

Aufgestellt durch:

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

Begründung

Satzung der Gemeinde Lütow zum Bebauungsplan
Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
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	8
1.5. UMWELTBERICHT	10
2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
2.1. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V)	11
2.2. REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM VORPOMMERN (RREP VP-LVO)	12
2.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	14
3 BESTANDSSITUATION.....	15
3.1. ORTSTEIL NEUENDORF.....	15
3.2. CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES.....	16
4. BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND WOHNFLÄCHENBEDARF	18
4.1. BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG DER GEMEINDE LÜTOW	18
4.2. BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DER GEMEINDE LÜTOW	23
4.3. WOHNRAUMBESTAND UND -BEDARF	25
5 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	38
5.1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	38
5.2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	43
5.3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	46
6 HINWEISE.....	51
7 ERSCHLIEßUNG.....	56
7.1. VERKEHR.....	56
7.2. VER- UND ENTSORGUNG	56
8 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ.....	58
8.1. EINGRIFF	58
8.2. AUSGLEICH.....	62

ANLAGEN

Anlage 1 - Maßnahmenblätter A1-A5 und CEF1-CEF4

Anlage 2 - Bestandsbiotopkartierung M 1:500

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1 Gemeinde Lütow und Verortung im OT Neuendorf o.M	8
Abbildung 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges"	9
Abbildung 3 Auszug Landesentwicklungsprogramm (LEP M-V)	11
Abbildung 4 Auszug Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	12
Abbildung 5 Auszug der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes o.M	14
Abbildung 6 Auszug des in Neuaufrichtung befindlichen Flächennutzungsplanes o.M.	15
Abbildung 7 Ackerflächen am Geltungsbereich	16
Abbildung 8 Lagerfläche des Gemeindearbeiters mit Baumreihe am Netzelkower Weg	16
Abbildung 9 Kreisstraße VG 29 Blick von Nord nach Süd	16
Abbildung 10 Blick auf ehemalige LPG-Anlage Blick von Süd nach Nord	16
Abbildung 11 Verkehrsflächen der ehemaligen LPG-Anlage	17
Abbildung 12 Ruine der ehemaligen LPG-Anlage	17
Abbildung 13 Ruine der ehemaligen LPG-Anlage	17
Abbildung 14 Ruine der ehemaligen LPG-Anlage	17
Abbildung 15 Ruine der ehemaligen LPG-Anlage	17
Abbildung 16 Ruine der ehemaligen LPG-Anlage	17
Abbildung 17 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Netzelkow	29
Abbildung 18 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Neuendorf	30
Abbildung 19 Flurstück Nr. 12/28 im OT Neuendorf	31
Abbildung 20 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Lütow	32
Abbildung 21 Freie Grundstücke innerhalb der rechtskräftigen B-Pläne, OT Lütow	33
Abbildung 22 Potentialflächen im Ortsteil Neuendorf	34
Abbildung 23 Potentialflächen im Ortsteil Netzelkow	35
Abbildung 24 Potentialflächen im Ortsteil Lütow	35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung von Lütow von 2005 bis 2019/20	19
Tabelle 2 Verteilung der Altersgruppen zum 31.12.2020	21
Tabelle 3 Bevölkerung im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Wolgast, Zinnowitz und der Gemeinde Lütow nach Altersgruppen im Vergleich (Entwicklung 2000-2020)	22
Tabelle 4 Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Land Mecklenburg-Vorpommern und Landkreis Vorpommern-Greifswald bis 2030	23
Tabelle 5 Wohnungsbestand in der Gemeinde Lütow	25
Tabelle 6 Statistische Wohnsituation am 31.12.2015 (Quelle: Statistisches Bundesamt)	26
Tabelle 7 Beantragte Bauvorhaben im OT Neuendorf (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Zeitraum 2018-2021).....	27
Tabelle 8 Beantragte Bauvorhaben im OT Lütow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Zeitraum 2018-2021)	28
Tabelle 9 Beantragte Bauvorhaben im OT Netzelkow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Zeitraum 2018-2021).....	28

1 ANLASS, ZIELSETZUNG UND GRUNDLAGEN

1.1. Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung vom 28.09.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf in der Gemeinde Lütow beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist am 14.10.2022 im Amtsboten Nr. 10 des Amtes am Peenestrom erfolgt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 13 unberücksichtigt bleiben können, am 14.10.2022 im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24.10.2022 bis zum 30.11.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow mit Begründung lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag	8:00 Uhr bis 12 :00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr bis 12 :00 Uhr und 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12 :00 Uhr und 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

1.2. 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.

1.3. 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. 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)*
- Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010)*
- Landesbauordnung M-V - LBauO M-V*
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG*
- Naturschutzausführungsgesetz M-V - NatSchAG M-V*
- Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG*
- Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG*

- Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V*
- Denkmalschutzgesetz M-V (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

(* in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung)

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.

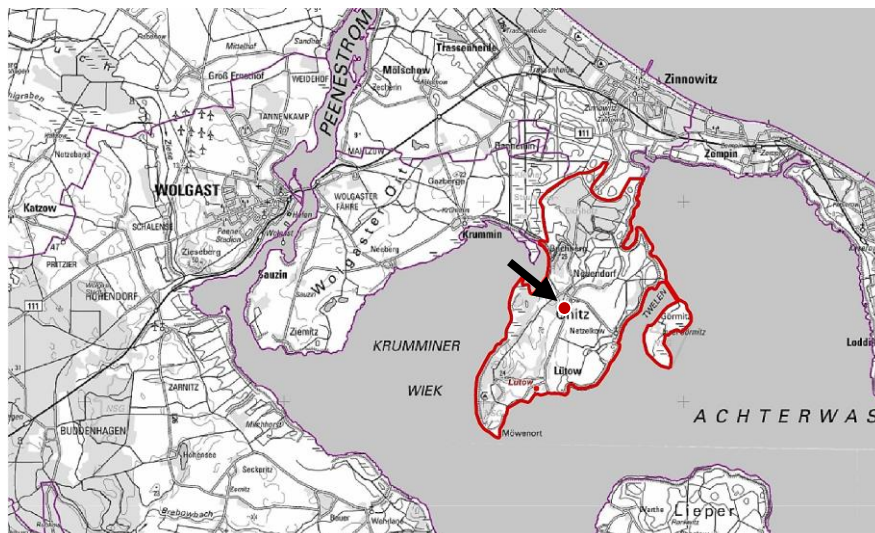


Abbildung 1 Gemeinde Lütow und Verortung im OT Neuendorf o.M

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 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 = 59.318,72 m ²					

Räumlich umgrenzt wird das Planungsgebiet wie folgt:

- im Norden durch die Gemeindestraße "Netzelkower Weg" und anschließend durch Flächen für die Landwirtschaft
- im Süden und Osten durch Flächen für die Landwirtschaft
- im Südwesten durch Flächen für die Landwirtschaft und im Nordwesten durch die Ortslage des Ortsteils Neuendorf
- durch den Geltungsbereich verläuft die Kreisstraße VG 29

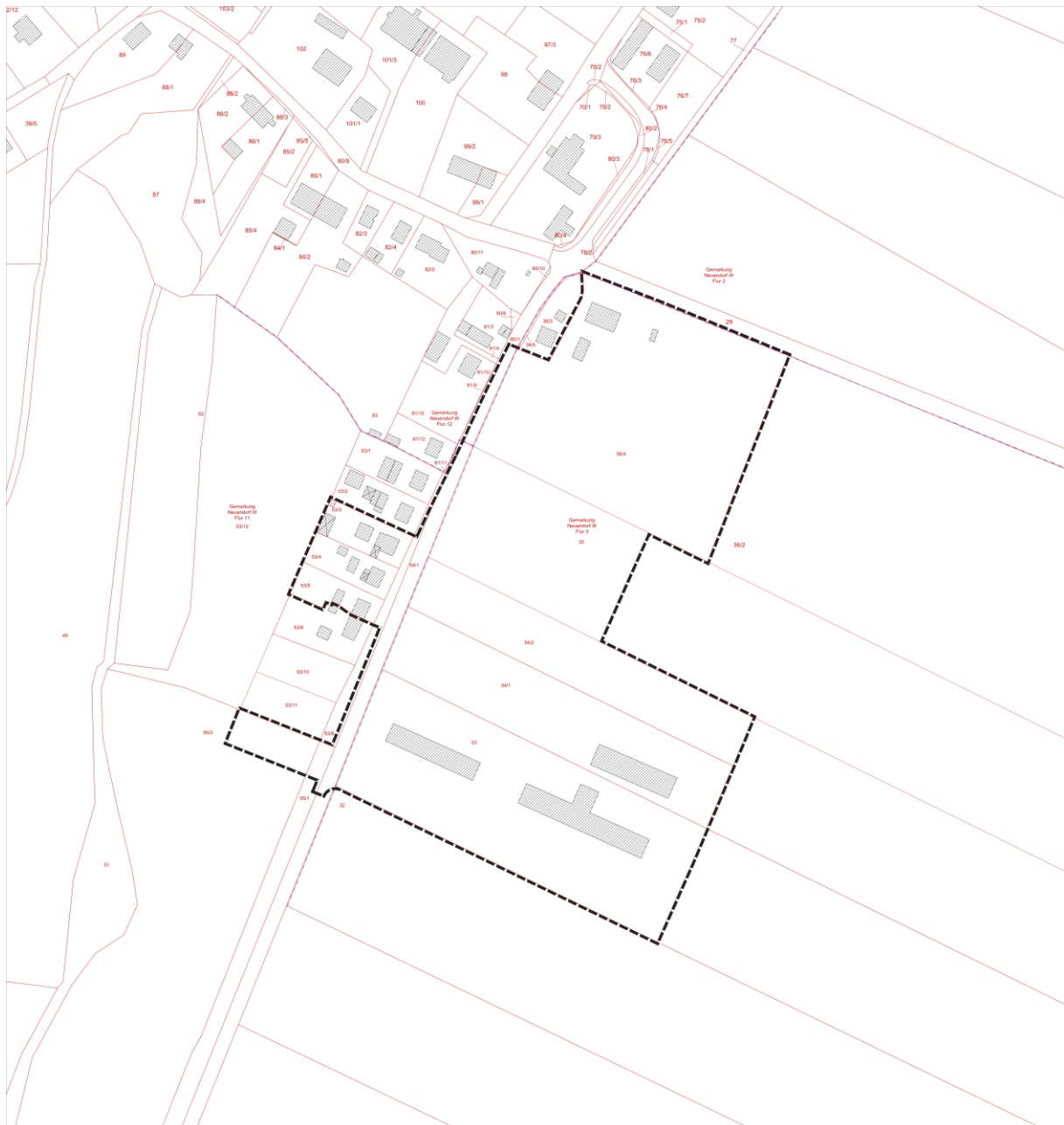


Abbildung 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges"

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. 13 "Östlich 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.

