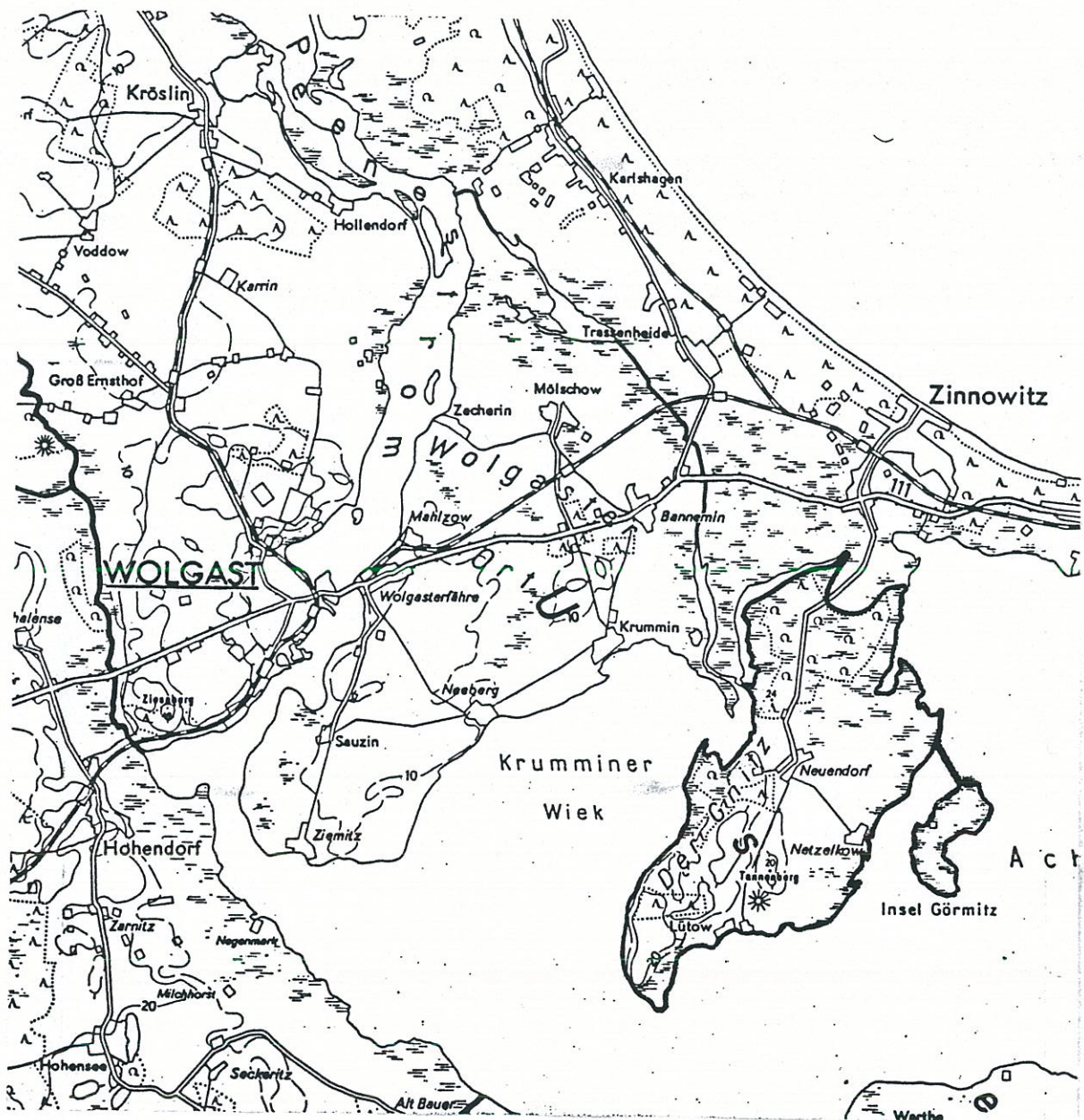




Gemeinde Lütow

Landkreis Ostvorpommern

Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1996

Lütow, 30.09.96



L. Bunt
Bürgermeister

Inhalt

1. Einleitung	3
1.1. Vorbemerkung	3
1.2. Anlaß und Aufgaben der Flächennutzungsplanung	4
1.3. Allgemeine Angaben zur Gemeinde	5
2. Vorgaben übergeordneter Planungen, Planungen der Gemeinde	7
2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.2. Sonstige übergeordnete Planungen (Natur- und Landschaftsschutz)	8
2.3. Planungen der Gemeinde	9
3. Natürliche Gegebenheiten, Landschaft, Geologie	10
4. Entwicklungskonzept	12
5. Bevölkerung	15
5.1. Bisherige Bevölkerungsentwicklung, Einwohnerstruktur	15
5.2. Künftige Bevölkerungsentwicklung	15
6. Wohnen	16
6.1. Anzahl, Eigentumsform und Ausstattung der Wohnungen	16
6.2. Ermittlung des Flächenbedarfes	17
7. Gewerbliche Wirtschaft	18
7.1. Vorhandene Unternehmen	18
7.2. Flächenbedarf	18
8. Fremdenverkehrswesen	19
8.1. Tourismus und Erholung	19
8.2. Kurwesen	20
9. Ausweisung und Darstellung von Bauflächen im F-Plan	21
- Neuendorf	21
- Netzelkow	22
- Lütow	23
10. Gemeinbedarf	26
11. Verkehr	27
11.1. Straße	27
11.2. Schiene	27
11.3. ÖPNV	27
11.4. Radverkehr	27
11.5. Fuß- und Wanderwege	28
12. Ver- und Entsorgung	29
12.1. Wasserversorgung	29
12.2. Abwasser	29
12.3. Oberflächenentwässerung	29
12.4. Elektroenergie	30
12.5. Gasversorgung	30
12.6. Wärmeversorgung	30
12.7. Abfallbeseitigung	30
12.8. Telekommunikation	30
13. Grünflächen	31
14. Landwirtschaft	32
15. Forstwirtschaft	32
16. Naturschutz und Landschaftspflege / Altlasten	33
17. Sonstige Nutzungen - Bergbau, Windkraftanlagen, Denkmalschutz	36
18. Flächenbilanz, Wohnbauentwicklung	38

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkung

Der am 31.03.1993 beschlossene Flächennutzungsplan Lütow wurde mit Erlaß des Innenministers M-V vom 09.08.1993 unter Herausnahme von Teilflächen sowie mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt. Der Maßgabe der Ausnahme einzelner Teilflächen von der Genehmigung trat die Gemeindevertretung durch Beschluß vom 25.10.1993 bei. Gleichzeitig wurde beschlossen, in einem Änderungsverfahren die Mängel zu beheben, welche zur Versagung der Genehmigung bezüglich der besagten Teilflächen führten.

Der Flächennutzungsplan mit Ausnahme der Teilflächen ist nach Bekanntmachung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 08.02.1994 wirksam geworden.

Von der Genehmigung ausgenommen waren folgende Flächen:

- Sondergebiet Camping
- Wohnbaufläche Lütow südlich der Zufahrtsstraße zum Campingplatz
(jwls. wegen verfahrensrechtlicher Mängel - Verstoß gegen § 3 Abs. 3 BauGB)
- Wohnbaufläche Lütow nördlich des Sondergebietes Fremdenverkehr
(wegen Abwägungsdefiziten / Verstoßes gegen § 1 Abs. 5 BauGB)
- Sondergebiet Kur Neuendorf (teilweise)
(wegen Mißachtung des § 7 Abs. 1 des 1. NatG M-V / 200-m-Gewässerschutzstreifen)
- Wohnbaufläche Neuendorf nördlich des Kurgebietes
(wegen Verstoßes gegen das Raumordnungsgesetz, mangelnden Erfordernisses sowie Verstoßes gegen § 7 Abs. 1 des 1. NatG M-V)

In der Folge entschied die Gemeindevertretung am 28.03.95,

- *die Wohnbaufläche Lütow, südlich der Zufahrtstraße zum Campingplatz auf den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 (in Aufstellung) zu beschränken,*
- *die Wohnbauflächen Lütow, beidseitig der Neuendorfer Straße auf eine Bautiefe von 50 m zu beschränken. (Nach einer Rücknahme der 50-m-Beschränkung am 23.05.95 wurde diese am 01.11.95 erneut bekräftigt.)*

Am 23.05.95 entschieden die Gemeindevertreter,

- *die Wohnbaufläche Neuendorf, nördlich des Kurgebietes zu streichen.*

Aufgrund einer Neubeurteilung der vorhandenen Ortslagen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzungsstruktur sowie wegen damit verbundener planungsrechtlicher Konflikte bei der Genehmigung von Einzelvorhaben im Bereich Wohnungsbau

- *werden die bisher als Dorfgebiete dargestellten Flächen nunmehr als Wohnbauflächen dargestellt.*

Weiterhin soll mit

- *der Darstellung eines Sondergebietes Hafen am Yachtlieger Achterwasser*

die Möglichkeit eröffnet werden, die für den Wassertourismus und -sport am Standort erforderliche Infrastruktur zu entwickeln.

Am 27.07.1995 wurde das Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock mit den städtebaulichen Leistungen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Lütow beauftragt.

1.2. Anlaß und Aufgaben der Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde hat einen Bauleitplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Aufgrund der gravierenden politischen Veränderungen und der damit verbundenen Veränderung des gesamten Städtebaurechts auf dem Territorium der neuen Bundesländer wurde es zur Vorbereitung und Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Lütow und zur Realisierung des Entwicklungskonzeptes der Gemeinde notwendig, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Die 1. Änderung des F-Plans wurde erforderlich aufgrund der Ausnahme einzelner Flächen von der Genehmigung und aufgrund der Präzisierung der Entwicklungsabsichten der Gemeinde nach ersten Erfahrungen bei seiner Durchsetzung und Anwendung.

Der F-Plan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und sonstiger übergeordneter Planungen in den Grundzügen dar. Die Gemeinde Lütow legt sich also politisch selbst fest, welche städtebaulichen (raumordnenden) Grobziele sie mittelfristig verfolgen will. Als Zeithorizont der Planung werden ca. 15 Jahre angesetzt.

Aus dem Flächennutzungsplan sind - nach Erfordernis - die Bebauungspläne (§ 8 BauGB) bzw. die Vorhabens- und Erschließungspläne (§ 7 BauGB-MaßnahmenG) zu entwickeln (Programmierungsfunktion gem. § 8 (2) BauGB). Der F-Plan ruft Anpassungspflichten für öffentliche Planungsträger hervor, soweit diese an der Planaufstellung beteiligt wurden und dem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Im Baugenehmigungsverfahren hat der F-Plan nur Bedeutung im Außenbereich als öffentlicher Belang (§ 35(3) BauGB), nicht in Gebieten mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Seiner Rechtsnatur nach ist der Flächennutzungsplan weder eine Rechtsnorm (kein Satzungsbeschluß durch die Gemeindevertretung) noch ein (anfechtbarer) Verwaltungsakt. Eine Verbindlichkeit gegenüber den Bürgern kann nicht abgeleitet werden, da kein Einzelfall geregelt wird, sondern die Zielvorstellungen zur Erreichung der städtebaulichen Ordnung in der Gemeinde lediglich dargestellt werden. Die Darstellungen des F-Plans sind beachtlich im Rahmen der Prüfung sonstiger öffentlicher Belange; sie sind jedoch nicht geeignet, die einem Vorhaben etwa entgegenstehenden materiellen öffentlichen Belange auszuräumen. Sollen sich die öffentlichen Belange durchsetzen, bedarf es in einem derartigen Falle der Aufstellung eines B-Plans oder VE-Plans.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland
- Planzeichenverordnung 1990 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5 f.)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 633) aufgrund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland.

1.3. Allgemeine Angaben zur Gemeinde

Die Gründung der Orte Netzelkow und Lütow erfolgte zu Beginn des 13. Jahrhunderts. Sie wurden laut Chronik 1228 erstmals erwähnt. Ende des 13. Jahrhunderts wird der Ort Neuendorf gegründet. In Netzelkow gab es ca. 30 Wohnhäuser, mehrere Bauern und Handwerker. 1229 wird hier auch die erste Pfarrstelle erwähnt, im Spätmittelalter wurde die heute unter Denkmalschutz stehende Kirche errichtet.

Wirtschaftlich waren in erster Linie die Holzwirtschaft und die Fischerei von Bedeutung. Darüber hinaus waren auf dem Gnitz gute Weideflächen vorhanden.

Zu dieser Zeit und auch im Verlauf der nächsten Jahrhunderte war Netzelkow der Hauptort der Halbinsel. Neuendorf und Lütow waren deutlich kleiner und bestanden nur aus wenigen Schnitterhäusern (Neuendorf) und Bauerngehöften (Lütow).

Erst in diesem Jahrhundert entwickelte sich Neuendorf zum größten und einwohnerstärksten Ort der Halbinsel, so daß hier einige zentrale Einrichtungen wie Verwaltung, Schule, Kulturhaus, Kindergarten, Verkaufseinrichtung und Feuerwehr angesiedelt wurden.

Ab 1965 wird auf der Insel die Förderung von Erdöl und Erdgas aufgenommen. Heute werden die Betriebsanlagen zurückgebaut, da eine weitere Ausbeutung der Vorräte nicht mehr wirtschaftlich ist.

Die Gemeinde Lütow liegt im Nordosten des Landkreises Ostvorpommern und gehört innerhalb des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Landesteil Vorpommern. Verwaltungstechnisch gehört die Gemeinde zum Amt Wolgast - Land mit Sitz in Wolgast.

Die Gemeinde hatte am 31.12.1991 344 Einwohner. Die Gemeindefläche umfaßt 16,43 km². Die Einwohnerdichte beträgt 20,9 EW/km².

Die Gemeinde Lütow ist dezentral organisiert und besteht aus drei Ortsteilen.

Neben Neuendorf als größtem Ortsteil liegt im Süden der Halbinsel Gnitz Lütow und östlich von Neuendorf der Ortsteil Netzelkow. Die beiden letztgenannten Ortsteile liegen unmittelbar am Achterwasser. Zum Gemeindegebiet gehört darüber hinaus noch die Insel Görmitz, die dem Ortsteil Netzelkow etwa 600 m vorgelagert ist. Sie ist mit der Halbinsel Gnitz durch einen Damm fest verbunden.

Geographisch liegt die Gemeinde im Westen der Insel Usedom auf der ca. 5 km langen und bis zu 2 km breiten Halbinsel Gnitz am Achterwasser.

Die Gemeinde Lütow grenzt im Süden an den Peenestrom, im Osten an das Achterwasser und im Westen an die Krumminer Wiek. Im Norden grenzt die Gemeinde an die Gemeinden Krummin und Zinnowitz (beide Krs. Ostvorpommern).

Benachbarte Orte sind Zinnowitz (ca. 5 km nördlich), Zempin (ca. 6 km nordöstlich), Trassenheide (ca. 8 km nordwestlich) und Krummin (ca. 8 km westlich).

Die Entfernung zu der auf dem Festland gelegenen, über eine Klappbrücke mit der Insel Usedom verbundenen Stadt Wolgast, beträgt ca. 10 km.

Wolgast übernimmt als Mittelzentrum der Region für die Gemeinde Lütow private und öffentliche Dienstleistungsfunktionen des gehobenen und längerfristigen Bedarfs.

Zur Kreisstadt Anklam (ca. 37 km) bestehen - bis auf die mit der Verwaltungsfunktion verbundenen Aspekte - traditionell kaum Beziehungen.

Zum Nachbarland Polen, die Staatsgrenze verläuft ca. 30 km östlich zwischen Kamminke und Swinemünde (GÜSt für Fußgänger), bestehen derzeit keine nennenswerten Verflechtungen.

Der Grenzlage kann jedoch wegen der sich verändernden politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen in den osteuropäischen Staaten mittelfristig wachsende Bedeutung zukommen.

Die Gemeinde ist gut an das regionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist aufgrund der starken Belegung der B 111 in der Sommersaison mit erheblichen Rückstaus bei Öffnung der Wolgaster Peenebrücke erschwert. Eine neue Straßen(klapp)brücke ist jedoch bereits in Bau. Die Entfernungen betragen

- zum Unterzentrum Zinnowitz (Kreisstraße OVP 29, ca. 5 km) mit Bahnanschluß für Nahverkehrszüge,
- zum Mittelzentrum Wolgast (B 111; ca. 10 km),
- zum Oberzentrum Greifswald - Stralsund (B 111, B 103; ca. 45 km)
- zur BAB A 11 (AS Prenzlau; ca. 100 km) und
- zum Regionalflugplatz Heringsdorf-Garz (ca. 35 km).

Die Anbindung an das überregionale Bahnnetz ist wegen der fehlenden Schienenverbindung zwischen Usedom und dem Festland deutlich erschwert; die Deutsche Bahn AG strebt eine Parallelführung ihrer Gleise auf der neuen Brücke über den Peenestrom an.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen, Planungen der Gemeinde

2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde ist durch § 1(4) BauGB sowie § 5(4) ROG verpflichtet, ihre Bauleitpläne (F-Plan, B-Pläne, VE-Pläne) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Planungen und Nutzungsregelungen, die nach Vorschriften außerhalb des BauGB festgesetzt werden, sind im F-Plan zu berücksichtigen und sollen nach § 5(4) BauGB nachrichtlich übernommen werden. In Betracht kommen hier die in § 38 BauGB aufgeführten Fachplanungen nach bundes- und landesrechtlichen Vorschriften (Bundesfernstraßengesetz, Bundesbahngesetz, Telegrafenerwegesetz, Luftverkehrsgesetz, Personenbeförderungsgesetz, Abfallbeseitigungsgesetz, Landesstraßengesetz etc.). Damit wird die rechtzeitige Koordination aller Planungen gesichert. Hier besteht ebenso eine Anpassungspflicht der Gemeinde, da sie regelmäßig zuvor in vollem Umfang einschließlich der Klagemöglichkeit beteiligt war.

