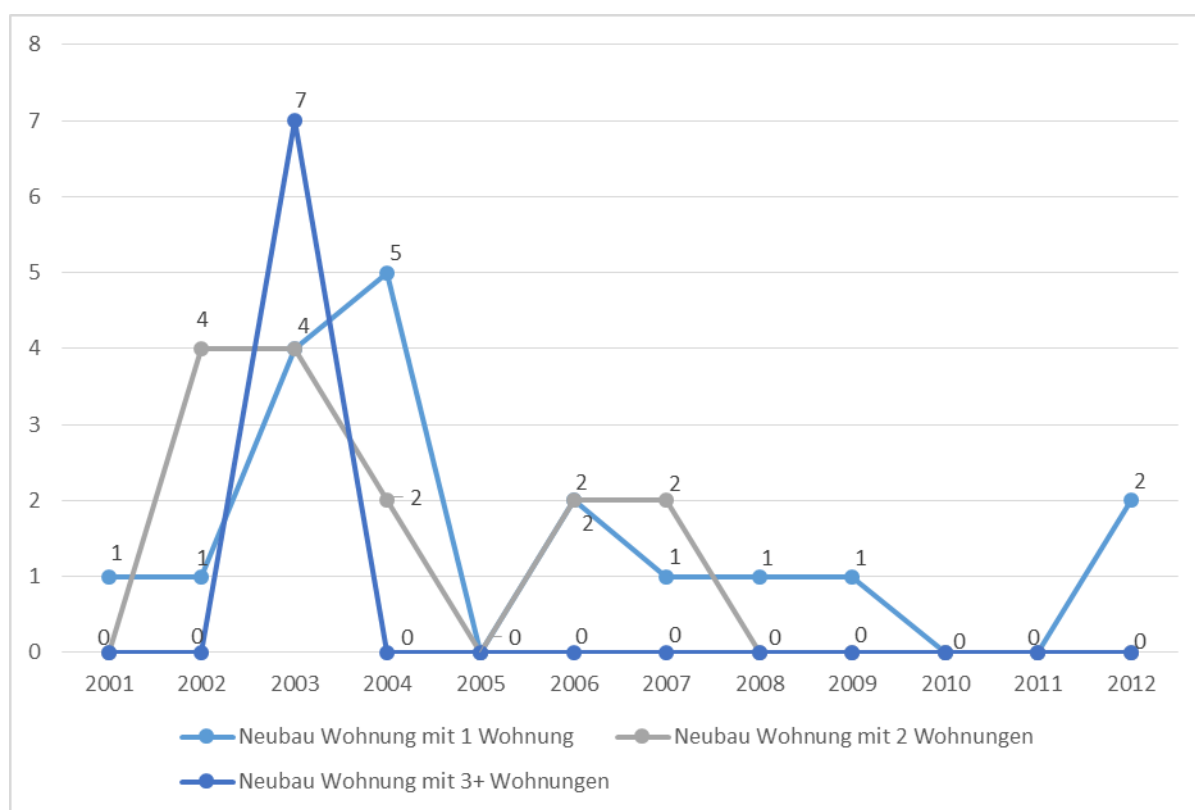
Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt in der Gemeinde Lütow deutlich über dem Schnitt des Landkreises und des Bundeslandes und auch über dem der Bundesrepublik. Dies liegt an der vorherrschenden Nutzung durch größere Familien, welche einen höheren Flächenbedarf haben.

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

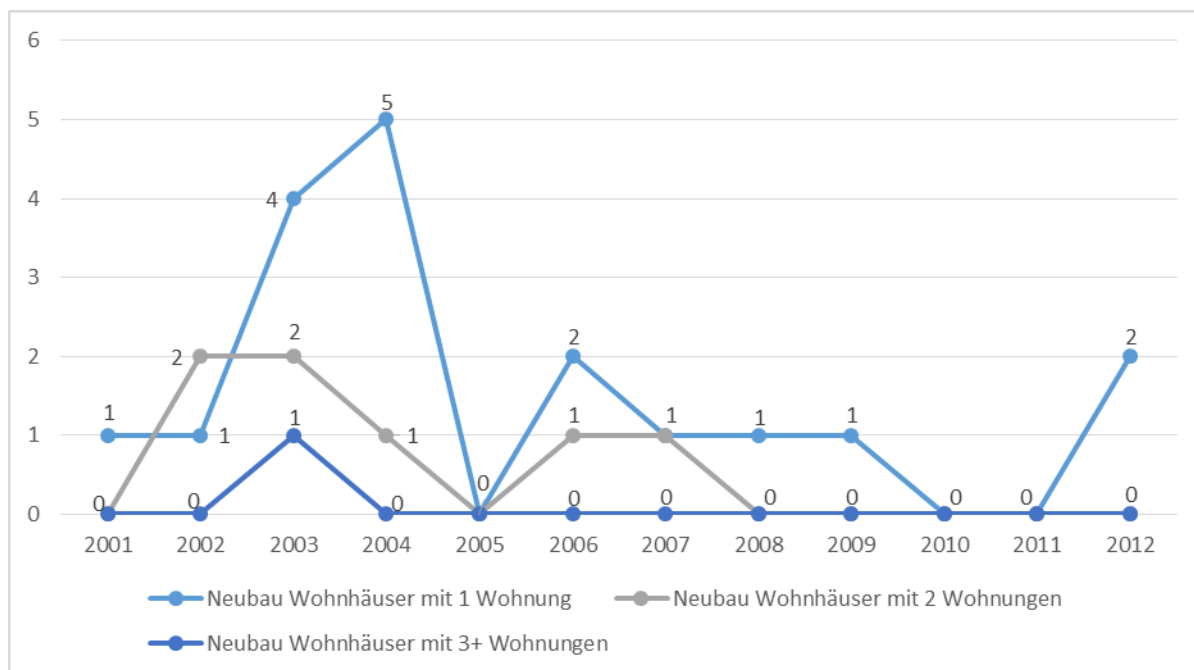
Eine Darstellung der aktuellen Nutzung im Wohnraumbestand befindet sich in Anlage 1 dieser Begründung zum Flächennutzungsplan. Grundlage ist die Kartierung des Wohnraumbestandes im August / September 2017.

### Entwicklung des Innenbereiches

Die nachfolgenden Diagramme zeigen, in welchem Umfang in den vergangenen Jahren Maßnahmen zur Schaffung und Erhalt von Wohnraum getätigt wurden.



**Abbildung 17** Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnungen (Quelle: SIS)



**Abbildung 18** Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnhäuser (Quelle: SIS)

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

In den folgenden Tabellen (Tabelle 15 – Tabelle 17) wird für die Ortsteile Neuendorf, Lütow und Netzelkow eine Auflistung der beantragten Bauvorhaben innerhalb und außerhalb von Bebauungsplänen gezeigt. Jedoch können keine Angaben gemacht werden, ob und wann die Bauvorhaben realisiert und fertiggestellt werden. Bauvoranfragen sind hierbei nicht berücksichtigt.