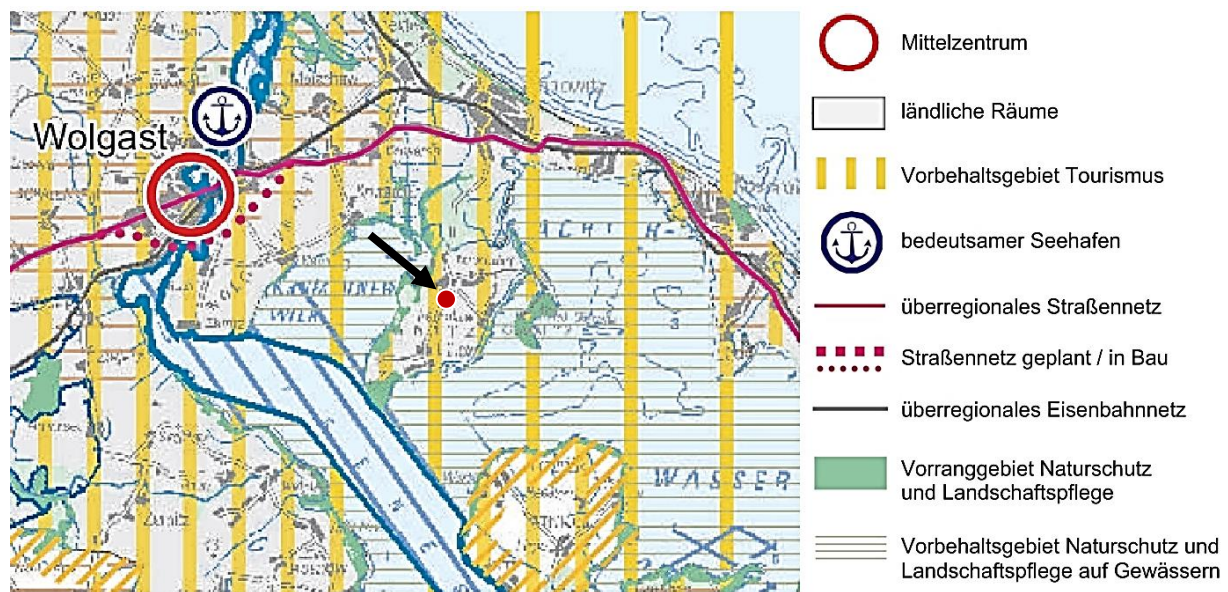


Abbildung 3 Auszug Landesentwicklungsprogramm (LEP M-V), Verortung Geltungsbereich o.M

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.

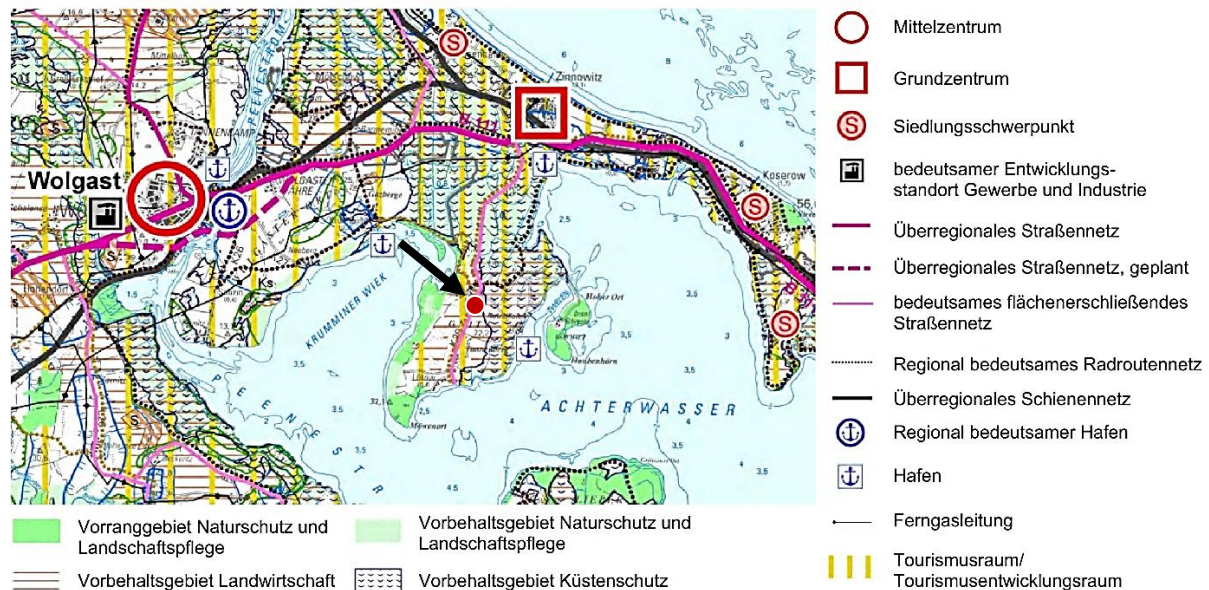


Abbildung 4 Auszug Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Verortung Geltungsbereich o.M

Raumstruktur

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

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", "Flächen für Landwirtschaft". 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 Bebauungsplans neu aufgestellt.

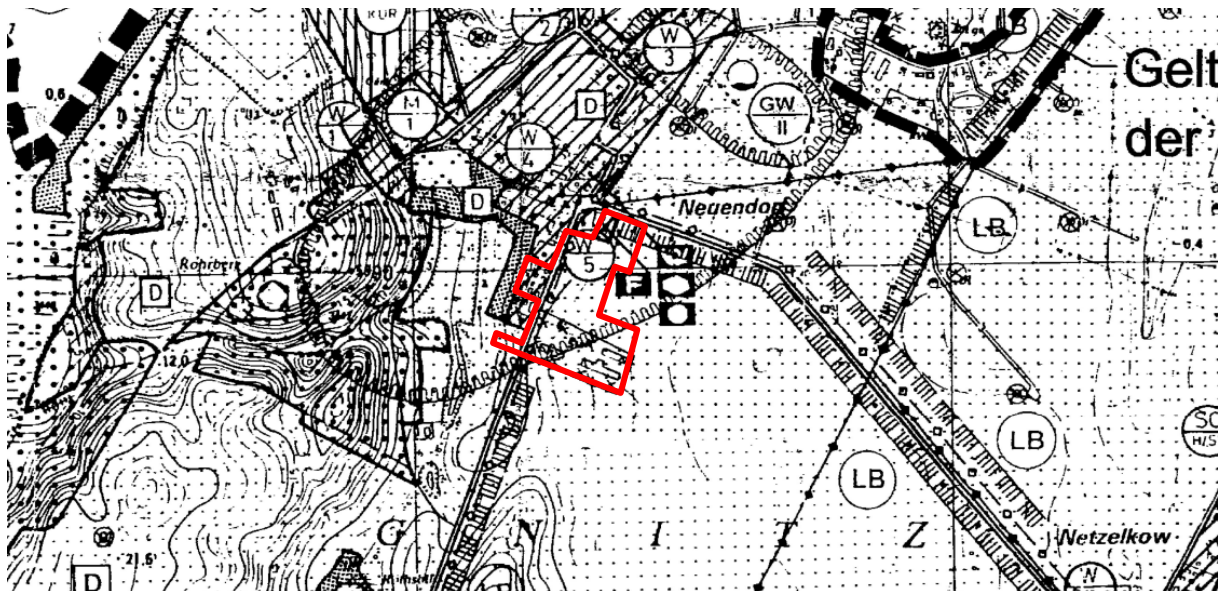


Abbildung 5 Auszug der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes o.M

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" vorgesehen. Im Bereich der alten LPG Anlage wird eine Sonderbaufläche "Kunst und Kultur" nach § 11 BauNVO festgesetzt mit der Maßnahme R 1.1 zum Rückbau und der Renaturierung von Brachflächen und Siedlungsresten. Im nördlichen Planungsbereich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

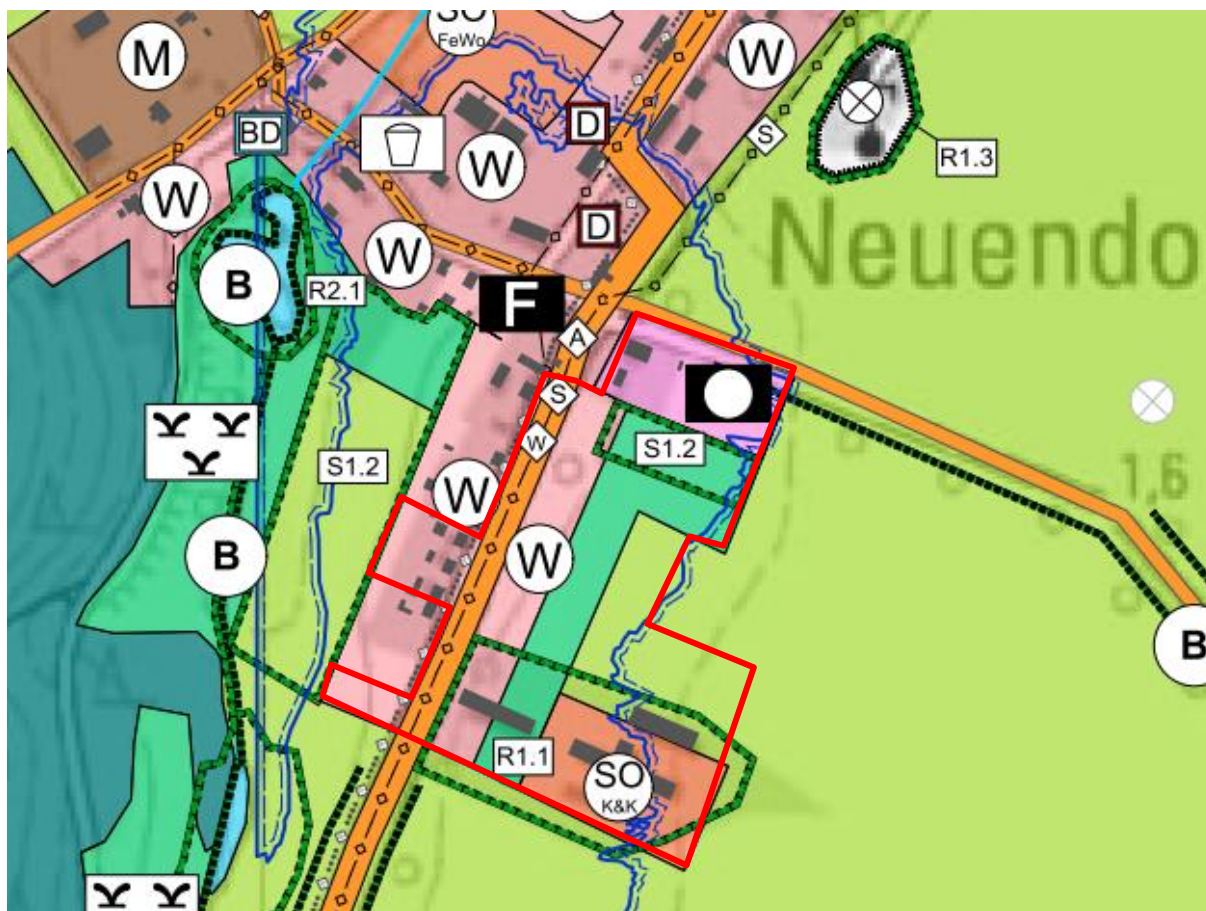


Abbildung 6 Auszug des in Neuaufrstellung befindlichen Flächennutzungsplanes o.M.

