

**Aufgestellt durch:**

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

# Umweltbericht

---

Zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Lütow  
"Östlich des Lütower Weges" im OT Neuendorf

Fassung vom 31.10.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS, ZIELSETZUNG UND GRUNDLAGEN .....	3
1.1.	VERANLASSUNG UND ZIELSETZUNG .....	3
1.2.	KARTEN- UND RECHTSGRUNDLAGEN .....	4
1.3.	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
1.4.	CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES .....	8
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNG .....	9
2.1.	GUTACHTERLICHES LANDSCHAFTSPROGRAMM M-V.....	9
2.2.	GUTACHTERLICHER LANDSCHAFTSRAHMENPLAN VORPOMMERN.....	11
2.3.	NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ.....	15
2.4.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	18
3	METHODIK.....	19
4	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	21
4.1	SCHUTZGUT BODEN.....	21
4.2	SCHUTZGUT FLORA, FAUNA UND BIODIVERSITÄT .....	22
4.3	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT .....	24
4.4	SCHUTZGUT WASSER.....	25
4.5	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD .....	26
4.6	SCHUTZGUT MENSCH / GESUNDHEIT (INKL. ERHOLUNG) .....	27
4.7	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER .....	28
4.8	SCHUTZGUT FLÄCHE .....	28
4.9	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN .....	29
5	PROGNOSE ÜBER DIE UMWELTENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE).....	30
6	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG .....	30
7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) .....	32
8	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	32
9	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES .....	33

## 1. ANLASS, ZIELSETZUNG UND GRUNDLAGEN

### 1.1. Veranlassung und Zielsetzung

Die Gemeinde Lütow plant die Ausweisung eines Gebietes zur Wohnbebauung und zur Ferienwohnungsnutzung im Ortsteil Neuendorf mit der Bezeichnung "Östlich des Lütower Weg-es". Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" nach § 4 BauNVO und eines Sonstigen Sondergebietes "Ferienwohnungen" nach § 11 BauNVO. Die verfallenen Gebäudereste der ehemaligen Stallanlage südöstlich innerhalb des geplanten Geltungsbereiches sollen in diesem Zusammenhang beseitigt werden und eine Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung für Kultur und Kunst ausgewiesen werden. Im Norden des Geltungsbereiches ist im rechtlich festgesetzten Innenbereich nach § 34 BauGB der Ortslage Neuendorf entlang des Netzelkower Weges die Errichtung eines Gemeindezentrums als Gemeinbedarfsfläche nach §9 (1) Nr.5 BauGB mit Zweckbestimmung für eine Kindertagesstätte, ein Dorfgemeinschaftshaus sowie den Standort der Freiwilligen Feuerwehr Lütow-Neuendorf geplant.

Das geplante Gemeindezentrum befindet sich im Innenbereich gem. §34 BauGB und es besteht auf der Fläche insoweit Baurecht. Nach bereits erfolgter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist deshalb für diese Flächen keine Eingriffsbilanzierung durchzuführen. Nördlich angrenzend an diesen Bereich befindet sich das geschützte Biotop einer Baumreihe, welche die Gemeindestraße Netzelkower Weg begleitet. Die Baumreihe setzt sich zusammen aus Bergahorn, Spitzahorn, Eschen und Linden, welche in einem Alter von ca. 100 Jahren einzuordnen sind. Diese Baumreihe schirmt das geplante Gebäude aufgrund seiner geringen Höhe von Norden im Landschaftsbild vollständig ab, sodass sich das Gebäude harmonisch in die Landschaft einfügen kann. Zudem fällt das betreffende Ausbaugelände von West nach Ost um bis zu 5m ab. Das geplante Gemeindezentrum wird in der Ausführung mit einer vollflächigen Dachbegrünung umgesetzt. Die natürliche Absenkung des Reliefs, die begrünten Dachflächen sowie die Bestandsbaumreihe führen zu einer harmonischen Eingliederung des Baukörpers in das Landschaftsbild, sodass auf eine detaillierte Ausführung und weitere Bewertung im Umweltbericht verzichtet werden kann.

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die vorhandene VG 29, den Lütower Weg und einer dazu parallel geführten Erschließungsstraße zwischen den Bauflächen. Die geplante Gemeinbedarfsfläche im nördlichen Planungsraum wird über den Netzelkower Weg sowie über eine Anbindung an die Erschließungsstraße, welche zwischen den zu schaffenden Bauflächen verläuft, erschlossen. Die Erschließung der Sonderbaufläche "Kunst und Kultur" erfolgt durch eine neue Verbindungsstraße von der VG 29.

Im gesamten verbleibenden östlichen Geltungsraum sind die Kompensationsflächen A1 bis A5 vorgesehen.

Ziel der vorliegenden Planung ist ebenfalls die Sicherung der Grundsätze des LEP M-V als "Vorbehaltsgebiet Tourismus" und des RREP 2010 als "Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum" und dem daraus resultierenden Angebot an Kunst und Kultur im Planungsraum und dem zusätzlichen Angebot an Ferienwohnungen.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf sind aus dem § 9 Abs. 1 BauGB entwickelt.

## 1.2. Karten- und Rechtsgrundlagen

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

Die Festsetzungen und die Hinweise des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich 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 M-V (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
- Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2007)

## 1.3. 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.

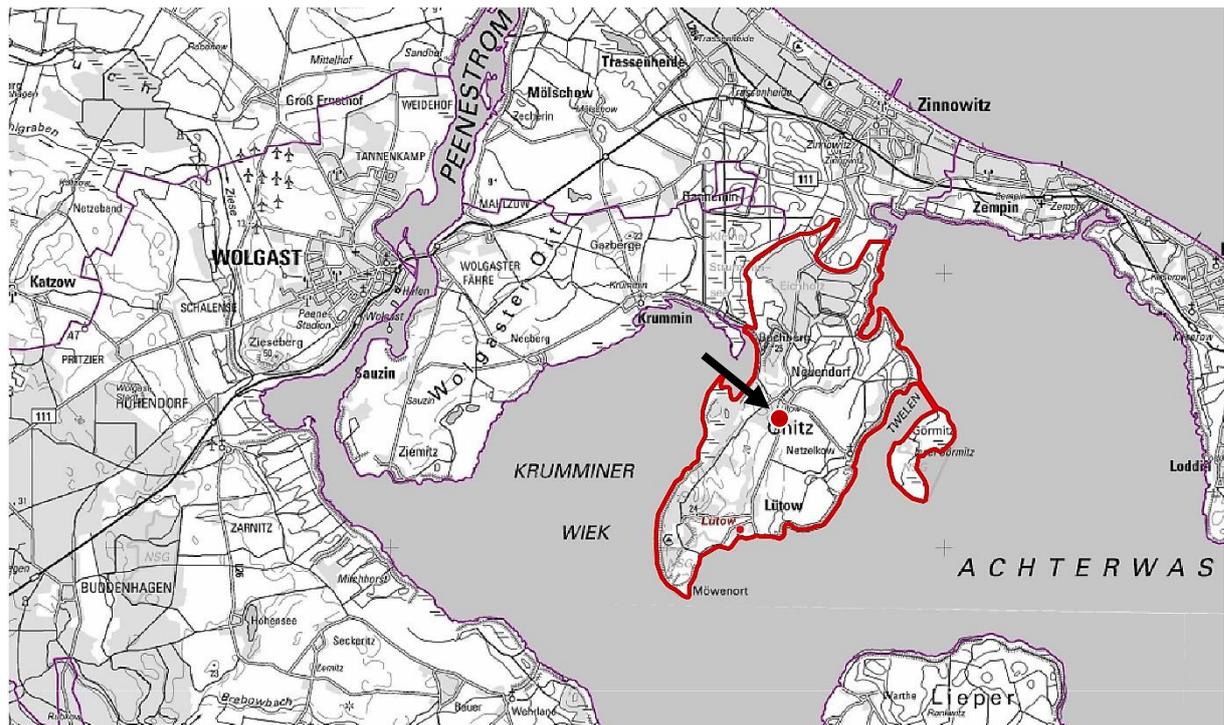


Abbildung 1 Gemeinde Lütow und Verortung des Plangebietes im OT Neuendorf o.M.

Auf der Halbinsel Gnitz ist die Raumnutzung des Tourismus, 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 gestimmt.

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 B111. Die Gemeinde Lütow wird von der Kreisstraße VG 29 erschlossen, diese verbindet die Ortsteile Neuendorf und Lütow im Süden.

Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Flurstücke der Gemarkung Neuendorf W, Flur 3, Flur 11 sowie der Flur 12. Im Einzelnen betrifft dies im Geltungsbereich folgende Flurstücke:

Flur 3		Flur 11		Flur 12	
vollständig	anteilig	vollständig	anteilig	vollständig	anteilig
34/1	33	53/3	55/2		80/1
36/4	34/2	53/4	53/8		
	35	53/5	54/1		
			55/1		
Gesamtfläche Geltungsbereich = ca. 59.350 m <sup>2</sup>					

Räumlich umgrenzt wird das Planungsgebiet wie folgt:

- im Nordosten durch Ackerflächen
- im Südosten durch intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Südwesten durch intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Nordwesten durch die VG 29 Lütower Weg sowie den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neuendorf
- im Osten durch intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen durch die VG 29 Lütower Weg



Abbildung 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow, o. M.



Abbildung 3 Luftbild des Planungsraumes in der Landschaft, Geltungsbereich – rot gestrichelte Linie, o. M.

Südöstlich, innerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich an der VG 29 die brachliegende Tierproduktionsstätte der ehemaligen Landwirtschaftlichen Produktionsgemeinschaft (LPG).

#### 1.4. Charakteristik des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt in südöstlicher Randlage von Neuendorf. Baulich ist das Gebiet überwiegend durch freistehende Einzelhäuser sowie Mietbungalows als Ferienwohnungen geprägt. Die Bebauung weist hier größtenteils ein und zwei Vollgeschosse sowie Satteldächer auf. Zudem setzt sich der Bestand aus siedlungstypischen Nebenanlagen, Zufahrtswegen zur rückwärtigen Erschließung und begrünten Hausgärten zusammen. Der südöstliche Bereich, welcher sich im Außenbereich des Ortsteils befindet, ist vor allem durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt sowie die Gebietsquerende VG 29. Die brachliegende Tierproduktionsstätte der Landwirtschaftlichen Produktionsgemeinschaft (LPG) erstreckt sich südöstlich in die Feldflur. Entlang der VG 29 verläuft von Nord nach Süd das geschützte Biotop "stufig aufgebaute Baumhecke" mit dem Schutzstatus gem. § 20 NatSchAG M-V. Im Norden, innerhalb des Innenbereiches befindet sich eine Lagerfläche des Gemeindecassiers für die Gemeinde Lütow.