**Tabelle 10** Beantragte Bauvorhaben im OT Neuendorf (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018)

|                     | geplante Nutzung      | Anzahl |
|---------------------|-----------------------|--------|
| <b>Innenbereich</b> | Einfamilienhaus       | 3      |
|                     | Mehrfamilienhaus      | 1      |
|                     | Wohngebäude mit 2 WE  | 3      |
|                     | Umnutzung in Wohnhaus | 1      |
|                     | Ferienhaus            | 2      |

**Tabelle 11** Beantragte Bauvorhaben im OT Lütow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018)

|                                                     | <b>geplante Nutzung</b>          | <b>Anzahl</b> |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|---------------|
| <b>BP Nr. 2<br/>"Neuendorfer Weg"</b>               | Wohnhaus mit<br>Einliegerwohnung | 1             |
| <b>VE – Plan Nr. 4<br/>"Große<br/>Höllenkammer"</b> | Wintergarten                     | 1             |
| <b>BP Nr. 7<br/>"Am Kirchsteig"</b>                 | Wohnhaus mit<br>Einliegerwohnung | 3             |
| <b>BP Nr. 7<br/>"Am Kirchsteig"</b>                 | Einfamilienhaus                  | 3             |
| <b>Innenbereich</b>                                 | Einfamilienhaus                  | 4             |

**Tabelle 12** Beantragte Bauvorhaben im OT Netzelkow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018)

|                     | <b>geplante Nutzung</b> | <b>Anzahl</b> |
|---------------------|-------------------------|---------------|
| <b>Innenbereich</b> | Einfamilienhaus         | 2             |

### Wohnraumentwicklung

In der ganzen Gemeinde sind zum Stand 11.01.2018 20 Anträge für Neubauten in der Wohnnutzung gestellt, dies zeigt deutlich den Bedarf und das Interesse an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Durch die vorhandenen Bauanträge, vor allem innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne, sind die verfügbaren Bauflächen zum aktuellen Zeitpunkt nahezu aufgebraucht.

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

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

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

### Potentiale zur weiteren Nutzung bebaubarer Innenbereichsflächen



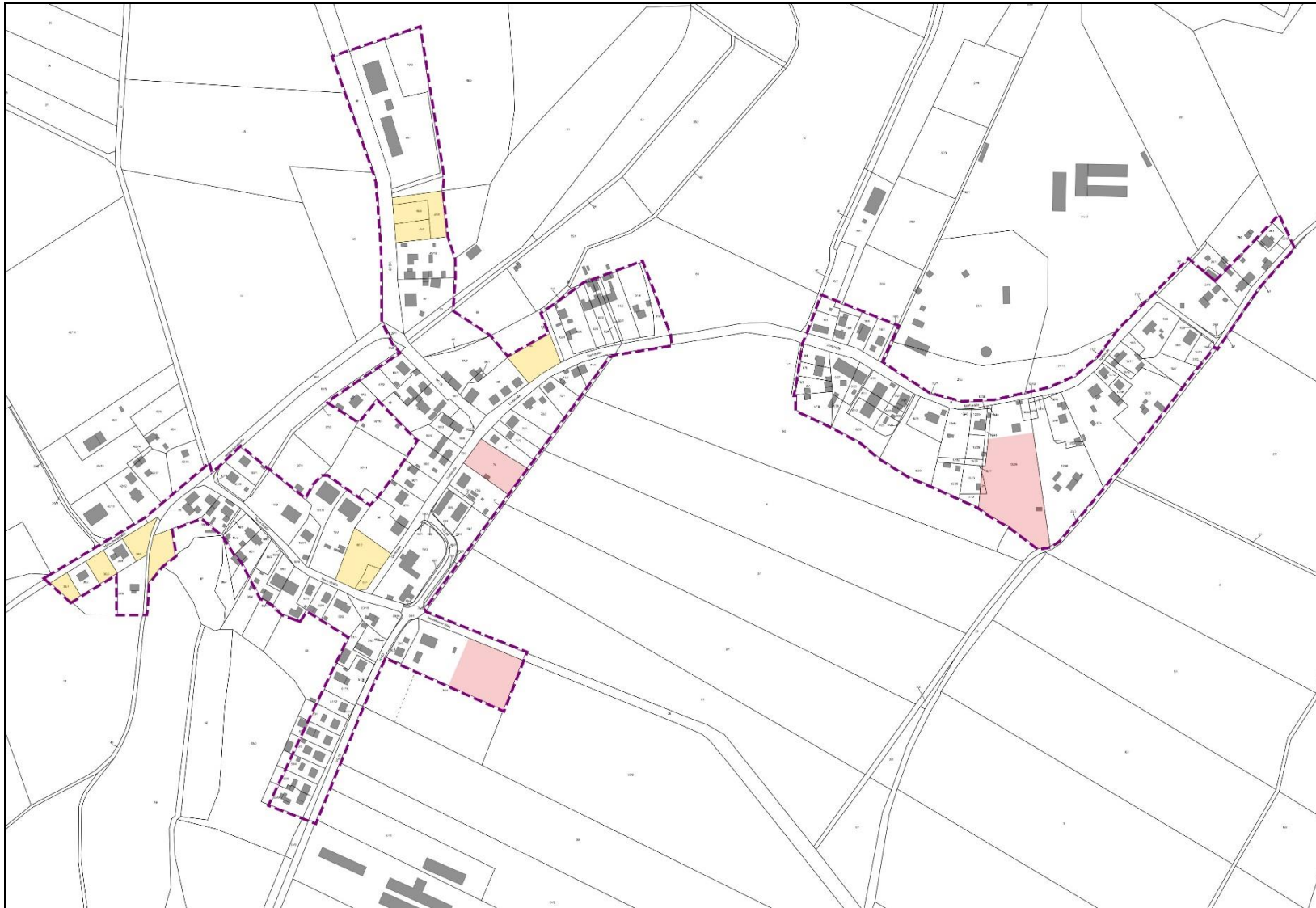
**Abbildung 19** Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Netzelkow

Alle drei Ortsteile der Gemeinde Lütow verfügen über eine Klarstellungssatzung zur Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB von dem Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die aktuell noch verfügbaren Grundstücke (rot markiert), die sich innerhalb der Klarstellungsgrenzen (violett) und in kommunalem Eigentum befinden. Die sonstigen freien Grundstücke (gelb) sind zwar potentiell bebaubar, jedoch bereits in Privateigentum.