In Aussicht genommene Planungen sollen im Plan vermerkt werden; das heißt, daß die Gemeinde in ihren eigenen Zielvorstellungen hierauf nicht zwingend Rücksicht nehmen muß. Ein Vermerk über eine in Aussicht genommene übergeordnete Planung hat rein informatorischen Inhalt und wird nicht Bestandteil der gemeindlichen Planung.

Die Gemeinde Lütow ist der Planungsregion Vorpommern zuzuordnen und liegt im Ordnungsraum Greifswald im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und des ländlichen Zentralortes Zinnowitz.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V vom 16.07.1993 (ELROP M-V) und im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern festgesetzt. Letzteres befindet sich gegenwärtig in Aufstellung.

Danach übernimmt die Gemeinde keine zentralörtlichen Funktionen. Die gemeindlichen Planziele sind davon ableitend auf eine angemessene Eigenentwicklung festgelegt (ELROP M-V Pkt. 4.2.). Für die Gemeinde Lütow wird im Wohnungsbau ein Zuwachs von ca. 30 Wohneinheiten im FNP - Zeitraum als raumordnerisch vertretbar eingeschätzt (Erörterungsgespräch zur Bauleitplanung der Gemeinde Lütow beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald am 20.06.95).

Die Eigenentwicklung einer Gemeinde ist abhängig von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der Verringerung der Belegungsdichte, dem Ersatzbedarf sowie dem Bedarf der örtlichen Wirtschaft und Landwirtschaft. Im Rahmen der Eigenentwicklung müssen die Ansprüche auf eine angemessene Wohnraumversorgung (Fläche, Ausstattung) erfüllt werden.

Im gewerblichen Bereich gilt dies i.d.R. für die Neuansiedlung von Unternehmen, die der örtlichen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen dienen (Einzelhandel, Handwerk) sowie für Betriebserweiterungen ortsansässiger Unternehmen und die Ansiedlung von Betrieben, die an besondere Standortbedingungen (z.B. Rohstoffvorkommen) gebunden sind.

Der Eigenbedarf bezieht sich ausdrücklich auf „Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft“ und beinhaltet nicht den Bedarf, der etwa durch größere Wanderungsgewinne oder Ansiedlungsbegehren regional und überregional operierender gewerblicher Unternehmen ausgelöst würde (Grenze der kommunalen Planungshoheit).

Landesplanerische Stellungnahme vom 23.10.92:

Die weitere Ausgestaltung des OT Neuendorf als Hauptort der Gemeinde durch Lückenschließung und weitere städtebauliche Abrundung des Bestandes sowie Neuausweisung einer Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand wird durch die Landesplanungsbehörden mitgetragen.

Aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage erhält Lütow vorrangig eine Wohn- und Erholungsfunktion zugewiesen.

Der OT Netzelkow sollte keine flächenmäßige Ausdehnung erfahren, sondern sich nur bedingt durch Lückenschließungen entwickeln. Bezüglich des Hafengebietes (Yachtlieger Achterwasser) wird auf den sensiblen Landschaftsraum hingewiesen.

Im Bereich des Fremdenverkehrswesens ist insbesondere ein angemessenes Verhältnis zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit der Gemeinde zu entwickeln (ELROP M-V Pkt. 6.4.). Aufgrund der Lage im **Tourismusentwicklungsraum** wird generell ein Verhältnis von ca. 1,5 Übernachtungsplätzen je Einwohner (incl. Campingplatz) als raumverträglich angesehen. Mit der Planung der „Feriensiedlung Lütow“ (ca. 100 Betten) sowie dem Fremdenverkehrsgebiet und dem Campingplatz ist damit die Entwicklungskapazität der Gemeinde zunächst ausgeschöpft. (Landesplanerische Hinweise vom 10.08.95 zum VEP Nr. 9)

Landesplanerische Stellungnahmen vom 05.03.96, 16.09.96:

Zur nachfolgend erläuterten 1. Änderung des F-Plans wird die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung durch das ARL Vorpommern bestätigt.

Die Wohnbauentwicklung geht noch über den Eigenbedarf der Gemeinde hinaus, wird jedoch als max. Obergrenze im Entwicklungszeitraum landesplanerisch mitgetragen. Bisher erhobene Bedenken werden zurückgestellt. Die Planungsabsichten Kur und Camping befinden sich generell in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, sind jedoch hinsichtlich ihrer Kapazität abschließend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beurteilen. Die Raumverträglichkeit dieser SO - Gebiete ist nach Prüfung des Einzelfalls ggf. im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens zu prüfen.

Die künftige Nutzung und Erschließung des Gewerbestandortes Neuendorf sollte bedarfsabhängig und ausschließlich für die Nutzung örtlicher Bedarfsträger erfolgen und damit als langfristige Vorhaltefläche dienen. Die gewerblichen Planungsabsichten in Netzelkow sind, soweit eine Ausweisung für zwingend erforderlich gehalten wird, zweckgebunden festzusetzen.

Das geplante Gebiet SO/Hafen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Größe und Kapazität des Yachtliegers, die derzeit mit 80 LP angegeben wird. Der Ausbau des Hafengebietes und die Entwicklung der Liegeplätze in einem sensiblen Landschaftsraum sind landesplanerisch abschließend auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung und konkreter Kapazitätsgrößen zu prüfen und zu bewerten. Generell stehen der hafengebundenen Entwicklung in diesem Bereich Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

2.2. Sonstige übergeordnete Planungen und Regelungen

Die gesamte Gemeinde gehört mit zum Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“ (Kreisverordnung v. 01.07.1993). Das Schutzziel besteht in der Erhaltung des Landschaftsbildes der alten Kulturlandschaft. Weiterhin soll die Artenvielfalt von Fauna und Flora durch vorrangig nichtintensive Bewirtschaftung der Äcker, Wiesen und Weiden entsprechend der Vielgestaltigkeit der Landschaft entwickelt werden. Das Schutzziel beinhaltet die Erhaltung und Wiederansiedlung gefährdeter und vom Aussterben bedrohter Arten wie Pflanzen der Sumpf- und Feuchtgebiete sowie der Magerstandorte. Die hydrologische Situation des LSG wird durch die Krumminer Wiek und das Achterwasser bestimmt. In Vorbereitung ist dazu eine weitere Verordnung zur Festsetzung des Gebietes als „Naturpark Usedom“.

Für das Gebiet des geplanten Naturparkes wurde im Auftrage des Nationalparkamtes M-V eine Studie zur Ausweisung potentiell als NSG geeigneter Flächen erarbeitet (ILN Greifswald, 1992). Unter geomorphologischen, landschaftsbildnerischen, naturräumlichen faunistischen, floristischen etc. Aspekten wurde das Gebiet erfaßt und bewertet. Für schützenswerte und schutzbedürftige Teilbereiche wurden entsprechende Empfehlungen für den weiteren Handlungsbedarf gegeben.

Südspitze Gnitz: Entsprechend der Verordnung des Umweltministers v. 27.09.94 (GVOBl. M-V S. 994) wurde die Südspitze der Halbinsel Gnitz mit einem 50 m breiten Wasserstreifen in einer Größe von ca. 61,3 ha zum Naturschutzgebiet „Südspitze Gnitz“ (Nr. 248) erklärt.

Als Schutzziel wird der Schutz und die Erhaltung der Standortvielfalt dieses Gebietes (Höwtland, Höhenzüge mit Magerrasenflächen, offene Dünen und Strandflächen, Steilufer mit wertvollem Gehölzbestand, Salzwiese am Möwenort, Feuchtbiotope am Rintnitz und Geisesee, Wacholder- und Kiefernwald auf dem Weißen Berg) sowie die Sicherung der Lebensstätten zahlreicher Tier- und Pflanzenarten, die auf extensive Beweidung angewiesen sind, angegeben.

Görmitz: Aufgrund der vorhandenen Lebensraumqualitäten (Überflutungsgrasland, Rückzugsraum und Brutgebiet für wiesenbrütende Singvögel und Weidelemikolen) ist die Festsetzung des Görmitz mit Twelen als NSG vorgesehen. Der entsprechende Verordnungsentwurf (vom Jan./96) durchläuft derzeit das Aufstellungsverfahren (federführende Stelle: Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz M-V). Ein abschließender Erörterungstermin ist noch für den Monat Juli 1996 festgesetzt. Der Eigentümer der Liegenschaften hat der Naturschutzfestsetzung bereits zugestimmt, so daß einer förmlichen Festsetzung des Görmitz als NSG - mit Ausnahme der Fläche des ehem. Ferienlagers - keine grundsätzlichen Aspekte entgegenstehen. Mit der entsprechenden Verordnung ist zum Jahresende 1996 zu rechnen.

Für das Gebiet soll weiterhin eine naturschutzgerechte landwirtschaftliche Nutzung aufrechterhalten werden. Der Inselkern wird unverändert bewirtschaftet. Auf den östlichen Überflutungsgrasflächen soll der Schilfbestand zurückgedrängt und v.a. durch Beweidung nachhaltig unterdrückt werden. Die Baumreihe und der Schilfgürtel am Westufer sollen unverändert erhalten werden.

Twelen: Seitens des Naturparkes Insel Usedom wird derzeit ein Durchstich durch den Damm zwischen Twelen und Achterwasser erwogen. Im Twelen ist aufgrund des Dammbaues in den 70-er Jahren der Wasseraustausch unter das erforderliche Minimum zurückgegangen. (Der Bereich des Achterwassers ist insgesamt bereits sehr austauscharm.) Die Folge ist eine zunehmende Verschlickung und Sauerstoffarmut dieses Bereiches, denen durch den erwogenen Durchstich wirkungsvoll begegnet werden könnte. Konkrete Planungsabsichten oder Detailvorstellungen zu dieser Maßnahme bestehen gegenwärtig jedoch noch nicht.

Eichholz: Für das Gebiet besteht die Empfehlung zur Festsetzung als NSG aufgrund der o.g. ILN-Studie. Beim Naturpark Usedom werden gegenwärtig die Voraussetzungen für eine derartige Festsetzung (Artenausstattung, besondere Lebensräume etc.) geprüft.

Die Gemeinde ist an drei Seiten vom Wasser der Krumminer Wiek bzw. des Achterwassers umgeben. Im Südosten und Osten ist das Gemeindegebiet durch den Neuendorfer Deich geschützt. Die Hochwasserwahrscheinlichkeit wird 10-jährig mit 0,85 m, 20-jährig mit 0,95 m, 50-jährig mit 1,10 m und 100-jährig mit 1,30 m angegeben. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) des Achterwassers beträgt gemäß Generalplan Küste 1,75 m ü.HN.

Aufgrund von Sackungen und Setzungen bis auf 1,20 m ü.HN kann der Deich I. Ordnung „Neuendorf“ z.Zt. keinen dem BHW entsprechenden Hochwasserschutz sicherstellen. Planungen dazu sind noch nicht angelaufen. Da das Land nur zum Schutz der zusammenhängend bebauten Gebiete verpflichtet ist und die o.g. Deiche überwiegend landwirtschaftliche Flächen schützen, können bei einer Neukonzeption der Deichanlagen Großteile der Poldergebiete aus dem Schutzsystem des Landes entfallen (z.B. Ringeindeichung der Ortslagen).

2.3. Planungen der Gemeinde

Bei der Gemeinde Lütow sind gegenwärtig folgende Planungen im Aufstellungsverfahren:

Bezeichnung	Planungsziel	Verfahrensstand (teilweise durch Verfahrensfortschritt überholt)
B-Plan Nr. 1 Lütow, westlich der Neuendorfer Straße	Feriersiedlung / allg. Wohngebiet, 12 WE	Entwurfs- und Auslegungsbeschuß nach Änderung
B-Plan Nr. 2 Lütow, östlich der Neuendorfer Straße	allgem. Wohngebiet 6 WE	Abwägungs- und Entwurfsbeschuß nach Änderung
B-Plan Nr. 3 Lütow, westlich der Neuendorfer Straße	allg. Wohngebiet, 9 WE	Abwägungs- und Entwurfsbeschuß nach Änderung
VE-Plan Nr. 1 Lütow, Ortslage	Wohnanlage, 6 Häuser, 18 WE	Abwägungsbeschuß
VE-Plan Nr. 4 Lütow, nördlich der „Großen Höllenkammer“	allg. Wohngebiet, 3 WE	Abwägungsbeschuß
VE-Plan Nr. 7 Yachtlieger Achterwasser	Infrastruktur- und Serviceeinrichtungen für Hafenbetrieb, Betriebsgebäude Schilfrohrweiberei	Aufstellungsbeschuß, Planungsanzeige
VE-Plan Nr. 8 Campingplatz Lütow	leichte Ferienunterkünfte	Vorentwurf, Planungsanzeige
VE-Plan Nr. 9 Ferienhausgebiet Lütow	12 Feriendoppelhäuser	Landesplanerische Stellungnahme

3. Natürliche Gegebenheiten, Landschaft, Geologie

Geologisch gesehen ist die Insel Usedom eine im Diluvium entstandene Endmoränenlandschaft, die nach dem Abschmelzen des Eises aus mehreren diluvialen Inselkernen durch Sand- und Schlickanlandungen zusammenwuchs.

Die pleistozänen Kerne im mittleren und nördlichen Teil der Insel Usedom stellen keine Endmoränenbildungen dar. Die genannten Vollformen liegen im Grundmoränenbereich und bestehen aus glazialen, glazifluvialen bis glazilimnischen Bildungen. Die zugehörige Randlage (Endmoräne) dieses sog. Mecklenburger Gletschervorstoßes verläuft im südlichen Teil der Insel (zw. Morgenitz, Zirchow, Kamminke).

Die Räume zw. den pleistozänen Inselkernen werden durch holozäne Küsten- und Niederungsablagerungen mit Mächtigkeiten bis ca. 10 m eingenommen. Hierbei handelt es sich um Sande, die oberflächlich oft zu Dünen aufgeweht wurden. Im Niederungsbereich wird der holozäne Sand, der des öfteren mit Muschelschalenresten, humosen Boden- und Ortseinbildungen und gelegentlich auch mit Torfstreifen durchsetzt ist, durch organische Böden wie Moorerde und Torf bedeckt.

In der Gemeinde stehen im mittleren und südlichen Teil pleistozäne Böden an. Etwa westlich der Linie Neuendorf - Lütow handelt es sich vorwiegend um sog. Untere Sande. Im Ostteil steht hauptsächlich Geschiebemergel an, der teilweise durch geringmächtige Sande bedeckt wird. Auch der Görmitz wird überwiegend durch Geschiebemergel aufgebaut. Im Norden der Gemeinde tauchen die pleistozänen Sande zur Tiefe hin ab und werden durch holozäne Sande mit geringmächtiger Torfbedeckung überlagert.

Die überwiegend vorherrschenden Sandböden sind teilweise stark degradiert (Bodenwertzahl: 35).

Aus lagerstättengeologischer Sicht ist zu bemerken, daß der Bereich westlich der Linie Lütow - Neuendorf sandhöfzig ist. Der relativ geringe Kenntnisstand rechtfertigt jedoch nicht die Ausgrenzung lagerstättengeologischer Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete. Nach positivem Ausgang entspr. Erkundungsarbeiten können die genannten Rohstoffe zur Deckung des örtlichen Bedarfes beitragen.

Das obere Grundwasser im südlichen und mittleren Teil der Gemeinde ist nach der Karte der Grundwassergefährdung (M 1:50.000) überwiegend nur relativ geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen, bedingt durch den wechselhaften Aufbau der Versickerungszone und durch fehlende bzw. nur geringmächtige bindige Deckschichten. In einigen Teilflächen (z.B. im Westteil der Ortslage Neuendorf) muß von ungeschützten Bedingungen ausgegangen werden. In dem Niederungsgebiet im nördlichen Teil der Gemeinde ist das ungespannte, in < 2m Tiefe einsetzende Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringende Schadstoffe ungeschützt.

Die drei für die Insel charakteristischen Hauptlandschaften, Buchenmischwälder auf den Dünen und an der Steilküste zur offenen See, flache Verlandungsgebiete mit Kiefernwaldbewuchs sowie Mooren und Wiesen auf der Haff- und Achterwasserseite, finden sich auf dem Territorium der Gemeinde Lütow/Neuendorf alle wieder.

Diese Landschaftsbereiche sind gekennzeichnet durch einen artenreichen Bestand an Pflanzen und Tieren.

Das Plangebiet ist im nördlichen Teil (Eichholz) und dem Teil östlich der Straße Neuendorf - Lütow fast eben mit nur leichten Geländeerhebungen.

Das Relief des westlichen Teils der Halbinsel zwischen Buchberg und der Südspitze ist stärker profiliert und weist Erhebungen zwischen 20 m und 30 m auf. Die höchste Erhebung mit 32,1 m. ist der "weiße Berg" im Süden der Insel.

Am westlichen Ufer sind die Steilabbrüche zum Achterwasser bemerkenswert.

Das Gemeindegebiet ist insgesamt durch eine umfangreiche und vielschichtige naturräumliche und Landschaftsausstattung gekennzeichnet.