## 2. Übergeordnete Planung

### 2.1. Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V

Das Gutachterliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde im Jahr 2003 vom Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, Referat Landschaftsplanung und integrierte Umweltplanung erarbeitet und regelt die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Aufgaben der Gutachterlichen Landschaftsplanung sind u.a. die Fachplanung des Naturschutzes mit den damit verbundenen Zielen, Erfordernisse und Maßnahmen, die Grundlagenermittlung für eine nachhaltige Entwicklung in der Raumordnung und Landesplanung; die Unterstützung der Agenda 21 Prozesse und der Naturschutzverbände sowie die Umsetzung der Vorschriften der Europäischen Union und Verpflichtungen aus internationalen Konventionen. Die besonders wichtigen Teilziele des Gutachterlichen Landschaftsprogramms sind der Erhalt der biologischen Vielfalt, der Schutz des Klimas, die Minderung von Stoffeinträgen in Ökosysteme und die Sicherung der Boden- und Wasserressourcen.

Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm werden Aussagen zur naturräumlichen Gliederung, zur potentiell natürlichen Vegetation, zur Landnutzung, zu den internationalen, nationalen und landeseigenen Schutzgebieten, zu den Arten und Lebensräumen und den landschaftlichen Freiräumen getroffen. Entsprechend der naturräumlichen Gliederung liegt die Gemeinde Lütow in der Landschaftszone "Ostseeküstenland" und wird von der Zone "Arkonasee" umgeben. Das Gemeindegebiet liegt in der Großlandschaft "Usedomer Hügel- und Boddenland" welche von Endmoränenzügen, mehreren großen Seen und Bodden und stark gegliederten Küstenabschnitten geprägt sind. Die Bewertung der potentiell natürlichen Vegetation gibt die unter den gegenwärtig natürlichen und nutzungsbedingten Standortbedingungen sich höchstentwickelnde Vegetation an. In der Gemeinde Lütow sind dies Erlen- und Erlen-Eschenwälder der Niedermoore und Grundwasserböden, die Traubeneichen-Buchenwälder und die Birken-Stieleichenwälder mit Kiefern.

Um die ökologischen und biologischen Funktionen sowie die Nutzungs- und Erholungsfunktionen der Landschaft zu gewährleisten, sind unzerschnittene Landschaftsräume von hoher Bedeutung. Zerschnitten werden diese Räume von Verkehrs- und Siedlungsflächen mit ihren jeweiligen Wirkzonen. Die Einordnung der Bedeutung dieser unzerschnittenen Freiräume erfolgt im Landschaftsprogramm M-V einerseits nach der Flächengröße und dem Verkehrsaufkommen und andererseits nach der Funktion. Die Gemeinde Lütow wird dabei jeweils mittig durch die Kreisstraße VG 29 geteilt.

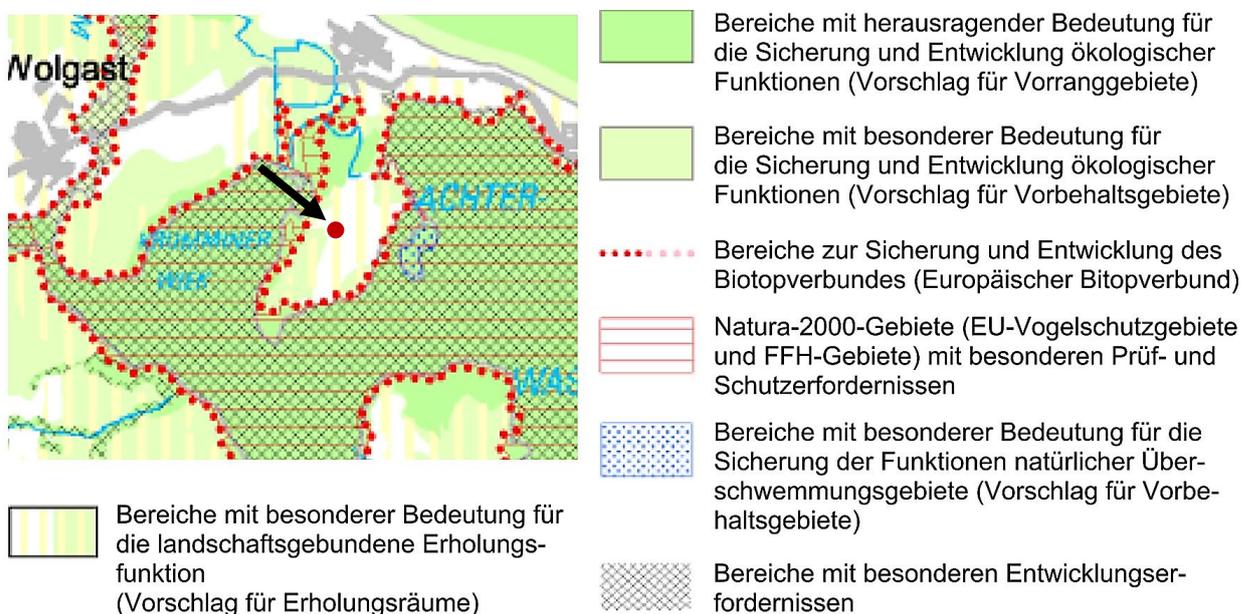
Aus den beschriebenen Leitlinien werden im gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern folgende Maßnahmen für das Gemeindegebiet der Gemeinde Lütow festgelegt:

- Maßnahmen für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen
- Maßnahmen für die Sicherung und Entwicklung der Erholungsfunktion und des Landschaftsbildes

## Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung

Im gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden verschiedene Bereiche mit herausgehobener Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege dargestellt. Diese werden in fünf verschiedene Kategorien unterteilt:

- Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorrangflächen für Naturschutz und Landschaftspflege),
- Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorsorgeflächen für Naturschutz und Landschaftspflege),
- Bereiche mit besonderer Bedeutung als natürliche Überschwemmungsgebiete,
- Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung ökologischer Funktionen (Kompensationsräume) und
- Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion.



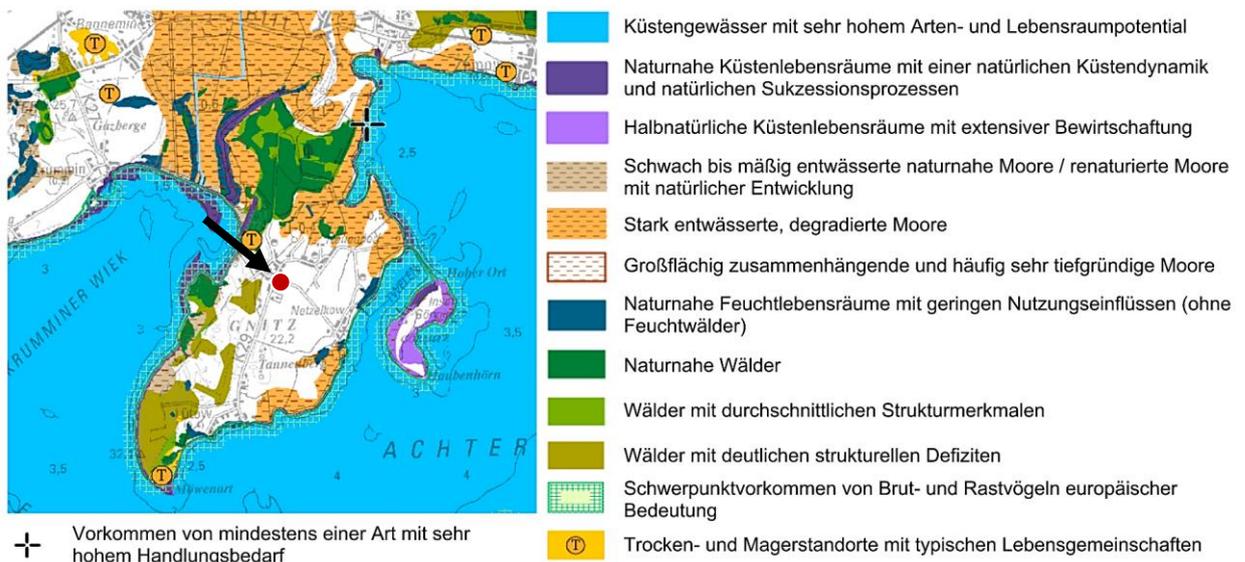
**Abbildung 4** Auszug Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Umweltministerium M-V, 2003, Karte VII: Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung o.M.

Ein Großteil des Gemeindegebietes ist als Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion dargestellt. Ziel ist die Nutzung der Landschaftsräume zu Erholungszwecken mit der gleichzeitigen Sicherung und Entwicklung der ökologischen Funktionen. Diese Bereiche sollen im Raumordnungsprogramm als "Erholungsräume" gesichert werden. Im LEP M-V ist das komplette Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet "Tourismus" ausgewiesen.

## 2.2. Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern aus dem Jahr 2009 stellt die Fortschreibung des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans aus dem Jahr 1996 dar. Die Inhalte des Landschaftsrahmenplans sind u.a. neben den gesetzlichen Grundlagen und der Zielstellung, die Darstellung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft unter Beachtung der Schutzgüter: Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft; Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und landschaftlicher Freiraum. Weiterhin werden die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch naturschutzfachliche Erfordernisse und Maßnahmen festgelegt.

Im folgenden Ausschnitt aus dem gutachterlichen Landschaftsrahmenplan sind die Lebensräume im Gemeindegebiet der Gemeinde Lütow dargestellt:



**Abbildung 5** Auszug Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2009, Karte I: Analyse der Arten und Lebensräume o.M.

### Vorhandener und zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft, Arten und Lebensräume

Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft wird für den Peenestrom mit den dazugehörigen Nebengewässern als zusammenhängendes Gebiet betrachtet. Der Peenestrom stellt eine der drei Verbindungen zwischen der Pommerschen Bucht und dem Oderhaff dar und ist von zahlreichen Buchten, darunter die Krumminer Wiek und das Achterwasser, geprägt. Da weite Strecken der Ufer eingedeicht worden sind und nur wenige Flächen einem freien Überflutungseinfluss unterliegen, haben sich wasserseitig im Verlandungsbereich ausgedehnte Röhrichte gebildet. Es haben sich teilweise Salzgrünländer entwickelt, die sich an den geringen Salzgehalt angepasst und eine hohe Bedeutung als Brut-, Nahrungs- und Rasthabitate für Wat- und Wasservögel haben. Aufgrund der windgeschützten Lage finden die küstendynamischen Prozesse nur im geringen Maße statt. Materialabtragungen gibt es zum Beispiel an den Steilküsten (Westküste der Halbinsel Gnitz). Der größte Teil des Peenestroms sind makrophytenarme Flachwasserzonen mit Schlicksubstrat. Wenige makrophytenreichere Flachwasserbereiche sind in flachen, ufernahen Bereichen von kleinen und geschützten Buchten zu finden.