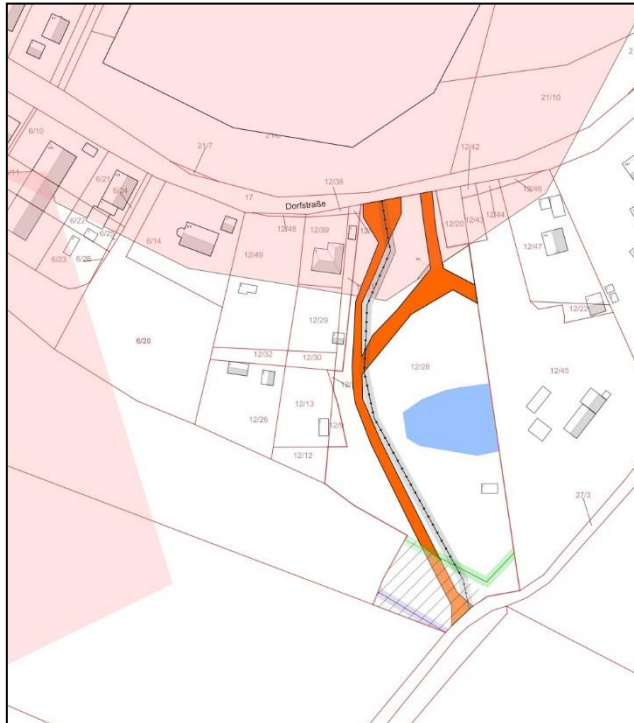
Im Ortsteil Netzelkow im östlichen Teil der Gemeinde befinden sich aktuell noch 3 nicht bebaute Grundstücke innerhalb der Klarstellungsgrenze, welche sich allerdings in Privateigentum befinden, somit stehen für die gesamtgemeindliche Entwicklung hier keine Grundstücke zur Verfügung.





**Abbildung 20** Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Neuendorf

Im Ortsteil Neuendorf gibt es aktuell 10 Baulücken bzw. freie Grundstücke wovon sich 3 in kommunalem Eigentum befinden und insgesamt 9 beantragte Bauvorhaben, womit auch in diesem Ortsteil davon ausgegangen werden kann, dass für die gesamtgemeindliche Entwicklung zukünftig keine Flächen zur Verfügung stehen.



**Abbildung 21** Flurstück Nr. 12/28 im OT Neuendorf

Neben den 2 freien und auch nutzbaren Baulücken in der westlichen Ortslage des OT Neuendorf, gibt es auch im östlichen Teil ein großes gemeindeeigenes Grundstück, welches als Potentialfläche betrachtet wird. Die aktuelle Nutzung der Fläche setzt sich aus mehreren Erschließungsflächen zusammen, die ENGIE Deutschland GmbH als Verbindung zu ihrer Feldzentrale und den südlich der Ortslage liegenden Ölpumpen nutzt. Des Weiteren befinden sich auch die Leitungen der ENGIE Deutschland GmbH mit den entsprechenden Schutzabständen auf der Fläche.

Neben den Anlagen der ENGIE Deutschland GmbH befindet sich ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop auf der Fläche.

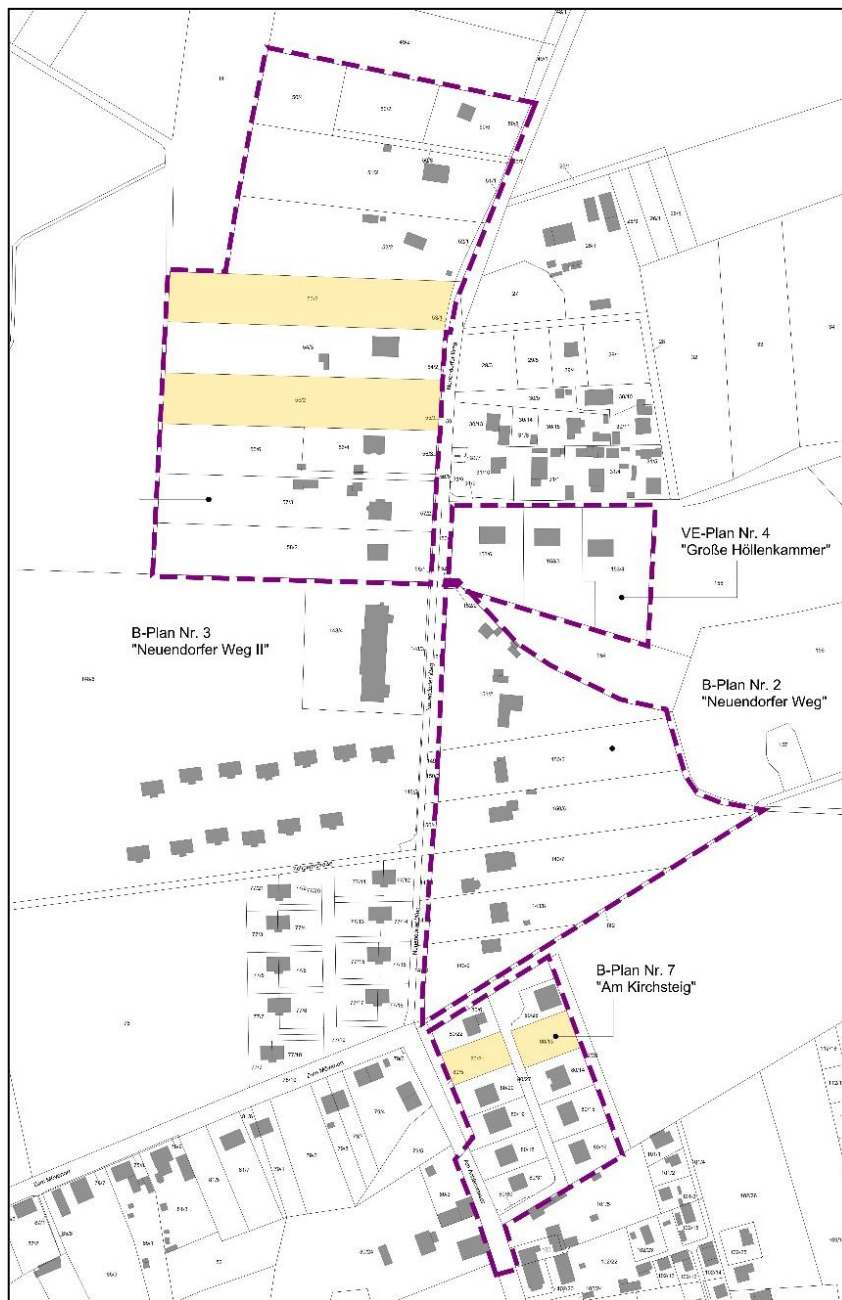
Aufgrund dessen bleiben von dem Grundstück nur kleinere Bereiche übrig, die tatsächlich für eine Wohnbaunutzung in Frage kommen. Diese restlichen Flächen verlieren durch die direkt gegenüberliegende Feldzentrale, die südlich liegenden Öl-Pumpen und dem Verkehr auf der Erschließungsstraße auf dem Grundstück derart an Attraktivität, dass nicht mit einer tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche gerechnet werden kann und davon ausgegangen werden muss, dass diese Fläche auch zukünftig nicht als Wohnbaufläche genutzt wird.



