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

Begründung

Satzung der Gemeinde Lütow zum Bebauungsplan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf

Fassung vom 14.07.2021
# INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS, ZIELSETZUNG UND GRUNDLAGEN .............................................. 5

1.1 VERFAHRENSABLAUF ........................................................................ 5

1.2 ZIELSETZUNG .................................................................................. 5

1.3 KARTEN- UND RECHTSGRUNDLAGEN ............................................ 5

1.4 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH ................................... 6

1.5 UMWELTBERICH ............................................................................ 7

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN ................................................................. 7

2.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) ............................... 7

2.2 REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM VORPOMMERN (RREP VP-LVO) ...................................................... 8

2.3 FLÄCHENUTZUNGSPLAN (FNP) .......................................................... 10

3 BESTANDSSITUATION ......................................................................... 11

3.1 ORTSTEIL NEUENDORF .................................................................... 11

3.2 CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES ........................................... 12

4 BEVÖLKERUNGSGRUNDLAGE UND WOHNFLÄCHENBEDARF ............... 15

4.1 BEVÖLKERUNGSGRUNDLAGE .......................................................... 15

4.2 BEVÖLKERUNGSSTRAUFGLOCKEN DER GEMEINDE LÜTOW ........... 20

4.3 WOHNRAUMBESTAND UND -BEDARF .............................................. 23

5 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ............................. 39

5.1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ................................ 39

5.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN ........................................... 42

5.3 BAUORDNUNGSGRUNDLICHE FESTSETZUNGEN .............................. 43

6 HINWEISE .......................................................................................... 45

7 ERSCHLIEBBUNG ................................................................................ 49

7.1 VERKEHR ....................................................................................... 49

7.2 VER- UND ENTSORGUNG ................................................................. 49

8 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ ..................................................... 51

8.1 EINGRIFF ....................................................................................... 51

8.2 AUSGLEICH ..................................................................................... 53

ANLAGEN
MASSNAHMENBLÄTTER
BESTANDSBIOBLAUPARTIERUNG M 1:500
ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1 Gemeinde Lütow und Verortung im OT Neuendorf o.M........................................6
Abbildung 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow o.M...............................................................7
Abbildung 3 Auszug Landesentwicklungsprogramm (LEP M-V), Verortung Geltungsbereich o.M .................................................................8
Abbildung 4 Auszug Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Verortung Geltungsbereich o.M .................................................................9
Abbildung 5 Auszug der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes o.M.................................11
Abbildung 6 Auszug des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes o.M...........11
Abbildung 7 Kreisstraße VG 29 "Lütower Weg" .......................................................................12
Abbildung 8 aufgebaute Baumhecke entlang des "Lütower Weges" ........................................12
Abbildung 9 Wohn- und Ferienhaus Flurstück 53/1 .................................................................12
Abbildung 10 Hausgarten Flurstück 53/1 ................................................................................12
Abbildung 11 Hausgarten Flurstück 53/2 ................................................................................13
Abbildung 12 Wohn- und Ferienhaus Flurstück 53/2 .................................................................13
Abbildung 13 Wohnhaus Flurstück 53/3 (nicht im Geltungsbereich) ....................................13
Abbildung 14 Hausgarten Flurstück 53/3 (nicht im Geltungsbereich) ....................................13
Abbildung 15 Wohnhaus Flurstück 53/4 (nicht im Geltungsbereich) ....................................13
Abbildung 16 Hausgarten Flurstück 53/4 (nicht im Geltungsbereich) ....................................13
Abbildung 17 Wohn- und Ferienhaus Flurstück 53/5 (nicht im Geltungsbereich) ............14
Abbildung 18 Nutzgarten Hausgarten Flurstück 53/3 (nicht im Geltungsbereich) ............14
Abbildung 19 Wohnhaus Flurstück 53/6 ................................................................................14
Abbildung 20 Nutzgarten Flurstück 53/6 ................................................................................14
Abbildung 21 Ackerfläche im rückwärtigen Bereich Flurstück 53/9 ......................................14
Abbildung 22 Ackerfläche im rückwärtigen Bereich Flurstück 53/9 ......................................14
Abbildung 28 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnungen (Quelle: SIS) .............25
Abbildung 29 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnhäuser (Quelle: SIS) ..........26
Abbildung 30 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Netzelkow ...28
Abbildung 31 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Neuendorf ...29
Abbildung 32 Flurstück Nr. 12/28 im OT Neuendorf ...............................................................30
Abbildung 33 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Lütow ........31
Abbildung 34 Freie Grundstücke innerhalb der rechtskräftigen B-Pläne, OT Lütow ........32
Bebauungsplan Nr. 12 “Westlich des Lütower Weges” OT Neuendorf der Gemeinde Lütow

**BEGRUNDETUNG**

*Abbildung 35 Potentialflächen im Ortsteil Neuendorf* .......................................................... 33

*Abbildung 36 Potentialflächen im Ortsteil Lütow* ................................................................. 34

*Abbildung 37 Potentialflächen im Ortsteil Netzelkow* .......................................................... 34

Tabelle 1 Verteilung der Altersgruppen zum 31.12.2015 .......................................................... 15

Tabelle 2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung von Lütow von 1995 bis 2015 16

Tabelle 3 Bevölkerung im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Wolgast, Zinnowitz und der Gemeinde Lütow nach Altersgruppen im Vergleich (Entwicklung 2004-2014) .................. 18

Tabelle 4 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde nach Altersgruppen von 2004 bis 2014 [Quelle MV] ……………………………………………………………………………………………………….. 19

Tabelle 5 Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Land Mecklenburg-Vorpommern und Landkreis Vorpommern-Greifswald bis 2030 ........................................................................ 20

Tabelle 6 Bauanträge für Wohnhäuser in der Gemeinde Lütow, Quelle: Amt am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018 ........................................................................................................ 23

Tabelle 7 Verteilung der Wohngebäude in der Gemeinde Lütow, [Quelle SIS] ............. 23


Tabelle 9 Statistische Wohnsituation am 31.12.2015 (Quelle: Statistisches Bundesamt)..... 24