Die Prognose der zukünftigen Entwicklung von Arten und Lebensräumen wird vor allem durch den Einfluss des Klimawandels und des Menschen beeinflusst. Es ist mit

Veränderungen in der Artenzusammensetzung, mit einem Anstieg des Wasserspiegels mit entsprechendem Habitatverlust, mit dem Absinken des Grundwasserspiegels und dadurch unterversorgten Feuchtgebieten und Mooren und mit Temperaturerhöhungen zu rechnen.

Durch die industrielle und touristische Nutzung sowie die küstennahe Bebauung ist mit einer weiteren Eutrophierung der Küstengewässer zu rechnen. Eine positive Entwicklung könnte durch Renaturierungsmaßnahmen (z.B. Wiedervernässung und Wiederherstellung natürlicher Überflutungsverhältnisse) erreicht werden.

### **Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Qualitätsziele für die Großlandschaften**

Im Folgenden werden die Ziele des Landschaftsrahmenplans Vorpommern für die einzelnen Naturgüter kurz erläutert:

#### Arten und Lebensräume

In den Siedlungsräumen sind die Ziele der Erhalt von Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse an Wohn- und Nebengebäuden, der Erhalt der Zugänglichkeit und Habitateignung von Kellern, Ruinen und Kasematten, die Schaffung von Nisthilfen und Quartierangeboten für Fledermäuse und Vögel, der Erhalt von Sekundärhabitaten auf lückigem Mauerwerk, die Berücksichtigung der Artenvorkommen bei Sanierungen, der Erhalt von unversiegelten Ruderalflächen für die ortstypische Flora und Fauna und der Erhalt von Altbäumen und dörflichen Parkanlagen.

Im Bereich der Landwirtschaft sind die Ziele für das Naturgut "Arten und Lebensräume" der Erhalt und die Verbesserung der Funktion der Agrarflächen als Nahrungshabitat, die Entwicklung der Funktionsfähigkeit von Söllen, Kleingewässern und Feuchtbereichen in der Agrarlandschaft, die Sicherung und Ausweitung nachhaltiger Bewirtschaftungsformen und die damit verbundene Verbesserung der Lebensraumqualität, der Erhalt und die Pflege landschaftstypischer Strukturen mit Vernetzungs- und Trittsteinfunktion und der Erhalt bzw. die Entwicklung typischer Grünlandgesellschaften in ihrer Habitatfunktion.

Die Ziele für die inneren Seegewässer (Peenestrom und Achterwasser) sind die Sicherung der Nahrungs- und Rastplatzfunktion der Boddenlandschaften, der Erhalt des Lebensraumsystems aus Sandbänken, Windwatt und der Riffe als Nahrungs-, Reproduktions- und Aufzuchtgebiet, die Reduzierung bzw. Vermeidung von Stoffeinträgen aus der Luft und vom Land und die Beschränkung der Störung durch maritime Freizeitnutzungen während der Rastzeit.

Weitere Ziele sind der Erhalt der naturnahen Standgewässer und Seen mit der spezifischen Fauna und Flora, der Erhalt und die Sicherung der größeren Seen als Brut- und Rasthabitat und die Verbesserung der Gewässertrophie in den durch Nährstoffeinträge beeinträchtigten Seen.

#### Boden

Generell wurden für das Naturgut Boden vier Leitlinien vorgegeben. Diese legen fest, dass der Verbrauch des Bodens so gering wie möglich gehalten werden und die Versiegelung soweit wie möglich begrenzt werden soll. Die natürliche Vielfalt an Bodenarten und -typen sowie Oberflächenformen soll erhalten und die natürlichen Funktionen gesichert werden. Naturnahe, unentwässerte und mäßig entwässerte Moorböden sollen in ihrem Zustand zumindest erhalten werden. Durchströmungs- und Küstenüberflutungs Moore sollen auf nationaler Ebene geschützt werden, gleiches gilt für die oligo- bis mesotrophen Niedermoore

/ Sümpfe sowie für die Regen- und Zwischenmoore. In dem Zusammenhang soll auch eine Erhöhung der Grundwasserstände erreicht werden. Als letzte Leitlinie sollen seltene und geowissenschaftlich bedeutsame Böden, natur- und kulturhistorisch bedeutsame Böden sowie morphogenetische Bildungen besonders geschützt werden.

Für das Usedomer Hügel- und Boddenland wurde folgendes spezifisches Ziel formuliert: Die Wasserverhältnisse in den geschädigten Niedermoorbereichen sollen wiederhergestellt werden, um weitere Degradationsprozesse des Bodens zu verhindern (Torfzehrung, Sackung).

### Wasser

Die Gewässer sollen so gesichert und bewirtschaftet werden, dass ihre ökologische Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Flora und Fauna sowie ihre natürliche Selbstreinigungskraft gewährleistet werden kann. Die landestypischen Formen, Ausprägungen und Eigenarten der Gewässer sollen in ihrer Vielfalt erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Die Gewässergüte soll in einer guten Qualität erhalten bzw. dahingehend entwickelt werden, sodass die natürlichen Verhältnisse und die Lebensraumfunktion gewährleistet werden können.

In der Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland sollen die Boddengewässer vor Nähr- und Schadstoffeinträgen geschützt werden, dies betrifft insbesondere die Einträge aus Landwirtschaft, Niedermooeren und kommunalen Abwässern. Weiterhin sollen die natürlichen Wasserstands- und Überflutungsverhältnisse wiederhergestellt werden.

### Klima und Luft

Im Zusammenhang mit dem Naturgut Klima und Luft werden im Landschaftsrahmenplan Vorpommern folgende Handlungsschwerpunkte genannt: Die Emissionen von klimarelevanten Gasen aus entwässerten Mooren sollen durch die Wiederherstellung der natürlichen / naturnahen Wasserverhältnisse und die damit verbundene Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der Moorflächen, reduziert werden. Die Emissionen von Ammoniak aus der Landwirtschaft sollen durch die Verbesserung der Güllelagerung und -ausbringung ebenfalls reduziert werden. Die vorhandene gute Luftqualität soll erhalten bzw. in einigen Bereichen (größere Städte) verbessert werden. Hierzu sollen die Emissionen aus dem Straßenverkehr und den Siedlungsflächen reduziert werden, u.a. durch den Einsatz von erneuerbaren Energien und der Reduzierung des Verkehrsaufkommens. Außerdem sollen besonders empfindliche Ökosysteme, wie z.B. Wälder, Magerstandorte, Heiden, Feuchtgebiete und Gewässer vor der Überschreitung von schädlichen Stoffeinträgen (critical loads) geschützt werden, dies betrifft besonders Stickstoff- und Säureeinträge sowie Schwermetalle und persistente organische Verbindungen.

### Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft

Für die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft werden folgende Leitlinien festgelegt: Die Landschaftsbereiche mit einer hohen Bedeutung für das Landschaftserleben sollen vorrangig vor Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Zersiedelung, Zerschneidung, landschaftsuntypische bauliche Anlagen) geschützt werden. Bereiche mit einer geringen landschaftlichen Qualität sollen in Bezug auf das Natur- und Landschaftserleben entwickelt werden. Des Weiteren sollen die landschaftstypischen Strukturelemente (u.a. Alleen, Hecken, Baumreihen, Feldgehölze, Obstwiesen) im Sinne der

landschaftlichen Vielfalt geschützt, gepflegt und entwickelt werden, gleiches gilt für die Zeugnisse der glazialen Landschaftsentstehung (Relief, Oszüge, Sölle) und der kulturhistorischen Entwicklung (Großstein- und Hügelgräber, Burgwälle, Schlösser, Guts- und Parkanlagen usw.). Die in vielen Bereichen unzerschnittene und ungestörte Landschaft soll erhalten bleiben.

In der Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland soll die Landschaft als Raum für die landschaftsgebundene Erholung entwickelt werden. Die durch die Anlandungs- und Abtragungsprozesse geformten Küsten sollen in ihrer landschaftlichen Eigenart erhalten bleiben und der Küstenstreifen vor Bebauung geschützt werden. Bauliche Anlagen mit einer großen Fernwirkung sowie Altanlagen sollen zurückgebaut oder in die Landschaft eingebunden werden. Die landschaftstypischen Strukturen (u.a. Kopfweiden, Alleen, Streuobstwiesen) sollen erhalten, gepflegt und ggf. neu gepflanzt werden. Der Erlebnis- und Erholungswert des Südteils der Insel Usedom soll durch die Entwicklung von strukturreichen Weiden und Driften auf ackerbaulich genutzten und ertragsschwachen Flächen erhöht werden. Der strukturreiche Wechsel der Acker-, Wald-, Niederungs- und Gewässerflächen soll erhalten bleiben.

#### Landschaftlicher Freiraum

In der Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland ist der Westteil der Halbinsel Gnitz ein bedeutsamer landschaftlicher Freiraum. Für die bedeutenden landschaftlichen Freiräume sind folgende Qualitätsziele festgelegt: Die landschaftlichen Freiräume sollen als zusammenhängendes System unzerschnittener Freiräume gesichert und entwickelt werden. Um die Durchlässigkeit der Landschaft für mobile Tierarten zu gewährleisten sollen Maßnahmen zum Habitatverbund und zur Landschaftsentschneidung getroffen und eine weitere Segmentierung der Landschaft verhindert werden. Die spezifischen Anforderungen der landschaftlichen Freiräume sollen in Bezug auf die Nutzungen durch Verkehr, Windenergie, Wasserwirtschaft und der Siedlungsentwicklung besonders beachtet werden. Ebenso soll die touristische Entwicklung auf die Schutzerfordernisse störungssensibler Tierarten abgestimmt werden. Zum Schutz der landschaftlichen Freiräume sollen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete) ausgewiesen werden.

### 2.3. Natur- und Landschaftsschutz

Die Gemeinde Lütow liegt in diversen 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", die Naturschutzgebiete "Südspitze Gnitz" und "Insel Görmitz" und das Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel". Das umliegende Küstengewässer befindet sich im SPA-Gebiet "Peenestrom und Achterwasser".