**Abbildung 22** Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Lütow

Im Ortsteil Lütow befinden sich innerhalb der Klarstellungsgrenze 6 freie Grundstücke in Privateigentum, kommunale Grundstücke stehen nicht zur Verfügung. Da es im Ortsteil Lütow 6 beantragte Bauvorhaben gibt, ist davon auszugehen, dass auch diese privaten Flächen kurzfristig bebaut werden.

## Potentiale zur weiteren Nutzung innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne



**Abbildung 23** Freie Grundstücke innerhalb der rechtskräftigen B-Pläne, OT Lütow

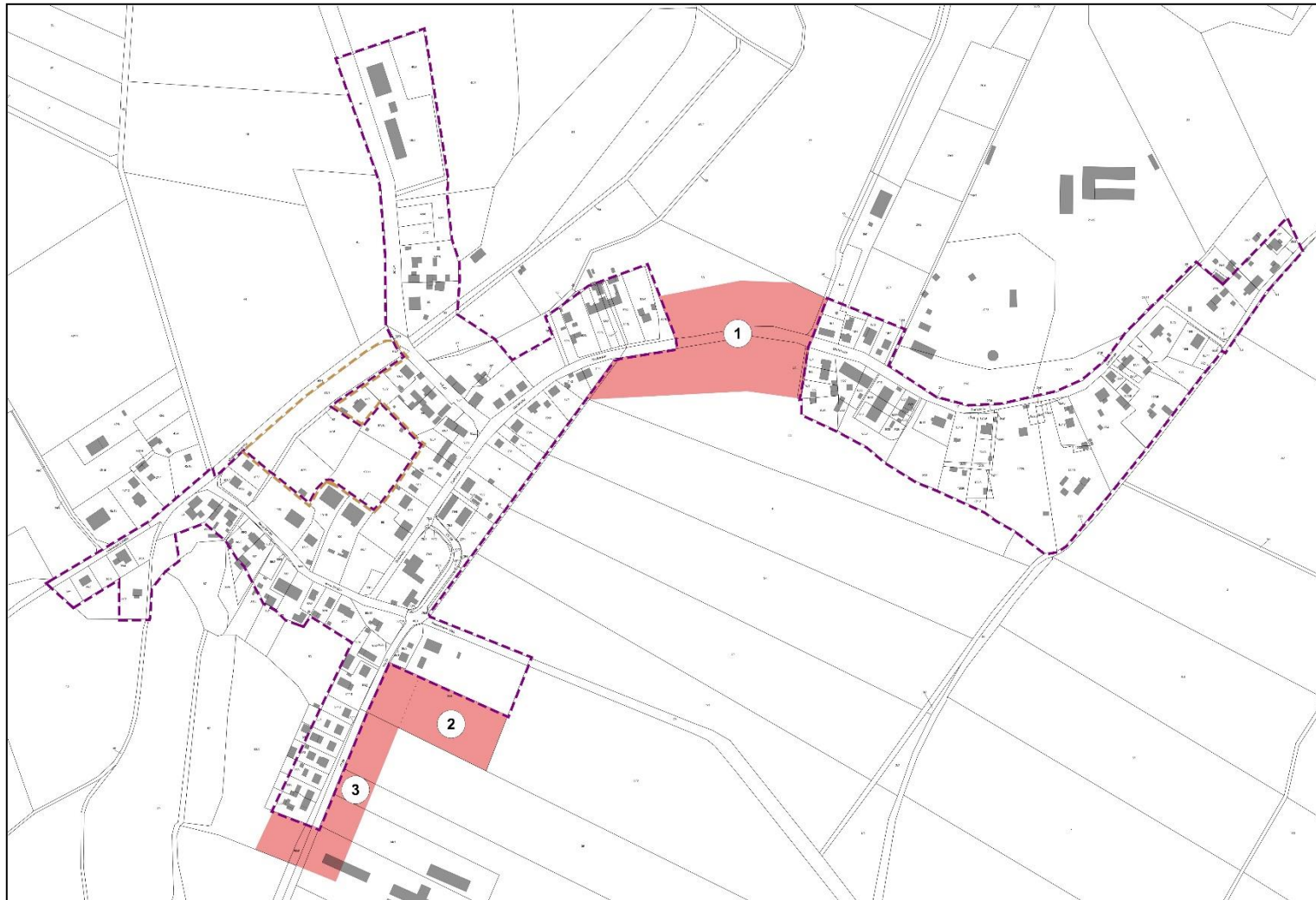
Die rechtskräftigen Bebauungspläne in der Gemeinde Lütow, die der Wohnnutzung dienen, befinden sich aktuell ausschließlich im Ortsteil Lütow.

Die nebenstehende Abbildung zeigt die Geltungsbereiche der Bebauungspläne (violett) und die noch freien Grundstücke (gelb), welche sich aber bereits alle in Privateigentum befinden.

Innerhalb der B-Pläne sind aktuell noch 4 Grundstücke unbebaut und es gibt 7 beantragte Bauvorhaben, es kann also davon ausgegangen werden, dass auch diese Lücken kurzfristig bebaut werden.

Die verfügbaren Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Bebauungspläne beschränken sich zusammengefasst auf 2 Flächen (insgesamt ca. 6.000m<sup>2</sup>) im Ortsteil Neuendorf, die restlichen Flächen befinden sich bereits in Privateigentum und stehen der Gemeinde für eine Entwicklung nicht zur Verfügung.



**Standortanalyse zur Ausweisung neuer Wohnbaupotentialflächen im Außenbereich**

Innerhalb und angrenzend zu den drei Ortsteilen Neuendorf, Netzelkow und Lütow befinden sich mehrere Flächen, die zur Schaffung von neuen Baugrundstücken in Frage kommen. Im Folgenden werden insgesamt 5 Potentialflächen untersucht.