Zu nennen ist hier zunächst das bereits festgesetzte Naturschutzgebiet „Südspitze Gnitz“ mit Magerrasenflächen, offenen Dünen und Strandflächen, Steilufer mit wertvollem Gehölzbestand, der Salzwiese am Möwenort, Feuchtbiotopen am Rinnitz und Geisesees sowie mit Wacholder- und Kiefernwald auf dem Weißen Berg.

Auf der Görmitz befinden sich umfangreiche Flächen mit Überflutungsgrasland, das zunächst aufgrund des § 20c BNatSchG und des § 2 (1) des 1. NatG M-V als Biotop vor Zerstörungen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützt ist, sowie mit ausgedehnten Verlandungsräumen. Der Görmitz fungiert aufgrund der relativen Ungestörtheit vor anthropogenen Beeinflussungen und der günstigen naturräumlichen Bedingungen als Rückzugsraum und Brutgebiet für wiesenbrütende Singvögel und Weidelenikolen und wird daher bei der unt. Naturschutzbehörde als Vogelschutzgebiet geführt. Aufgrund der

vorgenannten Lebensraumqualitäten ist die Festsetzung des Görnitz als NSG vorgesehen (s. Pkt. 2.1.).

Das Eichholz im Norden der Gemeinde ist in seiner repräsentativen Qualität als naturnaher Laubholz - Mischwald sowie in seiner Ausdehnung auf der Insel Usedom nahezu einmalig. Die reiche faunistische und floristische Artenausstattung begründet eine besondere Schutzwürdigkeit des Bereiches Eichholz. Im Ergebnis der Studie des ILN wird für das Gebiet eine NSG - Festsetzung empfohlen.

Neben den vorgenannten schützenswerten Gebieten existieren eine Vielzahl einzelner Biotope, die dem besonderen Schutz des § 20c BNatSchG, § 2 (1) des 1. NatG M-V vor Zerstörung oder Beeinträchtigung unterliegen. Eine vollständige Aufzählung im F-Plan übersteigt den Darstellungsrahmen dieser Planungsebene und bedarf im übrigen vielfach auch einer detaillierten und fachlich kompetenten Bewertung vor Ort. Im Folgenden sollen daher wesentliche der geschützten Biotope beispielhaft genannt und allgemein beschrieben werden.

Augenfällig sind die Schilfgürtel, die die Uferlinie der Halbinsel Gnitz bis auf wenige Unterbrechungen säumen. Es handelt sich hier der Entstehung nach um eine Bodden - Zuwachsküste mit Verlandungsprozessen und demzufolge starkem Pflanzenwachstum. Der Bewuchs ist durch Phragmites-Röhricht, ein artenarmes Landröhricht, geprägt, das oft auch im Zusammenhang mit brachgefallenen Naßwiesen (zw. Netzelkow und Lütow, nördl. Netzelkow) auftritt.

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere stehende Kleingewässer. Besonders markant ist hier die Große Höllenkammer östlich des Ferienhausgebietes Lütow. Weitere solcher Kleingewässer befinden sich im Neuendorfer Park und südlich von Neuendorf, westlich der Straße nach Lütow. Sie sind gekennzeichnet durch einen dauerhaften Wasserstand und heterogene Röhrichtbestände mit Schilf, Rohrkolben, Binsen u.ä., teilweise Verbuschungen (v.a. Weidengebüsche) sowie Gehölzreihen oder -säume als Birken-Erlen-Bruch (Neuendorf) oder aus Schmalblattweiden.

Weiterhin finden sich östlich der Gr. Höllenkammer, östlich des Wäldchens nahe der Wochenendhaus-siedlung und nordwestlich von Lütow temporäre Kleingewässer ohne Zu- oder Abfluß, die durch Regen-, Schmelz- oder Grundwasser gespeist werden und dann i.d.R. wieder austrocknen. Diese Biotope weisen keine typischen Wasserpflanzen auf, sind mitunter verbuscht und mit Landröhricht bestanden. Östlich von Lütow ist noch der Bereich des Hügelgrabes als Magerstandort zu den geschützten Biotoptypen zu zählen.

Die Alleen und einseitigen Baumreihen gelten nach § 4 des 1. NatG M-V als geschützte Landschaftsbestandteile i.S.v. § 18 BNatSchG. Zu nennen sind hier insbesondere die Allee nach Netzelkow, jedoch auch die - lückenhaften - Bestände entlang der Gemeindestraße bis nach Lütow. Handlungen, die zu einer Beseitigung, Zerstörung oder Veränderung der Alleen / Baumreihen führen können sind unzulässig. Ausnahmen regelt die unt. Naturschutzbehörde.

4. Entwicklungskonzept

Der politische Wandel in den neuen Bundesländern wirft in allen Lebensbereichen neue Probleme auf. Davon ist auch - oder gerade - der ländliche Siedlungsraum betroffen. Gegenwärtig wird deutlich, daß die Probleme in den ländlichen Gemeinden zwar nicht minder gravierend sind als die in den Städten, daß sie aber aufgrund der geringeren Besiedlungsdichte und der damit im allgemeinen verbundenen verminderten Effizienz durchzuführender Maßnahmen sowie aufgrund der deutlich begrenzten Finanzkraft der Landgemeinden wesentlich komplizierter zu lösen sind, ohne dabei die gemeindliche Gesamtentwicklung aus dem Auge zu verlieren.

War die Gemeinde Lütow bislang durch die Entwicklung der Landwirtschaft und deren wirtschaftliche Kraft bestimmt, so erlebt sie gegenwärtig diesbezüglich einen einschneidenden Funktionsverlust. Die Landwirtschaft ist als Siedlungsfaktor und auch arbeitsmarktpolitisch nicht mehr relevant.

Als neuer Siedlungsfaktor treten i.d.R. gewerbliche, meist mittelständige Unternehmen in den ländlichen Raum ein. Diese Entwicklung ist in der Gemeinde aufgrund der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (s.a. Nr. 2) jedoch bestenfalls auf kleinere Unternehmen, die der örtlichen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen dienen (Einzelhandel, Handwerk) sowie auf Betriebserweiterungen ortsansässiger Unternehmen beschränkt und kann ein siedlungspolitisch nennenswertes Gewicht nicht erlangen. Die etwas abseitige Lage der Gemeinde ohne Durchgangsverkehre und die bessere Lagegunst an Standorten entlang der B 111 unterstreichen diese Situation.

Schwerwiegende Entwicklungsprobleme in der Gemeinde Lütow sind damit v.a.:

- Rückgang der Bedeutung der Landwirtschaft,
- fehlende Arbeitsplätze im Nahbereich,
- kommunale Finanzschwäche,
- geringe private Investitionsbereitschaft und -möglichkeiten,
- bauliche Mißstände.

Zugleich besteht aber in der Bevölkerung eine hohe Wertschätzung des Lebens im Dorf. Das ist auch auf spezifische Standortvorteile zurückzuführen, die den meisten Landgemeinden eigen sind und die verstärkt freigelegt und aktiviert werden müssen. Dazu zählen insbesondere Qualitäten wie

- Landschaft, Naturnähe, Freiräume, geringere Umweltbelastungen,
- i.d.R. vorteilhafte Bauland- und Immobilienpreise,
- Möglichkeiten familiengerechten Wohnens und
- die Überschaubarkeit und Sicherheit sozialer Beziehungen.

Der Siedlungsfaktor Wohnstandort Dorf gewinnt so zunehmend an Bedeutung. Aufgrund der vorliegenden Baulandnachfragen (37 Anträge teilweise aus der Gemeinde, vornehmlich aus dichter besiedelten Gebieten der Region) ist ein deutlicher Wohnsiedlungsdruck erkennbar. Er geht u.a. zurück auf einen tiefgreifenden Wertewandel, den Wunsch nach Unabhängigkeit von mietvertraglichen und nachbarschaftlichen Rücksichten, nach familiengerechterem Wohnen in „ruhiger“, „gesunder“ Umgebung sowie letztlich auch auf die gewachsene Mobilität, die den möglicherweise längeren Arbeitsweg in den Hintergrund stellt.

** In der Ausprägung der Gemeinde zu einem qualitätvollen ländlichen Wohnstandort in einer reizvollen, abwechslungsreichen landschaftlichen Lage und mit guter Straßenanbindung nach Wolgast sowie nach den Bäderorten an der Usedomer Außenküste sieht die Gemeinde somit ihre vorrangigen Entwicklungschancen.*

Unter Beachtung des sich allgemein vollziehenden Strukturwandels des Dorfes zum Wohnstandort gilt es, die dörfliche Identität zu wahren. Die dörflichen Strukturen sollen erhalten und städtische Siedlungselemente möglichst in der Stadt belassen werden. Die in der Vergangenheit häufig unterlassene bauliche Reproduktion des Dorfes sollte durch private Initiativen unter Nutzung öffentlicher Förderung kompensiert werden; öffentliche und private Maßnahmen sind auf das Ortsbild insgesamt abzustimmen.

Nachteile der städtischen Siedlungsformen (Verkehr, Lärm, räumliche Enge, hohe Flächenversiegelung, häufig Grünflächendefizit) sollen in der Ortsentwicklung vermieden werden, um Defizite des ländlichen Wohnens (etwa größere Entfernungen, geringerer Versorgungsstandart mit Waren, Dienstleistungen, Kultur, sozialen Diensten...) aufzuwiegen und damit das Wohnen in der Gemeinde Lütow auch für nachfolgende Generationen wieder erstrebenswert zu machen und weiteren Wanderungsverlusten vorzubeugen.

** Die gegenwärtig geringe Einwohnerzahl ist mindestens soweit zu erhöhen, daß Mindestfunktionen der öffentlichen und privaten Infrastruktur im Gemeindegebiet wirtschaftlich erhalten bzw. neu belebt werden können.*

Dazu zählen insbesondere Kindertageseinrichtung, freiwillige Feuerwehr, örtliche Gastronomie, Möglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung mit Gebrauchsgütern des täglichen Bedarfs. Ein angemessener Einwohnerzuwachs ist dabei die Grundlage für einen effektiven Einsatz öffentlicher Mittel zur Sicherung und zum Ausbau der Infrastruktur sowie auch für privates Investitionsinteresse.

** Die bestehenden Ortslagen sollen unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen sinnvoll baulich abgerundet werden; vorhandene Lückenstandorte sollen möglichst einer baulichen Nutzung zugeführt werden.* Damit werden gleichzeitig vorhandene Erschließungsanlagen ohne unmittelbare öffentliche Zusatzaufwendungen effektiver genutzt. Unter Beachtung der durch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vorgegebenen ökologischen Ausgleichsfunktion der Gemeinde im Siedlungsraum soll sich der Wohnungsneubau neben den bereits in der planerischen Umsetzung befindlichen Standorten (s. Pkt. 2.3.) künftig auf Innen- und unmittelbare Ortsrandlagen beschränken. Damit wird eine weitere Landschaftszersiedlung vermieden und eine flächenschonende und kostengünstige Erschließung sichergestellt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden minimiert.

** Kleinere gewerbliche Unternehmen aus dem Bereich des Handwerks und des örtlichen Dienstleistungsgewerbes sollen dem Bedarf entsprechend sowie unter Beachtung der überwiegenden Wohnnutzung und der baulichen Einfügung in die Ortslagen integriert werden.* Die Ansiedlung soll dabei auf den Rahmen des gemeindlichen Arbeitskräftepotentials ausgerichtet sein.

** Bestehende gewerbliche Unternehmen sollen in ihrem Bestand gesichert werden, notwendige Flächen für Betriebserweiterungen sind am Standort vorzuhalten.*

** Aufgrund ihrer Lage im Tourismusentwicklungsraum Usedom ist die Gemeinde Lütow bestrebt, das Tourismus- und Fremdenverkehrsgewerbe als neuen Wirtschaftszweig und Siedlungsfaktor zu erschließen.*

Die oben beschriebene „etwas abseitige Lage“ der Gemeinde bietet unter diesem Aspekt im Zusammenspiel mit der reizvollen, vielgestaltigen landschaftlichen Situation vielfältige Ansatzpunkte für die Entwicklung des sog. sanften Tourismus. Letzteres beinhaltet insbesondere die Entwicklung touristischer Angebote, die sich baulich in die vorhandene, dörfliche Siedlungsstruktur integrieren und die von den landschaftlichen und naturräumlichen Reizen und Ressourcen partizipieren, ohne diese zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Dabei wird eine möglichst vielschichtige Angebotsstruktur im touristischen Bereich angestrebt, um einen reinen Spitzensaisonbetrieb weitgehend zu vermeiden.

Ansätze für den Aufbau einer touristischen Infrastruktur sind im Gemeindegebiet mit dem Campingplatz Lütow traditionell vorhanden. Ein Gebiet für Ferienwohnungen mit entsprechender Infrastrukturausstattung (u.a. gedecktes Schwimmbecken, Gastronomie) ist gegenwärtig in der Realisierung, ein weiteres Ferienhausgebiet (ca. 24 Ferienwohnungen in Lütow) ist in Vorbereitung.

Gute Möglichkeiten der weiteren Profilierung der Gemeinde auf dem Fremdenverkehrssektor bietet auch der Yachtlieger Achterwasser.

** Dem Aufbau einer adäquaten, nachfolgenden Infrastrukturausstattung der Gemeinde für diese (touristische) Entwicklung ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen.*

Dazu zählen v.a. Angebote der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung, gastronomische Einrichtungen, Rad- und Wanderwege.

Lütow

Das traditionelle Bauerndorf entwickelte sich in der Vergangenheit vornehmlich zum Wohnstandort. Diese Entwicklung soll durch die Ausweisung und verbindliche Planung neuer Wohnbauflächen am nördlichen Ortseingang und die Nutzung vorhandener Baulücken weiter ausgeprägt werden.

Die landschaftlich interessante Lage direkt am Achterwasser ist Ansatzpunkt für eine im Wesentlichen auf zwei Standorte begrenzte Entwicklung kleinerer Fremdenverkehrsgebiete in ländlicher Baustruktur. Der vorhandene Campingplatz „Naturcamping Usedom“ soll unter Beibehaltung der gegenwärtigen Aufnahmekapazität qualitativ aufgewertet werden.

Neuendorf

Neuendorf, im Herzen der Halbinsel Gnitz gelegen, soll nach dem Fortfall der Landwirtschaft als prägendem Faktor weiter zum Wohnstandort entwickelt werden. Am nördlichen Ortsrand ist eine geringfügige Abrundung der vorhandenen Bebauung vorgesehen.

Die jüngere Siedlung östlich Neuendorfs im Bereich der Erdöl- / Erdgas - Bohrfelder soll zunächst im Rahmen des vorhanden Bestandes weiterentwickelt und ggf. durch Lückenschließungen ergänzt werden. Aufgrund des geringen Ausmaßes dieses Siedlungssplitters ohne selbstständiges Siedlungsgebiet ist dieses Gebiet zunächst Außenbereich gem. § 35 BauGB. Vorhandene Nutzungen und Ge-

bäude können aufgrund des Bestandsschutzes erhalten und erneuert werden. Durch eine Außenbereichssatzung nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG ist sicherzustellen, daß eine Nutzung vorhandener Lücken für Wohnbauzwecke und kleinere gewerbliche Vorhaben möglich ist.

Als Ortsteil mit der höchsten Einwohnerkonzentration bleibt Neuendorf weiterhin Sitz von Einrichtungen des Gemeinbedarfs der Gemeinde.

Aufgrund der Entdeckung von Sohlevorkommen, die für therapeutische Anwendungen im Kurwesen geeignet sind, und der damit zusammenhängenden Interessenbekundung mehrerer Betriebsgesellschaften für Kurkliniken entschließt sich die Gemeinde, nordwestlich der Ortslage Neuendorf, zur Krumminer Wiek hin eine Baufläche zur Entwicklung eines Kurgebietes vorzuhalten. Damit soll die Fremdenverkehrsfunktion als Wirtschaftsfaktor mittelfristig weiter ausgebaut werden.

Netzelkow

Netzelkow soll als Kirchdorf und vormals kultureller Hauptort der Halbinsel Gnitz baulich und gestalterisch aufgewertet werden.

Der Ortsteil Netzelkow soll als reiner Wohnstandort im Wesentlichen auf seine gegenwärtige Siedlungsfläche beschränkt bleiben - Lückenschließungen sowie geringfügige Abrundungen einbegriffen. Dazu ist der baulich nutzbare Bereich des Ortes durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 klarzustellen und ggf. im Rahmen der Möglichkeiten des § 34 BauGB unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke geringfügig abzurunden.

Im nördlichen Anschluß an die Ortslage befindet sich ein ehemals als Erdölverladeeinrichtung des VEB Erdöl Grimmen genutzter Schiffsanleger, der als Erdölverladeeinrichtung genutzt wurde. Die Anlage wurde 1991 privatisiert. Gegenwärtig wird sie als Anlegestelle „Yachthafen Achterwasser“ genutzt. Dazu liegen eine Betriebsgenehmigung des Landrates des Kreises Ostvorpommern (Schreiben v. 15.09.1995) auf der Grundlage des Wasserverkehrsgesetzes, eine strom- und schiffahrtpolizeiliche Genehmigung und eine wasserrechtliche Genehmigung vor.

