

Aufgestellt durch:

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

Begründung

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

ENTWURF

Fassung vom 10.02.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELSETZUNG UND GRUNDLAGEN.....	5
1.1.	VERFAHRENSABLAUF.....	5
1.2.	ZIELSETZUNG	5
1.3.	KARTEN- UND RECHTSGRUNDLAGEN.....	6
1.4.	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
1.5.	UMWELTBERICHT	8
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
2.1.	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V).....	8
2.2.	REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM VORPOMMERN (RREP VP-LVO).....	8
2.3.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	11
3	BESTANDSSITUATION.....	12
3.1.	ORTSTEIL NEUENDORF.....	12
3.2.	CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES	12
4	BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND WOHNFLÄCHENBEDARF	16
4.1.	BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG DER GEMEINDE LÜTOW	16
4.2.	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DER GEMEINDE LÜTOW	21
4.3.	WOHNRAUMBESTAND UND -BEDARF	24
5	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	38
5.1.	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	38
5.2.	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	41
5.3.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	42
5.4.	HINWEISE.....	43
6	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ.....	47
6.1.	EINGRIFF	47
6.2.	AUSGLEICH.....	49

ANLAGEN

MASSNAHMENBLÄTTER

BESTANDSBIOTOPKARTIERUNG M 1:500

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1</i> Gemeinde Lütow und Verortung im OT Neuendorf o.M.....	6
<i>Abbildung 2</i> Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow o.M.....	7
<i>Abbildung 3</i> Auszug Landesentwicklungsprogramm (LEP M-V), Verortung Geltungsbereich o.M.....	8
<i>Abbildung 4</i> Auszug Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Verortung Geltungsbereich o.M.....	9
<i>Abbildung 5</i> Auszug der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes o.M.....	11
<i>Abbildung 6</i> Auszug des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes o.M.....	11
<i>Abbildung 7</i> Kreisstraße VG 29 "Lütower Weg"	12
<i>Abbildung 8</i> aufgebaute Baumhecke entlang des "Lütower Weges"	12
<i>Abbildung 9</i> Wohn- und Ferienhaus Flurstück 53/1.....	13
<i>Abbildung 10</i> Hausgarten Flurstück 53/1.....	13
<i>Abbildung 11</i> Hausgarten Flurstück 53/2.....	13
<i>Abbildung 12</i> Wohn- und Ferienhaus Flurstück 53/2.....	13
<i>Abbildung 13</i> Wohnhaus Flurstück 53/3 (nicht im Geltungsbereich).....	13
<i>Abbildung 14</i> Hausgarten Flurstück 53/3 (nicht im Geltungsbereich)	13
<i>Abbildung 15</i> Wohnhaus Flurstück 53/4 (nicht im Geltungsbereich).....	14
<i>Abbildung 16</i> Hausgarten Flurstück 53/4 (nicht im Geltungsbereich)	14
<i>Abbildung 17</i> Wohn- und Ferienhaus Flurstück 53/5 (nicht im Geltungsbereich)	14
<i>Abbildung 18</i> Nutzgarten Hausgarten Flurstück 53/3 (nicht im Geltungsbereich).....	14
<i>Abbildung 19</i> Wohnhaus Flur 53/6.....	14
<i>Abbildung 20</i> Nutzgarten Flurstück 53/6.....	14
<i>Abbildung 21</i> Ackerfläche im rückwärtigen Bereich Flurstück 53/9	15
<i>Abbildung 22</i> Ackerfläche im rückwärtigen Bereich Flurstück 53/9	15
<i>Abbildung 23</i> Einwohnerentwicklung der Gemeinde Lütow (1995-2018).....	16
<i>Abbildung 24</i> Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lütow (1995-2015).....	18
<i>Abbildung 25</i> Räumliche Wanderungsbewegung in der Gemeinde Lütow (1995-2015)	18
<i>Abbildung 26</i> Natürliche und räumliche Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklung der Gemeinde Lütow (1995-2015)	22
<i>Abbildung 27</i> Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde Lütow (2005-2015).....	23
<i>Abbildung 28</i> Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnungen (Quelle: SIS)	26
<i>Abbildung 29</i> Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnhäuser (Quelle: SIS).....	26
<i>Abbildung 30</i> Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Netzelkow	28
<i>Abbildung 31</i> Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Neuendorf	29
<i>Abbildung 32</i> Flurstück Nr. 12/28 im OT Neuendorf.....	30
<i>Abbildung 33</i> Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Lütow.....	31
<i>Abbildung 34</i> Freie Grundstücke innerhalb der rechtskräftigen B-Pläne, OT Lütow.....	32

<i>Abbildung 35 Potentialflächen im Ortsteil Neuendorf</i>	33
<i>Abbildung 36 Potentialflächen im Ortsteil Lütow</i>	34
<i>Abbildung 37 Potentialflächen im Ortsteil Netzelkow</i>	34
Tabelle 1 Verteilung der Altersgruppen zum 31.12.2015	16
Tabelle 2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung von Lütow von 1995 bis 2015	17
Tabelle 3 Bevölkerung im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Wolgast, Zinnowitz und der Gemeinde Lütow nach Altersgruppen im Vergleich (Entwicklung 2004-2014)	19
Tabelle 4 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde nach Altersgruppen von 2004 bis 2014 [Quelle MV]	20
Tabelle 5 Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Land Mecklenburg-Vorpommern und Landkreis Vorpommern-Greifswald bis 2030	21
Tabelle 6 Bauanträge für Wohnhäuser in der Gemeinde Lütow, Quelle: Amt am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018	23
Tabelle 7 Verteilung der Wohngebäude in der Gemeinde Lütow, [Quelle SIS]	24
Tabelle 8 Eigentumsformen in der Gemeinde Lütow in den Jahren 1995 und 2011 [Quelle SIS].....	25
Tabelle 9 Statistische Wohnsituation am 31.12.2015 (Quelle: Statistisches Bundesamt)	25
Tabelle 10 Beantragte Bauvorhaben im OT Neuendorf (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018).....	27
Tabelle 11 Beantragte Bauvorhaben im OT Lütow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018)	27
Tabelle 12 Beantragte Bauvorhaben im OT Netzelkow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018).....	27
Tabelle 13 Standort 1 bis 5.....	35
Tabelle 14 Prognose zum zukünftig benötigten Gesamtumfang an Wohnkapazitäten	37
Tabelle 15 Eingriffsbilanzierung	48
Tabelle 16 Ausgleichsbilanzierung.....	49

1 ANLASS, ZIELSETZUNG UND GRUNDLAGEN

1.1. Verfahrensablauf

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

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung am 21.02.2019 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow beschlossen und zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Art und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsboten Nr. 3 des Amtes Am Peenestrom am 15.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat vom 25.03.2019 bis zum 25.04.2019 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden bekamen mit Schreiben vom 21.03.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom bis zum öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden bekamen mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

1.2. Zielsetzung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" nach § 4 BauNVO, um eine städtebauliche Ordnung für einen bereits seit vielen Jahrzehnten bestehenden Siedlungsteil des Ortsteils Neuendorf zu schaffen und den ansässigen Grundstückseigentümern geordnetes Baurecht zu verschaffen. Die vorhandene bauliche Struktur soll dabei erhalten bleiben und eine klare Gliederung der Nutzungen, entsprechend der bereits vorherrschenden Prägung, erfolgen. Zudem sollen die vorhandenen Grundstücke baulich voll ausgenutzt werden können.

Neben der Sicherung von bestehender Wohnnutzung ist die Erhaltung des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen) ebenfalls ein Ziel der vorliegenden Planung, welches sich nach den Grundsätzen des LEP M-V als "Vorbehaltsgebiet Tourismus" und des RREP 2010 als "Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum" festgelegt ist. Weiterhin sind in den Festsetzung Privatstraßen zur Erschließung der Baugrundstücke in der 2. und 3. Reihe vorgesehen.

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

1.3. Karten- und Rechtsgrundlagen

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

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

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

1.4. Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

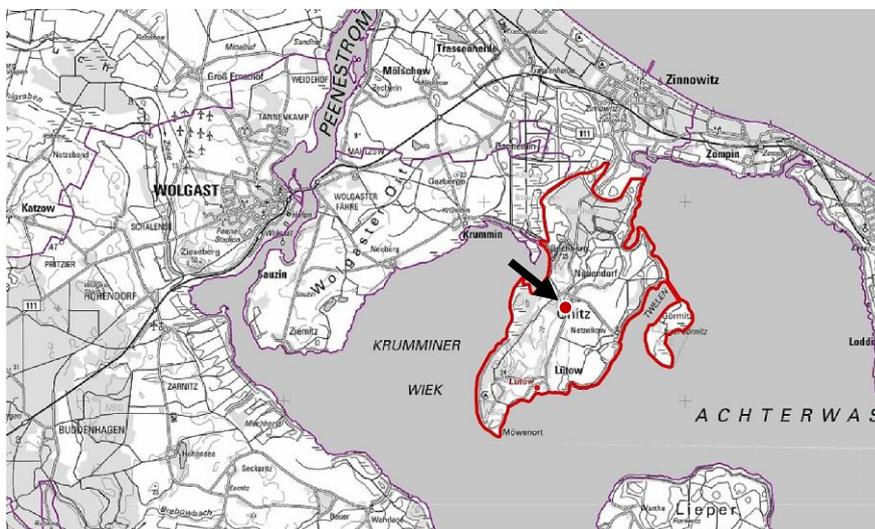


Abbildung 1 Gemeinde Lütow und Verortung im OT Neuendorf o.M

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

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

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

Räumlich umgrenzt wird das Planungsgebiet wie folgt:

- im Nordosten durch Grundstücksbebauung am "Lütower Weg",
- im Südosten durch eine geschützte Baumhecke und intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Südwesten durch intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Nordwesten durch intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche.