Tabelle 10 Beantragte Bauvorhaben im OT Neuendorf (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018) ........................................................................................................ 26

Tabelle 11 Beantragte Bauvorhaben im OT Lütow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018) ........................................................................................................ 26

Tabelle 12 Beantragte Bauvorhaben im OT Netzelkow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018) ........................................................................................................ 27

Tabelle 13 Standort 1 bis 5 ........................................................................................................... 35

Tabelle 14 Prognose zum zukünftig benötigten Gesamtumfang an Wohnkapazitäten .... 37

Tabelle 15 Eingriffsbilanzierung .............................................................................................. 52

Tabelle 16 Ausgleichsbilanzierung ......................................................................................... 53
1 ANLASS, ZIELSETZUNG UND GRUNDLAGEN

1.1. Verfahrensablauf
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung vom 21.02.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf in der Gemeinde Lütow beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist am 15.03.2019 im Amtsboten Nr. 3 des Amtes am Peenestrom erfolgt.


1.2. Zielsetzung


Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT NeuENDORF sind aus dem § 9 Abs. 1 BauGB entwickelt.

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

Die Festsetzungen und die Hinweise des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beruhen auf folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)
- Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010)
Bebauungsplan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow

BEGRÜNDUNG

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)
- Denkmalschutz nach Landesrecht (DSchG M-V)
- Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
- 1. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan (Planaufstellungsbeschluss 14.03.2016) der Gemeinde Lütow

1.4. Lage und räumlicher Geltungsbereich


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

Innerhalb des ca. 7.700,42 m² großen Geltungsbereiches handelt es sich um die Flurstücke der Gemarkung Neuendorf W, Flur 11. Im Einzelnen betrifft dies im Geltungsbereich die Flurstücke 53/1, 53/2, 53/6, 53/8 vollständig sowie teilweise die Flurstücke 53/9 und 54/1 (VG 29).

Räumlich umgrenzt wird das Planungsgebiet wie folgt:
- im Nordosten durch Grundstücksbebauung am "Lütower Weg",

Abbildung 1 Gemeinde Lütow und Verortung im OT Neuendorf o.M.
• im Südosten durch eine geschützte Baumhecke und intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche,
• im Südwesten durch intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche,
• im Nordwesten durch intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche.

Abbildung 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow o.M.

1.5. Umweltbericht

Entsprechend § 1 Abs. 8 BauGB muss für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Der Umweltbericht legt die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow dar und bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Umweltbericht wird auf Grundlage von § 2a / Anlage 1 BauGB erstellt.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP M-V)

Im Landesentwicklungsprogramm M-V wird dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes der *Vorbehaltsgebiet Tourismus* zugewiesen. In Vorbehaltsgebieten des Tourismus ist der Sicherung und der Funktion der Tourismusstandorte besondere Bedeutung beizumessen.

![Abbildung 3 Auszug Landesentwicklungsprogramm (LEP M-V), Verortung Geltungsbereich o.M](image)

### 2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO)

Raumstruktur


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.


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


Infrastruktur

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

**Freiraumstruktur**


**Tourismus (Tourismusentwicklung).**


**2.3. Flächennutzungsplan (FNP)**

In der rechtskräftigen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütow sind die betreffenden Flächen als "Wohnbaufläche", "Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage" und "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow wird aktuell neu aufgestellt.

Der in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereiches eine "Wohnbaufläche" gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Demzufolge wird im Bebauungsplan die Festsetzung des Baugebietes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) vorgesehen.
Bebauungsplan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow

BEGRÜNDUNG

Abbildung 5 Auszug der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes o.M

Abbildung 6 Auszug des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes o.M

3 BESTANDSSITUATION

3.1. Ortsteil Neuendorf

Der Ortsteil Neuendorf, in welchem sich der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet, liegt mittig in der Gemeinde Lütow und ist vorrangig von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Angebunden ist Neuendorf an die anderen Ortsteile Lütow im Süden und Netzelkow im Osten.

Über die Kreisstraße VG 29 ist in 5 km Entfernung der Ort Zinnowitz, welcher als Tourismusschwerpunktraum im RREP 2010 gilt, zu erreichen. Das Mittelzentrum Wolgast liegt 14 km entfernt.

Der 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".

### 3.2. Charakteristik des Plangebietes


Südöstlich, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich an der VG 29 die brachliegende Tierproduktionsstätte der Landwirtschaftlichen Produktionsgemeinschaft (LPG). Weiterhin verläuft östlich der Kreisstraße eine aufgebaute Baumhecke mit Schutzstatus gem. § 20 NatSchAG M-V.

![Abbildung 7 Kreisstraße VG 29 "Lütower Weg"](image1)

![Abbildung 8 aufgebaute Baumhecke entlang des "Lütower Weges"](image2)

![Abbildung 9 Wohn- und Ferienhaus Flurstück 53/1](image3)

![Abbildung 10 Hausgarten Flurstück 53/1](image4)
Abbildung 12 Wohn- und Ferienhaus Flurstück 53/2

Abbildung 11 Hausgarten Flurstück 53/2

Abbildung 13 Wohnhaus Flurstück 53/3 (nicht im Geltungsbereich)

Abbildung 14 Hausgarten Flurstück 53/3 (nicht im Geltungsbereich)

Abbildung 15 Wohnhaus Flurstück 53/4 (nicht im Geltungsbereich)

Abbildung 16 Hausgarten Flurstück 53/4 (nicht im Geltungsbereich)
Bebauungsplan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow

**BEGRÜNDUNG**

Abbildung 17 Wohn- und Ferienhaus Flurstück 53/5 (nicht im Geltungsbereich)

Abbildung 18 Nutzgarten Hausgarten Flurstück 53/3 (nicht im Geltungsbereich)

Abbildung 19 Wohnhaus Flur 53/6

Abbildung 20 Nutzgarten Flurstück 53/6

Abbildung 21 Ackerfläche im rückwärtigen Bereich Flurstück 53/9

Abbildung 22 Ackerfläche im rückwärtigen Bereich Flurstück 53/9
4 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND WOHNFLÄCHENBEDARF