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig oder teilweise in folgenden Schutzgebieten:

#### Naturpark "Insel Usedom" (NP 5)

Der Naturpark "Insel Usedom" wurde 1999 durch die Landesverordnung festgesetzt. Er umfasst etwa 63.200 ha (89 % LSG und 6 % NSG) und erstreckt sich von der Insel Ruden bei Peenemünde bis zur polnischen Grenze der Insel. Der größte Teil des Naturparks besteht mit 41 % aus Küstengewässern, lediglich 6 % der Fläche sind Verkehrs- und Siedlungsflächen. Zu den verschiedenen Landschaftsformen zählen Ostseestrand und Binnenküste, Seen und Moore, Buchenwälder und Dünenkiefern sowie kleine Dörfer in einer alten Kulturlandschaft. Nahezu 15 % des Naturparks nehmen verschiedene Moorbildungen ein. Küstenüberflutungsmoore prägen die Uferbereiche der Binnenküste, Verlandungs- und Kesselmoore das Innere der Insel. Weiterhin zeichnet sich der Naturpark durch das Vorkommen von einigen seltenen Tierarten (Seeadler, Weißstorch, Eisvogel, Fischotter) aus.

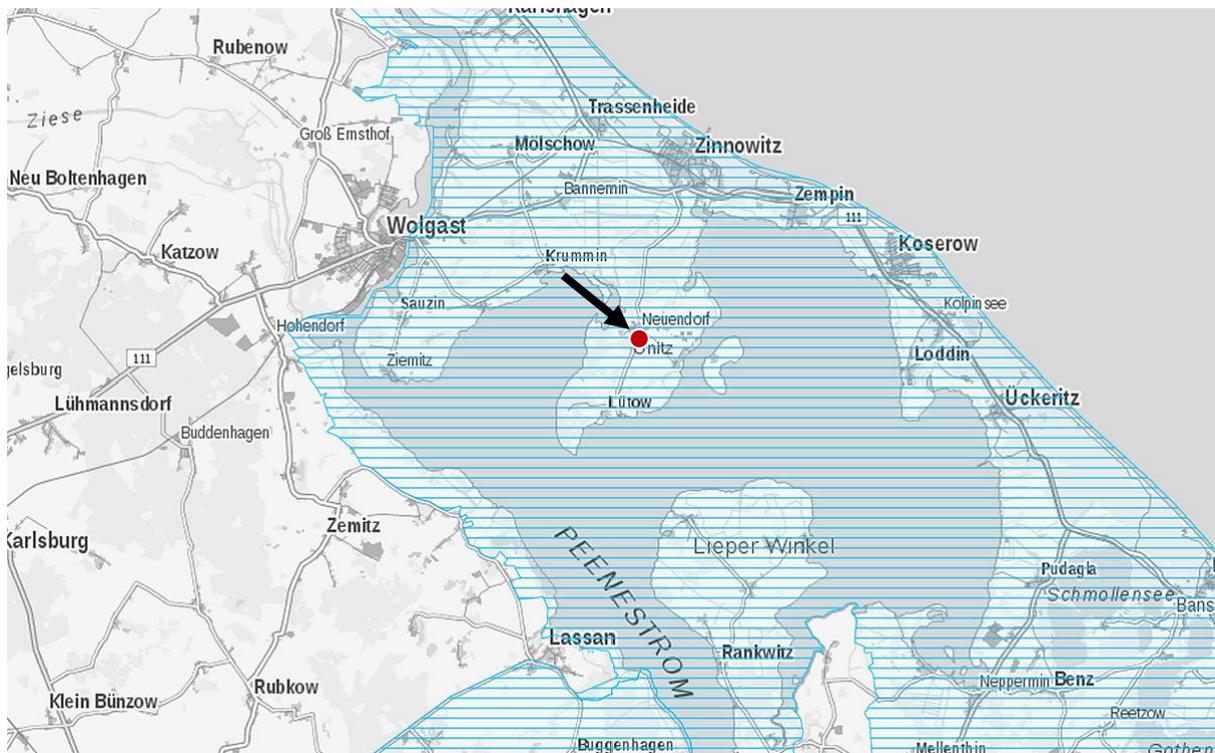
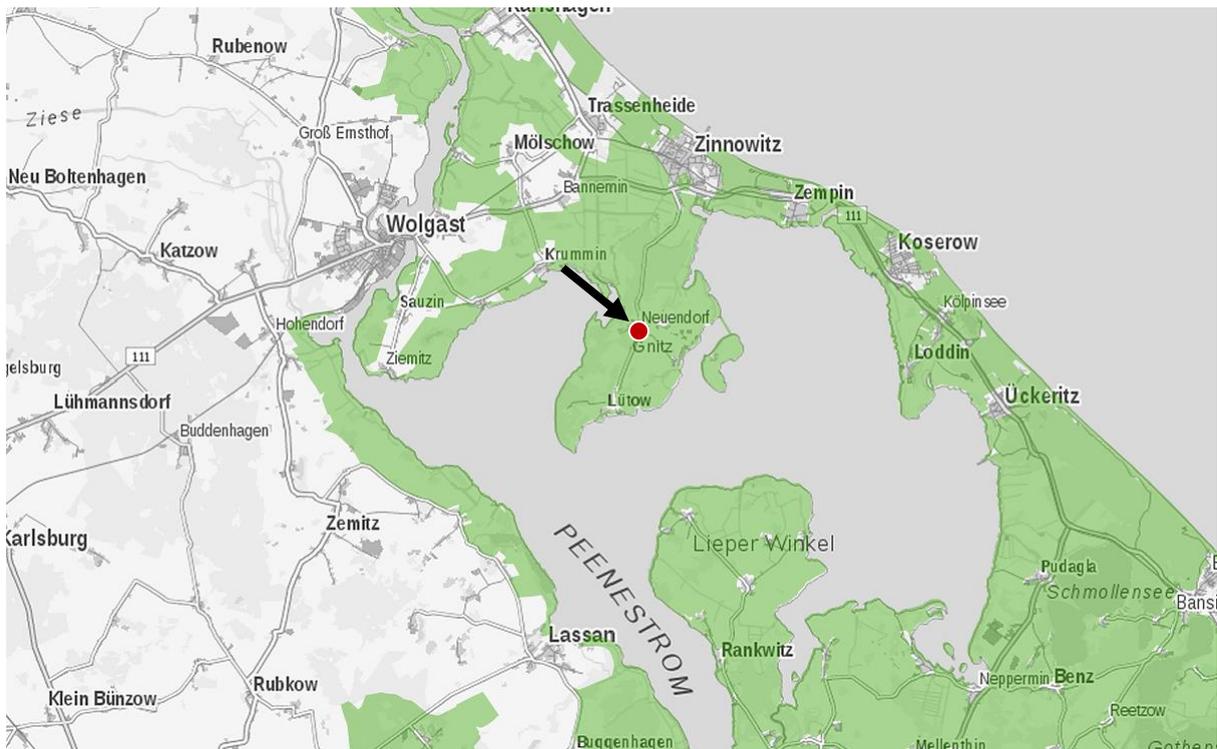


Abbildung 6 Abgrenzung Naturpark "Insel Usedom" (NP 5) hellblau schraffiert o.M.

Zudem sind große Teile des Naturparkgebietes wegen ihrer besonderen Vegetation sehr wertvoll. Das Gebiet besitzt einen hohen Anteil naturnaher Biotope wie Dünen, Moore, Trockenrasen, Wälder und Wasserflächen. Bemerkenswert sind die nicht nur auf die Naturschutzgebiete beschränkten Vorkommen seltener bis stark gefährdeter Arten. 11.800 ha des Naturparks (11,7 %) sind mit Wald bedeckt.

Schutzzweck des Naturparks ist die einheitliche Entwicklung eines Gebietes, das wegen



seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Diese Zielsetzung umfasst gleichrangig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, die nachhaltige Landnutzung sowie die regionale wirtschaftliche Entwicklung.

### **Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" (LSG 28)**

Das Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" (Rechtsgrundlage VO LR Ostvorpommern v. 19.01.1996, in Kr. 06.02.1996) umfasst etwa 36.500 ha und wird vielerorts als Erholungsgebiet durch den Wander- und Radtourismus genutzt. Der Festlandgürtel, der den Peenestrom westlich begrenzt, bietet für das LSG den äußeren Rahmen für den Schutz des Peeneufers mit wertvollen Salz- und Feuchtwiesen sowie Schilfbeständen. Die hydrologische Situation des LSG wird durch das Achterwasser und die Krumminer Wiek bestimmt.



Abbildung 8 Abgrenzung Planungsgebiet zum LSG 28 o.M.

Gemäß § 26 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Beifolgend sind, gem. Absatz 2, in einem Landschaftsschutzgebiet unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 BNatSchG und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist die Erhaltung der vielfältigen Kulturlandschaft mit den Küstenbiotopen, naturnahen Wäldern, Offenlandschaften, Gewässer-, Moor- und Feuchtbiotopen und den Trocken- und Magerrasenstandorten. Zudem soll die Erholungsfunktion erhalten bleiben. Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB sind davon ausgenommen.

Nach § 4 sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

Verboten ist insbesondere:

1. Bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu erweitern,
2. Plätze aller Art, Straßen und andere Verkehrsflächen im Außenbereich, die vorher nicht befestigt waren, mit festem Belag anzulegen,
3. Abgrabungen, Aufschüttung, Auf- und Abspülungen und Auffüllungen vorzunehmen, wenn dadurch das Landschaftsbild und die Bodengestalt verändert wird.

Der Landrat als Untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn nachteilige Wirkungen insbesondere eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht zu erwarten oder durch Auflagen, Bedingungen oder Befristungen zu vermeiden sind.

#### 2.4. Flächennutzungsplan (FNP)

In der rechtskräftigen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Lütow sind die betreffenden Flächen als "Wohnbaufläche" sowie "Flächen für Landwirtschaft" ausgewiesen. Für die im FNP ursprünglich ausgewiesenen Flächen mit der Zweckbestimmung für Grundwasser "Schutzzone III A" wurde die Ausweisung zurückgezogen, damit liegt der Untersuchungsraum nicht mehr in einer Trinkwasserschutzzone. Teilbereiche des Vorhabengebietes liegen östlich im Bereich für Hochwasserschutzmaßnahmen (siehe Abbildung 12). Die Fläche der ehemaligen LPG Anlage ist ausgewiesen als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind". Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 13 neu aufgestellt.