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 südöstlicher Randlage von Neuendorf. Baulich wird das Gebiet ausgehend von der gegenüberliegenden Seite, westlich des Lütower Weges, überwiegend durch freistehende Einzelhäuser sowie Mietbungalows als Ferienwohnungen geprägt. Die Bebauung weist hier größtenteils zwei Vollgeschosse sowie Satteldächer auf. Zudem wird der Geltungsbereich durch die ruinösen Ställe der ehemaligen LPG und der Sukzession auf eben diesem Gelände geprägt. Die restlichen Bereiche sind durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Entlang der VG 29 verläuft von Nord nach Süd eine landschaftsbildprägende Feldhecke, welche als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 20 NatSchAG M-V gilt. Im Norden befindet sich eine Lagerfläche des Gemeindearbeiters für die Gemeinde Lütow.



Abbildung 7 Ackerflächen am Geltungsbereich



Abbildung 8 Lagerfläche des Gemeindearbeiters mit Baumreihe am Netzelkower Weg



Abbildung 9 Kreisstraße VG 29 Blick von Nord nach Süd



Abbildung 10 Blick auf ehemalige LPG-Anlage Blick von Süd nach Nord



Abbildung 11 Verkehrsflächen der ehemaligen LPG-Anlage



Abbildung 12 Ruine der ehemaligen LPG-Anlage



Abbildung 13 Ruine der ehemaligen LPG-Anlage



Abbildung 14 Ruine der ehemaligen LPG-Anlage



Abbildung 15 Ruine der ehemaligen LPG-Anlage



Abbildung 16 Ruine der ehemaligen LPG-Anlage

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 31.12.2020 eine Einwohnerzahl von insgesamt 428 Personen auf.¹ Zum Stand 31.12.2020 zeigt sich ein ausgewogenes Verhältnis bei der Verteilung der Geschlechter mit 51,6 % männlicher Personen und 48,4 % weiblicher Personen:

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Einwohnerentwicklung der letzten 15 Jahre in der Gemeinde Lütow (2005 bis 2020).

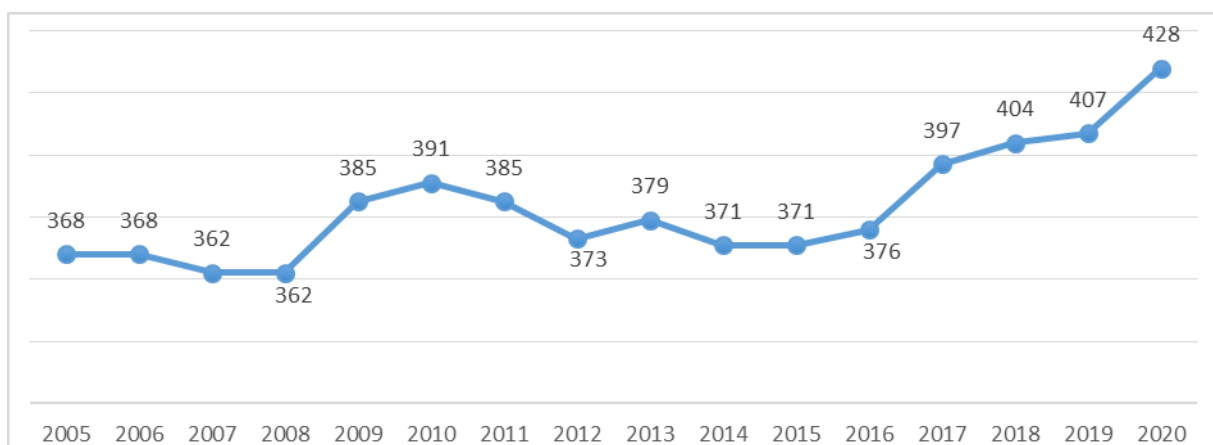


Diagramm 1 Einwohnerentwicklung der Gemeinde Lütow (2005-2020)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit der Geburten, Sterbefälle, Zuzüge sowie Fortzüge in der Gemeinde Lütow von 2005 bis 2019/20.

¹ Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/>; am 29.07.2020

Tabelle 1 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung von Lütow von 2005 bis 2019/20 ²

Jahr	Einwohner			natürliche Bevölkerungsentwicklung			Wanderungs-bewegung		
		Saldo Vorjahr	Saldo Vorjahr %	Geburt en	Sterbe-fälle	Saldo	Zu-züge	Fort-züge	Saldo
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
2016	376	+6	+1,3 %	3	1	+2	18	12	+6
2017	397	+21	+5,6 %	2	4	-2	38	28	+10
2018	404	+7	+1,8 %	1	2	-1	38	16	+22
2019	407	+3	+0,7 %	4	5	-1	27	24	+3
2020	428	+21	+5,2 %	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Ø	382	+5,38	+1,35 %	3,34	3,00	0,38	28,00	24,34	+3,67

Die Gemeinde Lütow hat im jährlichen Durchschnitt in den letzten 15 Jahren einen jährlichen Bevölkerungsgewinn von insgesamt 5,38 Einwohnern zu verzeichnen. Der Zuwachs resultiert hauptsächlich aus der Wanderungsbewegung. Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung stehen im jährlichen Mittel 3,34 Geburten 3 verstorbenen Einwohnern gegenüber. Hieraus ergibt sich ein natürlicher Bevölkerungsgewinn von durchschnittlich einem Einwohner in 3 Jahren. Die räumlichen Bewegungen stellen sich so dar, dass jährlich etwa 28 Menschen hinzu gezogen sind, dagegen haben 24,34 Bewohner die Gemeinde Lütow pro Jahr verlassen. Im Durchschnitt liegt also der jährliche Wanderungsgewinn im jährlichen Mittel bei 3,67 Einwohnern. Die oben aufgeführten Werte ergeben einen **durchschnittlichen Bevölkerungsgewinn von 5 Einwohnern pro Jahr**.

² Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/>; am 29.07.2020

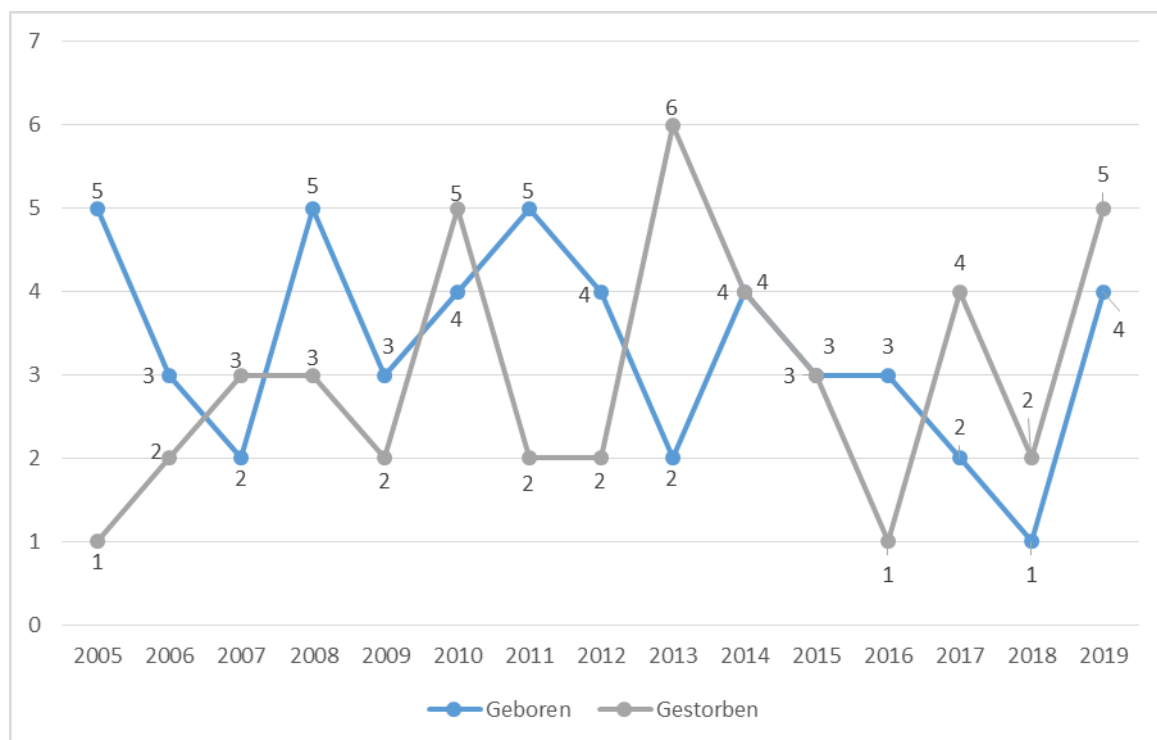


Diagramm 2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lütow (2005-2019)