Die Anlage verfügt über 80 Liegeplätze von 8 m bis 15 m Länge bei einer Wassertiefe zwischen 2,80 m und 1,40 m. Das in den Seekarten ausgewiesene Fahrwasser hat eine Tiefe von 2,80 m. Die maximale Bootsgröße liegt bei 760 t Wasserverdrängung. Mit der vorhandenen Befeuerung und den Ansteuerungstonnen ist die Anlage sowohl für den Sportboot- als auch für den gewerblichen Schiffsverkehr geeignet.

Die vorhandenen wasserseitigen Anlagen sind Ausgangspunkt für einen maßvollen Ausbau als weiteres touristisches Angebot im Gemeindegebiet. Für eine ordnungsgemäße Nutzung und Betreibung des Yachthafens sind zweckgebundene, landseitige Infrastruktureinrichtungen unentbehrlich. Dazu zählen eine Hafenmeisterei mit Wohnraum für das Aufsichtspersonal, landseitige Winterliegeplätze (gedeckt und ungedeckt) mit einem Service- und Reparaturbereich für Sportboote sowie sanitäre Einrichtungen für Wassersportler.

Die Gemeinde unterstützt diese standortgebundene Entwicklung zu einem nach modernen Gesichtspunkten ausgerüsteten und betriebenen Sportbootanleger mit qualitätsgerechten, notwendigen Folgeeinrichtungen.

Weiterhin werden im Bereich Netzelkow umfangreiche Flächen für die Schilfgewinnung bewirtschaftet. Mit der Stilllegung von Grünflächen bietet sich hier vermehrt die Möglichkeit der Nutzung von Schilf als nachwachsendem Rohstoff. Die Schilfgewinnung und -verarbeitung kann zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten insbesondere in den Wintermonaten bieten und damit Einkommensmöglichkeiten für Saisonkräfte im Fremdenverkehrswesen. Die Gemeinde ist daher interessiert, daß das am Standort geworbene Schilf auch in der Gemeinde verarbeitet wird. Sie unterstützt daher die Errichtung eines Produktionsgebäudes für die bestehende Schilfrohr- und Strohweberei am Standort des Yachtliers.

5. Bevölkerung

5.1. Bisherige Bevölkerungsentwicklung und Einwohnerstruktur

Insgesamt hatte die Gemeinde Lütow am 31.12.1991 eine Bevölkerungszahl von 344 Einwohnern und gehört damit, gemessen an der Einwohnerzahl, zu den kleinen Gemeinden.

Bis zum 30.06.1992 war ein weiterer Rückgang um 11 Personen zu verzeichnen.

Die Bevölkerungsverteilung nach Altersgruppen stellt sich in der Gemeinde Lütow folgendermaßen dar:

Wohnbevölkerung (Stand 31.12.1991)

Altersgruppe		%
Kinder und Jugendlicher (0-20 Jahre)	90	26,2
Erwerbsfähige (20-65 Jahre)	210	61,2
Rentner (65 und älter)	44	12,7
Gesamtanzahl	344	100

Am 31.03.1996 betrug die Bevölkerungszahl 333 Einwohner und hat sich somit nicht mehr verringert.

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern

Die Verteilung der Bevölkerung auf die verschiedenen Altersgruppen läßt einen relativ ausgeglichenen Altersaufbau erkennen. Signifikante Abwanderungstendenzen von jüngeren Bürgern sind in Lütow-Neuendorf bisher nicht zu beobachten.

5.2. Künftige Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl in der Gemeinde wird sich erhöhen. Grundlage dieser Entwicklung ist der gegenwärtige Trend zum ländlichen Wohnen und die Nähe der Gemeinde zu den zentralen Orten Zinnowitz und Wolgast. Die Nähe der Gemeinde zu den o.g. Orten und der damit unkompliziert erreichbare, vergleichsweise gute Arbeitsmarkt relativieren das Defizit der längeren Arbeits- und Schulwege, des kaum entwickelten örtlichen Arbeitsmarktes und der sozialen und kulturellen Versorgung wirkungsvoll.

Die Gemeinde Lütow strebt ein Wachstum ihrer Einwohnerzahl um ca. 100 Einwohner aufgrund des gemeindeinternen Nachholbedarfes und aufgrund externer Wanderungsgewinne an. Das Entwicklungsziel wird begründet mit der Notwendigkeit, nachhaltig tragfähige Grundstrukturen der örtlichen Infrastruktur zu sichern (s.a. Nr. 4).

Die erforderlichen Bauflächen werden überwiegend durch Nutzung von Lückenstandorten und Abrundung der teilweise zerklüfteten Ortsränder und durch die bereits begonnene extensive Siedlungsentwicklung in Lütow nachgewiesen.

6. Wohnen

6.1. Anzahl, Eigentumsform und Ausstattung der Wohnungen

Es gab im Jahre 1991 in der Gesamtgemeinde einen Bestand von 92 Wohngebäuden mit insgesamt 128 Wohneinheiten.

Die Verteilung der einzelnen Gebäude und Wohnungen auf die verschiedenen Ortsteile ist unten dargestellt:

Verteilung der Wohnungen nach Ortsteilen

	Wohnhäuser	Wohneinheiten	Ferienhäuser
Neuendorf	60	94	2
Lütow	19	20	8
Netzelkow	13	14	2
Gesamtgemeinde	92	128	12

Quelle: Gemeinde Lütow/Neuendorf, Gebäude- und Wohnraumzählung 1990

Der Siedlungsschwerpunkt mit der höchsten Einwohnerzahl liegt also eindeutig in Neuendorf, während Lütow und Netzelkow in dieser Hinsicht eine eher untergeordnete Rolle spielen.

In Lütow ist der relativ hohe Anteil der Ferienhäuser (ehemalige Datschen) bemerkenswert.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Lütow/Neuendorf beträgt nach diesen Zahlen 2,75 Personen/Haushalt.

Differenziert nach Eigentumsformen ergibt sich folgendes Bild.
Von den 128 Wohnungen sind :

- * 72 Wohneinheiten in Privateigentum
- * 54 nicht in Privateigentum

(Stand 1992)

Bezüglich der Ausstattung der Wohnungen ist zu sagen, daß der überwiegende Teil der Wohnungen mit innenliegendem WC und Bad ausgestattet sind.
Dennoch dürfte sich auch hier in den kommenden Jahren ein erheblicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf ergeben.

Die Bevölkerung der Gemeinde wohnt traditionell überwiegend in dörflichen Siedlungsstrukturen - Hofstellen mit landwirtschaftlichem oder touristischem Nebenerwerb.

6.2. Ermittlung des Flächenbedarfes

Die Gemeinde geht im Wohnsiedlungsbereich von einer Stabilisierung der Einwohnerzahl mit geringfügigem Wanderungsgewinn aufgrund der Standortnachfrage im Umland des Mittelzentrums Wolgast aus. Zur Erreichung einer Bevölkerungszahl, die eine effiziente Entwicklung des Gemeinwesens und der versorgungstechnischen und sozialen Infrastruktur ermöglicht, ist ein Einwohnerzuwachs um ca. 100 EW erforderlich (s. Nrn. 4, 5.2).

Der Flächenbedarf im Wohnsiedlungsbereich wird neben dem Ersatz- und Erweiterungsbedarf aufgrund der natürlichen inneren Entwicklung im Rahmen der normalen Reproduktion von 10 - 20 % angesetzt (Einwohnerzuwachs ca. 75 EW, entspr. ca. 30 WE). Dieser Entwicklungshorizont wird auch dadurch untermauert, daß die Gemeinde ihr Entwicklungspotential aufgrund der hervorragenden naturräumlichen Bedingungen und der ruhigen Lage abseits von Hauptverkehrsströmen im Wohnungsbau erkennt.

Als Versorgungsziel im ländlichen Bereich werden für den privaten Wohnungsbau 40 m² Wohnfläche je Einwohner angesetzt. Darüber hinaus ist traditionell die private Zimmervermietung bei der Flächenbedarfsermittlung zu berücksichtigen, die bei Bauwilligen vielfach mit ein Grund für die Standortentscheidung Gemeinde Lütow sein dürfte.

Ein möglicher Nachhol- und Ersatzbedarf aufgrund zu kleiner Wohnungen und schlechter Bausubstanz kann wegen des großen Anteils an privatem Wohneigentum teilweise durch Um- und Ausbaumaßnahmen auf den vorhandenen Baugrundstücken gedeckt werden.

Zu versorgende Personen		330 EW	
Versorgungsziel		40 m ² /EW	
Nachholbedarf / EW (Annahme)	x	5 m ² /EW	
Nachholbedarf Wohnflächen (absolut)	=	1650 m ²	(ca. 10 WE)
Zu versorgende Personen		75 EW	
Versorgungsziel	x	40 m ² /EW	
Entwicklung Wohnflächenbedarf (absolut)	=	3000 m ²	(ca. 20 WE)
Gesamtwohnflächenbedarf (absolut)	=	4650 m²	
Nichtwohnnutzung (3%)	+	140 m ²	
Zuschlag für Zimmervermietung (pauschal: 15 m ² /Haus)	+	450 m ²	
Nettwohnflächenbedarf	=	5240 m ²	
Treppen, Wände etc. (ca. 30%)	+	1570 m ²	
Bruttogeschoßfläche	=	6810 m ²	
Geschoßflächenzahl 0,25*	/	0,25	
Nettwohnbauland	=	27240 m ²	
Innere Verkehrserschließung, Ausgleichsflächen gem. § 8a BNatSchG, Spielflächen, Versorgungsanlagen (35 %)	+	9530 m ²	
Bruttowohnbauland (Bedarf)	=	36770 m²	

*) entspricht einer 15 %-igen Grundstücksausnutzung mit voll ausgebautem Dachgeschoß und ohne Berücksichtigung von Nebengebäuden

Aufgrund der positiven Standortfaktoren (Nähe zu zentralen Orten, Naturraum, Ruhe) muß davon ausgegangen werden, daß es bei verbindlichen Planungen in der Gemeinde zu einer verstärkten übergeordneten Nachfrager kommt, wie dies bereits aus Entwicklungen in anderen Gemeinden erkennbar ist.

7. Gewerbliche Wirtschaft

7.1. Vorhandene Unternehmen

Der derzeitige Bestand an Gewerbe in der Gemeinde Lütow/Neuendorf umfaßt folgende Betriebe:

- * Erdölförderung der Firma Gommern / Rückbau und Rekultivierung der Standorte
- * ein Gartencenter mit Verkaufsstelle
- * Betriebshof der Stadtentsorgung Wolgast GmbH
- * Verkaufsstelle Waren des täglichen Bedarfs
- * Diskothek
- * Kfz- Reparaturwerkstatt
- * Restaurantschiff am Yachtlieger Achterwasser
- * Yachtlieger Achterwasser
- * Schilfrohr- und Strohweberei
- * Gaststätte Neuendorf

Als gewerbliche Einrichtung im weiteren Sinne ist noch ein Campingplatzbetrieb vorhanden.

7.2. Flächenbedarf

Aufgrund der Strukturschwäche der Region insgesamt, der etwas abseitigen Lage und der damit gegebenen relativ schlechten Erreichbarkeit sowie der vorhandenen Gewerbestruktur sind im Bereich der gewerblichen Wirtschaft kaum Perspektiven zu einer Entwicklung vorhanden, so daß bevorratende Flächenausweisungen nicht notwendig sind.

Eine Ausnahme gilt für das Entsorgungsunternehmen Wolgast, das am Ortseingang von Neuendorf einen Zweigbetrieb unterhält. An diesem Standort ist eine Ausweitung der Flächen im bisher wirksamen F-Plan der Gemeinde vorgesehen. Hier wäre ggf. auch eine gewerbliche Neuansiedlung möglich. Weitere Kleinunternehmen genießen Bestandsschutz und können weiterhin in die bestehenden Baugebiete eingebunden bleiben.

Soweit immissionsschutzrechtliche Bestimmungen nichts anderes vorsehen, bestehen keine Probleme auch weitere Handwerks- und Kleingewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören, hier zu integrieren.

Die Erdölförderung durch die Firma Erdöl Gommern wird nachzeitigem Kenntnisstand bis auf weiteres fortgeführt. Entsprechende bergrechtliche Genehmigungen liegen vor. Da der Betrieb der Förderanlagen zunehmend unwirtschaftlich wird, ist jedoch mittelfristig mit der Einstellung der Fördertätigkeit zu rechnen. Dabei ist für den Rückbau der Leitungsnetze und Bohrfelder zu sorgen.

Naturgemäß ergeben sich durch die erforderlichen Fördereinrichtungen visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Zudem beeinträchtigen die bei der Förderung entstehenden Emissionen zumindest in Teilbereichen die Freizeit und Erholungsqualitäten auf der Halbinsel Gnitz.

Die örtliche Schilfrohr - und Strohweberei ist ein standortgebundener Betrieb, der vor Ort geworbenes Schilfrohr weiterverarbeitet. Der saisonale Stoßbetrieb in den Wintermonaten ergänzt vorteilhaft den ebenfalls saisonbestimmten Arbeitsmarkt im Fremdenverkehrswesen (Sommermonate). Die Gemeinde erhofft sich hier positive Effekte für die Beschäftigungssituation in der Gemeinde und unterstützt daher die Errichtung eines Produktionsgebäudes (s.a. Pkt. 4). Dafür ist im Bereich der Schilfwerbungsgebiete eine Baufläche zu berücksichtigen. Als Standort eignet sich der Bereich Yachtlieger Achterwasser aufgrund der dort notwendigerweise heranzuführenden technischen Infrastruktur.

Die Erforderlichkeit weiterer gewerblicher Bauflächen ist aufgrund der zentralörtlichen Funktionen der nahegelegenen Stadt Wolgast und der Gemeinde Zinnowitz gegenwärtig nicht erkennbar.

8. Fremdenverkehrswesen

8.1. Tourismus und Erholung

Aufgrund des vorhandenen naturräumlichen und landschaftlichen Potentials, der relativ intakten dörflichen Strukturen sowie der Nähe zu den großen Badeorten der Außenküste eröffnen sich der Gemeinde gute Chancen sowohl zum Ziel für Tagestouristen als auch für Dauergäste zu werden.

Da in diesem Bereich jedoch noch kaum Einrichtungen und Infrastrukturen vorhanden sind, muß hier ein zukünftiger Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde liegen, der sich jedoch nicht auf den Bereich der Flächennutzungsplanung beschränken darf.

Allerdings wird durch Flächendarstellungen für entsprechende Nutzungen die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und konkrete Maßnahmen gelegt. Dabei ist zu beachten, daß die vorhandenen naturräumlichen Potentiale, die die Grundlage für Entwicklungsperspektiven der Gemeinde darstellen, möglichst wenig durch Freizeitnutzungen beeinträchtigt und nachhaltig gesichert werden.

Daher sollten Fremdenverkehrseinrichtungen möglichst umwelt- und landschaftsverträglich in die vorhandenen Strukturen eingegliedert werden und in erster Linie umwelt- und naturverträgliche Freizeit- und Erholungsangebote gefördert werden.

Campingplatz Lütow

Der Campingplatz genießt zunächst Bestandsschutz. Vorhandene Nutzungen dürfen gem. Art. 14 GG weiterhin ausgeübt werden, soweit andere gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen bzw. eine Betriebsgenehmigung erteilt wurde.

Die bisherige Nutzung entspricht planungsrechtlich der einer Grünfläche, da vorhandenen stationären Unterkünfte (i.d.R. Wohnwagen und dgl.) nicht ortsfest mit dem Boden verbundene Anlagen und damit keine baulichen Anlagen sind. Die vorhandenen Gebäude (Gaststätte, Anmeldung etc.) sind als dem Hauptnutzungszweck dienende Anlagen im Rahmen einer Grünfläche der Zweckbestimmung Zeltplatz üblich.

Mit dem Wunsch der qualitativen Aufwertung des Campingplatzes verbindet die Gemeinde neben der Verbesserung der technischen Infrastruktur sowie der Ausstattung und Gestaltung der Anlage auch die Möglichkeit zur Errichtung kleiner ortsfester „Ferienhütten“. Diese sollen dem Campingcharakter entsprechen und nicht etwa die Qualität von Ferienhäusern mit Trinkwasser-, Abwasser- und Eit-Anschluß erreichen. Mit diesem Planungsziel wird die Gemeinde bezüglich des Campingplatzgeländes planerisch tätig. Zu seiner Durchsetzung bedarf es der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans (B-Plan, VE-Plan). Dabei sind umfangreiche einschränkende Bedingungen zu berücksichtigen. Aufgrund der vorhandenen Bestockung ist das Gelände als Wald i.S.d. Waldgesetzes M-V zu betrachten. Zur Festsetzung einer Baufläche in einem B- / VE-Plan bedarf es einer Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine Baufläche (§ 15 LWaldG M-V). Der westliche Teil des Campinggeländes liegt im 200 - m - Gewässerschutzstreifens gem. § 7 Abs. 1 des LNatG M-V. Der Bereich des Gewässerschutzstreifens wird daher als Grünfläche - Zweckbestimmung Zeltplatz - im F-Plan dargestellt.

Ferienwohnungen

Zum weiteren Ausbau des Fremdenverkehrs als Wirtschaftszweig der Gemeinde werden ein Ferienhausbiet am östlichen Ortsrand von Lütow (ca. 100 Ferienbetten) und ein Fremdenverkehrsgebiet mit Ferienwohnungen (ca. 125 Ferienbetten) und Infrastruktureinrichtungen (Gastronomie, Schwimmbad mit ca. 200 m² Wasserfläche) dargestellt. Mit diesen Planungsinhalten wird ohne Berücksichtigung vorhandener Fremdenzimmer und zulässiger Neubauvorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB) ein Verhältnis von 0,65 Urlauberbetten je Einwohner erreicht. Unter Berücksichtigung der Beherbergungskapazität von 1.400 Gästen auf dem Campingplatz ist der Rahmen des Ersten Landesraumordnungsprogramms (Pkt. 6.4. des ELROP M-V) damit ausgeschöpft. Diese Entwicklung entspricht der Lage der Gemeinde im Tourismusentwicklungsraum Usedom.