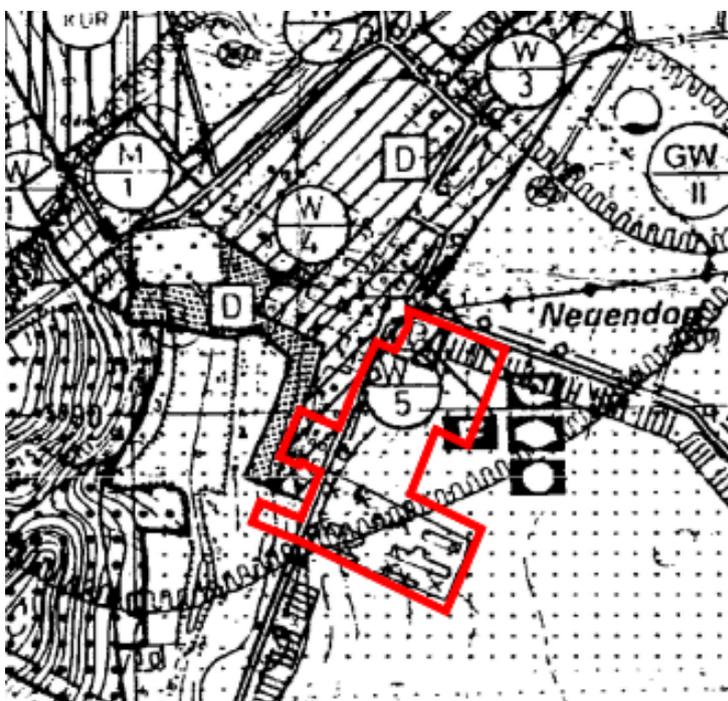


Abbildung 9 Auszug der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes o.M.

Der Planungsraum befindet sich fast komplett im Außenbereich. Nur die nördliche Teilfläche des geplanten Gemeindezentrums befindet sich im Innenbereich gemäß §34 BauGB.

### 3 METHODIK

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. 13 dar und bildet hiermit einen gesonderten Teil der Begründung. Der Umweltbericht wird auf Grundlage von § 2a / Anlage 1 BauGB erstellt.

Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichts orientiert sich wie folgt:

- **Kurzdarstellung des Inhalts und der Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplanes**

Im 1. Kapitel erfolgt eine inhaltliche Kurzdarstellung des Planungsanlasses und -ziele des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow sowie eine Erläuterung der Vorgehensweise des Umweltberichtes als auch die Beschreibung der räumlichen Lage des B-Plan-Geltungsbereiches.

- **Darstellung der übergeordneten Planungen**

Die jeweiligen fachgesetzlichen, fachplanerischen Vorgaben sowie deren Berücksichtigung in der 1. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (1996) sowie in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütow sind im Kapitel 2 aufgelistet.

- **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung**

Die in Kapitel 3 angeführte Bestandsaufnahme der Schutzgüter Boden, Flora, Fauna und Biodiversität, Klima / Luft, Wasser, Landschaftsbild, Mensch / Gesundheit (inkl. Erholung) sowie Kultur- und Sachgüter beruht im Wesentlichen auf den Datenquellen der Portals des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie von Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) sowie auf den Grundlagen des sich in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütow. Einstufung der Erheblichkeit durch Planungsausführung ergibt sich aus einer resümierenden Bewertung. Die Skalierung der Stufen ist in nachfolgender Darstellung abgebildet.

*Tabelle 1 Bewertungsschema<sup>1</sup>*

keine Erheblichkeit	sehr geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittelschwere Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	sehr hohe Erheblichkeit
Stufe 0	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5

- **Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Kapitel 4 erfolgt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (sog. Nullvariante).

- **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich**

<sup>1</sup> In Anlehnung an: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern [Hrsg.]: Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2007, S. 47.

Im Kapitel 5 werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen benannt, mit denen die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen verringert werden sollen. Zudem werden die nötigen Ausgleichsmaßnahmen tabellarisch dargestellt.

- **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Für das Auftreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen bei der Durchführung der Planung werden geeignete Überwachungsmaßnahmen (Umweltüberwachung) benannt.

- **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Hierbei werden alternative Planungsmöglichkeiten erläutert.

- **Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichtes werden im Kapitel 8 zusammengefasst.

#### 4 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

##### 4.1 Schutzgut Boden

Die Gemeinde Lütow gliedert sich in die Bodengroßlandschaft "Ostsee- und Boddenküste" ein. Die Bodenausgangsgesteine sind nach Sande und mächtige sandige Deckschichten gegliedert. In der Bodenübersichtskarte werden im Untersuchungsraum Böden der Niederungen und Urstromtäler dargestellt, die in der BÜK 200 detaillierter in vier Bodentypen aufgegliedert werden.

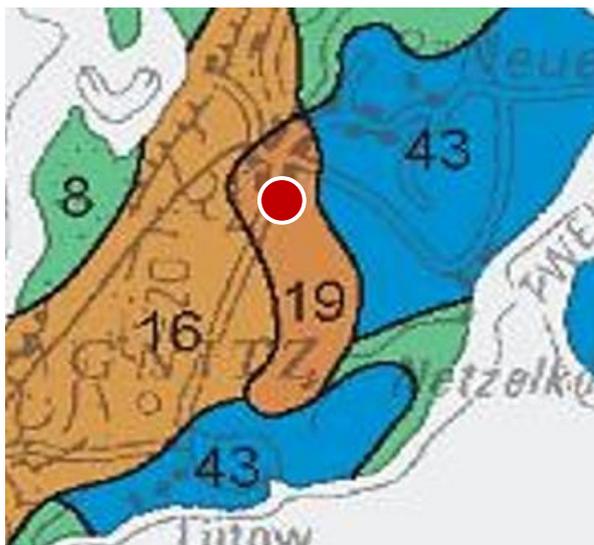


Abbildung 10 Bodenübersichtskarte (BÜK 200) o.M.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Löss – Braunerde und Parabraunerde (Ziffer 19, siehe oben). Diese besitzen eine mittlere Wasserspeicherefähigkeit und im Allgemeinen einen ausgeglichenen Wasserhaushalt. Zudem eignet sich diese Bodenform für eine tiefe und relativ leichte Bearbeitbarkeit.

Tabelle 2 vorkommende Bodenformen im Plangebiet

vorkommende Bodenform	aktuelle Nutzungen	Ertragssicherheit Bodenform	vorhandene Beeinträchtigungen
Löss, sandig – Braunerde/- Parabraunerde	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnbebauung mit privaten Hausgärten und Zuwegen in bebauten Teilbereichen</li> <li>- landwirtschaftliche Nutzung im Außenbereich (Flurstück 53/9)</li> <li>- Rad- und Fußweg sowie Kreisstraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kaum eingeschränkte Anbaueignung</li> <li>- bei entsprechender Düngung mittlere bis z.T. hohe Ertragspotenz</li> <li>- verhältnismäßig ertragssicherer Standort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung durch vorhandene Gebäudebebauung, Zuwegung, Pkw-Stellflächen, Stichstraßen und weitere Verkehrsflächen</li> <li>- Nähr- und Schadstoffeinträge durch Landwirtschaft sowie intensive Bearbeitung des Bodens</li> <li>- Böden mit Belastungen von</li> </ul>

	-Sonderfläche LPG Anlage		umweltgefährdenden Stoffen, alte LPG Anlage
--	--------------------------	--	---

### Bodenfunktionsbewertung unter Berücksichtigung aktuelle Nutzung und Planung

Die Bodenfunktionen werden entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklasse 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Die Bewertung der Böden wurde nach dem Leitfaden "Bodenschutz in der Bauleitplanung"<sup>2</sup> vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz angefertigt.

*Tabelle 3 Bewertung Bestand und Planung*

betreffende Bodenart	Biotische Standortfunktion		Regler- und Speicherfunktion		Filter- und Pufferfunktion		Empfindlichkeit (Gesamtbewertung)	
	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung
Löss - Braunerde	2,5	2	2,5	2	2	1,5	2,3	1,8

### Auswirkungen durch die Planung

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sowie der Sonderbaufläche "Kunst und Kultur" ist zwangsläufig mit teilräumiger Versiegelung des natürlichen Bodens verbunden. Die gravierendsten Auswirkungen der Planung bestehen in der mit der Überbauung verbundenen Versiegelung bislang unbebauter Flächen im Nordosten und im Südosten des Geltungsbereiches. Hierdurch entsteht der Verlust aller Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe).

Im Bereich der Baumhecke entlang der VG 29 erfolgen keine Eingriffe, sodass das Schutzgut Boden von der Planung nicht beeinträchtigt wird. Im nördlichen Bereich, im Bereich des geplanten Gemeindezentrums, sind die Böden bereits anthropogen überformt. Hier kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen.

Wegen der zusätzlichen Belastung des Bodens durch Versiegelung ist für das Schutzgut in den bislang unbebauten Flächen eine hohe Erheblichkeit zu erwarten. Da ein Großteil der Flächen des Geltungsbereiches als Kompensationsflächen festgesetzt wird, ist insgesamt von einer **geringen bis mittelschweren Erheblichkeit** auszugehen.

Für die Bereiche mit dem Verdacht auf Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen aus der ehemaligen Nutzung zur Tierproduktion im Bereich der LPG Anlage sind Bodengutachten zu erstellen, um den fachgerechten Umgang mit diesen Böden zu gewährleisten und deren Gefahrenpotential zu klären. Das Bodengutachten ist in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu erstellen.

## 4.2 Schutzgut Flora, Fauna und Biodiversität

Der bebaute Teilbereich des Plangebietes ist sowohl als Standort für Pflanzen als auch als Lebensraum für Tiere als nicht besonders wertvoll bzw. empfindlich einzuschätzen. Die vorhandene Vegetation entspricht im Wesentlichen den anthropogenen Nutzungsformen:

<sup>2</sup> Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und in der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Februar 2011

Haus- und Nutzgärten mit geringerem Anteil an Strauch- und Gehölzbestand, zumeist fremdländischer Kulturen.

Im Außenbereich der ehemaligen Stallanlagen sind Habitate für Strauch- und Höhlenbrüter, Fledermäuse sowie die Zauneidechse zu vermuten. Nach der Kartierung vor Ort sowie den Ausarbeitungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB), konnte jedoch eine Gefährdung der genannten Arten zunächst ausgeschlossen werden. Der Verlust der potentiellen Lebensräume kann durch CEF-Maßnahmen sowie die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen A1 bis A5 ausgeglichen werden.