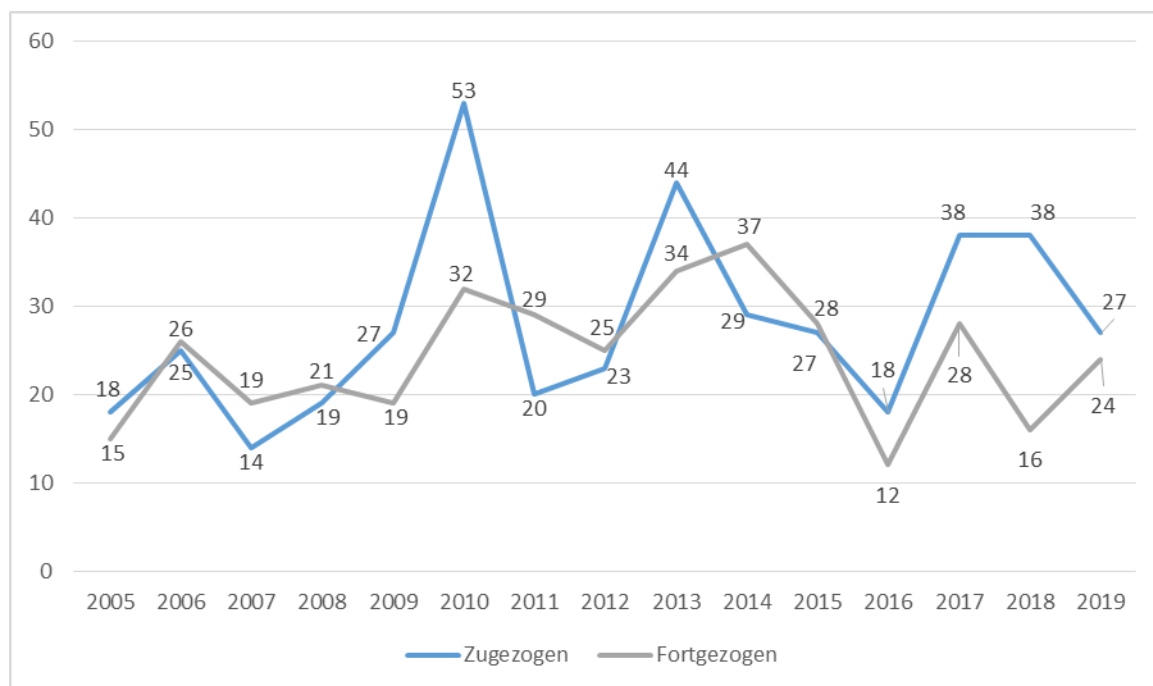


Diagramm 3 Räumliche Wanderungsbewegung in der Gemeinde Lütow (2005-2019)

Die Altersstruktur der Gemeinde Lütow entspricht größtenteils dem allgemeinen Trend innerhalb der vom demografischen Wandel geprägten Regionen. Hervorzuheben ist allerdings, dass der Anteil der Bevölkerungsgruppe zwischen 5 und 20 Jahren mit über 15% relativ hoch ist. Ziel der Gemeindeentwicklung sollte es sein diese Altersgruppe dauerhaft in der Gemeinde zu halten. Dies ist nur durch die Bereitstellung von attraktivem Wohnraum und Arbeitsplätzen im Ort bzw. in der näheren Umgebung sowie einem guten Dienstleistungsangebot (Gastronomie, Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Kinderbetreuung) möglich.

Tabelle 2 Verteilung der Altersgruppen zum 31.12.2020 ³

	< 5 Jahre	5-20 Jahre	20-65 Jahre	> 65 Jahre
Einwohner	20	66	240	102
Anteil in %	4,67%	15,42%	56,07%	23,83%

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 ca. 66% liegt, beträgt er in Zinnowitz und Wolgast lediglich 18% bzw. 11%. Auffällig ist außerdem, dass die Gruppe der 5-65-Jährigen, also die Einwohner im schul- und erwerbsfähigen Alter, in der Gemeinde Lütow nur leicht zurückgeht, während sie in Zinnowitz, Wolgast und im ganzen Landkreis stark sinkt. Hieraus und aus der steigenden Anzahl der Kleinkinder ergibt sich ein steigender Bedarf an qualifiziertem Wohnraum sowie möglichst ein Betreuungsangebot für Kleinkinder in der Gemeinde, um weiterhin diese Bevölkerungsgruppen im Ort zu halten.

³ Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/>; am 29.07.2020

Tabelle 3 Bevölkerung im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Wolgast, Zinnowitz und der Gemeinde Lütow nach Altersgruppen im Vergleich (Entwicklung 2000-2020)⁴

Personen	31.12.2000 ⁵	31.12.2020	absolut	prozentual
unter 5 Jahren				
Lütow	12	20	+8	+66,66%
Zinnowitz	93	110	+17	+18,28%
Wolgast	447	498	+51	+11,41%
Landkreis V-G	9.109	9.249	+140	+1,54%
5 bis 20 Jahre				
Lütow	69	66	-3	-4,35%
Zinnowitz	541	433	-108	-19,96%
Wolgast	2.418	1.591	-827	-34,20%
Landkreis V-G	48.386	29.648	-18.738	-38,72%
20 bis 65 Jahre				
Lütow	252	240	-12	-4,76%
Zinnowitz	2.385	2.141	-244	-10,23%
Wolgast	8.573	6.422	-2.151	-25,09%
Landkreis V-G	168.865	134.718	-34.147	-20,22%
65 Jahre und älter				
Lütow	50	102	+52	+104,00%
Zinnowitz	733	1.474	+741	+101,09%
Wolgast	2.309	3.329	+1.020	+44,17%
Landkreis V-G	42.414	62.158	+19.744	+46,55%

⁴ Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/>; am 29.07.2020

⁵ Für die Angaben zum Landkreis Vorpommern-Greifswald zum Stichtag 31.12.2000 wurden die Werte der Kreise Ostvorpommern, Uecker-Randow und der Städte und Gemeinden Greifswald, Alt Tellin, Bentzin, Daberkow, Jarmen, Kruckow, Tutow, Völschow, Görmin, Loitz und Sassen-Trantow addiert.

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

	2010 (Basisjahr)	2019	2030	Saldo 2010 – 2030	Saldo in %
M-V	1.642.327	1.573.314	1.476.408	-165.919	-10,10%
Landkreis V-G	245.733	235.174	223.871	-21.862	-8,9%

Nach der oben gezeigten Prognose der Bevölkerungsentwicklung wird Mecklenburg-Vorpommern von 2006 bis 2030 etwa 10,10% 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.

Der Vergleich mit den im Jahr 2010 prognostizierten Daten für 2019 (1.573.314 Einwohner) zum tatsächlichen Bevölkerungsstand am 31.12.2021 (1.608.138 Einwohner) zeigt, dass hier lediglich eine Differenz von 34.824 Einwohnern vorliegt.

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

⁶ Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/>; am 29.07.2020

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

Für die Gemeinde Lütow kann anhand des bisherigen Verlaufs eine perspektivische Entwicklung dargestellt werden. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde zeigt während der letzten 15 Jahre (2005 - 2020) einen durchschnittlichen Bevölkerungsanstieg von 5 Personen pro Jahr (siehe Kap. 4). Wird diese Entwicklung langfristig auch bis zum Jahr 2035 (Betrachtungszeitraum der gemeindlichen Entwicklung im Flächennutzungsplan beträgt ca. 15 Jahre) angenommen, so ergibt sich ein Anstieg der Einwohnerzahl von 428 im Jahr 2020 um 50 Personen auf 478 Einwohner im Jahr 2035. Diese Prognose berücksichtigt nicht etwaige Veränderungen der wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Bedingungen. Einzelne Faktoren können zu einer Veränderung der Prognose führen.

In der Gemeinde 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.

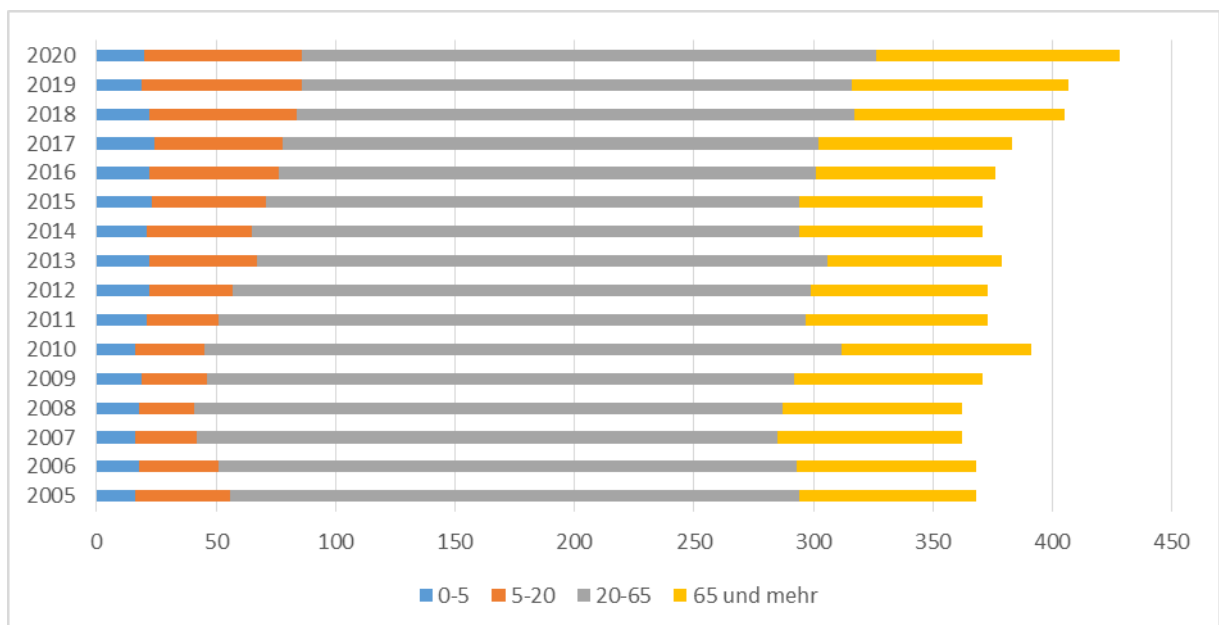


Diagramm 4 Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde Lütow (2005-2020)⁷

- 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.

⁷ Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/>; am

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 sowie eine gute Ausstattung mit wohnortnahen Dienstleistungen (wie Gastronomie und Kleinkinderbetreuung) verfügbar sind. Die Nachfrage an Wohnraum und Baugrundstücken zeigt auch die Anzahl der Bauanträge für Wohnhäuser in der Gemeinde. Insgesamt sind in der Gemeinde Lütow im Zeitraum von 2018 bis 2021 19 Anträge für neue Wohnhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten gestellt worden, wodurch fast alle verfügbaren Flächen im Innenbereich gem. §34 BauGB und in den rechtskräftigen Bebauungsplänen inzwischen aufgebraucht sind.

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 die Entwicklung des Bestandes an Wohngebäuden und Wohnungen in den Jahren 2011 und 2019.