8.2. Kurwesen

Bei Probebohrungen des ehemaligen VEB Erdöl Grimmen wurde im Bereich von Neuendorf ein Solevorkommen entdeckt, das zu Kuranwendungen geeignet ist. Darüber hinaus bietet Lütow/Neuendorf besondere Qualitäten für Kureinrichtungen, da sich aus der ruhigen Lage abseits der klassischen Ostseebäder, besondere Standortqualitäten für bestimmte Indikationen ergeben.

Aus dem Bereich Kurwesen haben mehrere Betreibergesellschaften für Kurkliniken Interesse an dem Standort Neuendorf bei der Gemeinde bekundet, so daß eine Entwicklung in diesem Bereich durchaus realistisch erscheint. Vor dem Hintergrund der derzeit diskutierten Sparpläne im Gesundheitswesen sowie erster Reaktionen der Krankenkassen und Versicherungsträger darauf in der Form von reduzierten Investitionsprogrammen muß die Umsetzung des allgemeinen Planungsziels jedoch ausschließlich bedarfsbezogen erfolgen und zwar in Bezug auf den Zeitpunkt der verbindlichen Planung als auch auf den konkreten Inhalt, also das medizinische Profil einer solchen Klinik. Dabei sind bei ausreichender Eignung des Standortes auch Bereiche der Akutmedizin denkbar.

Der Bereich Kurwesen würde der Gemeinde den Vorteil eines saisonunabhängigen Wirtschaftszweiges bieten, und als Folge dessen sichere Arbeitsplätze in der Gemeinde entstehen lassen.

Eine ganzjährige Auslastung der schon erwähnten Dienstleistungseinrichtungen, insbesondere der Gastronomie, würde durch einen Klinikbetrieb ebenfalls gewährleistet.

9. Ausweisung und Darstellung von Bauflächen im F-Plan

Die Darstellung von Wohnbauflächen basiert im Wesentlichen auf den Ergebnissen des Flächennutzungsplanes vom 31.03.93, der seit dem 08.02.1994 mit Ausnahme von Teilflächen wirksam ist. Dabei war die Gemeinde insbesondere im Wohnsiedlungsbereich gehalten, ihre Entwicklungsabsichten den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (s.a. Pkt. 2.1.) anzupassen.

Neuendorf

- W 1:** Am westlichen Ortsrand, westlich der Gärtnerei wird die Bebauung durch Darstellung einer Wohnbaufläche für ca. 3 Baugrundstücke abgerundet. Durch Ausbildung eines definierten Ortsrandes soll die Bebauung hier abgeschlossen werden. Zur Durchsetzung dieses Planungsziels ist es erforderlich, eine Innenbereichssatzung mit Abrundung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB ggf. i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG zu erlassen.
Die bisherige Darstellung eines Dorfgebietes mit einer Ausdehnung bis zum ehemaligen LPG-Stützpunkt ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils (§ 1 Abs. 5 BauGB) nicht vereinbar und bedeutet eher eine „Ausfransung“ des Ortsrandes mit nicht notwendigem Verbrauch von Boden und Waldflächen. Darüber hinaus würden durch die Überplanung von Wald Planungskonflikte aufgeworfen, die aufgrund des Waldgesetzes M -V (Nutzungsumwandlung, Abstand baulicher Anlagen - §§ 15, 20) kaum überwindbar erscheinen. Die Darstellung des F-Plans '93 entspricht damit nicht mehr den Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Sie fußt auf Ansiedlungsinteressen von 1991, die inzwischen längst überholt sind.
- M 1:** Das Gärtnereigelände wird als gemischte Baufläche dargestellt. Gärtnereien sind sowohl in Wohnbauflächen als auch in gemischten Bauflächen allgemein oder ausnahmsweise zulässig (vgl. BauNVO §§ 2, 4, 4a, 5, 6). Jedoch soll klargestellt werden, daß im Falle einer Betriebsaufgabe oder -änderung eine Entwicklung der Fläche hin zur „harten“ rein gewerblichen Nutzung nicht beabsichtigt ist. Darüber hinaus soll eine Nachnutzung des Gärtnereigeländes für Wohnbauzwecke und kleinere gewerbliche Unternehmen begünstigt werden. Letztere hätten dabei hinsichtlich ihrer Emissionssituation jedoch in besonderem Maße Rücksicht auf die benachbarte Darstellung eines Kurgebietes zu nehmen (s.a. § 15 BauNVO) und wären im Verfahren der gemeindlichen Einvernehmenserteilung nach § 36 BauGB unter diesem Aspekt besonders zu prüfen.
- SO Kur:** Mit der Darstellung eines Kurgebietes bereitet die Gemeinde die Möglichkeit vor, das vorhandene Naturraumpotential (Landschaft, Klima, Luft, Solevorkommen) auch im Sinne einer Konsolidierung des Gemeinwesens und der örtlichen wirtschaftlichen Situation zu nutzen.
Die gegenüber dem F-Plan '93 reduzierte Bauflächenausweisung berücksichtigt dabei den Gewässerschutzstreifen gem. § 7 Abs. 1 des 1. LNatG M-V. Der Bereich des Gewässerschutzstreifens wird als Grünfläche - Zweckbestimmung Kurpark - dargestellt. Damit folgt die Gemeinde den Hinweisen im Genehmigungsbescheid v. 09.08.93 zum F-Plan '93.
In diesem Zusammenhang muß erwähnt werden, daß die im F-Plan '93 dargestellte Wohnbaufläche nördlich des Kurgebietes gestrichen wird aus Gründen des § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 6 LPlG M-V (geordnete städtebauliche Entwicklung, Vermeidung von Landschaftszerstörung). Damit wird ebenfalls den Hinweisen aus dem Genehmigungsbescheid v. 09.08.93 nachgekommen.
Das Gebiet SO/Kur befindet sich generell in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, ist jedoch aufgrund bislang fehlender Kapazitätsangaben abschließend nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit den Raumordnungsbehörden des Landes abzustimmen.
- W 2:** Diese Wohnbaufläche soll die Ortslage Neuendorf im Norden abrunden. Die Bauflächenausweisung wird gegenüber dem wirksamen F-Plan in der Tiefe deutlich reduziert auf ca. 50 m. Mit dieser Bauflächenausweisung (eine Bauzeile, ca. 6 Baugrundstücke) ist auch bezweckt, die vorhandenen Erschließungsanlagen (Dorfstraße) effizienter auszunutzen - ein Aspekt, der sich insbesondere bei notwendigen Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen an der Dorfstraße auch für die Anlieger durch breitere Umlagemöglichkeiten der Erschließungskosten bemerkbar machen wird. Zur Durchsetzung dieser Planung ist die Fläche ebenfalls gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB in den Innenbereich einzubeziehen.
- W 3, W 4, W 5:** Diese Bauflächen umschließen den örtlichen Siedlungsbestand beidseitig der Ortsdurchfahrt. Gegenüber dem F-Plan '93 wird die Art der baulichen Nutzung geändert in Wohnbauflächen. Damit trägt die Gemeinde der Tatsache Rechnung, daß in der Vergangenheit das Wohnen die bestimmende Nutzung wurde. Ein planerischer Eingriff in dieses Nutzungsgefüge ist seitens der Gemeinde nicht bezweckt und auch durch tatsächliche Gegebenheiten nicht erforderlich.

Die vormalig landwirtschaftliche bauliche Nutzung am Südwestrand des Dorfes ist aufgegeben und ebenfalls im Wege des Flächenrecyclings für eine nachfolgende Wohnbebauung vorgesehen.

- GE 1:** Die gewerbliche Baufläche am Ortseingang Neuendorf ist bereits Bestandteil des wirksamen F-Plans. Sie wird durch die 1. Änderung des F-Plans nicht berührt. Die Fläche dient als langfristige Vorhaltereserve für örtliche und regionale Unternehmen und soll bei konkreten Ansiedlungs- oder Erweiterungsabsichten planerisch umgesetzt werden - je nach Bedarf ggf. in Bauabschnitten.

Zur Durchsetzung dieser Planungsabsicht ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans nach § 8 BauGB bzw. § 7 BauGB-MaßnahmenG (B-Plan / VE-Plan) erforderlich. Das Gewerbegebiet ist im F-Plan im unmittelbaren Anschluß an die vorhandenen Wohnbauflächen dargestellt. Eine Ausdehnung der bisher vorhandenen gewerblichen Nutzung hat stets die Belange des Immissionsschutzes (§ 50 BImSchG, DIN 18005, 4. BImSchV, § 15 BauNVO) bezüglich der Wohnnutzung zu berücksichtigen. Entsprechende Nutzungseinschränkungen nach § 1 BauNVO, Abstandsregelungen und erforderlichenfalls die Festsetzung von Schutzgrünstreifen innerhalb der GE-Fläche sind daher erforderlich.

Netzelkow

- W 6, W 7:** Mit der Darstellung der Wohnbauflächen werden die Bauflächen gegenüber dem wirksamen F-Plan im Bereich des Vorfluters am Achterwasser reduziert. Darüber hinaus entspricht die Gemeinde mit der Darstellung von Wohnbauflächen dem tatsächlich vorhandenen Nutzungsgefüge. Ein planerischer Eingriff durch die Gemeinde in die vorhandene Nutzungsstruktur ist nicht vorgesehen. Mit der Bauflächendarstellung werden einzelne Außenbereichsflächen gleichwohl überplant und damit die Ortslage abgerundet. Eine Bebauung der Westseite der Straße zum Yachtlieger ist zunächst nicht beabsichtigt.

Zur Klarstellung der Grenzen der Bebaubarkeit - auch gegenüber der Baugenehmigungsbehörde - sollte eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 erlassen werden. Darin können auch einzelne Festsetzungen entsprechend § 9 (1) BauGB zur detaillierten Sicherung der baulich - räumlichen Gestaltung des Ortes insbesondere im Hinblick auf den denkmalpflegerischen Umgebungsschutz der Kirche getroffen werden.

- SO / Hafen, Schilfrohr- und Strohweberei:** Für den Yachtlieger Achterwasser liegt eine wasserpolizeiliche und eine Betriebsgenehmigung (LWaG M-V) für 80 Liegeplätze vor (s.a. Pkt. 4). Eine landseitige Infrastruktur ist damit für den zweckgebundenen Betrieb der Anlage gleichermaßen erforderlich: Reparaturstützpunkt für Sportboote, Winterlager für Boote als Freiluftplätze und als Halle. Weiterhin ist eine Hafenmeisterei mit Wohnunterkunft für einen Hafenmeister und ein Sanitär- und Servicegebäude für Wassertouristen vorgesehen (s.a. Pkt. 4).

Entsprechend diesen Planungszielen wird ein Sondergebiet Hafen nördlich der Ortslage Netzelkow für die Schaffung der erforderlichen landseitigen Infrastruktur dargestellt.

Zur Durchsetzung der dargelegten Planungsziele ist ein verbindliches Bauleitplanverfahren erforderlich, da die Flächen des Sondergebietes - ungeachtet der Darstellungen des F-Plans - gegenwärtig als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu betrachten sind. Im Wege des Bauleitplanverfahrens ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 7 Abs. 3 Nr. 1a, 2, 4 des 1. LNatG M-V zur Realisierung der o.g. Planungsabsichten erforderlich.

Der Ausbau des Hafengebietes und die Entwicklung der Liegeplätze in einem sensiblen Landschaftsraum sind landesplanerisch abschließend auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung und konkreter Kapazitätsgrößen zu prüfen und zu bewerten.

Der Standort Yachthafen ist außerdem Betriebssitz einer Schilfrohr- und Strohweberei. Dieser Betrieb ist standortgebunden aufgrund des benachbarten Schilfdargebotes. Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche soll - zweckgebunden für diesen Betrieb - eine Baufläche vorbereitet werden, auf der die Errichtung eines Produktionsgebäudes und eines Außenlagers möglich ist. Andere gewerbliche Unternehmen sind auf das Gewerbegebiet GE 1 (Neuendorf) zu orientieren. Die Schilfrohrweberei gilt gewerberechtlich nicht als landwirtschaftlicher Betrieb, so daß eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 (1) BauGB nicht zweifelsfrei gesichert ist. Insofern ist diese Flächenausweisung im F-Plan der Gemeinde erforderlich.

Neben den oben beschriebenen Nutzungen ist im umliegenden Bereich des Yachtliegers Netzelkow ebenfalls ein landwirtschaftlicher Betrieb zur Schilfwerbung tätig. Sofern für diesen Betrieb bauliche Anlagen im Zusammenhang mit seiner Wirtschaftstätigkeit erforderlich werden, sind sie nach § 35 (1) BauGB zulässig. Eine Bauflächendarstellung im F-Plan ist damit nicht erforderlich.

Hinweis: Die Wohnbaufläche W 7 und die Sonderbaufläche in Netzelkow grenzen an die landeseigene Hochwasserschutzanlage „Deich Neuendorf“. Ein mind. 5 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom Deichfuß, ist nach § 74 LWaG M-V für Instandhaltungsmaßnahmen freizuhalten. Im Polder des

Deiches ist bei Hochwasserständen mit Qualmwasser zu rechnen, wodurch die Standsicherheit von Gebäuden gefährdet werden könnte. (Berücksichtigung in der weiteren Planung). Die Hochwasserschutzanlagen (Deich) entsprechen nicht dem Bemessungshochwasser. Eine landseitige Verbreiterung der Deichanlage muß in der langfristigen Planung berücksichtigt werden. Aufgrund der Zweckbindung „Hafen“ wird die Baufläche unmittelbar angrenzend an den bestehenden Deich dargestellt. Mit der Darstellung einer Fläche für den Hochwasserschutz (hier: Deichanlage) im SO/H,SW wird kenntlich gemacht, daß bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 20 m vom landseitigen Deichfuß nicht errichtet werden dürfen. Mit der Kennzeichnung wird ebenso auf Hochwassergefahren sowie auch das mögliche Auftreten von Qualmwasser hingewiesen. (s.a. Pkt. 2.2.)

Lütow

W 8: Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche soll die Erschließung von Bauland für ca. 9 Wohnbaugrundstücke vorbereitet werden. Diese Bauflächenausweisung wird teilweise durch fremdbestimmten Bedarf begründet, liegt jedoch im Rahmen des raumordnerisch vorgegebenen Entwicklungsspielraums der Gemeinde. Zudem ist aufgrund der vorhandenen geringen Bevölkerungsdichte eine gewisse Einwohnerentwicklung zur Stabilisierung der kommunalen Belange in der Gemeinde und damit zur Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen im Vergleich zu anderen Teilräumen erforderlich (s.a. Pkt. 4, vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 1 LPlG M-V). Die Bauflächenausweisung wird gegenüber der Darstellung im F-Plan '93 (Fläche von der Genehmigung ausgenommen) auf eine Bautiefe von 50 m beschränkt. Vorgesehen ist eine einzellige Bebauung.

Zur Durchsetzung dieses Planungsziels ist ein verbindlicher Bauleitplan erforderlich (VE-Plan / B-Plan). Der B-Plan Nr. 3 der Gemeinde dazu ist gegenwärtig im Aufstellungsverfahren.

W 9: Diese Baufläche beinhaltet die ursprüngliche Ortslage Lütow. Sie wird entgegen dem F-Plan '93 (MD-Darstellung) als Wohnbaufläche dargestellt, da die tatsächliche Nutzung ausschließlich durch die Wohnfunktion - teilweise mit Kleintierhaltung und geringfügigem landwirtschaftlichen Nebenerwerb - gekennzeichnet ist. In dieses Nutzungsgefüge planerisch einzugreifen, ist durch die Gemeinde nicht beabsichtigt. Die Dorflage Lütow grenzt im Süden unmittelbar an den Grüngürtel des Achterwassers und liegt damit teilweise im 200 - m - Gewässerschutzstreifen gem. § 7 des 1. LNatG M-V. Für den Baubestand erwachsen daraus im Rahmen des Bestandsschutzes nach Art. 14 GG keine Beschränkungen. Sofern eine Lückenbebauung insbesondere im südlichen und südwestlichen Bereich vorgesehen ist, empfiehlt sich jedoch die Aufstellung einer Innenbereichssatzung als Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) bzw. im schwierigen Falle eines Bebauungsplans (§ 8 BauGB), um auf diesem Wege Konfliktpotential aus dem Verhältnis zum Naturschutzrecht auszuräumen und Genehmigungssicherheit sowohl für Bauherren wie auch die Baugenehmigungsbehörde herzustellen. Zur Umsetzung der Planungsabsicht Wohnbebauung auf dem Areal des Ferienobjektes am Westrand von Lütow ist die Aufstellung eines B-Plans erforderlich, um die naturschutzfachlichen Ziele (200 m Gewässerschutzstreifen, Nachbarschaft NSG) zu berücksichtigen und die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 7 (3) Nr. 4 des 1. LNatG M-V zu erwirken.

Hinweis: Die Wohnbauflächen südl. von Lütow sind teilweise hochwassergefährdet. Gemäß „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in M-V“ muß mit einem Bemessungshochwasser von 1,75 HN gerechnet werden. (vgl. Pkt. 2.2.)