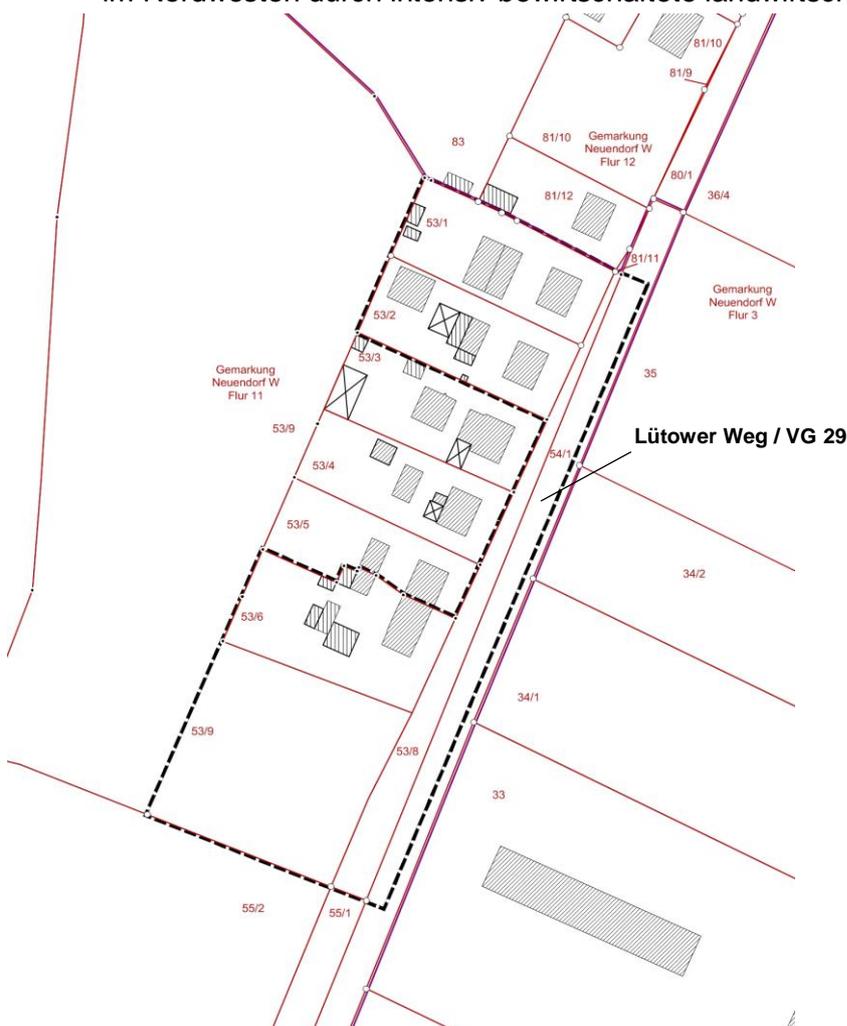


Abbildung 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow o.M

1.5. Umweltbericht

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

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP M-V)

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

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

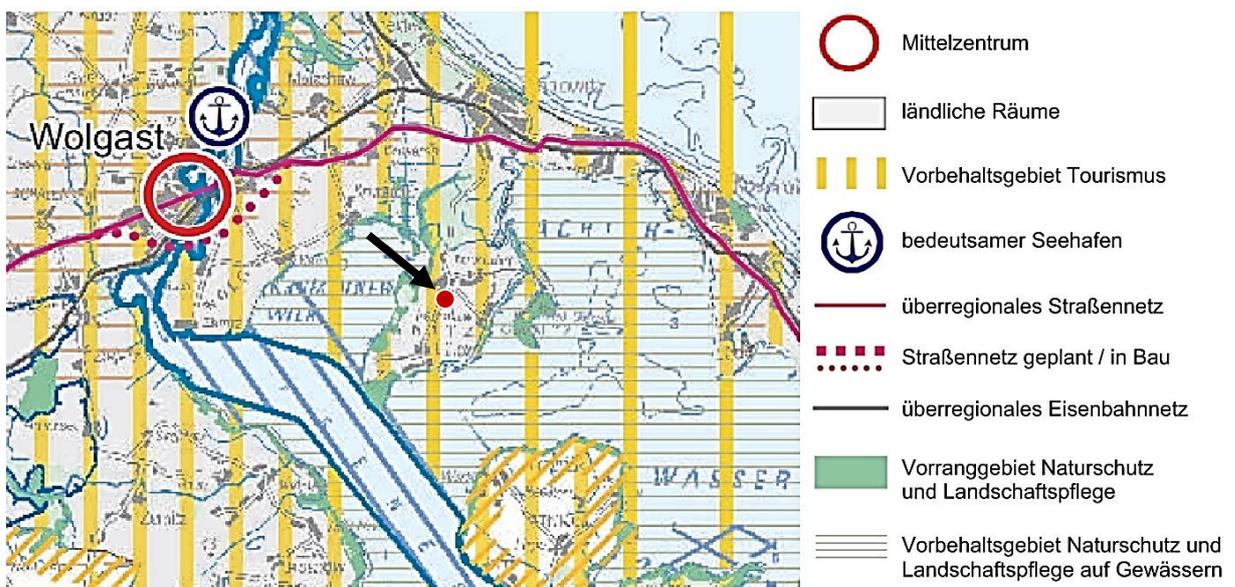


Abbildung 3 Auszug Landesentwicklungsprogramm (LEP M-V), Verortung Geltungsbereich o.M

2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO), welches mit Bescheid vom 19.08.2010 durch das Ministerium für Verkehr, Bau- und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern genehmigt worden ist, stellt die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern (RROP Vorpommern) dar. Es ist vom Regionalen Planungsverband Vorpommern erarbeitet worden (Beschluss GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1-13). Die Bekanntgabe der Genehmigung erfolgte am 17.09.2010 im Gesetz- und Verordnungsblatt Mecklenburg-Vorpommern Nr. 16.

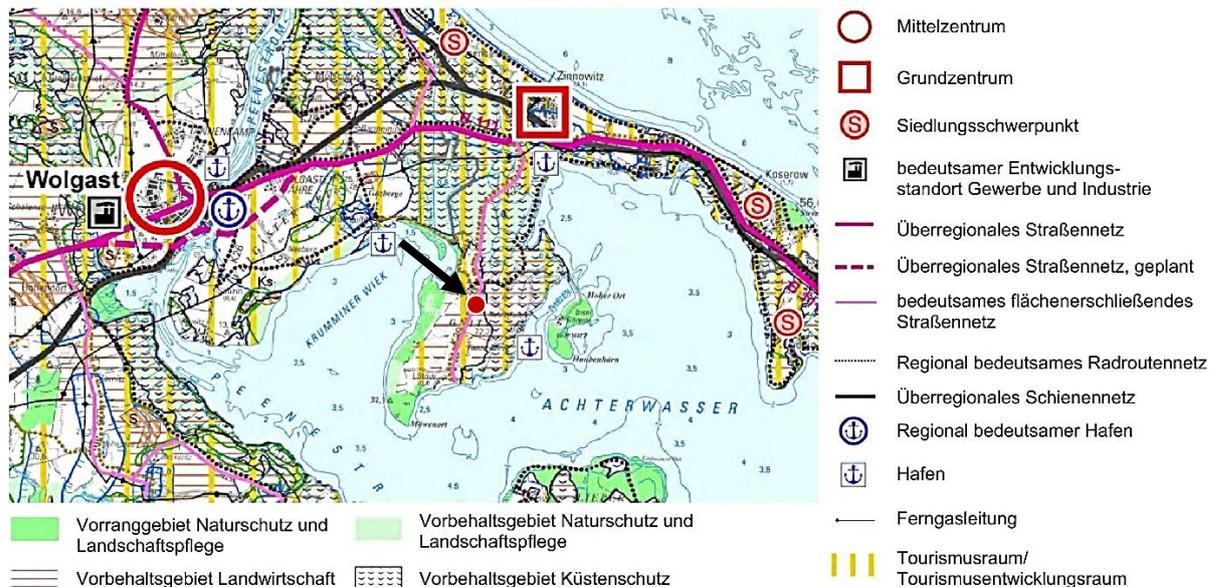


Abbildung 4 Auszug Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Verortung Geltungsbereich o.M

Raumstruktur

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

Siedlungsstruktur

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

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

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

Bauflächen auf dem Wasser sind nur in eng eingegrenzten, detailliert begründeten Ausnahmefällen, nach Prüfung ihrer Raumverträglichkeit, zulässig. Dabei sind insbesondere

die städtebaulichen, naturschutzfachlichen und erschließungstechnischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Küsten- und Hochwasserschutz abzuwägen.

Die Schlösser, Guts- und Parkanlagen sollen erhalten und mit zeitgemäßer Nutzung zu wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentren ihrer Ortschaften entwickelt werden, siehe Beispiel Gutshaus Neuendorf und zugehörige Haupt- und Nebengebäude in der Gemeinde Lütow.

Infrastruktur

Im Norden grenzt die Gemeinde Lütow an die Gemeinde Zinnowitz. Durch diese verläuft die für die Insel Usedom bedeutsame Straßenverbindung B111. Die B111 erstreckt sich über die gesamte Insel und verbindet diese mit dem Festland bei Wolgast. Des Weiteren ist die B111 dem überregionalen Straßennetz zugeordnet, welches die polnische Stadt Swinemünde mit dem deutschen Teil von Usedom vernetzt.

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

Freiraumstruktur

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

Tourismus (Tourismusentwicklung).

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

2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

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

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

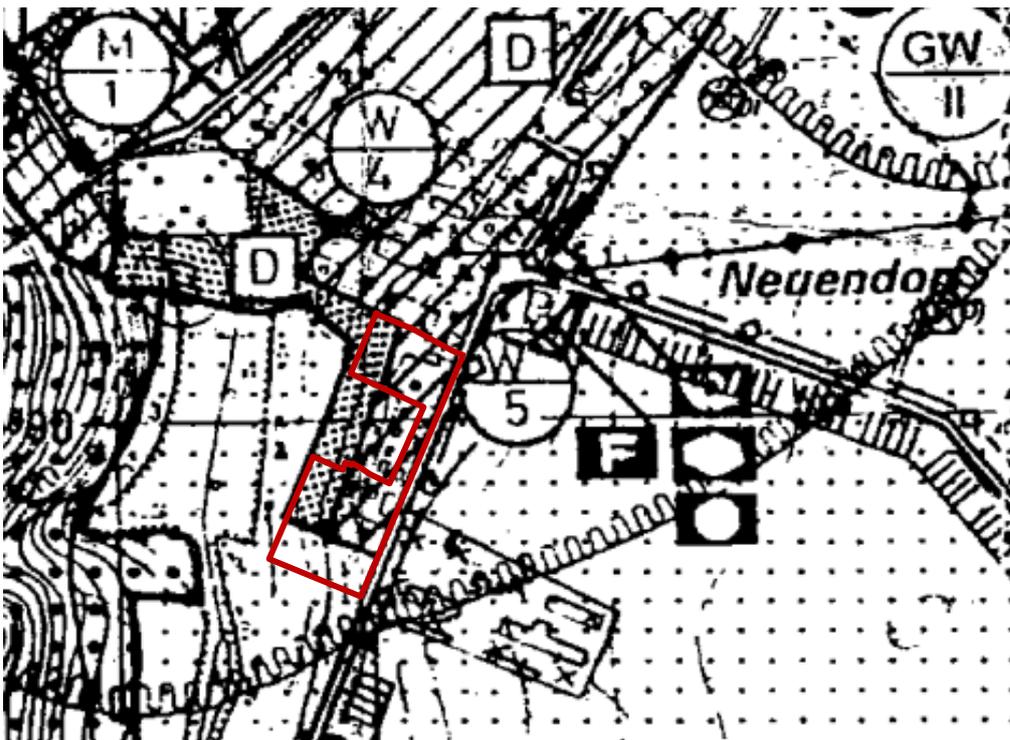


Abbildung 5 Auszug der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes o.M