4.1. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung der Gemeinde Lütow


Tabelle 1 Verteilung der Altersgruppen zum 31.12.2015

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>&lt; 5 Jahre</th>
<th>5-15 Jahre</th>
<th>15-65 Jahre</th>
<th>&gt; 65 Jahre</th>
</tr>
</thead>
</table>

1 Auszug aus dem Melderegister, Amt am Peenestrom, Stand 31.07.2018
2 Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: http://www.statistik.m-v.de vom 08.08.2016


Tabelle 2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung von Lütow von 1995 bis 2015

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Einwohner</th>
<th>natürliche Bevölkerungsentwicklung</th>
<th>Wanderungsbewegung</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Saldo Vorjahr</td>
<td>Saldo Vorjahr %</td>
<td>Geburten</td>
</tr>
<tr>
<td>1995</td>
<td>330</td>
<td>-</td>
<td>2</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>344</td>
<td>+14</td>
<td>+4,2 %</td>
</tr>
<tr>
<td>1997</td>
<td>365</td>
<td>+21</td>
<td>+6,1 %</td>
</tr>
<tr>
<td>1998</td>
<td>370</td>
<td>+5</td>
<td>+1,3 %</td>
</tr>
<tr>
<td>1999</td>
<td>374</td>
<td>+4</td>
<td>+1,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
<td>385</td>
<td>+11</td>
<td>+2,9 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>372</td>
<td>-13</td>
<td>-3,3 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>364</td>
<td>-8</td>
<td>-2,1 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>361</td>
<td>-3</td>
<td>-0,8 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>361</td>
<td>±0</td>
<td>±0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>368</td>
<td>+7</td>
<td>+1,9 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>

3 Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: http://www.statistik.m-v.de vom 08.08.2016
Bebauungsplan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow

BEGRUNDEUNG

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


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%.


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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>unter 5 Jahren</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Lütow</td>
<td>11</td>
<td>21</td>
<td>+10</td>
<td>+90,9%</td>
</tr>
<tr>
<td>Zinnowitz</td>
<td>116</td>
<td>137</td>
<td>+21</td>
<td>+18,1%</td>
</tr>
<tr>
<td>Wolgast</td>
<td>466</td>
<td>578</td>
<td>+112</td>
<td>+24,0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Landkreis V-G</td>
<td>4.014</td>
<td>9.454</td>
<td>+5.440</td>
<td>+135,5%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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


Tabelle 4 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde nach Altersgruppen von 2004 bis 2014 [Quelle MV]  

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Bevölkerung der Gemeinde Lütow nach Altersgruppen</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Insgesamt</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

5 Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: http://www.statistik.m-v.de vom 08.08.2016
4.2. 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.


Tabelle 5 Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Land Mecklenburg-Vorpommern und Landkreis Vorpommern-Greifswald bis 2030

<table>
<thead>
<tr>
<th>2006 (Basisjahr)</th>
<th>2030</th>
<th>Saldo 2006 – 2030</th>
<th>Saldo in %</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>M-V</td>
<td>1.693.754</td>
<td>1.451.887</td>
<td>-241.867</td>
</tr>
<tr>
<td>Landkreis V-G</td>
<td>245.733</td>
<td>223.871</td>
<td>-21.862</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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.

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


Die räumliche Bevölkerungsbewegung unterliegt starken Schwankungen und ist abhängig vom Wanderungspotential und der wirtschaftlichen Entwicklung.


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

In Lütow lassen sich zudem folgende Entwicklungen erkennen:


- Durch die unmittelbare Nähe der Gemeinde Lütow zu den Seebädern, ist ein günstigerer Verlauf des Wanderungssaldos als im restlichen Landkreis möglich.


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

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Ortsteil</th>
<th>Bauanträge</th>
<th>davon im Innenbereich § 34 BauGB</th>
<th>davon im Geltungsbe-reich der B-Pläne</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Lütow</td>
<td>11</td>
<td>7</td>
<td>4</td>
</tr>
<tr>
<td>Neuendorf</td>
<td>7</td>
<td>7</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>Netzelkow</td>
<td>2</td>
<td>2</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
<td>20</td>
<td>16</td>
<td>4</td>
</tr>
</tbody>
</table>

4.3. Wohnraumbestand und -bedarf


**Wohnraumbestand**


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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1</td>
<td>4</td>
<td>4</td>
<td>4</td>
<td>4</td>
<td>4</td>
</tr>
<tr>
<td>2</td>
<td>20</td>
<td>20</td>
<td>20</td>
<td>20</td>
<td>20</td>
</tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>35</td>
<td>35</td>
<td>36</td>
<td>36</td>
<td>36</td>
</tr>
<tr>
<td>4</td>
<td>56</td>
<td>58</td>
<td>59</td>
<td>59</td>
<td>60</td>
</tr>
<tr>
<td>5</td>
<td>49</td>
<td>49</td>
<td>50</td>
<td>51</td>
<td>51</td>
</tr>
<tr>
<td>6</td>
<td>30</td>
<td>30</td>
<td>31</td>
<td>31</td>
<td>32</td>
</tr>
<tr>
<td>7 und mehr</td>
<td>13</td>
<td>13</td>
<td>13</td>
<td>13</td>
<td>13</td>
</tr>
</tbody>
</table>


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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Privat</th>
<th>Eigentümer-gemeinschaft</th>
<th>Genossenschaft</th>
<th>private u. kommunale Unternehmen</th>
<th>anderes Privatunternehmen</th>
<th>Organisation o. Erwerbszweck (Bund/Land)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1995</td>
<td>81</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>8</td>
<td>2</td>
<td>7</td>
</tr>
<tr>
<td>in %</td>
<td>83%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>8%</td>
<td>2%</td>
<td>7%</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>151</td>
<td>6</td>
<td>-</td>
<td>3</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>in %</td>
<td>94%</td>
<td>4%</td>
<td>0%</td>
<td>2%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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.