Die vorhandenen intensiv bewirtschafteten Ackerflächen im Außenbereich sind für Arten der Ackerfeldfauna Lebensraum. So finden hier beispielweise Feldvögel oftmals bessere Brutbedingungen als im Bereich von Dauergrünland, weil innerhalb von Ackerflächen die Störung während der Brutzeit geringer ist. Selbst unter den Amphibien finden sich typische Ackerbewohner wie die Knoblauchkröte. Für Greifvögel spielen Ackerflächen eine wichtige Rolle als Nahrungsraum. Kraniche und nordische Gänse nutzen weiträumige Ackerflächen als Rastplätze im Herbst und Winter. Entsprechende Ausführungen hierzu sind ebenfalls im artenschutzrechtlichen Beitrag zu finden. Obwohl bei den o.g. Arten mit einem potentiellen Vorkommen zu rechnen ist, ist ein Vorhandensein durch deren spezifische Lebensraumansprüche auszuschließen. Für typische Feldvögel wie die Feldlerche beispielsweise ist die Bodenvegetation zu dicht. Für die Anlage von Brutplätzen benötigt die Art Rohbödenflächen. Ebenso wie die Zauneidechse Rohbödenflächen für die Eiablage zwingend braucht. Höhlungen für Höhlenbrüter und Fledermäuse konnten weder in den Gebäuderuinen noch in den Baumbeständen nachgewiesen werden. Für die Artengruppe der Schwalben fehlen vor Ort Dachüberstände und temporäre Nasstellen innerhalb von Rohböden, die zwingend erforderlich für die Anlage der Nester sind. Bei Schlagregen werden die Nestbauten ohne Wetterschutz (Dachüberstand) zerstört.

Östlich des Lütower Weges verläuft das gesetzlich geschützte Biotop "stufig aufgebaute Baumhecke aus heimischen Baum- und Straucharten" nach § 20 NatSchAG M-V. In der Wirkzone des Bebauungsplangebietes befinden sich in Richtung Westen zwei weitere geschützte Biotope.

Die nächsten Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) befinden sich im Süden der Halbinsel Gnitz, das Naturschutzgebiet "Südspitze Gnitz", sowie im Osten, das Naturschutzgebiet "Insel Görnitz". Des Weiteren befinden sich die Küstenbiotope und teilweise auch Festlandbereiche des Gemeindegebietes sowie das umgebende Achterwasser im EU-Vogelschutzgebiet "Peenestrom und Achterwasser" und FFH-Gebiet "Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff".

#### Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

Zur Abschätzung der potentiellen Gefährdung von bedrohten und geschützten Arten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und das potentielle Vorkommen und die mögliche Gefährdung der bedrohten Arten eingehend untersucht.

Die zu betrachtende Fläche der Gebäuderuinen der LPG Anlage erwies sich bei der Kartierung sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht als geeignetes Habitat für die zu untersuchenden Artengruppen. Auch konnten keine Zufallsbeobachtungen gemacht werden.

Die hier zusätzlich relevante Ackerfläche, die durch das Vorhaben in Anspruch genommen werden soll, ist relativ klein und unmittelbar an eine bestehende Siedlungsfläche angrenzend.

Der Verlust durch die Umwandlung der Flächen wird daher nicht als populationserheblich eingeschätzt. Um dennoch Verbotstatbeständen vorzubeugen, wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) für Fledermäuse, Greifvögel, Höhlenbrüter sowie die Zauneidechse festgelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt an den von der Planung nicht betroffenen Bäumen und Flächen sowie innerhalb der geplanten Kompensationsflächen. Möglich ist auch die Umsetzung der CEF Maßnahmen in den angrenzenden Gärten, nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Grundstückseigentümer. Zusätzlich erfolgte die Festsetzung von naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen.

### **Auswirkungen durch die Planung**

Durch die Siedlungserweiterung im Außenbereich und mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sowie dem Sondergebiet geht vorhandenes Ackerland, das für die Tierarten der Ackerfeldfauna im Allgemeinen einen Lebensraum darstellt, verloren. Zudem entstehen während der Bauphase bzw. Modernisierung betriebsbedingte Emissionen (Schadstoffe, Staub und Lärm).

Für die Erschließung durch das geschützte Biotop "Aufgebaute Baumhecke aus heimischen Baum- und Straucharten" nach § 20 NatSchAG M-V ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Landesamt für Umwelt, Geologie und Geotope in Mecklenburg-Vorpommern: „Sowohl im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als auch im Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) ist der gesetzliche Biotopschutz geregelt. Im § 20 des Landesnaturschutzgesetzes heißt es u.a., dass Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Biotopen oder Geotopen führen können, unzulässig sind. Die zuständige Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig ist.“<sup>3</sup>

Aufgrund der Habitatausstattung innerhalb des Geltungsbereichs, ist das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten eher unwahrscheinlich. Die Auswirkungen werden aus diesem Grund mit einer **mittelschweren Erheblichkeit** eingeschätzt.

### **4.3 Schutzgut Klima und Luft**

Regionalklimatisch gesehen befindet sich der Planungsraum im Klimabezirk "Ostseeküstenklima". Das Klima dieser Region weist kontinentale und maritime Merkmale auf. Das milde gemäßigte Meeresklima mit warmen Sommern und milden, feuchten Wintern ist hier jedoch vorherrschend. Durch das Land-See-Windsystem zwischen großen Wasserflächen und Landmassen herrscht im Geltungsbereich selten Windstille. Am Tag weht ein Seewind (vom Meer zum Land) und in der Nacht ein Landwind (vom Land zum Meer). Dieser Kreislauf entsteht durch die unterschiedlich schnelle Erwärmung tags zwischen Land- und Wassermassen sowie die unterschiedliche schnelle Abkühlung nachts

<sup>3</sup> Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope in Mecklenburg-Vorpommern herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2003 / Heft 1 MECKLENBURG-VORPOMMERN Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope in Mecklenburg-Vorpommern, [https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/biotopbroschuere\\_mv\\_2003.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/biotopbroschuere_mv_2003.pdf)

zwischen Land- und Wassermassen. Die Jahresmittelwerte der Temperaturen sind trotz plötzlich auftretender Wetterwechsel im Winter und Sommer relativ ausgeglichen. Die mittlere Höchsttemperatur liegt im Sommer bei 20°C und im Winter bei knapp unter 0°C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 575 und 600 mm pro Jahr.

Kleinklimatisch gesehen zählt der Untersuchungsraum zum Achterland und bedeutet "Land hinter der Küste".

Besondere Bedeutung kommt den umliegenden Ackerflächen zu, die für die Produktion von Kaltluft maßgeblich sind. Zudem ist die Windintensität durch die offene Randlage erhöht. Vorbelastungen der Luftqualität bestehen hauptsächlich durch Stickstoffeinträge der Landwirtschaft sowie Verkehrsemissionen an der Kreisstraße VG 29.

Kaltluft hat ähnliche Strömungseigenschaften wie Wasser. Das Relief fällt von West nach Ost ab, wobei die VG 29 mit 7,50m über NHN die stärkste Erhöhung darstellt.

### **Auswirkungen durch die Planung**

Da Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiete dienen, wird durch die Ausweisung von zusätzlichen Baugebieten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Entstehung von Kaltluft teilweise unterbunden. Auf die bioklimatischen Verhältnisse in der Umgebung des Bebauungsplanes hat die Planaufstellung allerdings keinen Einfluss. Zudem ist das Planungsgebiet von mehreren Ackerflächen im Umland umgeben, sodass die Kaltluftentstehung und die damit verbundene Klimatisierung der Ortslage weiterhin gegeben und unverändert sein wird. Hinsichtlich der Frage des Luftaustausches bzw. des Luftabflusses sind keine Barrierewirkungen durch neue Gebäudekörper zu erwarten, die in der Folge den Kalt- und Frischluftstrom unterbinden würden.

Kaltluft fließt wie Wasser bergab. Da Kaltluft nur über Grünflächen entstehen kann und im erhöht liegenden Planungsraum westlich der VG 29 nur Siedlungsflächen vorhanden sind, kann es hier zu keiner Kaltluftentstehung kommen. Negative Belüftungseigenschaften sind somit für die Planung gänzlich ausgeschlossen von West nach Ost. Von Nord nach Süd ist ebenfalls nur eine geringe bis gar keine Belüftung durch Frischluft aus den angrenzenden Flächen zu erwarten, weil auch hier in erhöhter Lage Siedlungsflächen vorhanden sind.

Ausschließlich auf die direkt betroffene Fläche bezogen, werden die Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima von **sehr geringer Erheblichkeit** sein.

### **4.4 Schutzgut Wasser**

Das Element Wasser ist die Grundlage für jedes organische Leben. Vom Wasserangebot sind die Vegetation und auch die Fauna in einem Gebiet abhängig. Ebenso wird das Kleinklima vom lokalen Wasserhaushalt beeinflusst. Für den Menschen ist der natürliche Wasserhaushalt v.a. als Trinkwasserreservoir zu schützen. Beim Schutzgut Wasser ist daher zwischen dem Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Die Gebietsteile des Ortsteils Neuendorf liegen mehrheitlich innerhalb des Küstenschutzgebietes. Hier besteht ein Hochwasserrisiko; der Planungsraum befindet sich jedoch außerhalb des betroffenen Bereiches.

Der Untersuchungsraum liegt in keiner Grund- oder Trinkwasserschutzzone. Der Boden des Geltungsbereiches ist für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Hier besteht eine relativ hohe Grundwasserneubildungsrate von >200-250 mm/a. Durch die vorhandenen Bodenstrukturen und die bereits bestehenden Versiegelungen und Teilversiegelungen im

Zusammenhang mit der ehemaligen LPG-Anlage wird die Grundwasseranreicherung bereits geringfügig verringert. Der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bei >2-5 m. Das potentiell nutzbare Angebot an Grundwasserressourcen ist im Untersuchungsgebiet weitestgehend hydraulisch eingeschränkt. Stand- und Fließgewässer befinden sich nicht im Planungsraum. Der Untersuchungsraum liegt östlich im Bereich für Flächen für Hochwasserschutzmaßnahmen.

### **Auswirkungen durch die Planung**

Die wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser resultieren aus der flächigen Versiegelung und stehen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden. Durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet im Zuge der Siedlungserweiterung kann es zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie zu einer zusätzlichen Verringerung der Grundwasserneubildung kommen.

Es erfolgt durch die Umwandlung von Ackerland in Kompensationsflächen und Siedlungsraum kein Nährstoff- und Schadstoffeintrag mehr durch landwirtschaftliche Nutzung in das Grundwasser. Der Oberflächenabfluß wird durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen deutlich reduziert auf den betreffenden Flächen. Unter Berücksichtigung der hohen Empfindlichkeit des Schutzgutes wird hier trotz der Versiegelung von einer **mittleren bis geringen Erheblichkeit** ausgegangen.