Südlich des Zeltplatzweges und östlich der Neuendorfer Straße (Bereich Große Höllenkammer) ist eine bauliche Entwicklung als Wohnbaufläche vorgesehen.

Dabei wird die Wohnbaufläche südlich des Zeltplatzweges, die wegen formaler Mängel bisher von der Genehmigung des F-Plans '93 ausgenommen war, gegenüber dem Beschluß vom 31.03.93 über den F-Plan '93 in ihrer Ausdehnung deutlich reduziert. Damit wird ebenfalls den Bedenken der Raumordnungsbehörden hinsichtlich der Wohnbaukapazität entsprochen. Vorgesehen sind 12 WE auf dieser Teilfläche. Der B-Plan Nr. 1 der Gemeinde ist dazu im Aufstellungsverfahren (Stand Abwägungsbeschluß).

Die Wohnbaufläche östlich der Neuendorfer Straße (Bereich Große Höllenkammer) ist bereits Bestandteil des wirksamen F-Plans. Sie wird jedoch im Zusammenhang mit der raumordnerisch vorgegebenen Reduzierung der Wohnbaukapazitäten eingeschränkt auf eine einzellige Bebauung (Bautiefe ca. 50 m). Der B-Plan Nr. 2 (6 WE) und der VE-Plan Nr. 4 (3 WE) sind zur Durchsetzung der Planungsabsicht im Aufstellungsverfahren.

SO / Frem: Das Sondergebiet Fremdenverkehr ist auf der Grundlage der §§ 33 und 125 BauGB bereits weitgehend bebaut. Es enthält neben Ferienwohnungen u.a. eins kleineres Freizeitbad (gedeckte Wasserfläche ca. 300 m²) und gastronomische Angebote. Der erforderliche Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde ist im Aufstellungsverfahren. Die Standortentscheidung fußt auf relativ frühen planerischen Vorstellungen und Entscheidungen und ist hinsichtlich der sied-

lungsstrukturellen Einordnung aus heutiger Sicht kritisch zu bewerten. Insbesondere mögliche Synergieeffekte hinsichtlich der Aufwertung der touristischen Infrastruktur der Gesamtgemeinde v.a. auch in Bezug zur beabsichtigten Entwicklung eines Kurgeländes in 2,5 km Entfernung sind nicht optimal genutzt. Gleichwohl ist dieses Gebiet nunmehr als Bestand zu bewerten und als solcher im F-Plan darzustellen.

SO / Woch: Das Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 1 BauNVO) wird als Bestand im F-Plan dargestellt. Hier handelt es sich um eine ehemalige Gartensiedlung, die sich aufgrund der naturräumlichen Vorzüge des Gemeindegebietes mehr und mehr zum Wochenendhausgebiet mit der entsprechenden technischen Erschließung wandelte. Das Gebiet ist bereits im wirksamen F-Plan enthalten, wird aufgrund der dortigen, sehr mangelhaften Darstellung hinsichtlich seiner Abgrenzung jedoch konkretisiert.

SO / FH: Die Darstellung des Ferienhausgebietes Lütow (§ 10 Abs. 1 BauNVO) ist ebenfalls im wirksamen F-Plan enthalten. Aufgrund der falschen Lageeinordnung und mangelhafter Abgrenzung im F-Plan '93 ist auch hier eine Konkretisierung der Flächenabgrenzung erforderlich. Dabei ist aufgrund der Neuweisung des Gebietes die 200 - m - Gewässerschutzzone zu berücksichtigen. Diese wird hier als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und steht damit für Ausgleichszwecke nach § 8a BNatSchG zur Verfügung.

Bei der Umsetzung der Planung (B-/ VE-Plan erforderlich) ist entsprechend auf die Nutzungsdichte (Anzahl der Ferienhäuser, Umweltverträglichkeit), auf die südliche Bebauungsgrenze sowie auf die verkehrliche Anbindung zu achten, so daß eine Beeinträchtigung der Feuchtbereiche vermieden werden kann. Das Planverfahren (s.u.) bietet hier genügend Raum der naturschutzfachlichen Einflußnahme.

Zur Durchsetzung der Planung wird gegenwärtig der VE-Plan Nr. 9 aufgestellt (Stand: Landesplanerische Stellungnahme). Mit der Ferienhaussiedlung, dem Fremdenverkehrsgebiet und dem Zeltplatz ist das raumordnerisch vertretbare Maß an Beherbergungskapazitäten im Gemeindegebiet erreicht.

SO / CF: Das Sondergebiet für Camping und Ferienhütten war bisher wegen verfahrensrechtlicher Mängel (Verstoß gegen § 3 Abs. 3 BauGB) von der Genehmigung des F-Plans '93 ausgeschlossen.

Die Darstellung des Sondergebietes südwestlich der Ortslage Lütow wird gegenüber der Fassung des Beschlusses über den F-Plan vom 31.03.93 reduziert aufgrund des Bauverbotes im 200 - m - Gewässerschutzstreifen gem. § 7 Abs. 1 des LNatG M-V. Eine Ausnahme hiervon wird nicht angestrebt aufgrund der landschaftlichen, floristischen und faunistischen Sensibilität im 200 - m - Streifen (Steilufer, Erosionsgefahr, Uferschwalben). Der Bereich des Gewässerschutzstreifens wird als Grünfläche - Zweckbestimmung Camping - dargestellt. Vorhandene Nutzungen dürfen aufgrund des Bestandsschutzes (Art. 14 GG) weiterhin ausgeübt werden, soweit andere gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen bzw. eine Betriebsgenehmigung erteilt wurde. Die konkrete Art der Nutzung in der Grünfläche des Gewässerschutzstreifens ist in einem verbindlichen Bauleitplanverfahren festzusetzen. Mit der Darstellung einer Grünfläche - Zweckbestimmung Badestrand sanktioniert die Gemeinde die bestehende Nutzung. Mit der Darstellung eines Sondergebietes für Camping und Ferienhütten als Planungsziel überschreitet die Gemeinde den Rahmen des Bestandsschutzes und wird planerisch tätig: Vorgesehen ist eine Erweiterung der bisherigen Nutzung durch ortsfeste Gebäude / Hütten ohne Wasser- und Kanalisationsanschluß. Die in Abstimmung mit dem Kreis Wolgast (vor Kreisgebietsreform) festgelegte Kapazitätsgrenze von 1.400 Gästen wird dabei jedoch beibehalten.

Zur Durchsetzung dieser Planungsabsicht bedarf es eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens. Dazu faßte die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluß für den VE-Plan Nr. 8. In diesem Verfahren ist eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald in Bauflächen (§ 15 LWaldG M-V) und ggf. eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des 50 - m - Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (§ 20 LWaldG M-V, Waldabstandserlaß v. 30.04.96) zu erwirken, um die vorgesehene Flächennutzung umzusetzen. Zu diesem Zweck sind nach § 15 (5) LWaldG ausreichende Flächen für Ersatzaufforstungen im F-Plan vorzuhalten. Entsprechend der Richtlinie des Landes zur Waldklassifizierung muß zunächst von Ersatzflächen im Verhältnis von 3:1 der umgewandelten Fläche ausgegangen werden. Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur Waldumwandlung festgelegt. Für Ersatzaufforstungen sind im F-Plan im Zuge des vorhandenen Waldgürtels am Westrand der Gemeinde (Vorzugsfläche gem. ILN-Studie, abgestimmt mit Forstamt) entsprechend dem o.g. Ausgleichsverhältnis 19 ha als Wald mit der Kennzeichnung 'Ersatzaufforstung' dargestellt. Dies sind derzeit temporär stillgelegte oder landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zur Berücksichtigung dieses Aspektes muß auf möglicherweise bestehende langfristige Pachtverträge und damit verbundene Pachtausgleichsentschädigungen hingewiesen werden. Über den Zeitrahmen und den Umfang der Umsetzung

dieser Planungsabsicht (Waldumwandlung, Ersatzaufforstung) können derzeit keine Aussagen getroffen werden.

In dem anstehenden VE-Planverfahren besteht aufgrund der sensiblen naturräumlichen Situation (NSG „Südspitze Gnitz“, Abbruchküste, ...) ein besondere Abstimmungsgebot zur Naturschutzproblematik. Weiterhin ist in dieser Planungsebene eine abschließende Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden des Landes erforderlich (s.a. Pkt.2.1, u.U. Raumordnungsverfahren erforderlich.)

Allgemeine Hinweise zum Bauen in Küstennähe

(betr. SO/Hafen, Schilfrohr- und Strohweberei, W6, W9, SO/Camp):

1. Nach § 89 LWaG M-V dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten, mind. jedoch 50 m landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Dünen und Deichen bzw. 100 m landwärts der oberen Böschungskante eines Steilufers außerhalb eines Bebauungsplans nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Über Ausnahmen von § 89 LWaG M-V entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit dem StAUN als zuständige Wasserbehörde.
2. Bei der Planung des SO/Camp und des SO/Hafen, Schilfrohr- und Strohweberei ist gem. § 19 Fischereigesetz M-V die obere Fischereibehörde (Landesamt) zu beteiligen.
3. Bauvorhaben im 200 - m - Gewässerschutzstreifen sind nach § 7 des 1.LNatG M-V i.d.R. unzulässig. Ausnahmen davon können durch die unt. Naturschutzbehörde zugelassen werden.

10. Gemeinbedarf

Die baulichen Anlagen und Einrichtungen des örtlichen Gemeinbedarfs sind im OT Neuendorf konzentriert: Kindertagesstätte, Gemeindeverwaltung, Freiwillige Feuerwehr, Poststelle.

Verwaltungsmäßig hat sich die Gemeinde mit den Gemeinden Kröslin, Groß Ernsthof, Hohendorf, Buddenhagen, Zemitz (alle Festland) Sauzin und Krummin im Amt Wolgast Land mit Sitz in Wolgast zusammengeschlossen, um eine qualifizierte und effiziente Verwaltung zu gewährleisten. In der Gemeinde werden Sprechzeiten des Bürgermeisters sowie die Arbeit der örtlichen Volksvertreter wahrgenommen.

Die Gemeinde verfügt nicht über eine eigene Schule; die Kinder gehen in Zinnowitz bzw. Wolgast (Gymnasium, Sonderschule) zur Schule.

Die ambulante medizinische Versorgung wird vorrangig in Zinnowitz und Wolgast wahrgenommen. Für die stationäre Behandlung steht das Kreis Krankenhaus Wolgast mit den Abteilungen Chirurgie, Gynäkologie, internistische Erkrankungen zur Verfügung.

Bei der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist - in Verbindung mit veränderten Verbrauchergewohnheiten und handelsinternen Umstrukturierungen - ein Konzentrationsprozeß zu verfolgen. Dies führt insbesondere bei weniger mobilen Bevölkerungsgruppen - etwa Rentnern - häufig zu Versorgungsproblemen, die im ländlichen Zentralort Zinnowitz und ggf. durch mobile Verkaufseinrichtungen auszugleichen sind.

Für die seelsorgerischen Belange ist das evangelische und das katholische Pfarramt jeweils in Zinnowitz zuständig.

11. Verkehr

11.1. Straße

Über die B 111, die ca. 1 km nördlich der Gemeindegrenze verläuft, ist die Gemeinde in Richtung Wolgast an den Fernverkehr angebunden. Darüber hinaus stellt die B 111 die regionale Verbindung zum östlichen Teil der Insel her.

Von hier gelangt man über die B 110 zu der auf dem Festland verlaufenden B 109, über die regionale Verbindung nach Anklam und die Verknüpfung mit dem überregionalen Verkehr (E 28, Autobahn Berlin / Stettin) erfolgt.

Die Neuendorfer Straße ist von der B 111 bis zur Dorfstraße Lütow als Kreisstraße klassifiziert (OVP 29).

Ansonsten ist die Gemeinde Lütow/Neuendorf mit ihren Ortsteilen durch gemeindeeigene Straßen erschlossen.

Das Gemeindegebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen, so daß in diesem Bereich keine Neuplanungen erforderlich sind.

Auch bei erhöhtem Verkehrsaufkommen durch wachsenden Besucherverkehr sind hier keine besonderen Schwierigkeiten zu erwarten. Dies gilt nicht für die Zufahrtstraße zum Campingplatz. Durch einen entsprechenden verkehrsgerechten Ausbau im Kreuzungsbereich in Lütow und insbesondere einen geräuschemindernden Belag im Bereich der bereits fertiggestellten Wohnsiedlung sollte die Belästigung der anliegenden Nutzungen so weit als möglich reduziert werden.

Erneuerungsbedürftig ist ebenso der westliche Abschnitt der Zeltplatzstraße, die Dorfstraße Neuendorf und die Dorfstraße Netzelkow.

11.2. Schiene

Auf Gemeindegebiet selbst sind keine Schienenanlagen vorhanden.

Allerdings verläuft die Trasse der Usedomer Inselbahn, der im Zusammenhang mit dem Tourismus auf der Insel Usedom eine noch steigende Bedeutung zukommen wird, ca. zwei km nördlich der Gemeindegrenze.

In der Nachbargemeinde Zinnowitz gibt es einen Bahnhof, von dem aus die Strecke Ahlbeck - Wolgaster Fähre stündlich, die Strecke Zinnowitz - Peenemünde vormittags stündlich und nachmittags im 3 - Stunden - Takt bedient wird.

Der nächste Bahnhof mit Anschluß an das überregionale Eisenbahnnetz ist der Hauptbahnhof in Wolgast. Eine Schienenverbindung über die Peene fehlt jedoch vorerst. Dazu läuft derzeit ein Planfeststellungsverfahren zur Anbindung der Inselbahn an die Nebenstrecke Wolgast - Züssow (Gleisquerung des Peenestroms in Wolgast).

11.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Lütow / Neuendorf ist mit straßengebundenen Personennahverkehrsmitteln zu erreichen.

Es existiert eine Verbindung Neuendorf - Wolgast, die im Winter 2x täglich, im Sommer 3x täglich bedient wird.

Über die Umsteigemöglichkeit in Zinnowitz besteht darüber hinaus Anschluß an folgende Buslinien:

Busverbindung Wolgast - Ahlbeck

Schnellbuslinie Ahlbeck - Rostock

Schnellbuslinie Ahlbeck - Wolgast

Der Schülerverkehr wird durch ein privates Transportunternehmen gesondert organisiert.

11.4. Radverkehr

Derzeit besteht auf dem Gemeindegebiet Lütow/Neuendorf kein ausgewiesenes Radwegenetz.

Zur Verbesserung der innerörtlichen und zwischenörtlichen Verkehrsverhältnisse ist der Ausbau eines geeigneten Radwegenetzes von Bedeutung. Dadurch kann sowohl zur Entlastung der Straßenflächen beigetragen werden, als auch der "sanfte Tourismus" unterstützt werden.

Besonders Tagestouristen aus anderen Inselorten kann hierdurch ein attraktives Angebot gemacht werden, die landschaftlichen Schönheiten der Insel zu erfahren, ohne daß Umweltbelange durch den motorisierten Kfz-Verkehr beeinträchtigt werden.

Vom Kreis Wolgast wurde deshalb 1991 ein Radwegekonzept erarbeitet, das derzeit schrittweise durch den Kreis Ostvorpommern realisiert wird.

Ein Beiplan mit den vom Kreis auf Lütow/Neuendorfer Gemeindegebiet vorgesehenen Radwegen ist als Anlage zum Erläuterungsbericht des F-Plans '93 beigefügt.

11.5. Fuß- und Wanderwege

Zur Zeit gibt es auf dem Gemeindegebiet erste Ansätze zu einem markierten Fuß- und Wanderwegenetz. Auch hier ist vom Kreis Wolgast ein Konzept entwickelt worden, das markierte Wanderwege in einer Gesamtlänge von 400 km vorsieht.

12. Ver- und Entsorgung

12.1. Wasserversorgung

Alle Ortsteile sind an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Die Wasserversorgung wird durch den Eigenbetrieb des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ gewährleistet.

Die Brunnenanlage in Neuendorf besteht fort, die im Plan vermerkten Trinkwasserschutzzonen sind weiterhin rechtsverbindlich. Auf die Trinkwasserschutzzone Neuendorf und die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und Verbote sowie die Zuständigkeit der unt. Wasserbehörde wird hingewiesen (DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 101)

12.2. Abwasser

Im Bereich der Gemeinde Lütow erfolgt keine zentrale Behandlung der Schmutz- und Regenwässer. Sie werden entweder in Hauskläranlagen behandelt und anschließend im Boden versickert, oder in Gruben gesammelt, die regelmäßig ausgepumpt und entsorgt werden.

Besonders die Versickerung der Abwässer gewährleistet keine ausreichende Klärung, so daß davon ausgegangen werden muß, daß das Grundwasser hierdurch belastet wird.

Die Situation der Abwasserentsorgung entspricht nicht den Erfordernissen des heutigen Umweltschutzes. Mittel- bis langfristiges Ziel der Gemeinde ist es, eine dem heutigen Stand der Technik entsprechende Aufbereitung der häuslichen Abwässer zu gewährleisten.

Eine Ableitung und Klärung der Abwässer auf dem Territorium der Gemeinde Zinnowitz ist nicht vorgesehen.