Tabelle 5 Wohnungsbestand in der Gemeinde Lütow⁸

	31.12.2011	31.12.2019
Anzahl Wohnungen	207	225
Anzahl Räume je Wohnung	4,4	4,4
Wohnfläche je Wohnung in m ²	96,8	98,0
Wohnfläche je Einwohner in m ²	53,7	54,2

In Lütow ist die Anzahl von Wohnungen von 2011 bis 2019 um 8,7% gestiegen. Auch wenn zukünftig mit einer Abnahme der Haushaltsgrößen zu rechnen ist, werden zu kleine

Wohneinheiten nicht mehr den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen. Die Wohnfläche je Einwohner hat sich in der Gemeinde Lütow lediglich um einen halben Quadratmeter vergrößert. Dies liegt vermutlich daran, dass die Wohnfläche je Einwohner bereits deutlich über dem bundesweiten Schnitt von 47,4 m² liegt. Dieses Ergebnis ist auf den geringen Mietwohnungsanteil und die durchschnittliche Familiengröße in ländlichen Regionen zurückzuführen.

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 6 Statistische Wohnsituation am 31.12.2015 (Quelle: Statistisches Bundesamt)

	Größe pro Wohneinheit	Verfügbare Wohnfläche pro Einwohner	Räume je Wohneinheit	Anteil selbstgenutztes Wohneigentum
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 von Eigenheimen.

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 (vgl. Bodenrichtwerte v. 31.12.2020 für Wohnbau- und Sonderbau- sowie gemischte Bauflächen: Neuendorf: 55€; Netzelkow: 80€; Lütow: 125€; Zinnowitz 140-435€⁹). 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 Wohnraumbestandes

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

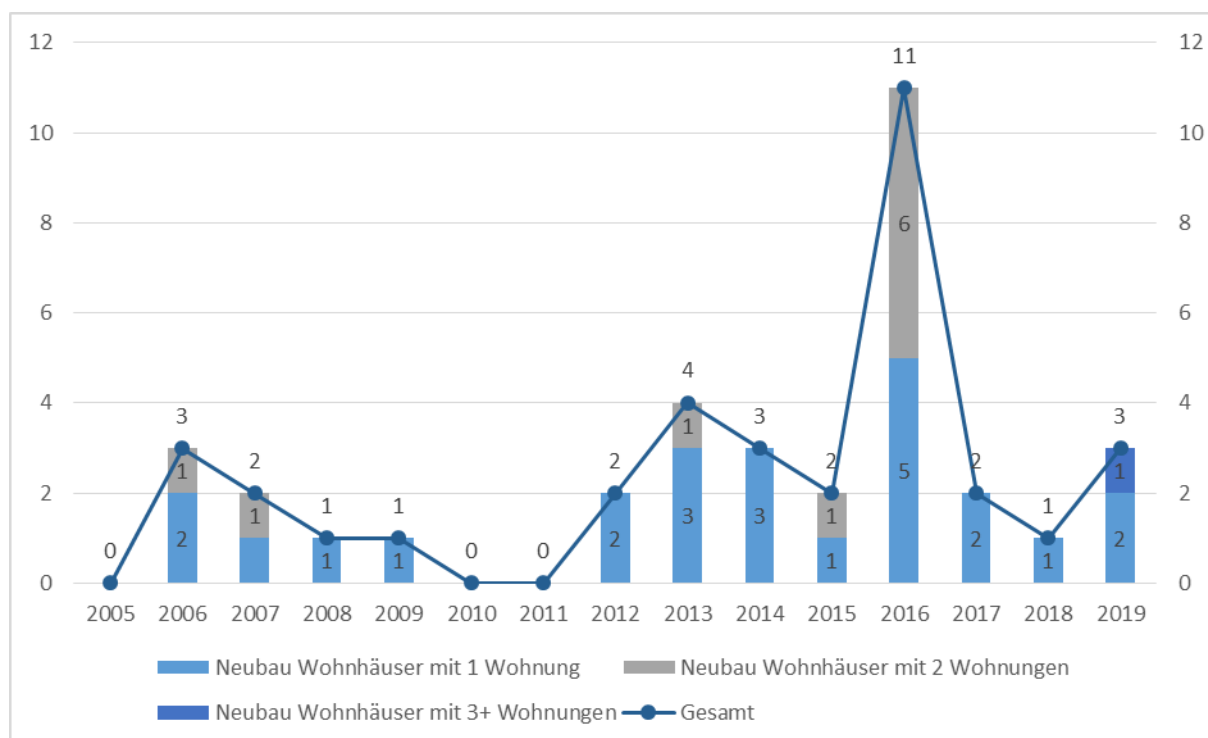


Diagramm 5 Baugenehmigungen für Wohngebäude in der Gemeinde Lütow¹⁰

Das Diagramm zeigen auf, dass in der Gemeinde Lütow im Mittel 2,33 neue Wohngebäude pro Jahr errichtet werden. Die meisten Wohngebäude wurden bisher im Jahr 2016 errichtet. In absehbarer Zeit ist davon auszugehen, dass in der Gemeinde Lütow keine geeigneten Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen werden, um den Bedarf bzw. die Nachfrage zu decken. In den folgenden Tabellen wird für die Ortsteile Neuendorf, Lütow und Netzelkow eine Auflistung der aktuell beantragten Bauvorhaben gezeigt. Jedoch können keine Angaben gemacht werden, ob und wann die Bauvorhaben realisiert und fertiggestellt werden. Bauvoranfragen sind hierbei nicht berücksichtigt.

Tabelle 7 Beantragte Bauvorhaben im OT Neuendorf (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Zeitraum 2018-2021)

	geplante Nutzung	Anzahl
Innenbereich	Einfamilienhaus	3
	Wohngebäude mit je 2 WE	3
	Wohngebäude mit je 4 WE	1
	Umbau zu Wochenendhaus	1
	Ersatzneubau einer WE	1
	Ferienhaus	1

Tabelle 8 Beantragte Bauvorhaben im OT Lütow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Zeitraum 2018-2021)

	geplante Nutzung	Anzahl
BP Nr. 2 "Neuendorfer Weg"	Wohnhaus mit Einliegerwohnung	1
BP Nr. 3 "Neuendorfer Weg II"	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1
BP Nr. 7 "Am Kirchsteig"	Einfamilienhaus mit Ferienwohnung	1
BP Nr. 7 "Am Kirchsteig"	Einfamilienhaus	1
Innenbereich	Einfamilienhaus	2
	Anbau an DHH Wohnhaus	1

Tabelle 9 Beantragte Bauvorhaben im OT Netzelkow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Zeitraum 2018-2021)

	geplante Nutzung	Anzahl
Innenbereich	Einfamilienhaus	2

In der ganzen Gemeinde wurden seit 2018 19 Anträge für Neu-, Um- und Ausbauten mit insgesamt 25 Wohneinheiten 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 die dorftypischen 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 mit 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.

¹⁰ Regionaldatenbank Deutschland: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> am 01.08.2021

Potentiale zur weiteren Nutzung bebaubarer Innenbereichsflächen

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

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



Abbildung 17 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Netzelkow

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.

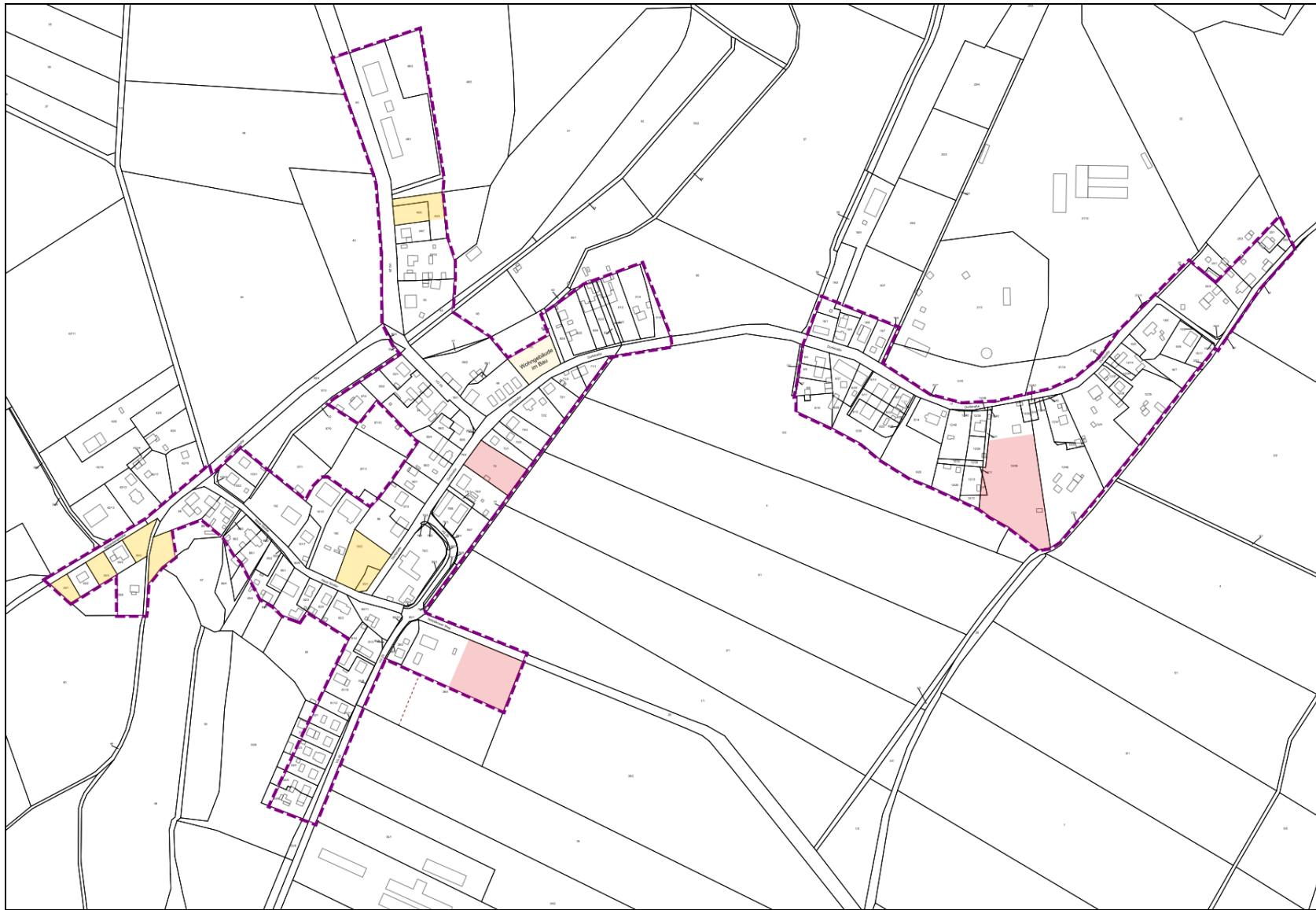


Abbildung 18 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Neuendorf

Im Ortsteil Neuendorf gibt es aktuell 9 Baulücken bzw. freie Grundstücke, welche aber zum Großteil als Gartenland genutzt werden und wovon sich 3 Baulücken in kommunalem Eigentum befinden. Es kann also auch in diesem Ortsteil davon ausgegangen werden, dass für die gesamtgemeindliche Entwicklung in naher Zukunft keine Flächen zur Verfügung stehen.