### **4.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Bei der Beschreibung des Landschaftsbildes wird nicht nur das Planungsgebiet betrachtet, sondern auch der umgebende Raum.

Naturräumlich befindet sich der Standort im Großlandschaftsraum "Ostseeküstenland", welcher sich entlang der gesamten Küstenregion des Festlandes Mecklenburg – Vorpommerns sowie entlang der Küstenbereiche der Insel Rügen und Usedom erstreckt. Im Hinblick auf den erdgeschichtlichen Entwicklungsprozess ist Usedom sowie der Geltungsbereich als Endmoränenlandschaft anzusehen, deren Reliefstärke nach Osten hin zunimmt.

Fast der gesamte Planungsraum befindet sich im Außenbereich und im **Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Insel Usedom mit Festlandgürtel"**. Nur die Fläche des geplanten Gemeindezentrums befindet sich im Innenbereich und damit außerhalb des LSG. Der Schutzzweck des LSG lautet: Erhaltung der vielfältigen Kulturlandschaft mit den Küstenbiotopen, naturnahen Wäldern, Offenlandschaften, Gewässer-, Moor- und Feuchtbiotopen und den Trocken- und Magerrasenstandorten. Zudem soll die Erholungsfunktion erhalten bleiben.

Das Landschaftsbild der Umgebung ist durch eine leichte Geländeneigung und offene Landschaft (überwiegend Ackerflächen) geprägt. Das Planungsgelände fällt leicht von Nordosten nach Südwesten von etwa 7,5 m auf 6 m über Normalhöhennull (NHN) ab und von West nach Ost von 7,5 m auf 2,5 m über Normalhöhennull (NHN) ab.

Im Norden und Westen grenzt die innerörtliche Bebauung des Ortsteils, im Süd und Osten grenzt eine große landwirtschaftliche Nutzfläche an. Die VG 29 durchläuft den Planungsraum von Norden nach Süden. An die VG 29 grenzt das geschützte Biotop

“Aufgebaute Baumhecke aus heimischen Baum- und Straucharten“ nach § 20 NatSchAG M-V an. Im östlichen Bereich kommt dem Schutzgut eine mittlere Wertigkeit zu. In der weiteren Umgebung befindet sich außerdem die Allee zwischen Neuendorf und Netzelkow als landschaftsbildprägendes Element.

Die geplante Siedlungserweiterung soll sich an den Bestandshäusern westlich der VG 29 orientieren, sodass bei der Landschaftsbildbetrachtung keine großen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild fallen. Durch die vorgesehene Siedlungserweiterung wird nur untergeordnet ein landschaftsbildprägender Raum in Anspruch genommen.

### **Auswirkungen durch die Planung**

Insgesamt kann die Wahrnehmbarkeit des Planungsgebietes als Bestandteil des gesamten Landschaftsbildes als von eher untergeordneter Natur bezeichnet werden, da eine großzügige Eingrünung des Gebietes geplant ist. Eine Erheblichkeit des Eingriffs besteht nicht, zumal durch die Planung keine Inanspruchnahme von Gebieten von besonderer Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild erfolgt. Die bestehende Kreisstraße VG 29 "Lütower Weg" gewährleistet die Erschließung des Plangebietes.

Im Entwurf sind landschaftsbildfördernde Maßnahmen geplant. Im Osten wird das Vorhabengebiet komplett von einer Feldhecke eingerahmt. Entlang der Stichstraße zu dem geplanten Sondergebiet erfolgt die Anlage einer Baumallee. Die Kompensationsflächen sind als Streuobstwiese sowie im Bereich der Sonderfläche als parkähnliche Grünfläche vorgesehen. Des Weiteren wurden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen so gewählt, dass sich die künftigen Baukörper harmonisch in das vorhandene Landschaftsbild einfügen.

Der Abbruch der Gebäudereste der ehemaligen LPG Anlage erhöht deutlich die Qualität des Landschaftsbildes. Mit den geplanten Maßnahmen wird für die Ortslage eine ansprechende Ortseinfahrt geschaffen und ein sich harmonisch in die Landschaft eingliedernder Ortsrand.

Insgesamt zieht der Verlust durch die Planung bislang gering landschaftsbildprägender Strukturen einer **geringen Erheblichkeit** für das Landschaftsbild nach sich.

### **4.6 Schutzgut Mensch / Gesundheit (inkl. Erholung)**

Vor dem Hintergrund der gesundheitlichen Relevanz trägt die Luftqualität zum Wohlbefinden des Menschen sowie zu dessen Gesundheit bei (Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Klima/Luft). Bedeutend hierfür sind der Erhalt und die Entwicklung des lokalen (bis regionalen) Luftaustauschs. Die Nutzungsstruktur bzw. Geländeklima haben eine mikroklimatische Bedeutung für den Menschen. Beifolgend verursacht die umliegende Intensivlandwirtschaft Emissionen und Einträge in das Grundwasser, was den Grad der menschlichen Gesundheit negativ beeinflusst.

Da es sich bei den Flächen im Geltungsbereich um Flächen für die Wohnnutzung und die Ferienwohnungsnutzung mit einem begrünten Umfeld mit Erholungsfunktion handelt, kann allgemein von einer erweiterten Erholungseignung gesprochen werden.

### **Auswirkungen durch die Planung**

Von der Planung gehen keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut aus. Die vom Bebauungsplan ausgehenden Auswirkungen auf Aspekte des Gesundheitsschutzes sind als minimal einzustufen. Aufgrund der Vorprägung und der Lage kann das Erholungspotential des Plangebietes als mittelwertig eingestuft werden. Infolge der geplanten

Kompensationsmaßnahmen kann sogar von einer Aufwertung des Schutzgutes ausgegangen werden, da große Streuobst und Laubgehölzflächen angelegt werden. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass durch die Schaffung eines Kulturzentrums (Sondergebiet) und eines Gemeindezentrums eine lebenswertere Gemeinde für die Einwohner entsteht.

Klimatisch gesehen hat die Planung auf den Menschen keine relevanten negativen Auswirkungen. In Wechselwirkung mit dem Schutzgut Klima/Luft sind jedoch bau- und betriebsbedingte Emissionen (Schadstoffe, Staub und Lärm) möglich.

Eine Festsetzung von Wohn- und Ferienwohnungsflächen ist in der Regel grundsätzlich geeignet, die Belastungen auf das Schutzgut Mensch leicht zu erhöhen. Jedoch sind die realen Auswirkungen als so gering einzustufen, dass die effektiven Zusatzbelastungen auf die menschliche Gesundheit von **sehr geringer Erheblichkeit** sein dürften.

#### 4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung sind.

Insgesamt kommt den Äckern als Flächenlebens- und Versorgungsraum eine besondere Rolle zu. Somit stellt die Ackerlandschaft im östlichen Teilbereich des Plangebietes ein kultur-historisches Gut dar.

Mit archäologischen Fundstellen und Bodendenkmälern ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht zu rechnen. Baudenkmäler bzw. sonstige Sachgüter sind im Untersuchungsgebiet bzw. direkt angrenzend dazu nicht bekannt.

#### Auswirkungen durch die Planung

Da es sich bei der Inanspruchnahme um einen kleinen Teilbereich von Ackerland handelt, gehen keine bedeutenden Ertragsstandorte durch die Planung verloren. Im Verhältnis zu der gesamten landwirtschaftlichen Flächennutzung in der Gemeinde, handelt es sich um eine relativ kleine Fläche, die durch die geplante Siedlungsfläche in Anspruch genommen wird. Für das Schutzgut ist somit von einer sehr geringen bis **keiner Erheblichkeit** auszugehen.

#### 4.8 Schutzgut Fläche

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde zusätzlich das Schutzgut "Fläche" in die Anlage 1 des BauGB aufgenommen. Diese ist losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten.

In den 90er Jahren wurde aufgrund der steigenden Flächeninanspruchnahme das "30-ha-Ziel" formuliert, das die Reduzierung der täglichen bundesweiten Flächeninanspruchnahme auf 30 ha reduzieren sollte. Obwohl das Ziel aus heutiger Sicht bis zum Jahr 2020 wohl nicht zu erreichen ist, konnte die Flächeninanspruchnahme seit der Formulierung des Zieles von 120 ha pro Tag auf ca. 73 ha pro Tag reduziert werden.

Ziel für den Umgang mit dem Schutzgut Fläche sollte dementsprechend die Inanspruchnahme und Verdichtung bereits beanspruchter Flächen sein, statt auf die unzerschnittenen Freiräume zurückzugreifen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 60.000 m<sup>2</sup> und ist bereits teilweise im Westen bebaut. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf bezieht sich in der Erweiterung auf die westlich schon in Nutzung befindlichen

Garten- und Grünflächen, die Gebäudereste der ehemaligen LPG Anlage sowie Ackerland. Durch die Bebauung in 3. Reihe werden die vorhandenen privaten Grundstücke verdichtet. Die vorhandene Siedlungsfläche wird hierdurch effektiver genutzt. Zudem kommen Privatstraßenflächen zur rückwertigen Erschließung der 3. Reihe hinzu.

### **Auswirkungen durch die Planung**

Durch die zusätzliche Ausweisung von Bauflächen werden unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, jedoch entsteht durch die Nachverdichtung eine verhältnismäßig flächenschonende Alternative zur Ausweisung neuer Wohngebiete. Die Flächeninanspruchnahme wird durch den Rückbau der Gebäuderuinen deutlich reduziert. Außerdem findet die Ausweisung der Bauflächen angrenzend zur bestehenden Ortslage statt, wodurch keine unzerschnittenen Landschaftsräume in Anspruch genommen werden. Insgesamt ist mit Auswirkungen von einer **geringen Erheblichkeit** zu rechnen.

### **4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die einzelnen Schutzgüter im unmittelbaren Plangebiet weisen größtenteils eine mittlere Wertigkeit auf. Die mit der Festlegung der Art der baulichen Nutzung einhergehende Beeinträchtigung (z.B. Bodenversiegelung) wirkt sich unmittelbar auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild aus. Das heißt, es entsteht teilweise eine Wirkungskette.