Die Grenze der wirtschaftlichen Effizienz einer gemeindezentralen Anlage liegt nach einschlägigen Erfahrungen bei 10 - 15 m Kanalnetz je Einwohner. Bei der angestrebten Einwohnerzahl von ca. 450 EW (vgl. Pkt. 4) läge die vertretbare Kanallänge somit bei etwa 4,5 ... 6,7 km. In der Gemeinde wäre jedoch allein ein Hauptsammlernetz von mindestens 5,5 bis 6 km erforderlich. Damit ergibt sich für die Gemeinde als voraussichtlich wirtschaftlichste Alternative eine dezentrale Abwasserlösung, indem die einzelnen Ortsteile mit kleineren Aufbereitungsanlagen versehen werden. Eine derartige Lösung bietet zudem den Vorteil einer schrittweisen Realisierung, ohne daß darunter die Effektivität bis zur Fertigstellung der gesamten Gemeindeentwässerung leidet.

Das StAUN empfiehlt, in Lütow die Möglichkeit einer zentralen Kanalisation und Kläranlage zu untersuchen, weil damit die AW-Entsorgung des Altdorfes und des Zeltplatzes verbessert würde. Eine Gesamtkläranlage Lütow könne zudem besser gewartet und betrieben werden. Erfahrungsgemäß ist bei Kleinkläranlagen insbesondere das „Einpegeln“ der Mikroorganismen bei der biologischen Reinigung in saisonal betriebenen Anlagen schwierig.

Nach der Abwasserbeseitigungskonzeption des Zweckverbandes ist jedoch für Lütow weiterhin eine Abwasserbehandlung in Einzelanlagen vorgesehen, da wesentliche Anschließer infolge von fehlendem Planungsvorlauf bereits neue, dezentrale Anlagen installiert haben bzw. diese unmittelbar vorgesehen haben. Sofern sich hier noch die realistische Möglichkeit für eine Gruppenanlage bieten sollte, unterstützt die Gemeinde ein solches Abwasserbeseitigungskonzept für Lütow.

Für den Ortsteil Neuendorf sind seitens des Zweckverbandes weitergehende Untersuchungen vorgesehen, um zu prüfen, inwieweit eine Gruppenkläranlage in Betracht kommt.

Netzelkow soll auch weiterhin dezentral entsorgt werden (Einzelanlagen).

Bei der Siedlungsplanung sollte - sofern dies noch möglich ist - auf wassersparende Konzepte hingewirkt werden (Grauwasserrecycling, Regenwassernutzung, Wassersparinstallationen).

12.3. Oberflächenentwässerung

In der Gemeinde befinden sich umfangreiche Entwässerungsanlagen zur Flächenentwässerung v.a. in den Niederungsgebieten entlang des Achterwassers. Zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung ist eine Entwässerung durch die Schöpfwerke Neuendorf/Mellsee und Netzelkow erforderlich, insoweit diese Anlagen auch mit den Schöpfwerken Strummin und Zempin/West in Verbindung stehen. Maßnahmen die diese Aufgaben erschweren sind zu vermeiden. Zuständig für die Sicherung des Oberflächenwasserabflusses ist der Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom.

12.4. Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung ist stabil und wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen HEVAG (Hanseatische Energieversorgungs - Aktiengesellschaft, Rostock) sichergestellt. Die Anbindung an das regionale Versorgungsnetz erfolgt über 20 kV - Freileitungen.

12.5. Gasversorgung

Die Gemeinde Lütow ist nicht an das zentrale Gas-Verbundnetz angeschlossen. Ein Gasanschluß der Gemeinde ist z.Zt. nicht vorgesehen. Bei entsprechendem Einwohnerzuwachs ist die Wirtschaftlichkeit eines Anschlusses der Gemeinde neu zu prüfen.

Nördlich des Gemeindeterritoriums verläuft die Ferngasleitung Nr. 98.06 (DN 300, ND 25 bar, HD) der Verbundnetz Gas AG (Sitz Bad Doberan). Die Ferngasleitung ist mit einer Korrosionsschutzanlage mit unterirdischem Anodenfeld ausgestattet. Aktivitäten im 100 m - Bereich (beidseitig) sind bei der Verbundnetz Gas AG zu beantragen. Hiervon sind Flächenanteile des Gemeindeterritoriums jedoch kaum berührt.

12.6. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral über Öl- bzw. Flüssiggasanlagen oder teilweise noch mit festen Brennstoffen. Im Bereich der Trinkwasserschutzzone II sind die einschränkenden Bedingungen für Öltanks zu berücksichtigen.

12.7. Abfallentsorgung

Die Deponien im Gemeindegebiet sind sämtlich geschlossen worden.

Die Abfallentsorgung regelt sich durch die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ostvorpommern. Die Abfallwirtschaftssatzung OVP vom 18.12.95 ist einzuhalten (betr. insbes. Entsorgung von Hausmüll, hausmüllähnlichem Gewerbemüll, Baustellenabfälle).

Die zuständige, entsorgungspflichtige Körperschaft ist der Kreis Ostvorpommern.

Der anfallende Hausmüll wird auf der Deponie in Neppermin entsorgt.

Die Entsorgung der aus den Hausklärgruben anfallenden Fäkalien erfolgt zentral in der Gemeinde Ückeritz.

Gem. § 18 (1) AbfWG M-V besteht generell ein Ablagerungsverbot für unbelastete Bauschuttabfälle auf Hausmülldeponien; sie sind nachweislich einer Recyclinganlage zuzuführen. Im Landkreis OVP sind die Bauschutt-sortierungsanlagen Neppermin, Zemitz, Kammin zugelassen. Geringfügige Mengen unbelasteten Bauschutts können nach Genehmigung des Umweltamtes OVP auf Hausmülldeponien verbracht werden.

12.8. Telekommunikation

Das Gemeindegebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in Straßen bzw. anderen öffentlichen Flächen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

Weiterhin wird auf eine bestehende Richtfunkverbindung der deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr hingewiesen. Bei einer vorgesehenen Bebauung in deren Schutzbereich (beidseitig 100 m) ist die Planung mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen. Bauhöhen oberhalb 25 - 30 m sind innerhalb der Richtfunktrasse nicht möglich.

13. Grünflächen

Die Bereiche um die Gutsteichanlage in Neuendorf werden als Grünfläche - Parkanlage - hergerichtet. Sie ist als innerörtliche öffentliche Naherholungsfläche zu gestalten und zu unterhalten. Die Nutzung des Teiches erfolgt gleichzeitig als Löschwasserreservoir.

Die im Waldstück westlich der Ortslage Lütow befindliche Grünfläche - Zeltplatz - wird in seinem jetzigen Bestand fortgenutzt. Um die planungsrechtliche und somit städtebauliche Ordnung für diesen Bereich langfristig sicherzustellen, ist im Zusammenhang mit dem Sondergebiet Campingplatz die Aufstellung eines Bebauungsplanes unbedingt erforderlich (s.a. Pkt. 9).

Der gesamte Bereich des Naturcamping Usedom liegt zweifelsfrei im Wald i.S.v. § 2 LWaldG.

Für die Grünfläche - Zeltplatz - gelten alte Nutzungsrechte, mithin Bestandsschutz (vgl. auch Pkt. 9: Kapazitätsgrenze Campingplatz insgesamt 1.400 Gäste). Die nach heutiger Rechtslage (LWaldG, 1. LNatG, LWaldG) sicher nicht mehr realisierbare Zeltplatznutzung darf fortgeführt werden. Planungsrechtlich wird damit die Grünflächendarstellung - Zeltplatz - erforderlich. Unabhängig davon bleibt die Fläche jedoch gleichzeitig Wald i.S.d. LWaldG. Eine Waldumwandlung und Bereitstellung von Ersatzaufforstungsflächen (§§15, 20 LWaldG) ist daher nicht erforderlich. Der Waldbesitzer bleibt -trotz Grünflächendarstellung des FNP- zur nachhaltigen, forstgerechten Waldnutzung verpflichtet. Dies beinhaltet u.a. auch Nachforstungsmaßnahmen etwa ab einem Kronenschlußgrad < 0,6.

Die Grünfläche im Bereich des Kurgebietes soll im Zusammenhang mit der planerischen Umsetzung und der Realisierung des Kurgebietes als Kurpark hergerichtet werden. Sie ist zu gegebener Zeit in die Bebauungsplanung zum Kurgebiet einzubeziehen und dient in diesem Zusammenhang gleichzeitig als Ausgleichsfläche für das Kurgebiet (§ 8a BNatSchG).

Die Darstellung - Park - steht damit in enger Verbindung mit der Planungsabsicht einer Kurklinik und ergänzt diese funktional. Dementsprechend kommt bei Realisierung des Planungsvorhabens der Erholungsfunktion und einer adäquaten landschaftsarchitektonischen Gestaltung vordergründige Bedeutung zu und zwar auch unter Berücksichtigung der Anforderungen des Kurortgesetzes M-V zur (Kur-) Infrastrukturausstattung von Kurorten. Daneben kann eine Parkanlage auch Ausgleichsfunktionen für Eingriffe in Natur und Landschaft erfüllen. Die Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft steht daher den Planungsvorstellungen der Gemeinde grundsätzlich nicht entgegen. Die konkrete Ausgestaltung der Fläche (Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen) muß verbindlicheren Planungsebenen überlassen bleiben, da hierfür der Regelungsgehalt eines F-Plans ohnehin nicht ausreicht und zudem detailliertere Untersuchungen sowohl zu der Fläche selbst als auch zu den Planungsvorstellungen der Gemeinde sowie zu den funktionalen Anforderungen an die Fläche erforderlich werden.

Im Zusammenhang mit den Neubauflächen in Lütow (beidseitig der Neuendorfer Straße und südlich des Ferienhausgebietes) werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - ebenfalls für Ausgleichszwecke gem. § 8a BNatSchG dargestellt.

Die Ortsränder sollen möglichst durchgehend als buschbepflanzte Grünzüge den Übergang zur freien Feldmark markieren.

Die als Grünfläche dargestellten Bereiche der Uferzonen des Achterwassers und der Krumminer Wiek - dies sind Naß- und Schilfwiesenbereiche sowie Uferröhricht - sollen naturbelassen bleiben (Biotopschutz).

Weitere Einzelbiotope sind im Plan gekennzeichnet (s. Pkt. 16.)

Die Grünflächen innerhalb der NSG „Südspitze Gnitz“ und „Görnitz“ (noch keine Rechtsverordnung) sind naturschutzgerecht zu nutzen. Zuständig ist hier das STAUN Ueckermünde.

14. Landwirtschaft

Ein Kernproblem für die dörflichen Siedlungen ist die Entwicklung in der Landwirtschaft. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann über Verteilung und Eignung der Flächen, die Betriebsstrukturen, Flächenbedarf und Flächenausweisungen sowie über ggf. erforderliche Flurbereinigung keine Aussage getroffen werden.

Aufgrund der Flächenausdehnung behält die Landwirtschaft weiterhin einen gewissen Einfluß in der Gemeinde, ohne jedoch weiterhin ein selbstständiger Siedlungsfaktor zu bleiben.

Durch politische und wirtschaftsstrukturelle Veränderungen kommt es, wie auch in anderen Wirtschaftsbereichen, zu veränderten Produktionsweisen. Durch die notwendigen Rationalisierungen geht ein großer Teil der Arbeitsplätze verloren und nicht wirtschaftlich zu bewirtschaftende Flächen müssen stillgelegt werden.

Darüber hinaus ist zu erwarten, daß man aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes von einer intensiven zu einer mehr extensiven Form der Landwirtschaft übergehen wird.

Dabei wird die Pflege der Kulturlandschaft ein Aufgabenbereich von wachsender Bedeutung sein.

Die in der Landwirtschaft verlorengegangenen Arbeitsplätze müssen durch andere Wirtschaftszweige aufgefangen werden.

Um leistungsfähigen Betrieben langfristig Chancen für ihre Existenz und Weiterentwicklung zu bieten, müssen Rahmenbedingungen geschaffen werden, die dazu beitragen, den ländlichen Raum als Wirtschafts-, Wohn- und Erholungsraum, aber gleichermaßen auch als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten und seine weitere Entwicklung zu fördern.

Im F-Plan sind derzeit temporär stillgelegte oder landwirtschaftlich genutzte Flächen berührt durch vorzusehende Ersatzaufforstungsmaßnahmen (Kennzeichnung im F-Plan). Über den Zeitrahmen und den Umfang der Umsetzung dieser Planungsabsicht können derzeit keine Aussagen getroffen werden. Zur Berücksichtigung des o.g. Aspektes wird jedoch auf möglicherweise bestehende langfristige Pachtverträge und damit verbundene Pachtausgleichsentschädigungen hingewiesen.

15. Forstwirtschaft

Die forstlich bewirtschafteten Flächen erstrecken sich auf insgesamt ca. 471 ha des (etwa 28,66 % des Gemeindeterritoriums). Damit ist der Waldanteil in der Gemeinde Lütow überdurchschnittlich hoch, was nicht zuletzt zum landschaftlichen Reiz beiträgt.

Für Aufforstungsmaßnahmen kommen in der Gemeinde generell keine Flächen in Betracht, da Grenzertragsflächen nicht bekannt sind und auch agrarstrukturell nicht die Notwendigkeit dafür besteht. Die ILN-Studie (vgl. Pkt. 2.2.) empfiehlt jedoch den Bereich westlich der Neuendorfer Straße als für Aufforstungsmaßnahmen geeignet.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bezüglich des SO/CF entsteht die Notwendigkeit der Waldumwandlung nach § 20 LWaldG M-V (vgl. Pkt.9). Damit sind auch entsprechende Ersatzaufforstungsflächen in einer Größe von 19 ha vorzuhalten. Diese werden in den durch die ILN Studie empfohlenen Bereichen dargestellt.

Der gesamte Bereich des Naturcamping Usedom liegt im Wald i.S.v. § 2 LWaldG.

Aufgrund des Bestandsschutzes ist für den westlichen Teilbereich, der planerisch unverändert bleiben soll, planungsrechtlich jedoch eine Grünflächendarstellung - Zeltplatz - erforderlich. Unabhängig davon bleibt die Fläche gleichzeitig Wald i.S.d. LWaldG. Eine Waldumwandlung und Bereitstellung von Ersatzaufforstungsflächen (§§15, 20 LWaldG) ist daher - im Bereich der Grünflächendarstellung - nicht erforderlich. Der Waldbesitzer bleibt -trotz Grünflächendarstellung des FNP- zur nachhaltigen, forstgerechten Waldnutzung verpflichtet. Dies beinhaltet u.a. auch Nachforstungsmaßnahmen etwa ab einem Kronenschlußgrad < 0,6 (vgl. Pkt. 13).

Hinweis:

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist gem. § 20 LWaldG M-V ein Abstand von 50 m zum Wald einzuhalten. Auf diese gesetzlich vorgeschriebenen Abstände baulicher Anlagen zum Wald und die Möglichkeiten für Ausnahmeregelungen gem. dem gemeinsamen Erlaß des MinBLUM und des MinLw/N v. 30.04.96 - Waldabstandserlaß) und darauf, daß die Darstellungen des F-Plans allein noch nicht zur Abstandsunterschreitung berechtigen, wird hingewiesen.

16. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Standortbedeutung dörflicher Siedlungen wird langfristig auch davon abhängen, inwieweit die vorhandenen Landschafts- und Umweltqualitäten gesichert werden können. Boden- und Landschaftsschutz, Umweltvorsorge und Beseitigung von Umweltschäden sind daher ungeachtet der sonstigen Ortsfunktionen wichtige Aufgaben.

Die Bedeutung des Dorfes und seiner Umgebung als ökologischer Ausgleichsraum - für Luftaustausch, Klima, Flora und Fauna - ist seit Jahrzehnten gefährdet. Massentierhaltung und intensive Landbewirtschaftung, Grundwasserbelastungen, Deponien, Einzelfeuerungen in den Wohnungen u.a. beeinträchtigen die naturräumliche Qualität erheblich.

Um dem entgegenzuwirken ist eine gezielte Stabilisierung und Entwicklung der ökologischen Funktionen auf der Grundlage eines entsprechenden Gesamtkonzepts erforderlich. Dieses muß sich auf den ganzen dörflichen Siedlungsraum beziehen, also auf das gesamte Gemeindegebiet. Neben kleinräumigen Regenerierungsprozessen, die vor allem bei Verhaltensweisen der Bewohner ansetzen müssen, sind Maßnahmen im Rahmen der Gemeinde einzuleiten, die den Fortbestand und die Wiederentstehung wichtiger Landschaftselemente absichern (z.B. Wasserlöcher, Feuchtgebiete, Feldhecken, Feldraine) sowie Infrastrukturtrassen mit der Landschaft wieder verträglich verbinden.

Als Aufgaben in diesem Zusammenhang sind hervorzuheben:

- Sicherung alter durchgrünter Ortsränder, Verbindung des Siedlungsraumes mit der offenen Landschaft durch Hecken, Gebüsch und Bäume. Erhaltung, Hervorhebung und Freilegung prägender naturräumlicher Strukturen und Landschaftselemente wie Wasserläufe und Steilhänge.
- Erhaltung und Neuanlage innerörtlicher dorftypischer Freiflächen, Grünzüge und kleinteiliger Vegetationsformen; Verdeutlichung gliedernder Grenzen durch Großgrün; Verzicht auf untypische bauliche Verdichtung.

Besondere Bedeutung bei den landschaftsorientierten Maßnahmen hat der Dorfrand. Er ist die ökologisch bedeutsamste Austauschzone zwischen Landschaft und besiedelter Fläche. Da gerade der Dorfrand besonderem Veränderungsdruck ausgesetzt ist, muß er im Rahmen städtebaulicher Entwicklungs- und Erneuerungsaufgaben zukünftig stärker beachtet werden.