Abbildung 19 Flurstück Nr. 12/28 im OT Neuendorf auf der Fläche.

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 die Neptune Energy Deutschland GmbH als Verbindung zu ihrer Feldzentrale und den südlich der Ortslage liegenden Ölpumpen nutzt. Des Weiteren befinden sich auch die Leitungen der Neptune Energy Deutschland GmbH mit den entsprechenden Schutzabständen auf der Fläche.

Neben den Anlagen der Neptune Energy Deutschland GmbH befindet sich ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop

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.

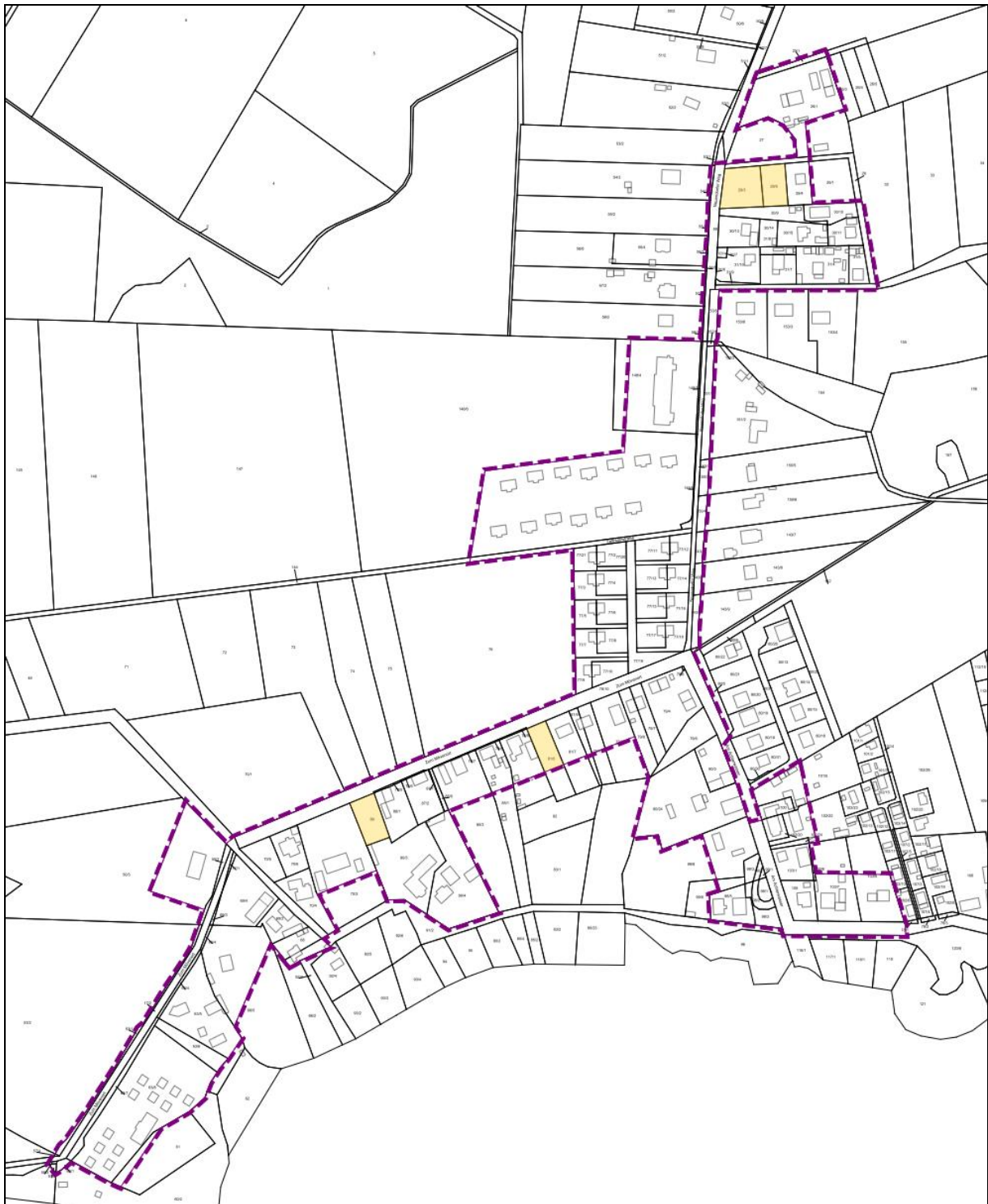
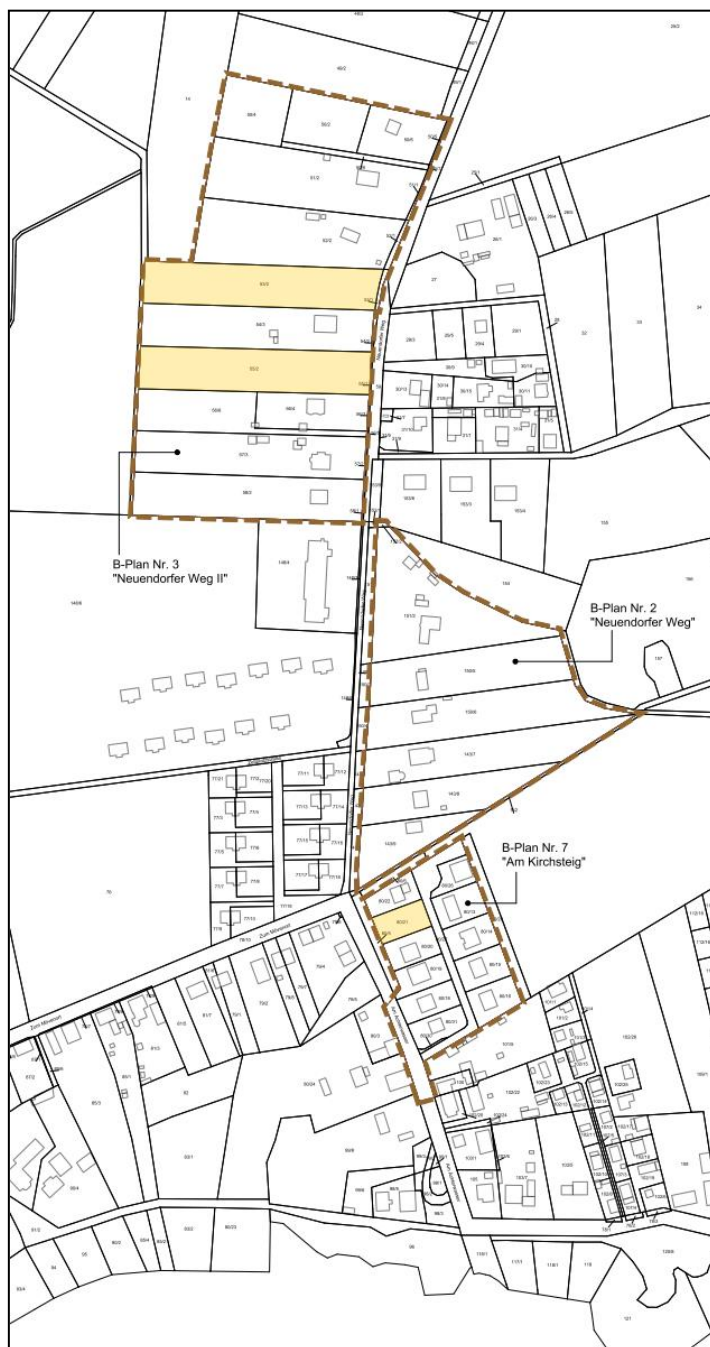


Abbildung 20 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Lütow

Im Ortsteil Lütow befinden sich innerhalb der Klarstellungsgrenze 4 freie Grundstücke in Privateigentum, welche vorrangig als Gartenland genutzt werden, kommunale Grundstücke stehen nicht zur Verfügung. Aufgrund der stetigen Entwicklung, ist davon auszugehen, dass auch diese privaten Flächen kurz- und mittelfristig bebaut werden.



Potentiale zur weiteren Nutzung innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne

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

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

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

Abbildung 21 Freie Grundstücke innerhalb der rechtskräftigen B-Pläne, OT Lütow

Die verfügbaren Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Bebauungspläne beschränken sich zusammengefasst auf 2 Flächen 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.