**Abbildung 24** Potentialflächen im Ortsteil Neuendorf



**Abbildung 25** Potentialflächen im Ortsteil Lütow



**Abbildung 26** Potentialflächen im Ortsteil Netzelkow

**Tabelle 13** Standort 1 bis 5

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



|                                                                                                                                                                              |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Standort 3:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OT Neuendorf</li> <li>- östl. Seite d. Lütower Weges</li> <li>- 1,2 ha / 10 Bauplätze</li> </ul>                 | <p>Acker</p>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließung über Lütower Weg bereits vorhanden</li> <li>- keine Schutzobjekte betroffen</li> <li>- städtebaulich geschlossenes Ortsbild aufgrund der 2-seitigen Bebauung des Lütower Weges</li> <li>- Fläche stellt Siedlungsergänzung dar, d.h. keine Splittersiedlung</li> <li>- im Hochwasserrisikogebiet</li> <li>- nicht im Hochwasserrisikogebiet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerfläche würde verloren gehen</li> <li>- liegt im Landschaftsschutzgebiet</li> <li>- geringfügiger Einfluss auf Landschaftsbild</li> <li>- Grundstücke in Privateigentum</li> </ul>                                                                                     |
| <b>Standort 4:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OT Lütow</li> <li>- im Geltungsbereich B-Plan Nr. 3 "Neuendorfer Weg"</li> <li>- 1,2 ha / 5 Bauplätze</li> </ul> | <p>Grünfläche / Gärten</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan bereits vorhanden, d.h. nur B-Plan-Änderung erforderlich</li> <li>- keine Schutzobjekte betroffen</li> <li>- liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet</li> <li>- Vorprägung durch vorhandene Bebauung</li> <li>- Fläche stellt Siedlungsergänzung dar, d.h. keine Splittersiedlung</li> <li>- nicht im Hochwasserrisikogebiet</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücke in Privateigentum</li> <li>- Nähe zu Waldfläche → Waldabstand muss eingehalten werden, d.h. nicht alle Flächen d. Geltungsbereichs B-Plan Nr. 3 nutzbar</li> <li>- Bebauung in der 2. Reihe, Erschließung über straßenseitige Grundstücke / Flächen</li> </ul> |

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

Wie bereits beschrieben, ist mit einem jährlichen Zuwachs von 2 Einwohnern zu rechnen. Ausgehend von einem Betrachtungszeitraum von 15 Jahren und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen pro Haushalt, werden 15 zusätzliche Bauplätze erforderlich.

Im aktuell in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow werden von der Gemeinde Lütow die **Standorte 3 (OT Neuendorf) und 4 (OT Lütow)** favorisiert und eine Entwicklung in diesen Bereichen angestrebt. Die Flächen verfügen insgesamt über eine Fläche von 2,4 ha und 15 Bauplätzen. Die Standorte 3 und 4 werden außerdem priorisiert, weil sie angrenzend zu den bereits bebauten Ortsteilen liegen, nur über eine geringe Flächenausdehnung verfügen und die Flächen bereits durch die vorhandene Bebauung vorgeprägt sind. Dadurch sind die Umweltauswirkungen und die Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild verhältnismäßig gering, besonders im Vergleich zu Standort Nr. 1.

### **Zu erwartende Wohnkapazitäten**

Der Wohnungsbedarf entwickelt sich proportional zur Bevölkerung. Das wird bis 2030 voraussichtlich so bleiben. Somit ist ein Anstieg auf 451 Einwohner bis zum Jahr 2030 und damit **22 zusätzlichen Wohneinheiten** anzunehmen.

**Entwicklung der Wohnkapazitäten im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10**

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10 sind aktuell 5 Wohnraumkapazitäten sowie 1 Standort für das Fischereigewerbe und ein Standort für den Sitz eines Jagd- und Forstbetriebes genutzt.

Durch den einzuhaltenden Waldabstand im Bereich des Bebauungsplanes fällt zukünftig einer der bereits genutzten Bauplätze weg, da in diesem Bereich keine baulichen Anlagen zulässig sind und daher eine Sanierung oder Modernisierung nicht möglich wäre. Gleiches gilt für einen Teil des Fischereibetriebes.

Aus diesem Grund wird im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein zusätzliches Baufeld mit ca. 3 Bauplätzen mit je 680m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Das Baufeld im westlichen Bereich wird verlängert, um ein Neubau für das Fischereigewerbe zu ermöglichen.

## 8. 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), dies ist nur durch die zulässigen Nutzungen in einem Mischgebiet gegeben. Durch die Festsetzung Mischgebiet 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.

### 8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

#### Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden 3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

1. In den Mischgebieten 1, 2 und 3 sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohngebäude
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige Gewerbebetriebe des Fischerei-, Jagd- und Forstgewerbes
2. In den Mischgebieten 1, 2 und 3 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe
3. In den Mischgebieten 1, 2 und 3 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

*Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung soll die vorhandene Struktur im Geltungsbereich weiter definiert, erhalten und eine Erweiterung des Nutzungsgefüges ausgeschlossen werden.*

*Geschäfts- und Bürogebäude werden ausgeschlossen, um ein zusätzliches erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden und um größere bauliche Strukturen zu vermeiden.*

*Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, um kein zusätzliches Verkehrsaufkommen und keine zusätzlichen Besucherströme zu erzeugen.*

*Gartenbaubetriebe werden aufgrund des betriebsbedingten Lärms und dem Verkehrsaufkommen durch Baumaschinen ausgeschlossen.*

*Tankstellen werden im Gebiet aufgrund unvermeidlicher Immissionen und der Risiken durch Lagerung und Verteilung von Kohlenwasserstoffen ausgeschlossen.*

*Vergnügungsstätten werden im Gebiet aufgrund von Störungen der Nachtruhe durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen, vor allem in den Abend- und Nachtstunden, ausgeschlossen*

### **Maß der baulichen Nutzung**

1. Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Mischgebieten 1-3 ein Wert von 0,6 festgelegt.  
Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

2. Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

MI 1, 2 und 3      II

3. Die maximale Traufhöhe wird wie folgt festgesetzt:

MI 1              6,0 m über OK Gelände

MI 2,3          5,0 m über OK Gelände

4. Die maximale Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:

MI 1              12,0 m über OK Gelände

MI 2              10,0 m über OK Gelände

MI 3              8,0 m über OK Gelände

5. Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf durch die Traufen von Risaliten und Zwerchhäusern um maximal 1,00 m überschritten werden.

6. Bezugshöhe für die maximalen Trauf- und Firsthöhen ist die mittlere Geländehöhe im Bestand, gemessen an allen Gebäudeecken. Bezugshöhe für die maximalen Trauf- und Firsthöhen im MI 3 ist die Oberkante der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen mittig zum Gebäude.

*Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am vorhandenen baulichen Bestand. Eine Überschreitung der GRZ im Geltungsbereich wird ausgeschlossen, um die vorhandene Prägung mit großflächigen Garten- und Pflanzbereichen zu erhalten.*

### **Bauweise**

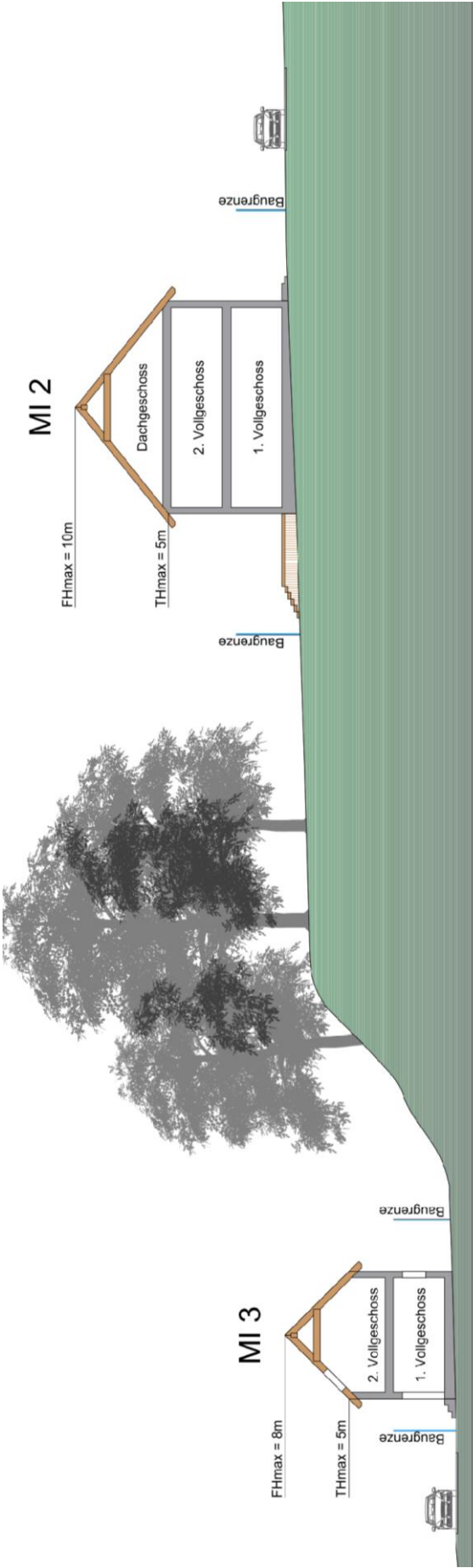
1. Die Bauweise wird in den Mischgebieten 1-3 als offene Bauweise festgesetzt.

2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

3. In den Mischgebieten 1-3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

*Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise und Einzelhäuser) orientiert sich am vorhandenen baulichen Bestand und an der ortstypischen Prägung. Es soll eine lockere Bebauung erhalten bleiben. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass Modernisierungen und kleinere Anbauten (in Abhängigkeit von der GRZ, z.B. Windfang od. Terrasse) oder aber auch komplette Neubauten (unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften) möglich sind.*

*Die nachfolgende Darstellung veranschaulicht die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise:*





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

### **Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben**

Zulässig als Dachformen sind: WD (Walmdach), KWD (Krüppelwalmdach), SD (Satteldach). Flach- und Pultdächer sind nur für Nebenanlagen zulässig. Die Dachneigung wird für mehrseitig geneigte Dächer (WD, KWD, SD) auf 30°-45° und bei einseitig geneigten Dächern (PD) auf 15°-20° festgesetzt. Für Flachdächer wird eine Dachneigung von 0°-5° festgesetzt. Dacheindeckungen mit grellen oder glänzenden Materialien mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind unzulässig. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf der westlichen Dachseite unzulässig. Die Dacheindeckungen sind nur als Reetdach oder mit Tonziegeln in roten und rotbraunen Farbtönen zulässig. Bei der Errichtung von Dachgauben ist ein Abstand von mindestens 1,0m von allen Giebelseiten einzuhalten. Die Gesamtlänge aller Dachgauben einer Dachseite darf zwei Drittel der Dachflächenlänge nicht überschreiten.

### **Fassadengestaltung**

Für die Fassadengestaltung sind grelle und glänzende Materialien unzulässig. Unzulässig sind Blockhäuser. Die Fassadengestaltung mit Ausnahme der Außenbauteile (Fenster und Türen) ist nur in rötlichen und gelblichen Pastelltönen zulässig.

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **8.3. Grünordnerische Festsetzungen**

### **Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

1. In den Mischgebieten 1-3 sind 40% der Flächen unversiegelt zu belassen.
2. Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten.
3. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegebeleuchtung mit insektenschonenden Leuchten entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen in den Außenanlagen sind unzulässig.
4. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nur auf maximal 5% der Baugrundstücksfläche zulässig.

## **8.4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Bestandsaufnahme des Fledermausbestandes und des Bestandes von Gebäudebrütern bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Beim Nachweis von Fledermausquartieren oder Quartieren von Gebäudebrütern sind die Arbeiten einzustellen

und der Kontakt mit der Naturschutzbehörde (zuständige Behörde für den § 44 Abs. 1 BNatSchG) ist aufzunehmen.

## **8.5. Hafenanlagen**

### **1. 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

### **2. 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 Meeresfrüchten handeln, diese verarbeiten, lagern oder distribuieren; komplementäre Dienstleistungen für die Fischwirtschaft erbringen, Fisch und Meeresfrüchte zubereiten bzw. zum Verzehr anbieten, Lagerung des Fanggutes.

## **8.6. 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.

## **8.7. Bauliche Sicherungsmaßnahmen im Sinne des Hochwasserschutzes**

Ein Teil des räumlichen Geltungsbereichs Nr. 1 ist aufgrund der Topografie durch Hochwasser gefährdet. Das Bemessungshochwasser (BHW) liegt hier bei 2,10m NHN.

Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden im MI 3 muss mindestens 2,35m NHN betragen. Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Eine Geländeauffüllung im MI 3 ist nur bis zur Oberkante des angrenzenden Straßenniveaus zulässig.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sind folgende Anforderungen einzuhalten und zu erfüllen: Es ist die Standsicherheit aller baulicher Anlagen für Wohn- und Beherbergungszwecke gegenüber dem BHW und der Seegangsbelastung (signifikante Wellenhöhe von 0,3m) zu gewährleisten (Standsicherheitsnachweis). Die Unterkellerung der baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Es sind Verschlusseinrichtungen und Barriersysteme in Gebäudeöffnungen (Fenster, Türen, etc.) und an Stellen vorzusehen an denen Leitungen die Außenwände kreuzen (z.B. Schmutzwasser). Es ist eine wasserdichte Gestaltung der Außenwände vorzusehen (Abdichtung der Gebäudehülle,

wasserbeständige Baustoffe, horizontale Sperren im Mauerwerk, etc.). Die TGA-Installation der baulichen Anlagen und die Lagerorte für wasser- und umweltgefährdende Stoffe sind zu schützen.

### **8.8. Löschwasserbereitstellung**

Um die Löschwasserbereitstellung innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs gewährleisten zu können, ist eine neue Löschwasserentnahmestelle herzurichten, die den anerkannten Regeln der Technik sowie den geltenden Normen und Vorschriften entspricht.

### **8.9. Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

#### **Abwasserbeseitigung**

Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 ist innerhalb des in Teil A festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs zum Zwecke der Abwasserbeseitigung bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der baulichen Erweiterung des Klärwerks in Zinnowitz ausschließlich die Errichtung und der Betrieb von abflusslosen Sammelgruben zulässig. Die Errichtung von vollbiologischen Kleinkläranlagen ist unzulässig. Bestehende, genehmigte Abwasserbeseitigungsanlagen bleiben hiervon unberührt.