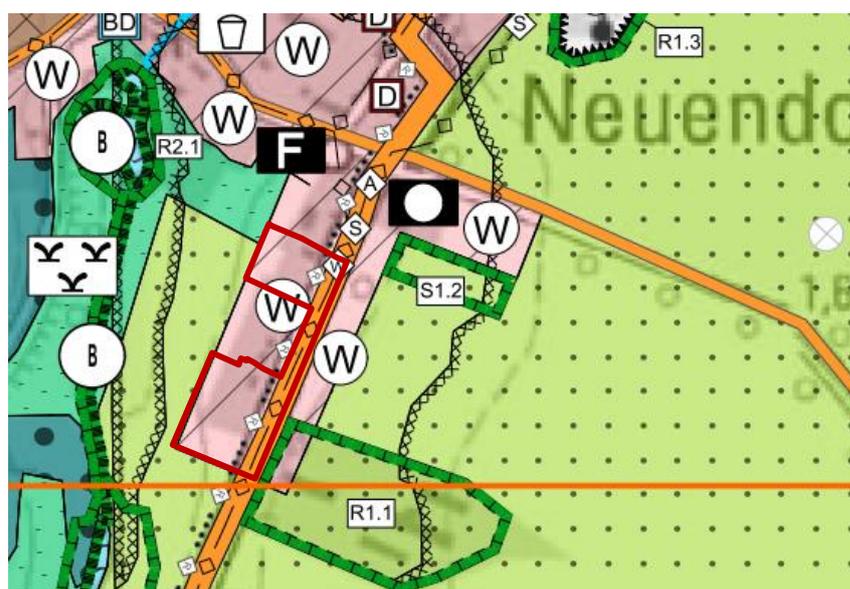


Abbildung 6 Auszug des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes o.M

3 BESTANDSSITUATION

3.1. Ortsteil Neuendorf

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

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

Der Gebäudebestand in Neuendorf ist durch die historische Entwicklung der Halbinsel Gnitz geprägt. Das zentral im Ort gelegene denkmalgeschützte Gutshaus wurde bis zum Ende des 2. Weltkrieges von der Familie von Lepel bewohnt und dann durch die sowjetische Armee stark beschädigt. Durch umfassende Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten in den letzten Jahren wurde der Gutsanlagenbestand wieder instand gesetzt und trägt zu einem positiven Erscheinungsbild und zur Aufwertung des Ortsteils bei.

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

3.2. Charakteristik des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt in südwestlicher Randlage von Neuendorf. Baulich ist das Gebiet überwiegend durch freistehende Einzelhäuser sowie Mietbungalows als Ferienwohnungen geprägt. Die Bebauung weist hier größtenteils zwei Vollgeschosse sowie Satteldächer auf. Zudem setzt sich der Bestand aus siedlungstypischen Nebenanlagen, Zufahrtswegen zur rückwärtigen Erschließung und begrünten Hausgärten zusammen. Der südwestliche Bereich, welcher sich im Außenbereich des Ortsteils befindet, ist vor allem durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

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



Abbildung 7 Kreisstraße VG 29 "Lütower Weg"



Abbildung 8 aufgebaute Baumhecke entlang des "Lütower Weges"



Abbildung 9 Wohn- und Ferienhaus Flurstück 53/1



Abbildung 10 Hausgarten Flurstück 53/1



Abbildung 12 Wohn- und Ferienhaus Flurstück 53/2



Abbildung 11 Hausgarten Flurstück 53/2



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



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



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



Abbildung 16 Hausgarten Flurstück 53/4 (nicht im Geltungsbereich)



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



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



Abbildung 19 Wohnhaus Flur 53/6



Abbildung 20 Nutzgarten Flurstück 53/6



Abbildung 21 Ackerfläche im rückwärtigen Bereich Flurstück 53/9



Abbildung 22 Ackerfläche im rückwärtigen Bereich Flurstück 53/9

4 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND WOHNFLÄCHENBEDARF

4.1. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung der Gemeinde Lütow

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

Die Entwicklung der Einwohnerzahl und der Altersstruktur sind entscheidende Faktoren in der Flächennutzungsplanung. So sind z.B. für die Ausweisung von Wohnbauflächen die Zahl der Einwohner und der Haushalte entscheidend, ebenso wie die Größe der gewerblichen Bauflächen von der Zahl der Erwerbstätigen abhängig ist, und die Zahl und Größe der Gemeinbedarfseinrichtungen von der Zahl der Benutzer. Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf die statistischen Erhebungen des Landesamtes für Statistik Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde Lütow weist zum Stichtag 31.07.2018 eine Einwohnerzahl von insgesamt 404 Personen auf.¹ Zum Stand 31.12.2015 zeigt sich ein ausgewogenes Verhältnis bei der Verteilung der Geschlechter mit 50,4 % männlicher Personen und 49,6 % weiblicher Personen:

Tabelle 1 Verteilung der Altersgruppen zum 31.12.2015²

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

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

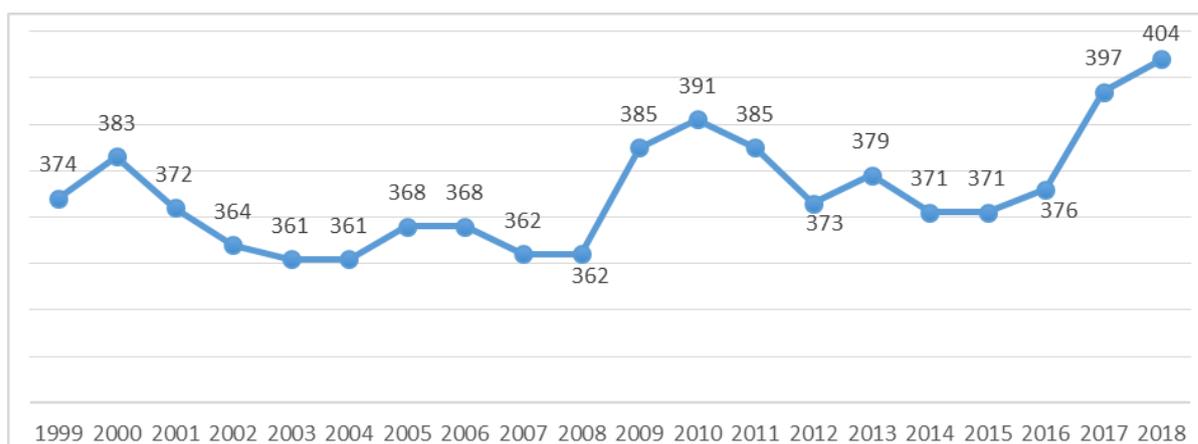


Abbildung 23 Einwohnerentwicklung der Gemeinde Lütow (1995-2018)

¹ Auszug aus dem Melderegister, Amt am Peenestrom, Stand 31.07.2018

² Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

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

Tabelle 2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung von Lütow von 1995 bis 2015³

Jahr	Einwohner			natürliche Bevölkerungsentwicklung			Wanderungsbewegung		
		Saldo Vorjahr	Saldo Vorjahr %	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
1995	330	-	-	2	7	-5	20	14	+6
1996	344	+14	+4,2 %	3	5	-2	26	10	+16
1997	365	+21	+6,1 %	3	7	-4	35	10	+25
1998	370	+5	+1,3 %	0	3	-3	30	22	+7
1999	374	+4	+1,0 %	3	2	+1	24	21	+3
2000	385	+11	+2,9 %	3	4	-1	29	19	+10
2001	372	-13	-3,3 %	2	1	+1	13	25	-12
2002	364	-8	-2,1 %	2	2	±0	18	26	-8
2003	361	-3	-0,8 %	2	3	-1	22	24	-2
2004	361	±0	±0 %	2	7	-5	21	16	+5
2005	368	+7	+1,9 %	5	1	+4	18	15	+3
2006	368	±0	±0 %	3	2	+1	25	26	-1
2007	362	-4	-1,6 %	2	3	-1	14	19	-5
2008	362	±0	±0 %	5	3	+2	19	21	-2
2009	371	+9	+2,4 %	3	2	+1	27	19	+8
2010	391	+20	+5,4 %	4	5	-1	53	32	+21
2011	385	-6	-1,5 %	5	2	+3	20	29	-9
2012	373	-12	-3,1 %	4	2	+2	23	25	-2
2013	379	+6	+1,6 %	2	6	-4	44	34	+10
2014	371	-8	-2,1 %	4	4	±0	29	37	-8
2015	371	±0	±0 %	3	3	±0	27	28	-1
Ø	368	+2,15	+0,62 %	3	3,52	-0,57	25,57	22,47	+3,09

Die Gemeinde Lütow hat im jährlichen Durchschnitt in den letzten 20 Jahren ein Bevölkerungsgewinn von insgesamt 0,62% zu verzeichnen. Der Zuwachs resultiert hauptsächlich aus der Wanderungsbewegung. So gab es in den Jahren 2001, 2002, 2011 und 2014 eine starke Abwanderungsbewegung, während sich der Saldo der Jahre 1996, 1997, 2000, 2010 und 2013 im positiven Bereich befand. Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung stehen im jährlichen Mittel 3 Geburten 3,5 verstorbenen Einwohnern gegenüber. Hieraus ergibt sich ein natürlicher Bevölkerungsverlust von durchschnittlich einem Einwohner in 2 Jahren. Die räumlichen Bewegungen stellen sich so dar, dass jährlich etwa 25,5 Menschen hinzu gezo-

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

gen sind, dagegen haben rund 22,5 die Gemeinde Lütow pro Jahr verlassen. Im Durchschnitt liegt also der jährliche Wanderungsgewinn im jährlichen Mittel bei 3 Einwohnern. Werden die Mittelwerte von natürlicher und räumlicher Bevölkerungsentwicklung addiert, ergibt sich ein durchschnittlicher **Bevölkerungsgewinn von 2 Einwohnern jährlich**.