Straßen, Wege, Wasserläufe, größere Wasserlöcher und Grenzen sind mit Anpflanzungen einzufassen. Die großen gehölzentblößten, offenen Flächen müssen stärker durchgrünt werden; die einzelnen Grünstrukturen sind miteinander zu vernetzen. Letzteres gilt insbesondere für den Bereich der Erdölförderanlagen.

Auf eine Darstellung muß hier verzichtet werden, weil Festlegungen auf der Grundlage spezieller Fachplanungen (Landschaftsplan) getroffen werden müssen und darüber hinaus häufig keine unverrückbare Standortbindung haben.

Lediglich die gesetzlich unter Schutz gestellten Alleen und einreihigen Baumreihen werden im F-Plan gem. § 4 des 1. NatG M-V nachrichtlich als geschützte Landschaftsbestandteile dargestellt. Auf die damit verbundenen Ge- und Verbote wird hingewiesen (s. Pkt. 3.).

Zur Sicherung ökologischer Ziele auf dem Gemeindeterritorium sollte im Anschluß an den Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan erarbeitet werden. Erst aus der mit der Landschaftsplanung verbundenen ökologischen Gesamtschau lassen sich sinnvolle und aufeinander abgestimmte Einzelmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickeln.

Die Vorgaben für den Landschaftsplan auf der örtlichen Ebene bildet der Landschaftsrahmenplan, welcher die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung bzw. Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Erlebnispotentials der Landschaft darstellt.

Die Südspitze der Halbinsel Gnitz im Süden der Gemeinde ist durch Verordnung des Umweltministers v. 24.09.94 gesichertes Naturschutzgebiet; es ist nachrichtlich im F-Plan dargestellt. Die Festsetzung des Naturschutzgebietes „Görnitz mit Twelen“ wird zum Jahresende 1996 erwartet; aufgrund der vorliegenden Zustimmung des Grundeigentümers zum vorliegenden Verordnungsentwurf sind inhaltliche Änderungen nicht mehr zu erwarten, so daß die Festsetzung v.a. nur noch ein förmlicher Rechtsakt ist. Der Görnitz wird daher - im Vorgriff auf die Rechtsverordnung des Landwirtschaftsministers - bereits als Naturschutzgebiet dargestellt. Schutzziel und -zweck beider NSG sind bereits unter Nr. 2.2. darge-

stellt. Für beide NSG wurden Bewirtschaftungsverträge zur naturschutzgerechten Grünlandnutzung (Beweidung) abgeschlossen. Die Zuständigkeit für die NSG liegt beim StAUN Ueckermünde. Auf die Lage der Gemeinde Lütow im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“ (Kreisverordnung v. 01.07.1993) und die damit verbundenen Schutzziele wurde ebenfalls bereits unter Pkt. 2.2. hingewiesen. Im F-Plan wird durch textlichen Hinweis auf das LSG verwiesen.

Darüber hinaus ist es sinnvoll, für einige kleinere Flächen (Wald, Kleingewässer, Feuchtwiesen), die bereits nach § 2 (1) des 1. LNatG geschützte Biotope darstellen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzusehen, soweit solche Maßnahmen nicht bereits nach anderen Vorschriften getroffen werden können.

Als Maßnahmen kommen in Betracht:

- Vernetzung einzelner Biotope
- Gliederung der Feldmark durch Grünstrukturen (Feldhecken) und Bepflanzung von Wanderwegen und Niederungsrändern mit Bäumen
- Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung

Es wird angestrebt, diese Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Eingriffsausgleich nach § 8a BNatSchG bei Eingriffen in Natur und Landschaft durch Neuerschließung von Bauflächen, auf denen durch erweiterte Abrundung nach § 4 (2a) BauGB-MaßnG oder durch B-Plan (§ 8 BauGB) bzw. Satzung über Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 7 BauGB-MaßnG) Baurecht hergestellt wird, durchzuführen.

In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll, eine Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG zu erlassen. Mit diesem Instrument kann die Gemeinde einzelne Ausgleichsmaßnahmen wirkungsvoll bündeln und so den Effekt für Umwelt und Natur potenzieren.

Die Biotope, die dem besonderen Schutz des § 2 (1) des 1. LNatG / § 20c BNatSchG unterliegen sind - soweit darstellbar - im F-Plan gekennzeichnet. Es sind dies stehende und temporäre Kleingewässer, der Röhricht- und Verlandungsbereich der Küste, Feldgehölzstandorte sowie ein Magerstandort. Die Aufzählung kann in dieser Planungsebene nur unvollständig sein und trägt hinweisenden Charakter.

Hinzuweisen ist in diesem Kapitel ebenfalls auf den Gewässerschutzstreifen nach § 7 des 1. LNatG M-V. Insbesondere für die Umsetzung der Planungsziele am Standort des ehem. Ferienobjektes am Westrand von Lütow (gepl. Wohnbebauung) und am Yachtlieger Achterwasser (SO/Hafen) ist eine Ausnahmegenehmigung vom 200 - m - Gewässerschutzstreifen bei der unteren Naturschutzbehörde zu erwirken. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Altlasten

Ein umfangreiches Maßnahmespektrum im Gemeindegebiet eröffnet sich darüber hinaus bei der Entsorgung von Altlasten und der Rekultivierung der Flächen. Diese Maßnahmen, die ebenso dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen, können jedoch nicht als Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 8a BNatSchG zitiert werden, da sie bereits Pflichtaufgabe der Gemeinde bzw. des Verursachers sind und keinen zusätzlichen ökologischen Effekt erzielen.

Als Altlastenverdachtsflächen sind die im F-Plan dargestellten Ablagerungen zu betrachten.

Im Gemeindegebiet gibt es mehrere Flächen, die durch Hausmüll und sonstige Verkipungen vermutlich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Detaillierte Aussagen über den Gefährungsgrad müssen in Fachgutachten erarbeitet werden. Eine sachgemäße Rekultivierung der Flächen wird angestrebt. Die im Plan bereits angeführten Altablagerungen sind vor ihrer Rekultivierung mit der unt. Abfallbehörde zu besichtigen. Bei ggf. notwendige Gefährdungsabschätzungen besteht die Möglichkeit der finanziellen Förderung. Festgestellte weitere Altablagerungen (illegale Abfallbeseitigung, vererdete Müllkörper) sind der unteren Abfallbehörde sofort anzuzeigen.

Die nicht mehr für eine weitere Nutzung vorgesehenen Stallgebäude sind je nach Lage, Größe, Nutzungsgrad und hydrogeologischen Gegebenheiten ebenfalls als - bauliche - Altlast zu bezeichnen. Die aus dem Bohrbetrieb der Erdöl/Erdgas Gommern GmbH resultierenden Betriebspunkte sowie die Bodenbehandlungsanlage des Förderfeldes Lütow/Neuendorf sind ebenfalls mögliche Altlastenverdachtsflächen. Z.B. wird im Umweltbericht der DDR, März 1990, die Sonde Lütow als Deponie toxischer und anderer schadstoffhaltiger Abprodukte dokumentiert. Auf die besondere planerische Beachtung der ehemaligen Betriebspunkte der Erdöl/Erdgas Gommern GmbH wird hingewiesen. Gegenwärtig erfolgt bereits der Rückbau von Anlagen und Leitungsnetzen. Im Zusammenhang dazu liegt dem StAUN Ueckermünde ein Sonderbetriebsplan zur Behandlung von KW-belastetem Erdreich in der Bodenbehandlungsanlage des Förderfeldes Lütow/Neuendorf vor. (s.a. Pkt.17.) Zum Sanierungsbedarf, zur späteren Nutzung der betroffenen Flächen und darüber, ob über die genutzten Flä-

chen hinaus mit Verunreinigungen zu rechnen ist, kann derzeit keine Aussage getroffen werden, da die geforderten entsprechenden Untersuchungsergebnisse weder dem Bergamt noch dem StAUN vorliegen. Die Betriebspunkte sowie das Erdöllager sind als Altlastenverdachtsflächen im F-Plan gekennzeichnet.

Sollten sich darüber hinaus im Zuge von Baumaßnahmen zufällige Hinweise auf Altlastenverdacht ergeben (auffällige Bodenverfärbungen, anormaler Geruch etc.), sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt OVP sowie dem StAUN Ueckermünde abzustimmen.

17. Sonstige Nutzungen - Bergbau, Windkraftanlagen, Denkmalschutz

Bergbau:

Im Gemeindegebiet sind gem. BBergG v. 13.08.80, geändert durch Gesetz v. 12.02.90

(Einigungsvertrag), folgende bergbauliche Belange zu berücksichtigen:

- Bergbauberechtigungen (§§ 7-9 BBergG): Bergwerksfeld Lütow-Krummin (Kohlenwasserstoffe / Untergrundspeicher) als Bergwerkseigentum in Besitz der Erdöl/Erdgas Gommern GmbH
Außerhalb der Feldesgrenzen des BWE besteht eine Erlaubnis zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen im Feld Wolgast; Bohrungen sind z.Zt. nicht vorgesehen. Letztere ist nach tel. Auskunft (13.02.96) von Herrn Klemm, Bergamt, eine alte Erlaubnis und nur als Hinweis zu verstehen.
- Anträge auf Bergbauberechtigungen (§ 10 BBergG): Ein Erlaubnisantrag zur Nutzung von Erdwärme im Bereich der Netzelkower Straße wurde abgelehnt.
- alter Bergbau: Die zahlreichen Bohrungen auf KW, die durch ein umfangreiches Leitungsnetz verbunden sind, werden derzeit durch den Betreiber zurückgebaut.

Im nördlichen Bereich der Gemeinde wird seit 1965 von der Firma Erdöl/Erdgas Gommern GmbH (ehemals VEB Erdöl Grimmen) sowohl Erdöl als auch Erdgas gefördert.

Derzeit ist noch nicht endgültig abzusehen, ob und inwieweit die Förderung in Zukunft aufrechterhalten wird. Die erforderlichen bergrechtlichen Genehmigungen zum Betrieb der Anlagen sind vorhanden. Die Bergbauberechtigung im Bergwerksfeld Lütow-Krummin wurde daher nachrichtlich als Fläche, unter der der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist, dargestellt.

In einem Beiplan zum F-Plan '93 (Enderweit & Partner, Bielefeld) wurden darüber hinaus alle planungsrelevanten übertägigen (Fördereinrichtungen, Stationen) und untertägigen Einrichtungen (Bohrlöcher, Leitungen) eingetragen

Geodätisches Grundlagnennetz des Landes M-V:

Im Gemeindegebiet befinden sich Lagefestpunkte und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagnennetze des Landes M-V. Von der Planung sind die Lagefestpunkte 4020 (SO/Camp), 4418/1 (SO/Kur), 4424/1 (W9) sowie die Höhenfestpunkte 304 (GE1), 305 (W5), 307 (W7), 308,309 (SO/Hafen), 310 (W7), berührt. (Die Festpunktbeschreibungen liegen den Verfahrensunterlagen zum F-Plan bei.) Lagefestpunkte können im Umgebungsbereich bis zu 25m wichtige unterirdische Festpunkte haben. Bei Gefährdung der o.g. Punkte durch Vorhaben ist rechtzeitig die Verlegung der Punkte zu beantragen. Unberechtigtes Entfernen wird ungeachtet etwaiger Schadenersatzansprüche als Ordnungswidrigkeit mit Geldbußen bis zu DM 10.000,- geahndet.

Windenergienutzung:

Aufgrund des Gesetzes zur Änderung des BauGB v. 30.07.96 tritt ab 01.01.97 eine veränderte Rechtslage zur Zulässigkeit von Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Wind- und Wasserenergie dienen, in Kraft. Die Gemeinde ist daher gehalten, hierzu ihre Planungsabsichten im F-Plan darzulegen.

Bezüglich der Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Wasserenergie bestehen im Gemeindegebiet keinerlei natürliche Voraussetzungen.

Mit Inkrafttreten des geänderten BauGB ab 01.01.97 sind WKA's im Außenbereich grundsätzlich privilegiert.

Die Gemeinde verfügt nicht über eigene Beurteilungsgrundlagen zu WKA's, greift jedoch auf einen umfangreichen Untersuchungsprozeß unter Federführung der Raumordnungsbehörden des Landes zurück. In dessen Ergebnis werden im Entwurf des RROP Vorpommern Eignungsräume ausgewiesen, die u.a. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und ebenso die Windhöflichkeit berücksichtigen. Für das Gemeindegebiet Lütow wird kein entsprechender Eignungsraum ausgewiesen. Somit wird mit Wirksamkeit des RROP die Errichtung von Windenergieanlagen nach § 35 (3) BauGB i.d.F. v. 30.07.96 unzulässig sein. Die Gemeinde schließt sich aufgrund der reichen naturräumlichen Ausstattung des Gemeindeterritoriums sowie insbesondere aufgrund der Bedeutung der HI Gnitz für den Vogelschutz den Darstellungen des RROP-Entwurfs an und kommt zu der Auffassung, daß das Gemeindegebiet für die Errichtung von WKA's nicht geeignet ist und einschlägige Baugesuche demgemäß durch die untere Baubehörde abzulehnen sind. Eine Darstellung von WKA-Standorten im F-Plan Lütow kommt daher nicht in Betracht.

Denkmalschutz:

- Die Dorfkirche St. Marien mit Glockenstuhl in Netzelkow,
- ein Wohnhaus in Neuendorf, Dorfstraße 4,
- das Gutshaus in Neuendorf, Dorfstraße 2 - 5,
- eine ehemalige Schnitterkate in Neuendorf, Dorfstraße 6,
- der Hof Volkward in Lütow sowie
- das Haus E. Horn in Lütow stehen in der Denkmalliste des Kreises Ostvorpommern.

Im Gemeindegebiet sind darüber hinaus zahlreiche Bodendenkmale bekannt. Angesichts der für die prähistorische Besiedelung günstigen topographischen Gegebenheiten in einigen Teilen des Plangebietes muß mit weiteren Fundstellen gerechnet werden, die gem. § 5 (2) DSchG M-V ebenfalls geschützt sind.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenfunde, Steinsetzungen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese DSchG M-V unverzüglich der unt. Denkmalbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (§§ 11, 14 DSchG M-V).

Bei den in der Denkmalliste des Kreises eingetragenen Bodendenkmale kann angesichts der wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung nicht zugestimmt werden (§ 3 (1) i.V.m. § 7 (1b) DSchG M-V). Als Bodendenkmal sind eingetragen:

- Großsteingrab bei Lütow, Fl. 1, Flst. 157
- Reste eines Großsteingrabes am Gehöft Schmidt, Neuendorfer Weg 3 in Lütow,
- Hügelgrab, Neuendorf, Fl. 9, Flst. 41
- Frühdeutscher Turmhügel, Neuendorf, Fl. 12, Flst. 87,
- Jungsteinzeitlicher, frühslawischer Siedlungsplatz, südlich des Kastenberges.

Bei den darüber hinaus im Plan gekennzeichneten Bereichen darf eine Veränderung oder Beseitigung nur nach Genehmigung der unt. Denkmalbehörde erfolgen (§ 7 (1) DSchG M-V). Dazu ist im Vorfeld einer eventuellen Baumaßnahme die wiss. Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gem. § 6 (5) DSchG M-V die Kosten für die Bergung und Dokumentation des Denkmals zu tragen hat.

Die denkmalrechtlichen Kennzeichnungen im F-Plan sind nach § 5 (4) BauGB auf der Grundlage des DSchG M-V nachrichtlich übernommen.

18. Flächenbilanz, Wohnbauentwicklung

	ha	ha	davon jeweils ha Entwicklungsflächen
Baufläche gesamt / (neu)	61,9		(24,8)
Wohnbauflächen gesamt / (neu)		36,0	(5,8)
W / 1		0,7	0,6
W / 2		1,2	1,2
W / 3		4,5	0
W / 4		7,5	0
W / 5		0,3	0
W / 6		0,5	0
W / 7		4,5	0
W / 8		1,8	1,8
W / 9		15,0	2,2
Gemischte Bauflächen		1,7	(0)
M / 1		1,7	0
Gewerbliche Bauflächen		5,5	(3,5)
GE / 1		5,5	3,5
Sonderbauflächen		18,7	(15,5)
SO / Camping, Ferienhütten		6,5	6,5
SO / Fremdenverkehr		2,2	0
SO / Wochenendhäuser		1,0	0
SO / Ferienhäuser		0,7	0,7
SO / Kur		6,3	6,3
SO / Yachthafen, Schilfrohr- und Strohweberei		2,0	2,0
Grünflächen gesamt / (neu)	208,6		(15,4)
Kurpark		8,8	8,8
Zeltplatz		7,5	0
Grünfläche Neuendorf		2,8	0
Ausgleichsflächen		6,6	6,6
naturbelassene u. extens. bewirtschaftete Grünflächen		182,9	0
Wald	493,0		(19,0)
Flächen für die Landwirtschaft	879,5		
Gesamtgemeinde	1643,0		

Wohnbauentwicklung außerhalb von Innenbereichsflächen

W 1	3	WE
W 2	6	WE
W 8	9	WE
W 9	18	WE
B - Plan Nr. 3	6	WE
B - Plan Nr. 1	3	WE
B - Plan Nr. 2	3	WE
VE-Plan Nr. 4	3	WE
(ex. Ferienlager)	3	WE
gesamt	48	WE