Nach Inbetriebnahme der baulichen Erweiterung des Klärwerks in Zinnowitz gilt die satzungsgemäße Anschlusspflicht an das zentrale Entsorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom.

## **9. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **1. Verkehrliche Erschließung gem. § 30 BauGB**

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes zulässig, wenn u.a. die Erschließung gesichert ist. Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die kommunale Straße "Fischerweg", welche vom Ortsteil Neuendorf kommend an der Krumminer Wiek nach dem vorliegenden Geltungsbereich weiter zur Ortslage Krummin führt. Der östliche Teil des Geltungsbereiches wird über eine Stichstraße ausgehend vom Fischerweg erschlossen. Am Ende dieser Stichstraße befindet sich aktuell eine provisorische Wendeanlage, welche im Zuge der Erschließung des Gebietes fachgerecht auszubauen ist.

### **2. Brandschutz**

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

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m<sup>3</sup> h<sup>-1</sup> nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (2008-02) über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. 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.

Da im Einzugsbereich des vorliegenden räumlichen Geltungsbereichs keine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, ist eine neue Löschwasserentnahmestelle vorzusehen. 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.

### **3. 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 (abflusslose Sammelgruben, Kleinkläranlagen).

#### **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, da das Plangebiet nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen ist.

#### **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, da das Plangebiet nicht an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen ist. Für Neubauten gelten die Vorgaben des Wasser- und Abwasserzweckverbandes der Insel Usedom.

Die Erweiterung des Abwassernetzes ist durch den Zweckverband aktuell nicht vorgesehen, da die zuständige Kläranlage in Zinnowitz bereits ihre Kapazitätsgrenzen erreicht und in Spitzenzeiten überlastet ist. Der Abschluss der Erweiterung der Kläranlage und damit auch die Erhöhung der Kapazitäten ist für das 4. Quartal 2023 geplant. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Anschluss von weiteren Grundstücken an das Abwassernetz nicht möglich. Auch die Errichtung von zusätzlichen vollbiologischen Kleinkläranlagen stellt keine Lösung dar, da diese aufgrund des schlechten Zustandes des Wasserkörpers seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald nicht zulässig wären.

Aus den vorgenannten Gründen kommen für die Abwasserbeseitigung der neu zu erschließenden Baugrundstücke nur abflusslose Sammelgruben in Frage, aus welchen die Abwässer bis zu Erweiterung der Kläranlage in Zinnowitz in andere Kläranlagen innerhalb des Verbandsgebietes (z.B. Wolgast oder Swinemünde) verbracht werden.

Sollte zukünftig doch der Anschluss des vorliegenden Geltungsbereiches an die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen werden, würde die satzungsgemäße Anschlusspflicht des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom gelten.

## **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.

## **4. 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.

## **5. Telekom**

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

## **6. Abfallbeseitigung**

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

# **10. Hinweise**

### Nr. 1 Altlasten

Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ist dies dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen.

### Nr. 2 Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m<sup>3</sup> h<sup>-1</sup> nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (2008-02) über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. 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. In der Planzeichnung wurde der Standort für die herzustellende Saugstelle als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser; Saugstelle / Löschwasserbrunnen festgesetzt. Der öffentliche Zugang (Geh- und Fahrrecht) und die Ergiebigkeit (Pumpversuch) müssen gewährleistet sein.

### Nr. 3 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. Alle Baumaßnahmen bzw.

Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

#### Nr. 4 Bodenschutz

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 Pflichten der 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. 5 Bundeswasserstraße "Peenestrom/Krumminer Wiek"

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 Immissionsschutz

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 (GMBI. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung -32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm 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. 7 Munitionsfunde

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Lütow 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 sind so weit wie möglich

auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

#### Nr. 8 Waldabstand

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

#### Nr. 9 Belange der Ver- und Entsorgungsträger

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 (abflusslose Sammelgruben, Kleinkläranlagen).

Bis zur Umsetzung des Erweiterungskonzeptes für die Kläranlage Zinnowitz des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom und der Erweiterung des öffentlichen Abwassernetzes muss die Abwasserentsorgung im Geltungsbereich über abflusslose Sammelgruben erfolgen. Abflusslose Sammelgruben sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen. Für bisher noch nicht genehmigte Abwasseranlagen ist ebenfalls ein Antrag zu stellen.

Es ist sicherzustellen, dass innerhalb des Geltungsbereichs 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 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. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Leitungen für die Elektroenergieversorgung. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig. Sollten Anlageteile baubehindernd wirken, ist dazu schriftlich eine Baufeldfreimachung bei dem Leitungsträger einzureichen. Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch die Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Erforderlichenfalls muss dazu im Plangebiet eine zusätzliche Trafostation gestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Sollten neue telekommunikationstechnische Erschließungen erforderlich werden, ist die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen und Leitungen (ober- und unterirdisch) sind bei Gehölzpflanzungen, der Verlegung von Neuleitungen und der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten und mit dem betreffenden Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen (Unfallverhütungsvorschriften, freier Bauraum, geordnete Kabelverlegung). Bestandsleitungen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen.



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.

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 01.01.2017 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) ist einzuhalten. 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 (§45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ -BGV D29). Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Dabei sind die Vorschriften der UVV-VBG 126 zu beachten.

#### Nr. 10 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. 11 Denkmalschutz

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. 12 Geodätische Festpunkte

In etwa 40 Meter Entfernung zum Geltungsbereich Nr. 2 liegt ein geodätischer Festpunkt. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

#### Nr. 13 Gewässer II. Ordnung

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 Wasserhaushaltsgesetz 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. 14 Bebauung im grenznahen Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§14 Abs. 2 ZollVG i.V.m. §1, Anlage 1 C GrenzAV). 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). Es wird auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. §14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebd.).

#### Nr. 15 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. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Des Weiteren können aus der Realisierung der Planung dem Land gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

## 11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

### 11.1. Eingriffsbewertung

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Fischerweg" hat der Vorhabenträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Bilanzierung erfolgt entsprechend den "Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern" in der Neufassung von 2018 des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LUNG 2013).

Dabei wurden folgende Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs vorgefunden: frischer bis trockener Buchenwald kräftiger Standorte (WBW), Obstbaum- bzw. Beerenstrauchplantagen (AGO), Artenarmer Zierrasen (PER), Hausgarten mit Großbäumen (PGB), Nutzgarten (PGN), Ziergarten (PGZ), Pfad, Rad- und Fußweg (OVD), Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU), Wirtschaftsweg versiegelt (OVW), Hafen- und Wendebecken (OVW) und Hafen- und Schleusenbecken (OMH).