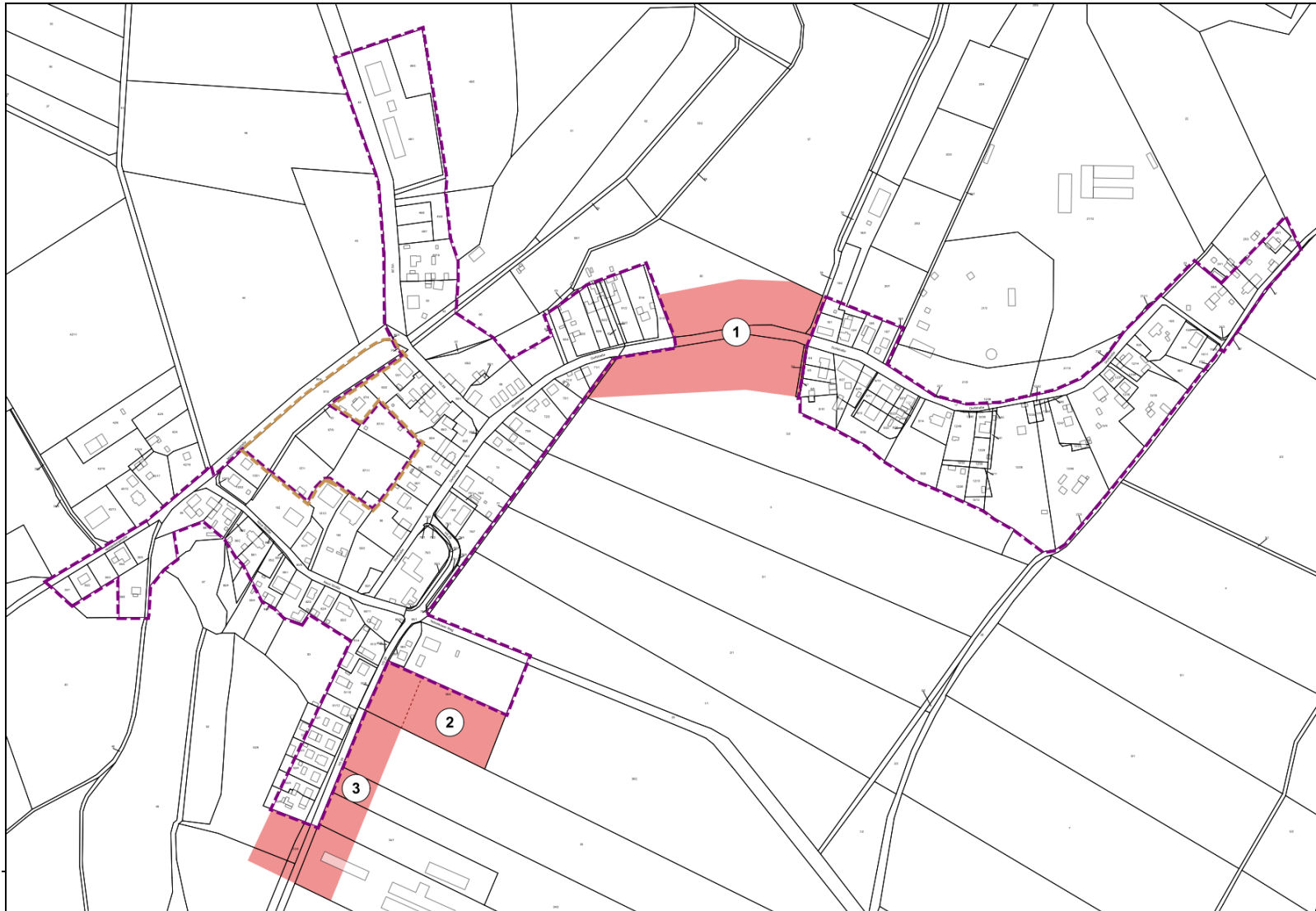




Abbildung 23 Potentialflächen im Ortsteil Netzelkow

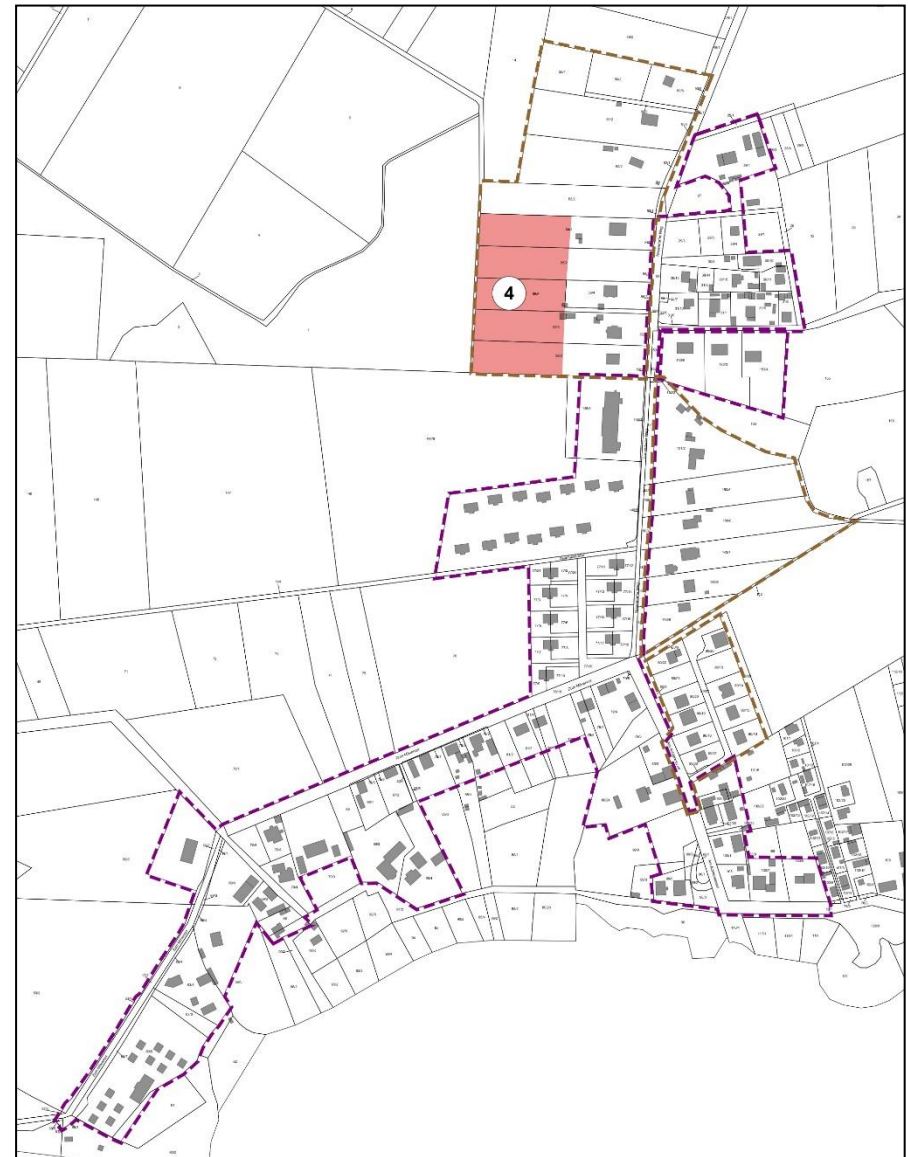


Abbildung 24 Potentialflächen im Ortsteil Lütow

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	- 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
Standort 3: - OT Neuendorf - östl. Seite d. Lütower Weges - 1,5 ha / 12 Bauplätze	Acker	- 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 - nicht im Hochwasserrisikogebiet	- Ackerfläche würde verloren gehen - liegt im Landschaftsschutzgebiet - geringfügiger Einfluss auf Landschaftsbild - Grundstücke in Privateigentum

Standort 4: - OT Lütow - im Geltungsbereich B-Plan Nr. 3 "Neuendorfer Weg" - 1,2 ha / 5 Bauplätze	Grünfläche / Gärten	- 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	- 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
Standort 5: - OT Netzelkow - südwestl., angrenzend zur Ortslage - 1 ha / 5 Bauplätze	Acker / Gärten	- teilw. Gemeindeeigentum - Fläche stellt Siedlungsergänzung dar, d.h. keine Splittersiedlung - Vorprägung durch vorhandene Bebauung	- teilw. Privateigentum - liegt im Landschaftsschutzgebiet - geschütztes Biotop in der Fläche - Altlastenverdachtsfläche - im Hochwasserrisikogebiet

Wie bereits im Kapitel *Bevölkerungsprognose der Gemeinde Lütow* beschrieben, ist mit einem jährlichen Zuwachs von 5,38 Einwohnern zu rechnen. Da es im Laufe der Entwicklung der Kommune immer wieder zu Einbrüchen in der Bevölkerungsentwicklung, vielen Fortzügen und einer weiteren Entwicklung - wenn auch abgeschwächt - im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel kommt, wird an dieser Stelle von einem Zuwachs von **4-5 Einwohnern pro Jahr** ausgegangen. Ausgehend von einem Betrachtungszeitraum von 15 Jahren und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen pro Haushalt, werden **25-35 zusätzliche Bauplätze** erforderlich. Im vorliegenden Flächennutzungsplan 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 2,7 ha und 17 Bauplätzen. Weitere 2 Bauplätze kommen durch den B-Plan Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" hinzu, diese haben aber eher den Zweck einer Betreiberwohnung für die vor Ort ansässige Ferienwohnungs-Vermietung der ehemaligen Gutsanlage der ehemaligen Gutsanlage. 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.

5 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich gem. § 1 Abs. 7 - 8 Nr. 1 BauNVO in 5 Teilflächen (TF1-5).

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

- Wohngebäude

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

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Gebäude und Räume für die freien Berufe gem. § 13 BauNVO,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,

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

- die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO
- 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, um die Errichtung von Dauerwohnungen sowie ergänzende Nutzungen (ausnahmsweise zulässige Nutzungen) zu ermöglichen.

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

Sonstiges Sondergebiet "Ferienwohnungen" (SO FeWo)

Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnungen" festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet "Ferienwohnungen" gliedert sich gem. § 1 Abs. 7 - 8 Nr. 1 BauNVO in 4 Teilflächen (TF 6-9). Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind folgende Nutzungsarten zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO

- sämtliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die dem Betrieb der Hauptnutzung im Sondergebiet dienen sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Begründung

Die Gemeinde Lütow befindet sich im Tourismusentwicklungsraum und vor allem im Ortsteil Neuendorf befinden sich bereits zahlreiche Ferienwohnungen und –häuser, somit entspricht die festgesetzte Art der baulichen Nutzung der bereits vorhandenen Nutzung innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche. Durch die Festsetzung soll die Gemeinde Lütow als Standort für die Tourismusbranche gestärkt werden.

Sonstiges Sondergebiet "Kunst und Kultur" (SO Kunst und Kultur)

Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Kunst und Kultur" festgesetzt (TF 10).

Im Sonstiges Sondergebiet (SO) sind folgende Nutzungsarten zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Ausstellungs- und Galeriegebäude mit Künstlerateliers, 2 Künstler- und 4 Mitarbeiterwohnungen zur temporären Nutzung und Räume für die freien Berufe,
- eine Betreiberwohnung,
- gastronomische Einrichtungen
- sämtliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die dem Betrieb der Hauptnutzung im Sondergebiet dienen sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Begründung

Zur Schaffung eines neuen Anziehungspunktes und zur Nachnutzung des ehemaligen LPG-Standortes soll ein Kulturzentrum im Ortsteil Neuendorf entstehen. Hierzu sind neben der Kunstgalerie, welche die zukünftige Hauptnutzung darstellen soll, auch ergänzende Nutzungen zulässig, die die Hauptnutzung sinnvoll ergänzen sollen.

5.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf (TF 11) ist die Errichtung eines Gemeindezentrums mit Feuerwehr mit Schlauchturm, Kindertagesstätte, Gemeinderäumen, Praxisräumen und einem Veranstaltungsaal zulässig. Außerdem sind sämtliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die dem Betrieb der Hauptnutzung dienen sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO zulässig.

Begründung

In den textlichen Festsetzungen zur Gemeinbedarfsfläche sind die Zulässigkeiten für die Nutzungen geregelt, welche für die Neuschaffung eines Gemeindezentrums mit den Ansprüchen und Notwendigkeiten der Gemeinde Lütow einhergehen.