<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Größe pro Wohneinheit</th>
<th>Verfügbare Wohnfläche pro Einwohner</th>
<th>Räume je Wohneinheit</th>
<th>Anteil selbstgenutztes Wohneigentum</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>BRD</td>
<td>91,6 m²</td>
<td>46,2 m²</td>
<td>4,4</td>
<td>43,9%</td>
</tr>
<tr>
<td>M-V</td>
<td>79,4 m²</td>
<td>44,1 m²</td>
<td>4,0</td>
<td>36,2%</td>
</tr>
<tr>
<td>Landkreis</td>
<td>78,9 m²</td>
<td>45,0 m²</td>
<td>3,9</td>
<td>38,1%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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 Bauge setzbuch 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.


**Entwicklung des Innenbereiches**


![Abbildung 28 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnungen (Quelle: SIS)](image-url)


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

<table>
<thead>
<tr>
<th>geplante Nutzung</th>
<th>Anzahl</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Innenbereich</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Einfamilienhaus</td>
<td>3</td>
</tr>
<tr>
<td>Mehrfamilienhaus</td>
<td>1</td>
</tr>
<tr>
<td>Wohngebäude mit 2 WE</td>
<td>3</td>
</tr>
<tr>
<td>Umnutzung in Wohnhaus</td>
<td>1</td>
</tr>
<tr>
<td>Ferienhaus</td>
<td>2</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>geplante Nutzung</th>
<th>Anzahl</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Abbildung 29 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnhäuser (Quelle: SIS)
Wohnraumentwicklung

In der ganzen Gemeinde sind aktuell 20 Anträge für Neubauten in der Wohnnutzung gestellt, dies zeigt deutlich den Bedarf und das Interesse an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Durch die vorhandenen Bauanträge, 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
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 bebauter, 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 31 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.


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.
Im Ortsteil Lütow befinden sich innerhalb der Klarstellungsgrenze 6 freie Grundstücke in Privat-eigen tum, 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

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

Die nebenstehende Abbildung zeigt die Gel tungsbereiche 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.

Abbildung 34 Freie Grundstücke innerhalb der rechtskräftigen B-Pläne, OT Lütow

Die verfügbaren Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Bebauungspläne beschränken sich zusammengefasst auf 2 Flächen (insgesamt ca. 6.000m²) 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 35 Potentialflächen im Ortsteil Neuendorf
### BEGRÜNDUNG

<table>
<thead>
<tr>
<th>Standort / Lage</th>
<th>derzeitige Nutzung</th>
<th>Vorteile</th>
<th>Nachteile</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Standort 1:</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>OT Neuendorf</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>zwischen den 2 bebauten Ortslagen</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>ca. 2,3 ha / 17 Baugrundstücke</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Standort 2:</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>OT Neuendorf</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>unterhalb des Gemeindehau ses</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>0,7 ha / 6 Bauplätze</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Tabelle 13 Standort 1 bis 5**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Standort / Lage</th>
<th>derzeitige Nutzung</th>
<th>Vorteile</th>
<th>Nachteile</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Standort 1:</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>OT Neuendorf</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>zwischen den 2 bebauten Ortslagen</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>ca. 2,3 ha / 17 Baugrundstücke</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Acker</td>
<td></td>
<td>Erschließung über Dorfstraße bereits vorhanden</td>
<td>Ackerfläche würde verloren gehen</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>kein Naturschutzgebiet</td>
<td>Fläche dient als &quot;Durchgangsschneise&quot; für die örtliche Fauna</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>keine geschützten Biotope betroffen</td>
<td>liegt im Landschaftsschutzgebiet</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>nicht im Hochwasserrisikogebiet</td>
<td>großer Einfluss auf das Landschaftsbild</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>Flurstücke befinden sich im Privateigentum</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>liegt im Landschaftsschutzgebiet</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Standort 2:</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>OT Neuendorf</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>unterhalb des Gemeindehau ses</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>0,7 ha / 6 Bauplätze</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Acker</td>
<td></td>
<td>Erschließung über Netzelkower Weg möglich</td>
<td>aufgrund der vertikalen Ausdehnung der Fläche wären zusätzliche Erschließungsarbeiten notwendig um die gesamte Fläche nutzbar zu machen</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>keine Schutzobjekte betroffen</td>
<td>liegt im Landschaftsschutzgebiet</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Flurstück ist Gemeindeeigentum</td>
<td>- Flurstücke befinden sich im Privateigentum</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>nicht im Hochwasserrisikogebiet</td>
<td>liegt im Landschaftsschutzgebiet</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>Ackerfläche würde verloren gehen</td>
</tr>
<tr>
<td>Standort 3:</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>---</td>
<td>---</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- OT Neuendorf</td>
<td>- Erschließung über Lütower Weg bereits vorhanden</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- östl. Seite d. Lütower Weges</td>
<td>- keine Schutzobjekte betroffen</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- 1,2 ha / 10 Bauplätze</td>
<td>- städtebaulich geschlossenes Ortsbild aufgrund der 2-seitigen Bebauung des Lütower Weges</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- Fläche stellt Siedlungsergänzung dar, d.h. keine Splittersiedlung</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- im Hochwasserrisikogebiet</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- nicht im Hochwasserrisikogebiet</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Standort 4:</th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>- OT Lütow</td>
<td>- B-Plan bereits vorhanden, d.h. nur B-Plan-Änderung erforderlich</td>
</tr>
<tr>
<td>- im Geltungsbereich B-Plan Nr. 3 &quot;Neuendorfer Weg&quot;</td>
<td>- keine Schutzobjekte betroffen</td>
</tr>
<tr>
<td>- 1,2 ha / 5 Bauplätze</td>
<td>- liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- Vorprägung durch vorhandene Bebauung</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- Fläche stellt Siedlungsergänzung dar, d.h. keine Splittersiedlung</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- nicht im Hochwasserrisikogebiet</td>
</tr>
</tbody>
</table>

|  | - Ackerfläche würde verloren gehen |
|  | - liegt im Landschaftsschutzgebiet |
|  | - geringfügiger Einfluss auf Landschaftsbild |
|  | - Grundstücke in Privateigentum |

|  | - Grundstücke in Privateigentum |
|  | - Nähe zu Waldfäche → Waldabstand muss eingehalten werden, d.h. nicht alle Flächen d. Geltungsbereichs B-Plan Nr. 3 nutzbar |
|  | - Bebauung in der 2. Reihe, Erschließung über straßenseitige Grundstücke / Flächen |
Bebauungsplan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow

BEGRÜNDUNG

Standort 5:
- OT Netzelkow
- südwestl., angrenzend zur Ortslage
- 1 ha / 5 Bauplätze

Acker / Gärten
- teilweise Gemeindeeigentum
- Fläche stellt Siedlungsergänzung dar, d.h. keine Splittersiedlung
- Vorprägung durch vorhandene Bebauung

- teilweise Privateigentum
- liegt im Landschaftsschutzgebiet
- geschütztes Biotop in der Fläche
- Altlastenverdachtsfläche
- im Hochwasserrisikogebiet


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 von 8,6 % im Bereich der Bevölkerungszahl – und somit benötigtem Gesamtumfang an 19 zusätzlichen Wohnkapazitäten anzunehmen.

| Tabelle 14 Prognose zum zukünftig benötigten Gesamtumfang an Wohnkapazitäten |
|---------------------------------|-------|---|-----|-----|
| Bevölkerungszahl | 2015 | 2030 | Saldo | Saldo in % |
| | 371  | 403  | +32  | + 8,6 |
| Anzahl Wohneinheiten gesamt | 216  | 235  | +19  |
Entwicklung der Wohnkapazitäten im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 12

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 sind aktuell folgende Wohnraumkapazitäten genutzt:

1. Reihe: 3 vorhandene Wohneinheiten
2. Reihe: 3 vorhandene Wohneinheiten
3. Reihe: 1 vorhandene Wohneinheit

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zukünftig folgende Wohnraumkapazitäten maximal möglich sein:

1. Reihe: 5 mögliche Wohneinheiten
2. Reihe: 5 mögliche Wohneinheiten
3. Reihe: 5 mögliche Wohneinheiten

5 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich gem. § 1 Abs. 7 - 8 BauNVO in 3 Teilflächen (TF).

Auf den Teilflächen (TF) 1 - 3 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist folgende Nutzungsart zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Wohngebäude.
- Ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
  - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.

Nicht zu lässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetrieb und
- Tankstellen.

Begründung


Im Hinblick auf eine angestrebte hohe Wohnqualität sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Teilflächen 1,2 und 3 GRZ 0,4 festgesetzt. Die GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Begründung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (Obergrenze für WA gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) und der zulässigen Überschreitung um 50 % im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.
an eine bauliche Verdichtung und zielt somit auf eine angemessen Ausnutzung der Grundstücksflächen ab.

**Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse (§§ 18, 20 BauNVO)**

Die Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 1 Abs. 7 - 8 Nr. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

**Teilfläche 1:**
- FH max = maximal zulässige Firsthöhe 9,0 m über OK G.
- TH max = maximal zulässige Traufhöhe 3,5 m über OK G.
  
  Auf der TF 1 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

**Teilfläche 2:**
- FH max = maximal zulässige Firsthöhe 6,5 m über OK G.
- TH max = maximal zulässige Traufhöhe 3,5 m über OK G.
  
  Auf der TF 2 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

**Teilfläche 3:**
- FH max = maximal zulässige Firsthöhe 5,5 m über OK G.
- TH max = maximal zulässige Traufhöhe 3,5 m über OK G.
  
  Auf der TF 3 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

Als Bezugshöhe wird die Oberkante (OK) der Bestandsgeländeoberfläche (G) im Mittel festgesetzt.

**Begründung**


Auf der Teilfläche 2 (TF2) dürfen Dach- und Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses auf Grund der vorhanden baulichen Umgebung keine Vollgeschosse sein.

**5.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In den Teilflächen 1 und 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In der Teilfläche 3 sind nur Einzelhäuser zulässig. Zudem werden folgende Gebäudemaße festgesetzt:

- **bei Einzelhäusern:** Gebäudehöhe max. 12 m
- **bei Doppelhäusern:** Gebäudehöhe max. 12 m
  
  Gebäudebreite max. 13 m
  Gebäudebreite max. 24 m

**Begründung**

5.1.4 Anzahl der Wohneinheiten
Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus max. 1 Wohnung und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

Begründung
Die geplante Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bezieht sich auf den Wohnraumbestand sowie die Nachfrage an Wohnraum, ohne das Ortsbild und den Ortsrand zu stören.

5.1.5 Baugrenze und Baulinie (§ 23 BauNVO)

Begründung
Durch die Festsetzung der Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO wird die bestehende Flucht der straßenseitigen Gebäudefassaden aufgenommen. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Raumbildung am öffentlichen Raum erreicht werden. Die Zulässigkeit der baulichen Überschreitung der Baugrenzen richtet sich nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine Bebauung mit Nebenanlagen etc. vor der Baulinie soll ausgeschlossen werden.

5.1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Hauptfirst- und Gebäudeausrichtung auf der Teilfläche TF 1 des Allgemeinen Wohngebietes ist zwingend einzuhalten; nicht bei Garagen und Nebenanlagen.

Begründung
Die Festsetzung der Hauptfirst- und Gebäudeausrichtung auf der Teilfläche TF 1 erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper in Anpassung an die bestehende Bebauung zum Straßenraum sicherzustellen und ggf. gegenseitige Verschattungen zu minimieren.

5.1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung
Hinsichtlich der Breite der Privatstraßen müssen hier für Zu- und Durchfahrten für Feuerwehr- und ggf. Müllfahrzeuge eine Fahrbahnbreite von 3 m gewährleistet sein.
5.2. Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Allgemeine Festsetzungen
Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen und Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Gehölzpflanzungen zu beachten.

Bei der Beseitigung von Einzelbäumen im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses (ab einem Stammumfang von 50 cm) ist entsprechend den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Ersatz zu pflanzen.

Baumfällungen und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume gehören zur Baumreihe entlang des Radweges Neuendorf-Lütow. Im Falle einer geplanten Fällung gelten die Vorschriften des §19 NatSchAG MV.