Bei den biotoptypen mit einer Wertstufe von "0" ist der Biotopwert durch 1 minus dem Versiegelungsgrad zu bestimmen. Dies trifft auf folgende Biotoptypen zu:

|                           |                                                                                                                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obstbaum Plantage -       | auf diesen Flächen gibt es keinen Versiegelungsgrad, daher bleibt der Biotopwert bei 1                                                             |
| Artenarmer Zierrasen -    | der Versiegelungsgrad im Gebiet auf diesen Flächen beträgt durchschnittlich 20%, es wird daher ein Biotopwert von 0,8 bestimmt                     |
| Nutzgarten / Ziergarten - | der Versiegelungsgrad im Gebiet auf diesen Flächen beträgt durchschnittlich 20%, es wird daher ein Biotopwert von 0,8 bestimmt                     |
| Pfad-, Rad- und Fußwege-  | der Versiegelungsgrad im Gebiet auf diesen Flächen beträgt durchschnittlich 80%, es wird daher ein Biotopwert von 0,20 bestimmt                    |
| Versiegelte Wege -        | der Versiegelungsgrad im Gebiet auf diesen Flächen beträgt durchschnittlich 100%, es wird daher ein Biotopwert von 0,00 bestimmt                   |
| teilversiegelte Wege -    | der Versiegelungsgrad im Gebiet auf diesen Flächen beträgt durchschnittlich 75% (Rasengitter u.ä.), es wird daher ein Biotopwert von 0,25 bestimmt |
| Hafen- und Wendebecken -  | der Versiegelungsgrad im Gebiet auf diesen Flächen beträgt durchschnittlich 0% (Rasengitter u.ä.), es wird daher ein Biotopwert von 1 bestimmt     |

Hafen- und Schleusebecken -

der Versiegelungsgrad im Gebiet auf diesen Flächen beträgt durchschnittlich 100% (Rasengitter u.ä.), es wird daher ein Biotopwert von 0,00 bestimmt

| BERECHNUNG EINGRIFF                                                                  |     |                                                      |                  |           |                         |                      |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------|------------------|-----------|-------------------------|----------------------|---------------------------|
| Direkt betroffene Biotope                                                            |     |                                                      |                  |           |                         |                      |                           |
| Biototyp (Nr., Kürzel, Name)                                                         |     |                                                      | Fläche (F) in m² | Wertstufe | Biotopwert (B)          | Lagefaktor (L)       | Eingriff in EFÄ (E=F*B*L) |
| 1.5.6                                                                                | WBW | frischer bis trockener Buchenwald kräftiger Standort | 672,00           | 3         | 6                       | 0,75                 | 3.024,00                  |
| 12.2.1                                                                               | AGO | Obstbaum- / Beerstrauch-Plantage                     | 1.205,00         | 0         | 1                       | 0,75                 | 903,75                    |
| 13.3.2                                                                               | PER | Artenarmer Zierrasen                                 | 4.691,00         | 0         | 0,8                     | 0,75                 | 2.814,60                  |
| 13.8.2                                                                               | PGB | Hausgarten mit Großbäumen                            | 2.120,00         | 2         | 3                       | 0,75                 | 4.770,00                  |
| 13.8.3                                                                               | PGN | Nutzgarten                                           | 1.705,00         | 0         | 0,8                     | 0,75                 | 1.023,00                  |
| 13.8.4                                                                               | PGZ | Ziergarten                                           | 574,00           | 0         | 0,8                     | 0,75                 | 344,40                    |
| 14.7.1                                                                               | OVD | teilversiegelter Pfad-, Rad- und Fußweg              | 283,00           | 0         | 0,2                     | 0,75                 | 42,45                     |
| 14.7.3                                                                               | OVU | Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt            | 1.717,00         | 0         | 0,25                    | 0,75                 | 321,94                    |
| 14.7.4                                                                               | OVW | Wirtschaftsweg versiegelt                            | 551,15           | 0         | 0                       | 0,75                 | 0,00                      |
| 6.2.4                                                                                | OMH | Hafenbecken, Wendebecken                             | 216,00           | 0         | 1                       | 0,75                 | 162,00                    |
| 14.7.13                                                                              | OVH | Hafen- und Schleusebecken                            | 217,00           | 0         | 0                       | 0,75                 | 0,00                      |
| Summe direkt betroffene Biotope:                                                     |     |                                                      |                  |           |                         |                      | 13.406,14                 |
|                                                                                      |     |                                                      |                  |           |                         |                      |                           |
| Indirekt betroffene Biotope (50-200m, Biotope ab Wertstufe 3 und geschützte Biotope) |     |                                                      |                  |           |                         |                      |                           |
| Biototyp (Nr., Kürzel, Name)                                                         |     |                                                      | Fläche (F) in m² | Wertstufe | Biotopwert (B)          | Wirkfaktorfaktor (W) | Eingriff in EFÄ (E=F*B*W) |
| 9.1.5                                                                                | GFS | Sonstiges Auegrünland                                | 2.774,00         | 4         | 10                      | 0,15                 | 4.161,00                  |
| 6.2.2                                                                                | VRL | Schilf-Landröhricht                                  | 11.739,00        | 2         | 3                       | 0,5                  | 17.608,50                 |
| 6.2.2                                                                                | VRL | Schilf-Landröhricht                                  | 13.298,00        | 2         | 3                       | 0,15                 | 5.984,10                  |
| Summe indirekt betroffene Biotope:                                                   |     |                                                      |                  |           |                         |                      | 27.753,60                 |
|                                                                                      |     |                                                      |                  |           |                         |                      |                           |
| Eingriff durch Versiegelung                                                          |     |                                                      |                  |           |                         |                      |                           |
| Zu versiegelnde Fläche                                                               |     |                                                      | Fläche (F) in m² |           | Versiegelungsfaktor (V) |                      | Eingriff in EFÄ (E=F*V)   |
| Verkehrsflächen                                                                      |     |                                                      | 3.030,16         |           | 0,5                     |                      | 1.515,08                  |
| Mischgebiet (GRZ 0,6)                                                                |     |                                                      | 11.203,28        |           | 0,2                     |                      | 2.240,66                  |
| Summe Versiegelung:                                                                  |     |                                                      |                  |           |                         |                      | 3.755,74                  |
|                                                                                      |     |                                                      |                  |           |                         |                      |                           |
| SUMME EINGRIFF:                                                                      |     |                                                      |                  |           |                         |                      | 44.915,47                 |

Interne Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht vorgesehen. Es entsteht ein Defizit von 44.915,47 EFÄ. Diese sollen durch eine vertragliche Regelung aus einem Ökoflächenpool erworben werden.

Verfasser:

**Claus - Christoph Ziegler**

Freier Landschaftsarchitekt

Knickhagen 16 a

37308 Heiligenstadt

aufgestellt am 13.07.2021

## **12. Anhang**

## **Bestandsbiotopkartierung**