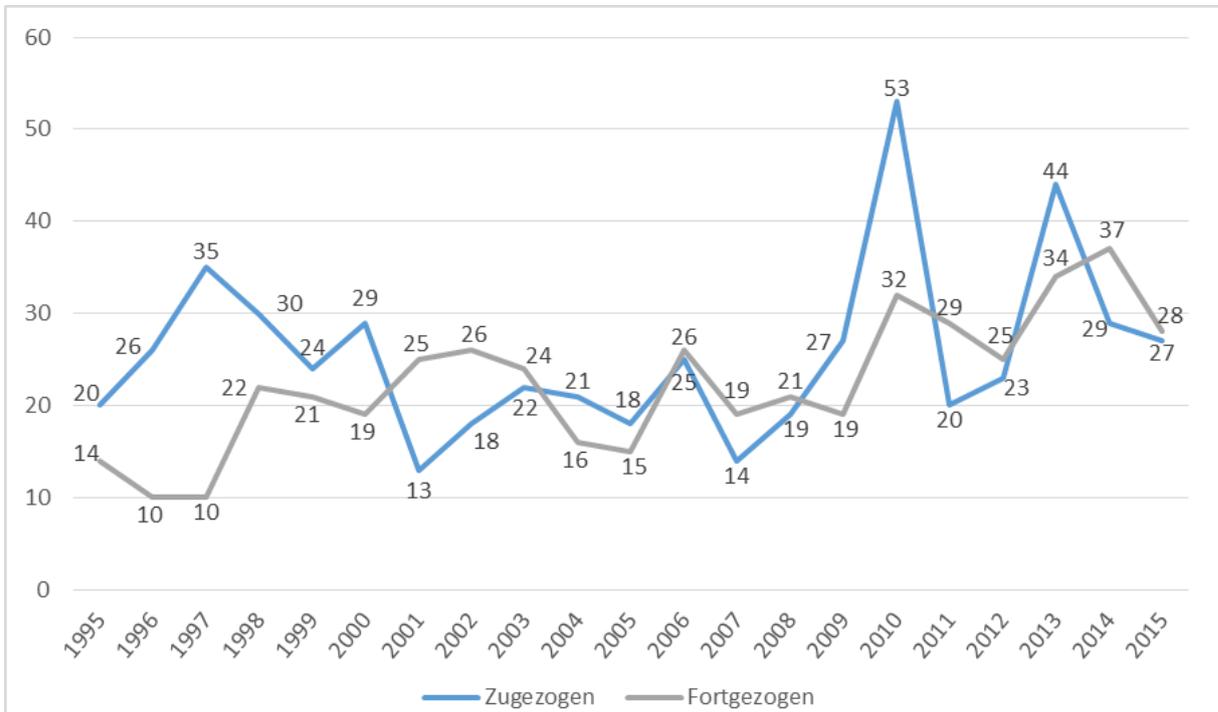


Abbildung 24 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lütow (1995-2015)

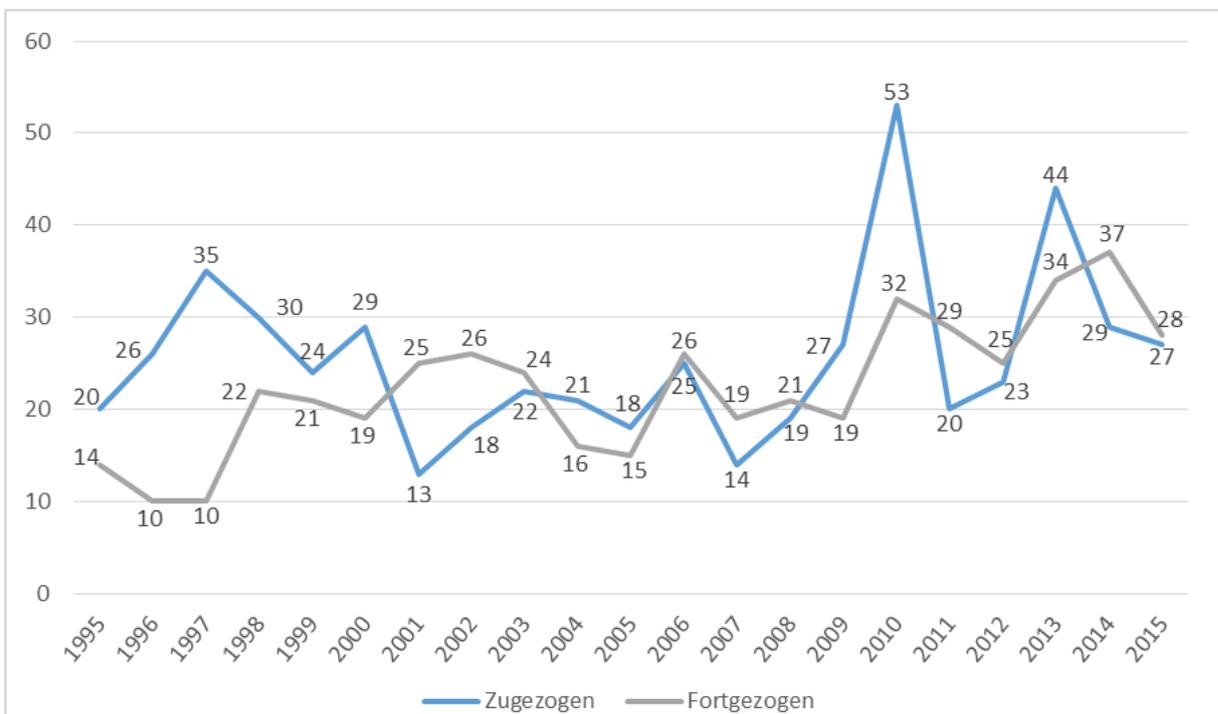


Abbildung 25 Räumliche Wanderungsbewegung in der Gemeinde Lütow (1995-2015)

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

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

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

Tabelle 3 Bevölkerung im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Wolgast, Zinnowitz und der Gemeinde Lütow nach Altersgruppen im Vergleich (Entwicklung 2004-2014)⁴

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

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

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

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

Tabelle 4 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde nach Altersgruppen von 2004 bis 2014 [Quelle MV]⁵

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

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

4.2. Bevölkerungsprognose der Gemeinde Lütow

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

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

Tabelle 5 Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Land Mecklenburg-Vorpommern und Landkreis Vorpommern-Greifswald bis 2030 ⁶

	2006 (Basisjahr)	2030	Saldo 2006 – 2030	Saldo in %
M-V	1.693.754	1.451.887	-241.867	-14,3%
Landkreis V-G	245.733	223.871	-21.862	-8,9%

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

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

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

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

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

Für die Gemeinde Lütow kann anhand des bisherigen Verlaufs eine perspektivische Entwicklung dargestellt werden. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde zeigt während der letzten Jahrzehnte (1995 - 2015) einen durchschnittlichen Bevölkerungsanstieg von 2 Personen pro Jahr. Wird diese Entwicklung auch bis zum Jahr 2030 angenommen, so ergibt sich ein Anstieg der Einwohnerzahl von 371 im Jahr 2015 um 32 Personen auf 403 Einwohner im Jahr 2030. Diese Prognose berücksichtigt nicht etwaige Veränderungen der wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Bedingungen. Einzelne Faktoren können zu einer Veränderung der Prognose führen.

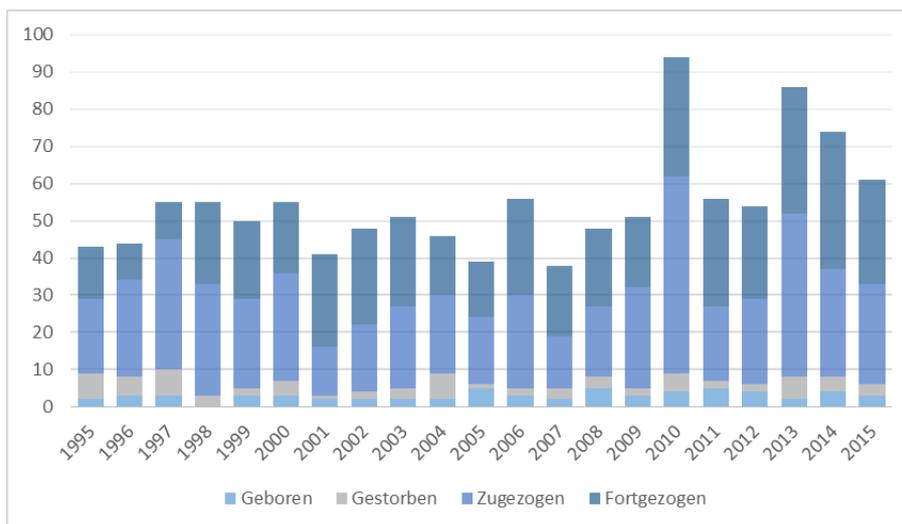


Abbildung 26 Natürliche und räumliche Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklung der Gemeinde Lütow (1995-2015)

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

In Lütow lassen sich zudem folgende Entwicklungen erkennen:

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

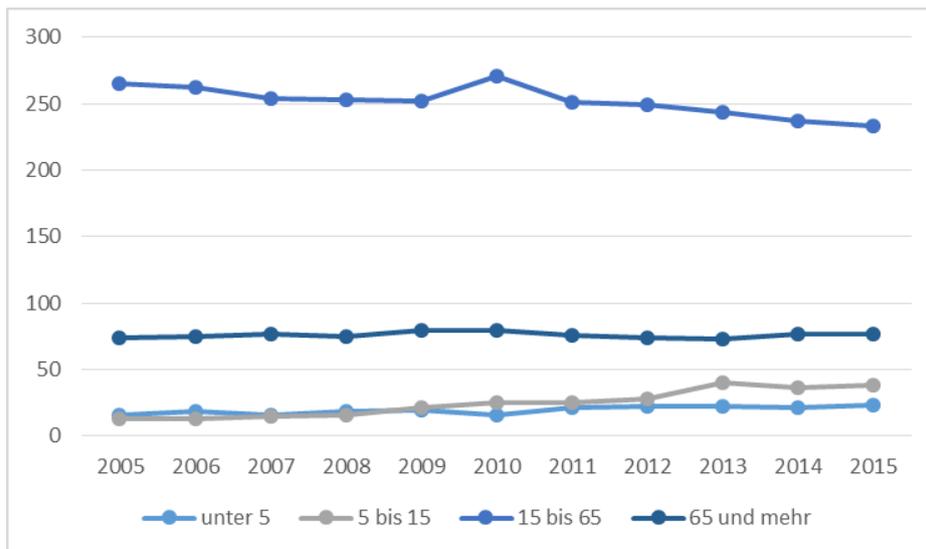


Abbildung 27 Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde Lütow (2005-2015)