5.2.2 Ausgleichsmaßnahme A1 (extern)

**Pflanzliste 1**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Baumart</th>
<th>Artname</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Hainbuche</td>
<td>Carpinus betulus</td>
</tr>
<tr>
<td>Rotbuche</td>
<td>Fagus sylvatica</td>
</tr>
<tr>
<td>Faulbaum</td>
<td>Fragra alnus</td>
</tr>
<tr>
<td>Traubeneiche</td>
<td>Quercus patreae</td>
</tr>
<tr>
<td>Stieleiche</td>
<td>Quercus robur</td>
</tr>
<tr>
<td>Winterlinde</td>
<td>Tilia cordata</td>
</tr>
<tr>
<td>Bergahorn</td>
<td>Acer pseudoplatanus</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Pflanzqualität: Hochstamm 14-16 cm, verpflanzt mit Ballen.

5.2.3 Ausgleichsmaßnahme A2 (extern)
Begründung


Pflanzliste 2

<table>
<thead>
<tr>
<th>Pflanze</th>
<th>Artname</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Hainbuche</td>
<td>Carpinus betulus</td>
</tr>
<tr>
<td>Rotbuche</td>
<td>Fagus sylvatica</td>
</tr>
<tr>
<td>Faulbaum</td>
<td>Fragra alnus</td>
</tr>
<tr>
<td>Traubeneiche</td>
<td>Quercus patraea</td>
</tr>
<tr>
<td>Stieleiche</td>
<td>Quercus robur</td>
</tr>
<tr>
<td>Winterlinde</td>
<td>Tilia cordata</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Bergahorn      Acer pseudoplatanus

Pflanzqualität: Hochstamm 14-16 cm, verpflanzt mit Ballen.

5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1 Dachgestaltung

Teilfläche 1

Auf der Teilfläche 1 ist nur das Sattel dach zulässig. Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig.

Teilflächen 2 und 3

Auf den Teilflächen 2 und 3 sind die Dachformen Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Flach- und Pultdach (normal, versetzt) zulässig. Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig.

Begründung


5.3.2 Fassadengestaltung


Begründung

Durch diese Festsetzung soll die äußere Gestaltung der Fassaden in ihrer Gesamtheit das Ortsbild charakterisieren.
5.3.3 Doppelhaushälften auf Teilflächen 1 und 2
Auf den Teilflächen 1 (TF1) und 2 (TF2) sind bei Doppelhaushälften (D) gleiche Dachneigungen, Traufhöhen und Firsthöhen umzusetzen.

*Begründung*
Zur gestalterisch-baulichen Einheit hat der Nachbautende bei Doppelhaushälften die Dachneigung, Traufhöhe und Firsthöhe des Doppelhausnachbarn zu übernehmen.

5.3.4 Garagen und Nebenanlagen
Bei den Garagen (inkl. Carports)- und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können Pultdächer zugelassen werden.

Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind so einzufrieden und einzugrünen, dass sie vom öffentlichen Raum (Straße) nicht frei einsehbar sind.

*Begründung*

5.4. Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

6 HINWEISE

Altlasten


Brand- und Katastrophenschutz


Bodenschutz


Bei der Entsorgung anfallenden Aushubs in dafür vorgesehenen Anlagen sind die Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher
Bestimmungen zu beachten. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Landesanstalt für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig anzuzeigen.

**Bodenfunde und Denkmalpflege**


**Geodätische Festpunkte**


**Lärmmimmissionen**

Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Lärm sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gültige Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten.

**Niederschlagswasser**


Ver und -entsorgung

Ein Großteil des Geltungsbereichs ist an die öffentliche Trinkwasser- und Abwasserentsorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom angeschlossen.

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. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.


Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 2 befindet. Es wird empfohlen einen Antrag auf Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz, Munitionsbergungsdienst, Graf-Jorck-Straße 6, 19061 Schwerin zu stellen.

Grundwasser


Erschließung

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsfläche müssen die entsprechenden Unterlagen (La-
geplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan……) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Sollten Anlagenteile baubehindernd wirken, ist dazu schriftlich eine Baufeldfreimachung bei uns einzureichen.

5.4.12 Baumschutzkompensationserlass
Die gemäß Darstellung der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang oder Beseitigung nach dem Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2007) folgendermaßen nachzupflanzen:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Stammumfang</th>
<th>Kompensation im Verhältnis</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>50 cm bis 150 cm</td>
<td>1 : 1</td>
</tr>
<tr>
<td>&gt; 150 cm bis 250 cm</td>
<td>1 : 2</td>
</tr>
<tr>
<td>&gt; 250 cm</td>
<td>1 : 3</td>
</tr>
</tbody>
</table>


Soweit Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für die verbleibende Kompensationsverpflichtung eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume gehören zur Baumreihe entlang des Radweges Neuendorf-Lütow. Im Falle einer geplanten Fällung gelten die Vorschriften des §19 NatSchAG MV.

Grenznaher Raum
Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. 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 ebendort).
7 Erschließung

7.1. Verkehr

Äußere Erschließung

Überörtlich:

Innerörtlich:
Der Geltungsbereich wird parallel zu den Bauflächen von der Kreisstraße VG29 und dem parallel verlaufendem Radweg erschlossen. Der an die Bauflächen grenzende Teil der Verkehrsfläche wurde in den Geltungsbereich integriert, um die verkehrstechnische Erschließung im Geltungsbereich regeln zu können.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt jeweils pro Grundstück durch Privatstraßen, welche von der Kreisstraße VG29 jeweils die hintereinanderliegenden Baureihen erschließen. Die Ausbaubreite der Privatstraßen beträgt jeweils 3m.

7.2. Ver- und Entsorgung


Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung


Die Erweiterung des Trinkwassernetzes hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen und deren Ausführung darf nur an zugelassene Fachbetriebe übertragen werden.


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.
Regenentwässerung


Löschwasserbereitstellung


Elektroenergieversorgung

Der Geltungsbereich ist vollständig elektrisch erschlossen, die zusätzlich neu zu bebauenden Grundstücke sind mit zusätzlichen Hausanschlüssen an das vorhandene Netz anzuschließen. Eines der erdverlegten Elektroenergkabel verläuft auf den südwestlichen Bauflächen und sollte im Zuge der Baumaßnahmen und in Abstimmung mit dem Versorger in den davorliegenden Raum der straßenbegleitenden Grünfläche verlegt werden. Der zuständige Versorger ist die E.DIS Netz GmbH.