Im Zuge der Siedlungserweiterung in Ackerfluren, führt der Verlust des unbebauten Bodens und den damit verbundenen Speicher- und Reglerfunktionen zwangsläufig zu negativen Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate, wobei es gleichzeitig zu einer Veränderung des Mikroklimas in Form einer erhöhten Verdunstungsrate kommt. Die Grundwasserneubildung wird hierdurch verringert. Veränderungen des Grundwasserhaushaltes und somit der Menge des pflanzenverfügbaren Wassers führen unmittelbar zu Veränderungen der Vegetationszusammensetzung.

Die Verkehrsmenge wird durch die zuziehenden Anwohner geringfügig steigen. Eine gesundheitsgefährdende Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Umsetzung des Kunst- und Kulturgebäudes ist auf Grund der Lage im Planungsraum ebenso auszuschließen.

Landschaftsbildprägender Vegetationsstrukturen und Erholungsmöglichkeiten werden geringfügig negativ beeinflusst, aber durch die geplanten Kompensationsflächen ausgeglichen.

Beeinträchtigungen einzelner Schutzgutfunktionen sind selbst mit minimaler Auswirkung ein Eingriff in die Natur. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist durch zusätzliche Bauflächen insgesamt als gering einzustufen.

Von den allgemeinen ökosystemaren Zusammenhängen abgesehen, bestehen durch die Planung keine besonders negativen Wechselbeziehungen im Plangebiet.

## **5 PROGNOSE ÜBER DIE UMWELTENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)**

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung an der landwirtschaftlichen Nutzung des Großteils der Flächen festgehalten würde. Der ehemalige LPG-Standort würde weiter verfallen und durch Sukzession mittelfristig einen Waldstatus erreichen. Die ruinösen Gebäude- und Erschließungsreste würden wahrscheinlich auf der Fläche verbleiben. Bei Umsetzung der Planung wird die im FNP angedachte Maßnahme "Rückbau und Renaturierung von Siedlungsresten" umgesetzt.

Für die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet ergibt sich bei Nichtdurchführung der Planung keine deutliche Änderung der bestehenden Strukturen. Die Flächen würden voraussichtlich genauso weiter genutzt werden.

## **6 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG**

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen mögliche Eingriffe in Natur- und Landschaft dauerhaft, ganz oder teilweise vermieden werden. Dabei werden folgende Maßnahmen festgesetzt und Hinweise unterlegt.

- Bezogen auf die Baugrundstücke des Gebietes sind bei einer GRZ von 0,4 60 % der Flächen unversiegelt zu belassen, wobei bei Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden kann.
- Offene Pkw-Stellflächen und Zufahrten sind auf den privaten Grundstücksflächen aus wasser- und luftdurchlässigen Belägen, wie Pflaster, Pflasterrasen oder Schotterrassen, herzustellen.
- Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Boden, der bei der Bebauung abgetragen werden muss, ist 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.
- Das Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.
- Das anfallende Niederschlagswasser der Hofflächen ist direkt dem Mischwasserkanal fachgerecht zuzuleiten. Das Regenwasser der Dachflächen kann gesammelt und z.B. für Gartenbewässerung o.ä. genutzt werden.
- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind als private Gärten mit heimischen, standortgerechten Gehölz- und Straucharten sowie mit Rasenflächen landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.
- Bei Pflanzungen sind die Abstandsregelungen des Leitfadens Nachbarrecht im M-V zu beachten.

- Zufallsfunde von Bodendenkmälern während der Bauarbeiten müssen gem. § 11 DSchG M-V dem zuständigen Amt direkt mitgeteilt werden.
- Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Lärm sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gültige Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einzuhalten.
- Hinweis zum Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2007).
- Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Abgang artengleicher zu ersetzen, entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses (Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2007)).
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG die Baufeldfreimachung auf das Winterhalbjahr, d.h. vom 01.10. bis 20.02. zu verlagern.
- Es sind die CEF Maßnahmen sowie die Kompensationsmaßnahmen aus dem Artenschutzrechtlichen Beitrag sind zu beachten und umzusetzen.

## **7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)**

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Dabei sollen insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden können um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Um die prognostizierte Entwicklung der Flächen, ihrer Eingriffe und der vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen prüfen zu können, führt die Gemeinde eine Kontrolle zur Überprüfung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wie bspw. Umsetzung der Pflanzgebote durch.

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige, im engeren Sinne unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch oder flächendeckend durch die Gemeinde Lütow permanente überwacht und erfasst werden. Da die Gemeinde Lütow keine umfassende Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Lütow kann im beschränkten Maße ebenfalls eine Überprüfung der Umweltziele des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt werden.

## **8 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Alternative planerische Betrachtungsmöglichkeiten sind aus städtebaulichen und infrastrukturellen Gründen nicht möglich, da an bereits bestehender Raumnutzung festgehalten wird und es sich hierbei um eine Aufsiedlung gemäß des sich in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Gemeinde Lütow handelt. Zudem sollen durch die Planung die Gebäudereste der LPG Anlage zurückgebaut werden und eine Umnutzung erfolgen. Es besteht in dem Planungsbereich kein (extremes) Hochwasserrisiko. Alle Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung werden vorrausichtlich zu einer positiven Entwicklung der biologischen Vielfalt im Gemeindegebiet beitragen.

## 9 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

Die folgende Zusammenfassung beschränkt sich auf wesentliche Kernaussagen des Umweltberichtes. Einzelheiten zu den jeweiligen Schutzgütern sind den entsprechenden Kapiteln zu entnehmen.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" im Ortsteil Neuendorf der Gemeinde Lütow ist es mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), eines Sondergebietes (SO K+K) sowie einer Gemeinbedarfsfläche eine städtebauliche Ordnung für einen bereits seit vielen Jahrzehnten bestehenden Siedlungsteil des Ortsteils Neuendorf zu schaffen sowie die Ansiedlung bzw. Erweiterung der Wohnbauflächen zu ermöglichen. Erschlossen wird das Plangebiet über die Kreisstraße VG 29 bzw. "Lütower Weg".

Für den Geltungsbereich wurde eine schutzgutbezogene Bestandaufnahme und -bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung durchgeführt. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Eingriff in das geschützte Biotop "Aufgebaute Baumhecke aus heimischen Baum- und Straucharten" nach § 20 NatSchAG M-V, den Verlust von Bodenfunktionen und den Infiltrationsraum durch Versiegelung.

Die Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (sog. Nullvariante) zeigt, dass für die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet sich keine deutliche Änderung der bestehenden Strukturen ergibt, da die Flächen voraussichtlich genauso weiter genutzt werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Begründung) erfolgt unter Zuhilfenahme der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg Vorpommern (HzE) - Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Die Eingriffsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass Eingriffe durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden können. Aus diesem Grund werden folgende Ersatzmaßnahmen festgesetzt; der Ausgleich erfolgt auf 5 Maßnahmenflächen:

- A 1: Anlage einer Streuobstwiese
- A 2: Anlage einer Feldhecke
- A 3: Anlage einer parkähnlichen Grünfläche
- A 4: Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen
- A 5: Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen

Nach Umsetzung aller Maßnahmen und dem Erwerb der übrigen Flächenäquivalente können die Eingriffe insgesamt kompensiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Anforderungen des § 1a BauGB werden erfüllt.

Im Rahmen der Umweltüberwachung (Monitoring) erfolgt eine Kontrolle durch die Gemeinde Lütow gem. § 4c BauGB.

Tabelle 4 Zusammenfassende Bewertung

Schutzgut	Auswirkungen und Beeinträchtigungen	Stufe
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Plangebiet besteht bereits eine Vorbelastung durch Versiegelung sowie Schadstoffeinträge und Bodenbearbeitung durch Ackernutzung</li> <li>- mit der zusätzlichen Überbauung verbundene Versiegelung bislang unbebauter Flächen im Außenbereich (Ackerland) = Verlust aller Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe)</li> <li>- Anteil bereits versiegelter Fläche im Plangebiet mittel</li> </ul>	<b>3</b>
<b>Flora, Fauna und Biodiversität</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Ackerland als Lebensraum der Ackerfeldfauna</li> <li>- Verlust möglicher Habitats auf der Fläche der ehemaligen LPG Anlage</li> <li>- Flächeninanspruchnahme von mittel- bis geringwertigen Biotopen, derzeit größtenteils artenarmer Zierrasen, Nutzgärten mit geringem Strauch- und Gehölzbestand sowie Ackernutzung</li> <li>- das Vorkommen streng geschützter Arten ist im Großteil des Geltungsbereiches auf Grund der Habitatausstattung eher unwahrscheinlich</li> </ul>	<b>3</b>
<b>Klima und Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Störung der Kaltluftentstehung, ohne nachhaltige Auswirkungen, Beeinflussung des Mikroklimas durch Bebauung und Versiegelung</li> <li>- untergeordnete Barrierewirkung beim Luftaustausch und -abfluss durch zusätzliche Baukörper</li> <li>- durch das Wegfallen der Ackernutzung im Außenbereich verringert sich die Belastung der lufthygienischen Situation</li> </ul>	<b>1</b>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nachhaltiger Verlust an Infiltrationsfläche sowie zusätzliche Grundwasserbeeinträchtigungen durch weitere Überbauung und Versiegelung</li> <li>- durch das Wegfallen der Ackernutzung im Außenbereich verringert sich der Nährstoff- und Schadstoffeintrag in das Grundwasser</li> <li>- Minderung der Erosionsgefahr durch abfließendes Niederschlagswasser</li> </ul>	<b>2</b>
<b>Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aufgrund Vorprägung und Lage ist das Landschaftsbild als mittelwertig einzustufen</li> <li>- Großteil des Plangebietes bereits baulich geprägt</li> <li>- geringe Auswirkung durch Aufsiedlung</li> <li>- Aufwertung durch Abbruch der Gebäuderuinen der LPG Anlage</li> <li>- keine negativen Auswirkungen durch das Gemeindezentrum</li> </ul>	<b>1</b>
<b>Mensch / Gesundheit (inkl. Erholung)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine / geringfügige Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit</li> <li>- für den Menschen würde sich der Gesundheits- und Erholungswert nur minimal verändern, eher verbessern durch die großen Kompensationsflächen</li> </ul>	<b>1</b>

<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme des Kulturgutes Ackerland als Versorgungsfläche</li> <li>- archäologischen Fundstellen und Bodendenkmäler sind nicht betroffen</li> </ul>	<b>0</b>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verdichtung privater Grundstücke durch Bebauung in 3. Reihe</li> <li>- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche</li> <li>- Umnutzung bereits vorbelasteter Flächen – LPG Anlage wird zu Sonderbaufläche Kunst und Kultur</li> </ul>	<b>2</b>

**Verfasser:**

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

aufgestellt am 31.10.2023