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

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

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

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

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

4.3. Wohnraumbestand und -bedarf

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

Wohnraumbestand

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

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

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

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

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

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

	Pri- vat	Eigentümer- gemein- schaft	Genossen- schaft	private u. kommunale Unterneh- men	anderes Privatun- ter-nehmen	Organisati- on o. Er- werbs- zweck (Bund/Land)
1995	81	-	-	8	2	7
in %	83%	0%	0%	8%	2%	7%
2011	151	6	-	3	-	-
in %	94%	4%	0%	2%	0%	0%

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

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

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

	Größe pro Wohneinheit	Verfügbare Wohnfläche pro Einwohner	Räume je Wohneinheit	Anteil selbstge- nutztes Wohnei- gentum
BRD	91,6 m ²	46,2 m ²	4,4	43,9%
M-V	79,4 m ²	44,1 m ²	4,0	36,2%
Landkreis	78,9 m ²	45,0 m ²	3,9	38,1%
Lütow	97,2 m ²	56,6 m ²	4,4	66%

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

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

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

Entwicklung des Innenbereiches

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

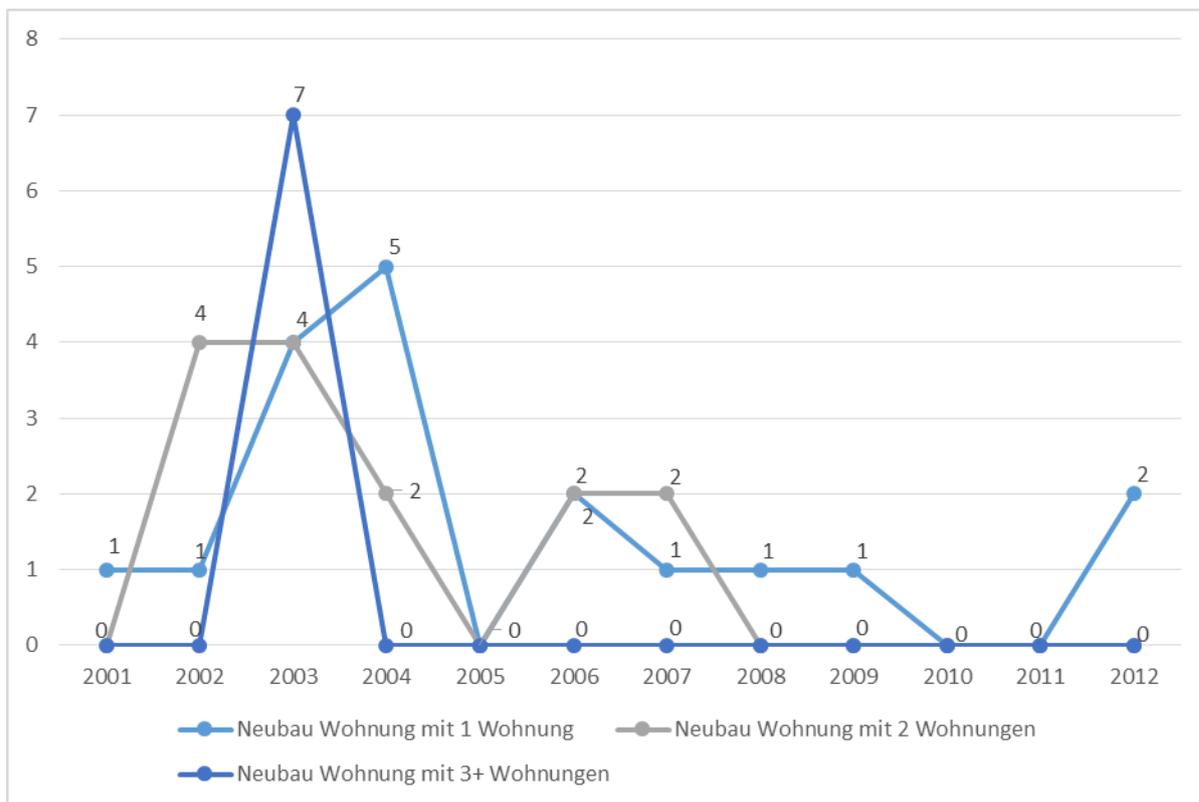


Abbildung 28 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnungen (Quelle: SIS)

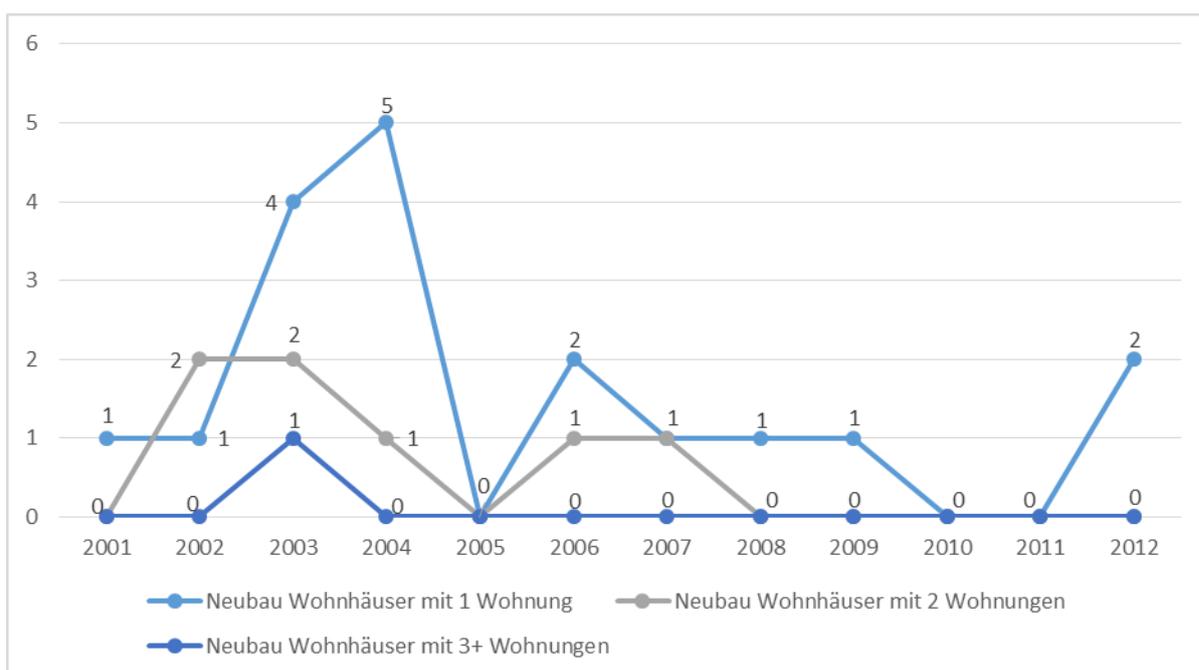


Abbildung 29 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnhäuser (Quelle: SIS)

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

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

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

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

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

	geplante Nutzung	Anzahl
BP Nr. 2 "Neuendorfer Weg"	Wohnhaus mit Einliegerwohnung	1
VE – Plan Nr. 4 "Gro- ße Höllenkammer"	Wintergarten	1
BP Nr. 7 "Am Kirchsteig"	Wohnhaus mit Einliegerwoh- nung	3
BP Nr. 7 "Am Kirchsteig"	Einfamilienhaus	3
Innenbereich	Einfamilienhaus	4

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

	geplante Nutzung	Anzahl
Innenbereich	Einfamilienhaus	2

Wohnraumentwicklung

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

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

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

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

Potentiale zur weiteren Nutzung bebaubarer Innenbereichsflächen



Abbildung 30 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Netzelkow

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

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

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

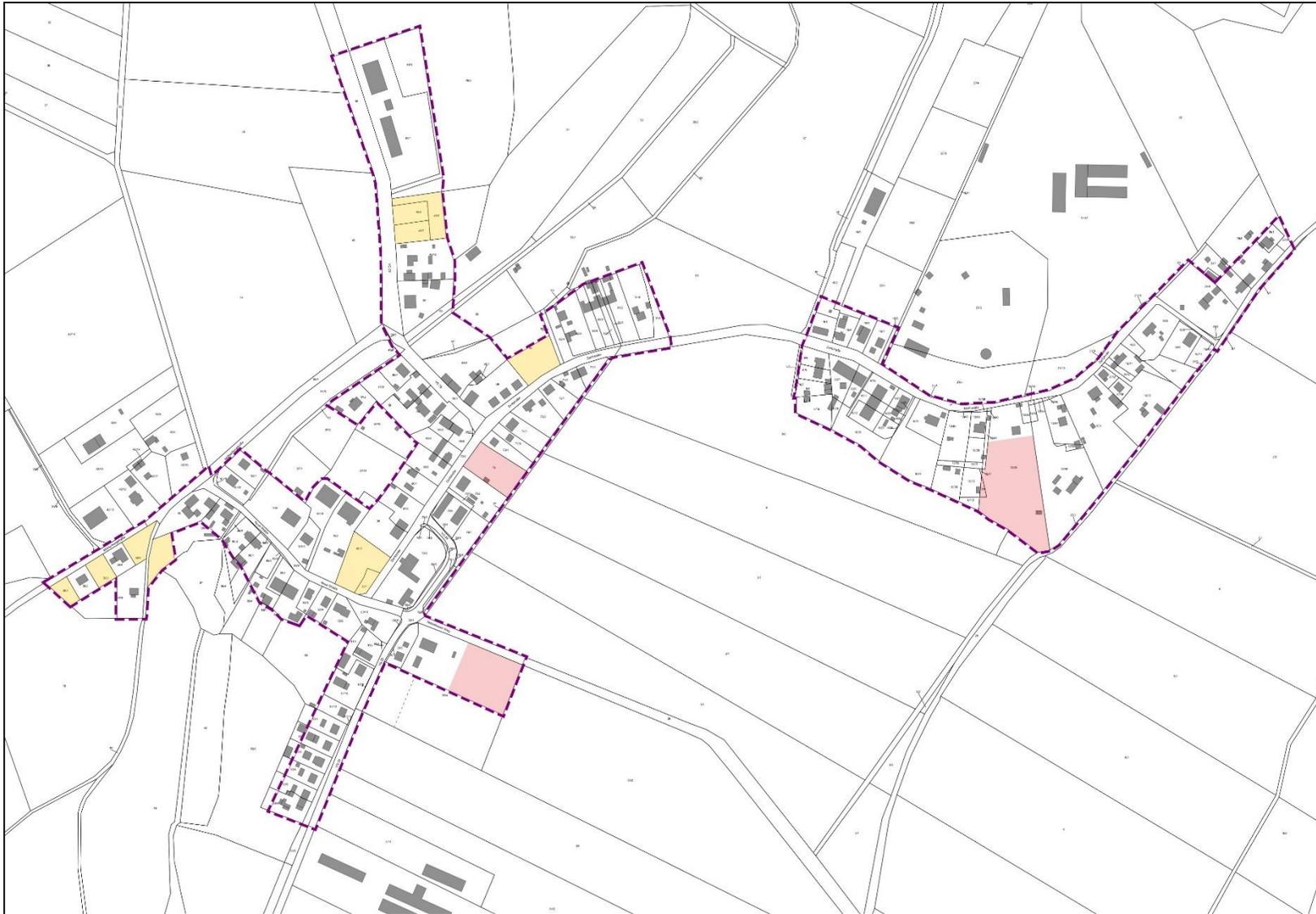


Abbildung 31 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Neuendorf

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



Abbildung 32 Flurstück Nr. 12/28 im OT Neuendorf

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

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

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



Abbildung 33 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Lütow

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

Potentiale zur weiteren Nutzung innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne

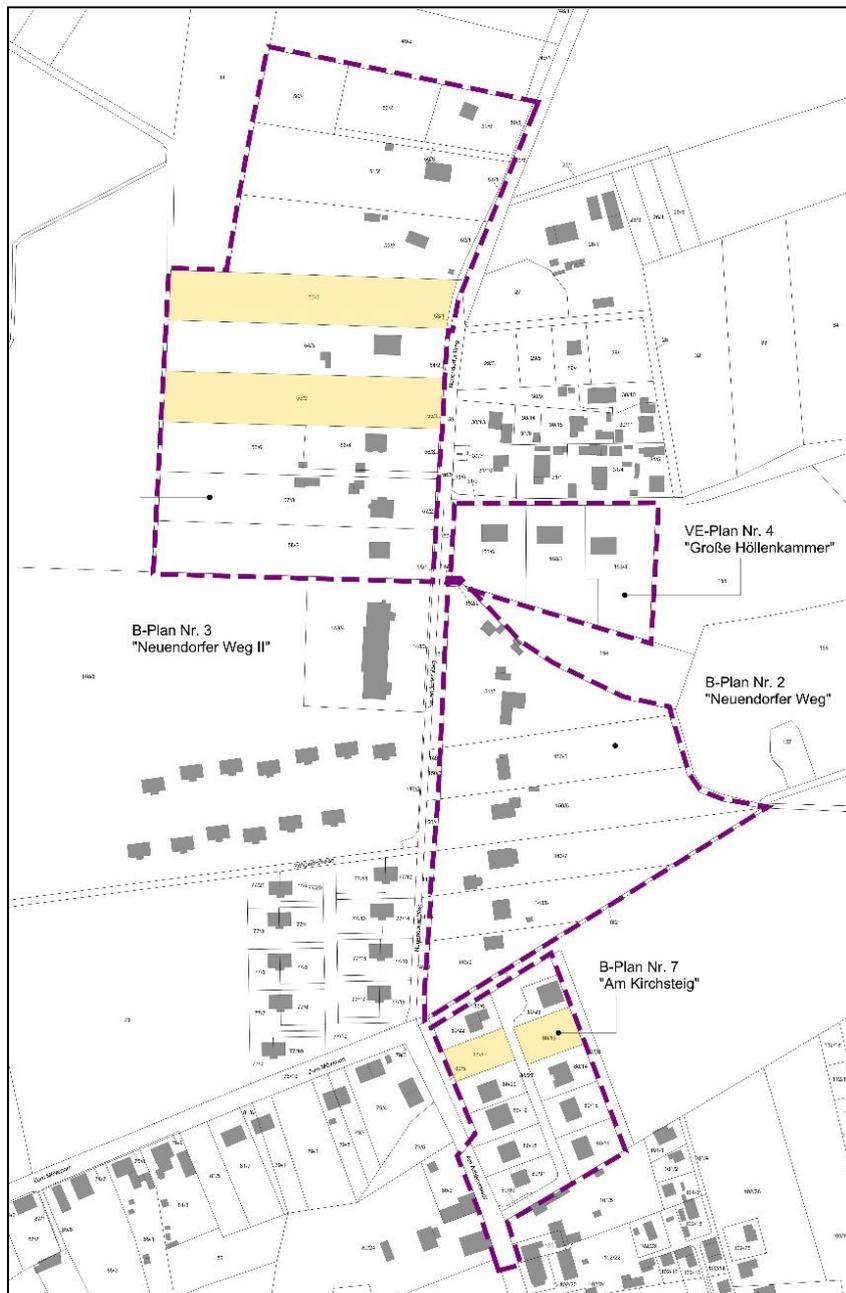


Abbildung 34 Freie Grundstücke innerhalb der rechtskräftigen B-Pläne, OT Lütow

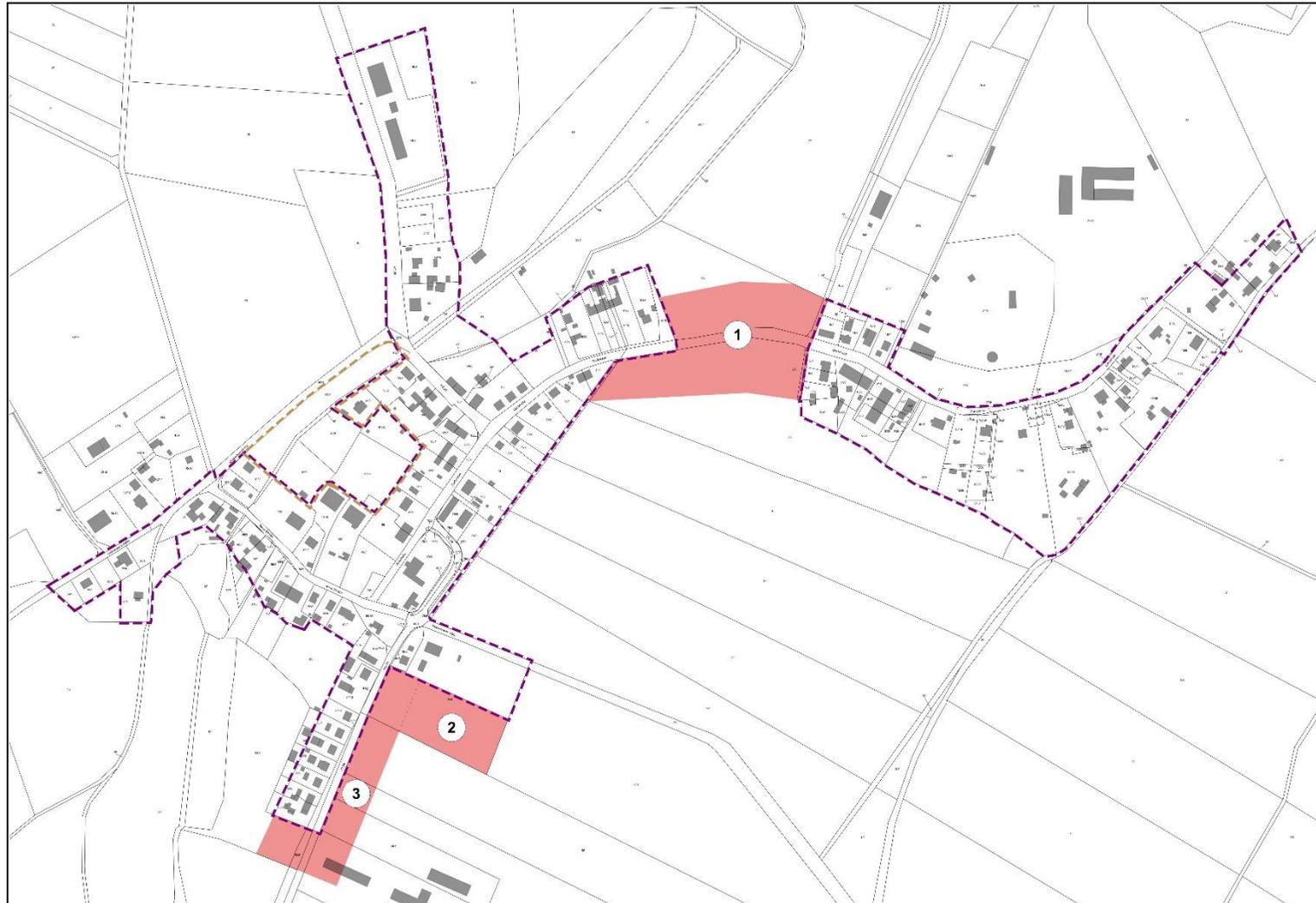
Die rechtskräftigen Bebauungspläne in der Gemeinde Lütow, die der Wohnnutzung dienen, befinden sich aktuell ausschließlich im Ortsteil Lütow.

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

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

Die verfügbaren Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Bebauungspläne beschränken sich zusammengefasst auf 2 Flächen (insgesamt ca. 6.000m²) im Ortsteil Neuendorf, die restlichen Flächen befinden sich bereits in Privateigentum und stehen der Gemeinde für eine Entwicklung nicht zur Verfügung.

Standortanalyse zur Ausweisung neuer Wohnbaupotentialflächen im Außenbereich



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

Abbildung 35 Potentialflächen im Ortsteil Neuendorf



Abbildung 36 Potentialflächen im Ortsteil Lütow



Abbildung 37 Potentialflächen im Ortsteil Netzelnkow

Tabelle 13 Standort 1 bis 5

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

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

<p>Standort 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> - OT Netzekow - südwestl., angrenzend zur Ortslage - 1 ha / 5 Bauplätze 	<p>Acker / Gärten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - teilweise Gemeindeeigentum - Fläche stellt Siedlungsergänzung dar, d.h. keine Splittersiedlung - Vorprägung durch vorhandene Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> - teilweise Privateigentum - liegt im Landschaftsschutzgebiet - geschütztes Biotop in der Fläche - Altlastenverdachtsfläche - im Hochwasserrisikogebiet
---	-----------------------	---	---

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

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

Zu erwartende Wohnkapazitäten

Der Wohnungsbedarf entwickelt sich proportional zur Bevölkerung. Das wird bis 2030 voraussichtlich so bleiben. Somit ist ein Anstieg von 8,6 % im Bereich der Bevölkerungszahl – und somit benötigtem Gesamtumfang an 19 zusätzlichen Wohnkapazitäten anzunehmen.