Gasversorgung

Im Geltungsbereich befindet sich kein Leitungsnetz der Gasversorgung.

Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist telekommunikationstechnisch voll erschlossen, die zusätzlich neu zu bebauenden Grundstücke sind mit zusätzlichen Hausanschlüssen an das vorhandene Netz anzuschließen.

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr der häuslichen Abfälle sowie der Recyclingabfälle erfolgt durch vom Landkreis Vorpommern-Greifswald beauftragte Entsorgungsunternehmen über die Kreisstraße VG29.
8 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

8.1. Eingriff


<table>
<thead>
<tr>
<th>Biotoptypen im Plangebiet (Fläche 7.700,42 m²)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Nr.</td>
</tr>
<tr>
<td>-----</td>
</tr>
<tr>
<td>12</td>
</tr>
<tr>
<td>12.1</td>
</tr>
<tr>
<td>12.1.1</td>
</tr>
<tr>
<td>13</td>
</tr>
<tr>
<td>13.2</td>
</tr>
<tr>
<td>13.2.2</td>
</tr>
<tr>
<td>13.2.4</td>
</tr>
<tr>
<td>13.3</td>
</tr>
<tr>
<td>13.3.2</td>
</tr>
<tr>
<td>13.8</td>
</tr>
<tr>
<td>13.8.3</td>
</tr>
<tr>
<td>13.8.4</td>
</tr>
<tr>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>14.7</td>
</tr>
<tr>
<td>14.7.1</td>
</tr>
<tr>
<td>14.7.2</td>
</tr>
<tr>
<td>14.7.5</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Zwischensumme: 3.709,50

* Der Versiegelungsgrad dieser Flächen beträgt durchschnittlich 75%, es wird daher ein Biotopwert von 0,25 bestimmt.

** Vollversiegelte Biotope sind nicht ausgleichspflichtig.
## II Betroffene Biotope nach § 20 NatSchAG M-V in der Wirkzone (betroffene Umgebung)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Nr.</th>
<th>Code</th>
<th>Name</th>
<th>Fläche in m²</th>
<th>Biotopwert</th>
<th>Wirkfaktor</th>
<th>Kompensationstäfeläquivalent (EFÄ)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2.</td>
<td></td>
<td>2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen (B)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2.3</td>
<td></td>
<td>2.3 Feldhecke (BH)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>2.3.3 BHB Baumhecke (geschützt nach § 20 NatSchAG M-V)</td>
<td>1.554</td>
<td>6</td>
<td>0,5</td>
<td>4.662</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>2.3.3 BHB Baumhecke (Gehölzbiotop, Biotop-Nr. 5024)</td>
<td>189</td>
<td>6</td>
<td>0,5</td>
<td>567</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>2.3.3 BHB Baumkecke (Gehölzbiotop, Biotop-Nr. 5024)</td>
<td>2.384</td>
<td>6</td>
<td>0,15</td>
<td>2.145,60</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>1. Wälder (W)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>1.1 Bruch- und Sumpfwald sehr feuchter bis nasser Standorte einschließlich Uferwald entlang von Fließgewässern (WN)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>1.1.4 WNÜ Erlen-Eschenwald auf überflutungs nassen, eutrophen Standorten (Gewässerbiotop, Biotop-Nr. 5031)</td>
<td>1.209</td>
<td>6</td>
<td>0,15</td>
<td>1.088,10</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Zwischensumme:</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>8.462,70</td>
</tr>
</tbody>
</table>

## III Versiegelungsfaktor im Plangebiet

Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) inkl. 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO abzüglich bereits versiegelter Flächen:

- WA = 5.826 m²
davon 60% = 3.495,60 m²

| WA   | 2.466,6 | - | 0,5 | 1.233,30 |

Gesamtsumme Eingriff: 13.405,50

**Tabelle 15 Eingriffsbilanzierung**
8.2. Ausgleich


### Ausgleichsfläche A1 | Gemarkung Neuendorf W, Flur 9, Flurstück 8

Kompensationsmaßnahme: 1.11 Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung

<table>
<thead>
<tr>
<th>Nr.</th>
<th>Code</th>
<th>Name</th>
<th>Fläche in m² (A)</th>
<th>Schutzstatus</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1.5.2</td>
<td>WBS</td>
<td>Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte</td>
<td>4.406,00</td>
<td>-</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Kompensationswert (B) | Entsiegelungszuschlag (C) | Lagezuschlag (D) | Gesamtkompensationswert (E=B+C+D) | Berücksichtigung von Störquellen (F) | Berechnung des Ausgleichs in m² EFÄ (G=A′E′F′) |
<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2,5</td>
<td>0</td>
<td>-</td>
<td>2,5</td>
<td>-</td>
<td>11.015,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Ausgleichsfläche A2 | Gemarkung Neuendorf W, Flur 5, Flurstück 5

Kompensationsmaßnahme: 1.11 Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung

<table>
<thead>
<tr>
<th>Nr.</th>
<th>Code</th>
<th>Name</th>
<th>Fläche in m² (A)</th>
<th>Schutzstatus</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1.5.2</td>
<td>WBS</td>
<td>Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte</td>
<td>3.387</td>
<td>nein</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Kompensationswert (B) | Entsiegelungszuschlag (C) | Lagezuschlag (D) | Gesamtkompensationswert (E=B+C+D) | Berücksichtigung von Störquellen (F) | Berechnung des Ausgleichs in m² EFÄ (G=A′E′F′) |
<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2,5</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>2,5</td>
<td>-</td>
<td>8.467,5</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Gesamtsumme Ausgleich:** 19.482,5

_Tabelle 16 Ausgleichsbilanzierung_

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

aufgestellt am 14.07.2021
ANLAGE
Maßnahmenblätter
Lage der Maßnahme:
Gemeinde Lütow, Gemarkung Neuendorf W, Flur 9 Flurstück 8