Table 14 Prognose zum zukünftig benötigten Gesamtumfang an Wohnkapazitäten

	2015	2030	Saldo	Saldo in %
Bevölkerungszahl	371	403	+32	+ 8,6
Anzahl Wohneinheiten gesamt	216	235	+19	

5 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie

- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.

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

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

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

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetrieb und

- Tankstellen.

Begründung

In Anlehnung an die vorherrschende bauliche Nutzung der sich in der Örtlichkeit darstellenden Umgebungsbebauung, wird für das hier geplante Baugebiet das "Allgemeine Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Zur Stärkung der Tourismusstandortfunktion in der Gemeinde Lütow sind im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen gestattet.

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

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

Grundflächenzahl

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

Begründung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (Obergrenze für WA gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) und der zulässigen Überschreitung um 50 % im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

an eine bauliche Verdichtung und zielt somit auf eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen ab.

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

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

- Teilfläche 1: FH max = maximal zulässige Firsthöhe 9,0 m über OK G.
TH max = maximal zulässige Traufhöhe 3,5 m über OK G.
Auf der TF 1 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
- Teilfläche 2: FH max = maximal zulässige Firsthöhe 6,5 m über OK G.
TH max = maximal zulässige Traufhöhe 3,5 m über OK G.
Auf der TF 2 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- Teilfläche 3: FH max = maximal zulässige Firsthöhe 5,5 m über OK G.
TH max = maximal zulässige Traufhöhe 3,5 m über OK G.
Auf der TF 3 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

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

Begründung

Zur genaueren baulichen Gesamthöhe der Anlagen werden im gesamten Plangebiet Festsetzungen getroffen. Damit soll eine möglichst schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen. Die maximale First- und Traufhöhe haben als Bezugspunkt die mittlere Bestandsgeländeoberfläche des Grundstückes. Die festgesetzte maximale Höhe erlaubt genug Spielraum zur Ausbildung der möglichen Geschossigkeit.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird in den Teilflächen 1 bis 3 des Allgemeinen Wohngebietes in Anlehnung an die Bestandsbebauung festgesetzt.

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

5.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

- bei Einzelhäusern: Gebäudetiefe max. 12 m
Gebäudelänge max. 13 m
- bei Doppelhäusern: Gebäudetiefe max. 12 m
Gebäudelänge max. 24 m

Begründung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die offene Bauweise. Diese Festsetzung erlaubt eine Entwicklung von Bautypologien, die auch im Umfeld vorzufinden sind. Ergänzend setzen bestandsorientierte Gebäudemaße (max. Gebäudetiefe/-länge) die bauliche Ausformung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fest. Des Weiteren wurde die Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern an Bestand ausgereicht.

5.1.4 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus max. 1 Wohneinheit und je Doppelhaus max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Begründung

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

5.1.5 Baugrenze und Baulinie (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot) festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenze und Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker, Terrassen, Wintergärten und Außentreppen) sowie Gebäudeteile von Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. In der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, sind Hochbauten jeglicher Art ausgeschlossen.

Begründung

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

5.1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Hauptfirst- und Gebäudeausrichtung auf der Teilfläche TF 1 des Allgemeinen Wohngebietes ist zwingend einzuhalten; nicht bei Garagen und Nebenanlagen.

Begründung

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

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

Für die Verkehrsflächen, hier Privatstraßen zur Erschließung der Bebauung in der 2. und 3. Reihe, Kreisstraße VG 29 sowie Fuß- und Radweg (zweckbestimmt), ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

Begründung

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

5.2. Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Allgemeine Festsetzungen

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

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

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

5.2.2 Ausgleichsmaßnahme A1 (extern)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten externen Ausgleichsfläche A1 ist auf einer Fläche von 4.406 m² ein "Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte durch Sukzession mit Initialbepflanzung" anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die natürliche Sukzession der Fläche soll durch die horstweise Initialbepflanzung durch standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften auf ca. 30 % der Fläche erfolgen. Die zu verwendenden Arten und die Pflanzqualität entsprechen der Pflanzliste 1. Alle Bäume und Sträucher sind als bis zu 50 cm große, 2-3-jährige Forstbaumschulware zu pflanzen. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt 1.

Pflanzliste 1

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Fragula alnus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus patraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

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

5.2.3 Ausgleichsmaßnahme A2 (extern)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten externen Ausgleichsfläche A2 ist auf einer Fläche von 3.387 m² ein "Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte durch Sukzession mit Initialbepflanzung" anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die natürliche Sukzession der Fläche soll durch die horstweise Initialbepflanzung durch standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften auf ca. 30 % der Fläche erfolgen. Die zu verwendenden Arten und die Pflanzqualität entsprechen der Pflanzliste 2. Alle Bäume und Sträucher sind als bis zu 50 cm große, 2-3-jährige Forstbaumschulware zu pflanzen. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt 2.

Pflanzliste 2

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Fragula alnus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus patraea</i>

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

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

5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1 Dachgestaltung

Teilfläche 1

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

Teilflächen 2 und 3

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

Begründung

Auf der straßenbegleitenden Teilfläche 1 soll die vorherrschende städtebauliche Form einer Satteldach bedeckten Wohnbebauung gesichert und fortgeführt werden.

Auf den Teilflächen 2 und 3 sind auf Grund der Reihenbildung (Bauen in der 2. und 3. Reihe) die gängigen Dachformen Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Flach- und Pultdach (normal, versetzt) zulässig. Reflektierende Materialien, ausgenommen bei Solaranlagen, sind auf Grund der Blendwirkung auf allen Teilflächen unzulässig.

5.3.2 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung mit polierten und spiegelnden Materialien ist nicht zulässig. Grelle Farben sind ebenfalls nicht zulässig, auch nicht bei Fenstern, Türen, Gittern oder Geländern. Verschalungen der Außenwände durch Holzverkleidungen sind grundsätzlich gestattet.

Begründung

Durch diese Festsetzung soll die äußere Gestaltung der Fassaden in ihrer Gesamtheit das Ortsbild charakterisieren.

5.3.3 Doppelhaushälften auf Teilflächen 1 und 2

Auf den Teilflächen 1 (TF1) und 2 (TF2) sind bei Doppelhaushälften (D) gleiche Dachneigungen, Traufhöhen und Firshöhen umzusetzen.

Begründung

Zur gestalterisch-baulichen Einheit hat der Nachbauende bei Doppelhaushälften die Dachneigung, Traufhöhe und Firshöhe des Doppelhausnachbarn zu übernehmen.

5.3.4 Garagen und Nebenanlagen

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

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

Begründung

Zur gestalterischen Freiheit können bei Garagen (inkl. Carports)- und Nebenanlagen Pultdächer zugelassen werden. Die Eingrünung der Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dient dem grünen Charakter am Siedlungsrand der Ortslage.

5.4. Hinweise

5.4.1 Altlasten

Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten ist dies dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen. Altlastenverdächtige Flächen unterliegen nach § 15 Abs. 1 BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, in diesem Fall dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, und Baumaßnahmen, einschließlich der Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf den als altlastenverdächtigen Flächen erfassten Flurstücken, ist der zuständige Landkreis vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen.

5.4.2 Brand- und Katastrophenschutz

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils einen Rauchmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz. Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³ h⁻¹ nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (2008-02) über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von Gebäuden entfernt sein. Löschwassereinrichtungen und Feuerwehrlflächen sind zu kennzeichnen, die Zufahrt zu dem Grundstück nach § 5 LBauO M-V zu gewährleisten. Die Bewegungsfläche der Feuerwehr ist mit einem Höchstabstand von 50 m zu der am weitesten entfernten Gebäudeecke herzustellen.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen: Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaikanlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau sind nicht brennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaikmodule müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module, zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30), bzw. eingeputzte mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln.

5.4.3 Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Boden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens

gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Die Gemeinde Lütow hat die Einhaltung der Schutzmaßnahmen regelmäßig in der Erschließungs- und Bauphase zu kontrollieren.

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

5.4.4 Bodenfunde und Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 11 DSchG M-V Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, anzeigepflichtig sind. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

5.4.5 Geodätische Festpunkte

In dem Planungsgebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Bei Gefährdung bzw. Verlust von geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist ein Antrag bei dem Landesamt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen auf Sicherung bzw. Verlegung zu stellen.

5.4.6 Lärmimmissionen

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

5.4.7 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzureichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. Anfallendes Abbruchmaterial während der Bauarbeiten ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden.

5.4.8 Ver und -entsorgung

Der gesamte Geltungsbereich ist an die öffentliche Trinkwasser- und Abwasserentsorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom angeschlossen.

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen. Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.

Falls der Bau von neuen Abwasseranlagen (vollbiologische Kleinkläranlage) notwendig ist, sind gesondert wasserrechtliche Erlaubnisse bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Für bisher noch nicht genehmigte Abwasseranlagen ist ebenfalls ein Antrag zu stellen. Sammelgruben sind auf Formular anzuzeigen. Die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage in Form eines Freigefällkanals endet vor dem Flurstück 53/6. Daher wäre das Anschlussrecht für das Flurstück 53/9 ausgeschlossen. Zur Erschließung des Flurstücks 53/9 müsste der öffentliche Leitungsbestand erweitert werden. Entsteht durch Teilung ein sogenanntes "Hinterleger - Grundstück" (2. u. 3. Reihe) ist ein eigener dinglich oder durch Baulast gesicherten Zugang von der öffentlichen Straße bis zum jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

5.4.9 Kampfmittel

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

5.4.10 Grundwasser

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig von Beginn der Baumaßnahme bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemengen, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Herr Wagener, Tel. 03834/8760 3260).

5.4.11 Erschließung

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

Die Veränderungen bestehender Zufahrten haben so zu erfolgen, dass durch das Befahren mit Entsorgungs- bzw. Rettungsfahrzeugen keine Beschädigung der Straßennebenanlagen erfolgt. Für geplante Zufahrten außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt ist vom Vorhabenträger eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis beim SG Hoch- und Tiefbau/Kreisstraßenmeisterei zu beantragen.

Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Sollten Anlagenteile baubehindernd wirken, ist dazu schriftlich eine Baufeldfreimachung bei uns einzureichen.