Eigentümer:
Axel Rückart

Konflikt: Schaffung von Wohnbebauung

Bestandsbiotop: Sandacker
Gesamtfläche: 4.406 m²

Maßnahme: Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung

Zielbiotop: Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte (WBS)

Beschreibung / Zielsetzung:
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten externen Ausgleichsfläche A1 ist auf einer Fläche von 4.406 m² ein "Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte durch Sukzession mit Initialbepflanzung" anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die natürliche Sukzession der Fläche soll durch die horstweise Initialbepflanzung durch standortgemäße Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigener Herkunft auf ca. 30 % der Fläche erfolgen. Die zu verwendenden Arten und die Pflanzqualität entsprechen der Pflanzliste 1. Alle Bäume und Sträucher sind als bis zu 50 cm große, 2-3-jährig verpflanzte Forstbaumschulware mit Ballen zu pflanzen. Die Gehölze haben den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" (FLL) zu entsprechen:

Pflanzliste 1:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Stückzahl</th>
<th>deutscher Pflanzenname</th>
<th>botanischer Pflanzenname</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1</td>
<td>Hainbuche</td>
<td>Carpinus betulus</td>
</tr>
<tr>
<td>7</td>
<td>Rotbuche</td>
<td>Fagus sylvatica</td>
</tr>
<tr>
<td>2</td>
<td>Traubeneiche</td>
<td>Quercus petraea</td>
</tr>
<tr>
<td>8</td>
<td>Stieleiche</td>
<td>Quercus robur</td>
</tr>
<tr>
<td>1</td>
<td>Bergahorn</td>
<td>Acer pseudoplatanus</td>
</tr>
<tr>
<td>6</td>
<td>Winterlinde</td>
<td>Tilia cordata</td>
</tr>
<tr>
<td>1</td>
<td>Spitzahorn</td>
<td>Acer platanoides</td>
</tr>
<tr>
<td>49</td>
<td>Kornelkirsche</td>
<td>Cornus mas</td>
</tr>
<tr>
<td>58</td>
<td>Roter Hartriegel</td>
<td>Cornus sanguinea</td>
</tr>
<tr>
<td>51</td>
<td>Traubenkirsche</td>
<td>Prunus padus</td>
</tr>
<tr>
<td>45</td>
<td>Schlehe</td>
<td>Prunus spinosa</td>
</tr>
<tr>
<td>53</td>
<td>Eingriffeliger Weißdorn</td>
<td>Crataegus monogyna</td>
</tr>
<tr>
<td>23</td>
<td>Hunds-Rose</td>
<td>Rosa Canina</td>
</tr>
<tr>
<td>23</td>
<td>Berberitze</td>
<td>Berberis vulgaris</td>
</tr>
<tr>
<td>Hinweise für die Unterhaltungspflege:</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>--------------------------------------</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- Pflege nach forstlichen Vorgaben</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- Wässerung der Neupflanzungen in extrem trockenen Sommern</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>- außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März), außerhalb von Frostperioden</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Bezeichnung des Projektes

Bebauungsplan Nr. 12

"Westlich des Lütower Weges" im OT Neuendorf

Maßnahmenblatt

2

Ausgleichfläche

A 2

(A = Ausgleichsmaßnahme)

Lage der Maßnahme:

Gemeinde Lütow, Gemarkung Neuendorf W, Flur 5

Flurstück 5

Eigentümer:

Axel Rückart

Konflikt: Schaffung von Wohnbebauung

Bestandsbiotop: Grünland

Gesamtfläche: 3.387 m²

Maßnahme: Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung

Zielbiotop: Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte (WBS)

Beschreibung / Zielsetzung:

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten externen Ausgleichsfläche A2 ist auf einer Fläche von 3.387 m² ein "Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte durch Sukzession mit Initialbepflanzung" anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die natürliche Sukzession der Fläche soll durch die horstweise Initialbepflanzung durch standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigener Herkunft auf ca. 30 % der Fläche erfolgen. Die zu verwendenden Arten und die Pflanzqualität entsprechen der Pflanzliste 2. Alle Bäume und Sträucher sind als bis zu 50 cm große, 2-3-jährig verpflanzte Forstbaumschulware mit Ballen zu pflanzen. Die Gehölze haben den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" (FLL) zu entsprechen:

Pflanzliste 2:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Stückzahl</th>
<th>deutscher Pflanzenname</th>
<th>botanischer Pflanzenname</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>3</td>
<td>Hainbuche</td>
<td>Carpinus betulus</td>
</tr>
<tr>
<td>5</td>
<td>Rotbuche</td>
<td>Fagus sylvatica</td>
</tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>Traubeneiche</td>
<td>Quercus petraea</td>
</tr>
<tr>
<td>6</td>
<td>Stieleiche</td>
<td>Quercus robur</td>
</tr>
<tr>
<td>2</td>
<td>Bergahorn</td>
<td>Acer pseudoplatanus</td>
</tr>
<tr>
<td>38</td>
<td>Kornelkirsche</td>
<td>Cornus mas</td>
</tr>
<tr>
<td>46</td>
<td>Roter Hartriegel</td>
<td>Cornus sanguinea</td>
</tr>
<tr>
<td>39</td>
<td>Traubenkirsche</td>
<td>Prunus padus</td>
</tr>
<tr>
<td>36</td>
<td>Schlehe</td>
<td>Prunus spinosa</td>
</tr>
<tr>
<td>46</td>
<td>Eingriffeliger Weißdorn</td>
<td>Crataegus monogyna</td>
</tr>
<tr>
<td>17</td>
<td>Hunds-Rose</td>
<td>Rosa Canina</td>
</tr>
<tr>
<td>18</td>
<td>Berberitze</td>
<td>Berberis vulgaris</td>
</tr>
<tr>
<td>Hinweise für die Unterhaltungspflege:</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>--------------------------------------</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- Pflege nach forstlichen Vorgaben</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- Wässerung der Neupflanzungen in extrem trockenen Sommern</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>- außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März), außerhalb von Frostperioden</td>
</tr>
</tbody>
</table>
ANLAGE

Bestandsbiotopkartierung M 1:500