5.4.12 Baumschutzkompensationserlass

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

<u>Stammumfang</u>	<u>Kompensation im Verhältnis</u>
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind in der Regel mit einheimischen und standortgerechten Bäumen vorzunehmen. Nicht einheimische Bäume sind nach Abstimmung mit dem Kompensationspflichtigen vorrangig durch einheimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen. Ausgleichspflanzungen sind nach Möglichkeit auf den von der Baumabnahme betroffenen Grundstücken oder in unmittelbarer Umgebung vorzunehmen.

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

5.4.13 Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

6 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

6.1. Eingriff

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow hat der Vorhabenträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Bilanzierung erfolgt entsprechend den "Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg Vorpommern (HzE) – Neufassung 2018".

I Biotoptypen im Plangebiet (Fläche 7.700,42 m²)						
Nr.	Code	Name	Fläche in m²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffs- flächenäquivalent (EFÄ)
12. Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope (A)						
12.1 Acker (AC)						
12.1.1	ASC	Sandacker	2.477	1	0,75	1.857,75
13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche (P)						
13.2 Siedlungsgebüsch /-hecke (PH)						
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen	53	1	0,75	39,75
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	71	1	0,75	53,25
13.3 Freifläche des Siedlungsbereiches						
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	294	1	0,75	220,50
13.8 Hausgarten (PG)						
13.8.3	PGN	Nutzgarten	694	1	0,75	520,50
13.8.4	PGZ	Ziergarten	1.247	1	0,75	935,25
14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O)						
14.7 Verkehrsfläche (OV)						
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg*	440	0,25	0,75	82,50
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg**	685	-	-	-
14.7.5	OVL	Straße**	1009	-	-	-
Zwischensumme:						3.709,50
* Der Versiegelungsgrad dieser Flächen beträgt durchschnittlich 75%, es wird daher ein Biotopwert von 0,25 bestimmt.						
** Vollversiegelte Biotope sind nicht ausgleichspflichtig.						

II Betroffene Biotope nach § 20 NatSchAG M-V in der Wirkzone (betroffene Umgebung)						
Nr.	Code	Name	Fläche in m ²	Biotopwert	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent (EFÄ)
2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen (B)						
2.3 Feldhecke (BH)						
2.3.3	BHB	Baumhecke (geschützt nach § 20 NatSchAG M-V)	1.554	6	0,5	4.662
2.3.3	BHB	Baumhecke (Gehölzbiotop, Biotop-Nr. 5024)	189	6	0,5	567
2.3.3	BHB	Baumhecke (Gehölzbiotop, Biotop-Nr. 5024)	2.384	6	0,15	2.145,60
1. Wälder (W)						
1.1 Bruch- und Sumpfwald sehr feuchter bis nasser Standorte einschließlich Uferwald entlang von Fließgewässern (WN)						
1.1.4	WNÜ	Erlen-Eschenwald auf Überflutungsnassen, eutrophen Standorten (Gewässerbiotop, Biotop-Nr. 5031)	1.209	6	0,15	1.088,10
Zwischensumme:						8.462,70
III Versiegelungsfaktor im Plangebiet						
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) inkl. 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO abzüglich bereits versiegelter Flächen: WA = 5.826 m ² davon 60% = 3.495,60 m ²			2.466,6	-	0,5	1.233,30
Gesamtsumme Eingriff:						13.405,50

Tabelle 15 Eingriffsbilanzierung

6.2. Ausgleich

Für den Eingriff, der innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches nicht kompensiert werden kann, müssen extern Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Hierfür werden den Eingriffen im Plangebiet zwei externe Ausgleichsflächen A1 und A2 zugeordnet.

Ausgleichsfläche A1 Gemarkung Neuendorf W, Flur 9, Flurstück 8						
Kompensationsmaßnahme: 1.11 Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung						
<u>Zielbiotop 1</u>						
1. Wälder (W)						
1.5 Buchenwald (WB)						
Nr.	Code	Name	Fläche in m ² (A)	Schutzstatus		
1.5.2	WBS	Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte	4.406,00	-		
Kompensationswert (B)	Entsiegelungszuschlag (C)		Lagezuschlag (D)	Gesamtkompensationswert (E=B+C+D)	Berücksichtigung von Störquellen (F)	Berechnung des Ausgleichs in m ² EFÄ (G=A*E*F)
2,5	0		-	2,5	-	11.015,00
Ausgleichsfläche A2 Gemarkung Neuendorf W, Flur 5, Flurstück 5						
Kompensationsmaßnahme: 1.11 Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung						
<u>Zielbiotop 2</u>						
12. Acker- und Erwerbsgartenbaubiotop (A)						
12.2 Erwerbsgartenbau (AG)						
Nr.	Code	Name	Fläche in m ² (A)	Schutzstatus		
1.5.2	WBS	Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte	3.387	nein		
Kompensationswert (B)	Entsiegelungszuschlag (C)		Lagezuschlag (D)	Gesamtkompensationswert (E=B+C+D)	Berücksichtigung von Störquellen (F)	Berechnung des Ausgleichs in m ² EFÄ (G=A*E*F)
2,5	0		0	2,5	-	8.467,5
Gesamtsumme Ausgleich:						19.482,5

Tabelle 16 Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffe werden durch die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 vollständig kompensiert.
Es entsteht ein **Überschuss von 6.077 Flächenäquivalenten (EFÄ)**.

Verfasser:

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

aufgestellt am 10.02.2020

ANLAGE

Maßnahmenblätter

Bezeichnung des Projektes BEBAUUNGSPLAN NR. 12 ‘‘WESTLICH DES LÜTOWER WEGES‘‘ IM OT NEUENDORF	Maßnahmenblatt 1	Maßnahmennummer Ausgleichfläche A 1 (A = Ausgleichsmaßnahme)														
Lage der Maßnahme: Gemeinde Lütow, Gemarkung Neuendorf W, Flur 9 Flurstück 8		Eigentümer: Axel Rückart														
Konflikt: Schaffung von Wohnbebauung																
<u>Bestandsbiotop:</u> Sandacker <u>Gesamtfläche:</u> 4.406 m ²																
Maßnahme: Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung																
Zielbiotop: Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte (WBS)																
<p><u>Beschreibung / Zielsetzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung eines Laubmischwaldes auf einem 20 m breiten Pflanzstreifen. - Natürliche Sukzession mit horstweiser Initialbepflanzung durch standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften. - In der intensiv genutzten Agrarlandschaft stellt die geplante Ausgleichsfläche eine potentielle Biotopinsel für viele Tierarten dar. - Die Fläche ist besonders für das Landschaftsbild ein unverzichtbares Strukturelement. - Die Gehölze haben gemäß "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" (FLL) folgende Qualitäten aufzuweisen: <p><u>Artenliste:</u></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Hainbuche</td> <td><i>Carpinus betulus</i></td> </tr> <tr> <td>Rotbuche</td> <td><i>Fagus sylvatica</i></td> </tr> <tr> <td>Faulbaum</td> <td><i>Fragula alnus</i></td> </tr> <tr> <td>Traubeneiche</td> <td><i>Quercus patraea</i></td> </tr> <tr> <td>Stieleiche</td> <td><i>Quercus robur</i></td> </tr> <tr> <td>Winterlinde</td> <td><i>Tilia cordata</i></td> </tr> <tr> <td>Bergahorn</td> <td><i>Acer pseudoplatanus</i></td> </tr> </table> <p>Pflanzqualität: Hochstamm 14-16 cm, verpflanzt mit Ballen.</p> <p><u>Hinweise für die Unterhaltungspflege:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflege nach forstlichen Vorgaben - Wässerung der Neupflanzungen in extrem trockenen Sommern 			Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Faulbaum	<i>Fragula alnus</i>	Traubeneiche	<i>Quercus patraea</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>															
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>															
Faulbaum	<i>Fragula alnus</i>															
Traubeneiche	<i>Quercus patraea</i>															
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>															
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>															
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>															
<p><u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März), außerhalb von Frostperioden 																

Bezeichnung des Projektes BEBAUUNGSPLAN NR. 12 ‘‘WESTLICH DES LÜTOWER WEGES‘‘ IM OT NEUENDORF	Maßnahmenblatt 2	Maßnahmennummer Ausgleichfläche A 2 <small>(A = Ausgleichsmaßnahme)</small>														
Lage der Maßnahme: Gemeinde Lütow, Gemarkung Neuendorf W, Flur 5 Flurstück 5		Eigentümer: Axel Rückart														
Konflikt: Schaffung von Wohnbebauung																
<u>Bestandsbiotop:</u> Grünland <u>Gesamtfläche:</u> 3.387 m ²																
Maßnahme: Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung																
Zielbiotop: Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte (WBS)																
<p><u>Beschreibung / Zielsetzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung eines Laubmischwaldes auf einer Grünlandfläche. - Natürliche Sukzession mit horstweiser Initialbepflanzung durch standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften. - In der intensiv genutzten Agrarlandschaft stellt die geplante Ausgleichsfläche eine potentielle Biotopinsel für viele Tierarten dar. - Die Fläche ist besonders für das Landschaftsbild ein unverzichtbares Strukturelement. - Die Gehölze haben gemäß "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" (FLL) folgende Qualitäten aufzuweisen: <p><u>Artenliste:</u></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Hainbuche</td> <td><i>Carpinus betulus</i></td> </tr> <tr> <td>Rotbuche</td> <td><i>Fagus sylvatica</i></td> </tr> <tr> <td>Faulbaum</td> <td><i>Fragula alnus</i></td> </tr> <tr> <td>Traubeneiche</td> <td><i>Quercus patraea</i></td> </tr> <tr> <td>Stieleiche</td> <td><i>Quercus robur</i></td> </tr> <tr> <td>Winterlinde</td> <td><i>Tilia cordata</i></td> </tr> <tr> <td>Bergahorn</td> <td><i>Acer pseudoplatanus</i></td> </tr> </table> <p>Pflanzqualität: Hochstamm 14-16 cm, verpflanzt mit Ballen.</p> <p><u>Hinweise für die Unterhaltungspflege:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflege nach forstlichen Vorgaben - Wässerung der Neupflanzungen in extrem trockenen Sommern 			Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Faulbaum	<i>Fragula alnus</i>	Traubeneiche	<i>Quercus patraea</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>															
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>															
Faulbaum	<i>Fragula alnus</i>															
Traubeneiche	<i>Quercus patraea</i>															
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>															
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>															
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>															
<p><u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März), außerhalb von Frostperioden 																

ANLAGE

Bestandsbiotopkartierung M 1:500