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

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Teilflächen 1 bis 9 und 10 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze 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.

Grundfläche

Als höchstzulässige Grundfläche (GR) innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf (TF 11) werden 2.200m² festgesetzt.

Begründung

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche entspricht dem Flächenbedarf gemäß dem vorläufigen Konzept zum Gemeindezentrum der Gemeinde Lütow.

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 4,5 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.
Teilflächen 4, 5:	FH max = maximal zulässige Firsthöhe 11 m über OK G. TH max = maximal zulässige Traufhöhe 6,5 m über OK G. Auf den TF 4 und 5 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
Teilflächen 6, 7:	FH max = maximal zulässige Firsthöhe 9 m über OK G. TH max = maximal zulässige Traufhöhe 4,5 m über OK G. Auf den TF 6 und 7 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
Teilflächen 8, 9:	FH max = maximal zulässige Firsthöhe 11 m über OK G. TH max = maximal zulässige Traufhöhe 6,5 m über OK G. Auf den TF 4 und 5 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
Teilfläche 10:	FH max = maximal zulässige Firsthöhe 10 m über OK G. TH max = maximal zulässige Traufhöhe 8 m über OK G. H max. Schlauchturm = maximal zulässige Höhe 15 m über OK G. Auf der TF 7 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
Teilfläche 11:	FHmax = maximal zulässige Firsthöhe 13 m über OK G. THmax = maximal zulässige Traufhöhe 8 m über OK G. Auf der TF 8 sind maximal 2 Vollgeschosse 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.

5.1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Auf den Teilflächen 1 bis 10 wird eine offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auf der Teilfläche 11 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen sind einzuhalten, die maximale Gebäudelänge von 50m darf jedoch überschritten werden. In den Teilflächen 2, 3, 6, 7 und 11 sind nur Einzelhäuser zulässig. Auf den Teilflächen 1, 4, 5, 8 und 9 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Begründung

Im gesamten Geltungsbereich gilt entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und Vorprägung im Ort die offene Bauweise. Diese Festsetzung erlaubt eine Entwicklung von Bautypologien, die auch im Umfeld vorzufinden sind. Die Festsetzungen zu den Einzel- und Doppelhäusern soll eine höhere Gestaltungsvielfalt gewährleisten.

5.1.4 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Auf den Teilflächen 4, 5, 8 und 9 wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 740m² gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Auf jedem Baugrundstück innerhalb der Teilflächen 4, 5, 8 und 9 ist die Errichtung eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte zulässig.

Begründung

Um den Bau von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen zu befördern werden im vorliegenden Bebauungsplan die Mindestgröße der Baugrundstücke im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

Für die festgesetzten Wohnbauflächen ergibt sich somit Folgendes: Die Teilflächen 4 und 5 verfügen über eine Gesamtfläche von rd. 7.000m² - bei einer Mindestbaugrundstücksgröße von 740m² wären so maximal 9 Baugrundstücke möglich, die jeweils mit 4 Wohneinheiten bebaubar wären. Somit können auf den Teilflächen 4 und 5 maximal 36 Wohneinheiten entstehen.

Für die festgesetzten Bauflächen für Ferienwohnungen ergibt sich: Die Teilflächen 8 und 9 verfügen über eine Gesamtfläche von rd. 3.880m² - bei einer Mindestbaugrundstücksgröße von 740m² wären so maximal 5 Baugrundstücke möglich, die jeweils mit 4 Wohneinheiten bebaubar wären. Somit können auf den Teilflächen 8 und 9 maximal 20 Ferienwohnungseinheiten entstehen. Weitere 8 Ferienwohnungseinheiten wären in den

Teilflächen TF 7 und 8 in 4 Einzelhäusern möglich. Hierdurch ergibt sich eine Gesamtzahl von 28 Ferienwohnungseinheiten.

5.1.5 Anzahl der Wohneinheiten

Es wird festgesetzt, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den Teilflächen 1, 2 und 3 je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig ist. In den Teilflächen 4, 5, 8 und 9 sind je Einzelhaus 4 Wohneinheiten oder je Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten zulässig. In den Teilflächen 6 und 7 sind je Einzelhaus 2 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. Außerdem soll es den späteren Eigentümer ermöglicht werden eine Einliegerwohnung zu integrieren.

5.1.6 Baugrenze und Baulinie (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot) festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen (blau) durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker, Terrassen, Wintergärten und Außentreppe) 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 oberirdische bauliche Anlagen 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.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte Hauptfirst- und Gebäudeausrichtung auf den Teilflächen 1, 4, 7 und 8 ist zwingend einzuhalten. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

Begründung

Die Festsetzung der Hauptfirst- und Gebäudeausrichtung auf den Teilflächen TF 1 und TF 4 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.

5.1.8 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

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 M-V Ersatz zu pflanzen.

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

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

Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Bestandsaufnahme des Fledermausbestandes und des Bestandes von Gebäudebrütern bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen. Beim Nachweis von Flermausquartieren oder Quartieren von Gebäudebrütern sind die Arbeiten einzustellen und der Kontakt mit der Naturschutzbehörde (zuständige Behörde für den §44 Abs. 1 BNatSchG) ist aufzunehmen.

5.2.1 Ausgleichsmaßnahme A1

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche A1 ist auf einer Fläche von 9.666m² eine Streuobstwiese mit folgenden Anforderungen anzulegen:

- Verwendung von alten und regionalen Kultursorten
- Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 12/14cm Stammumfang mit Verankerung
- Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80-150m², durchschnittlicher Pflanzabstand in der Reihe von 8m
- Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung), Stammschutz
- Ersteinrichtung des Grünlandes durch Verwendung von regionaltypischem Saatgut
- kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 01. März bis 15. September
- Vorlage eines Pflanz- und eines Pflegeplans
- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%
- Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre
- bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen

- Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zwei Mal jährlich zwischen 01. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes
 - Mahdhöhe mind. 10cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
 - Verankerung (Baumdreibock) der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren
 - jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 01. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes oder ein Beweidungsgang
 - Mahdhöhe mind. 10cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
- Es ist ein Pflanzplan bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten entsprechen der Pflanzliste I. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmenblatt I.

5.2.2 Ausgleichsmaßnahme A2

- Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche A2 ist auf einer Fläche von 2.841m² eine Feldhecke mit einer Breite von 7m mit folgenden Anforderungen anzulegen:
- Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
 - Verwendung von mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten
 - Pflanzqualitäten und -größen: Sträucher 60/100cm, 3-triebig
 - Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20m untereinander (Stammumfang 12/14cm) mit Zweibocksicherung
 - Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0m x 1,5m
 - Sicherung der Pflanzung mit Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss
 - Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5m inkl. beidseitiger Saum von 2m Abstand vom Stammfuß
 - Pflege der Gehölze durch ein- bis zweimalige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
 - Nachpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10% Ausfall
 - bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
 - Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen
 - kein auf-den-Stock-setzen

Es ist ein Pflanzplan bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten entsprechen der Pflanzliste II. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmenblatt II.

5.2.3 Ausgleichsmaßnahme A3

- Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche A3 ist auf einer Fläche von 7.278m² eine parkartige Grünfläche mit folgenden Anforderungen anzulegen:
- Gebäude, Spielplätze, Bolz- oder Sportplätze, ober- und unterirdische Leitungen, Lagerplätze und sonstige bauliche Anlagen sind auf der Maßnahmenfläche unzulässig
 - maximal 10% der Gesamtfläche sind als Verkehrsflächen in wassergebundener Bauart zulässig
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
 - Flächenanteil von Bäumen und Sträuchern mind. 30%
 - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen

Herkünften

- Anteil von nichtheimischen Gehölzen max. 20%
- Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 175/200cm oder Hochstämme mind. 14/16cm, Verankerung der Heister mit Baumpfahl und der Hochstämme mit Baumdreibock, Sträucher mind. 125/150cm
- Pflanzdichte: auf 100m² ein Baum, Sträucher im Verband 1,0x1,5m
- Einsaat mit einer Wiesenmischung mit Regiosaatgut
- keine Düngung, kein Einsatz von Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln auf den Grünflächen
- Erstellung von Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss

Es ist ein Pflanz- und Pflegeplan bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten entsprechen der Pflanzliste III. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmenblatt III.

5.2.4 Ausgleichsmaßnahme A4

Auf den in der Planzeichnung mit dem PlanZ 13.5 und mit dem Symbol "A4" eingetragenen Standorten sind insgesamt mindestens 53 Einzelbäume zu pflanzen. Ziel der Maßnahme ist die Ausbildung einer landschaftsbildprägenden Baumreihe bzw. die Ausbildung von Straßenbegleitgrün. Die Anpflanzung soll unter folgenden Anforderungen erfolgen:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und einer Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
- Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mind. 12m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mind 16m² Grundfläche und 0,8m Tiefe
- Mindestbreite ober- und unterirdisch unbefestigter Pflanzstreifen 2,5m
- Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Pflanzstreifens vor Verdichtung
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämme, StU mind. 16/18cm, ungeschnittener Leittrieb, Obstbäume 12/14cm
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz
- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Bäume bei Bedarf wässern im 1.-5. Standjahr
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren
- 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

Es ist ein Pflanzplan bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen. Die zu verwendenden Arten entsprechen der Pflanzliste IV. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmenblatt IV.

5.2.5 Ausgleichsmaßnahme A5

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Teilfläche 3 des Allgemeinen Wohngebietes ist pro angefangene 50m² versiegelter Fläche der Teilfläche 3 ein Einzelbaum mit folgenden Anforderungen zu pflanzen:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und einer Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
- Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballen höhe
- Baumscheibe: mind. 12m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mind 16m² Grundfläche und 0,8m Tiefe
- Mindestbreite ober- und unterirdisch unbefestigter Pflanzstreifen 2,5m
- Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Pflanzstreifens vor Verdichtung
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämme, StU mind. 16/18cm, ungeschnittener Leittrieb, Obstbäume 12/14cm
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz
- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Bäume bei Bedarf wässern im 1.-5. Standjahr
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren
- 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten entsprechen der Pflanzliste V. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmenblatt V.

5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1 Dachgestaltung

Teilflächen 1, 4, 7 und 8:

Auf den Teilflächen 1, 4, 7 und 8 ist nur das Satteldach zulässig. Farbige Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Rottönen zulässig.

Teilflächen 2, 3, 5, 6 und 9:

Auf den Teilflächen 2, 3, 5, 6 und 9 sind die Dachformen Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig. Farbige Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Rottönen zulässig. Reetdächer sind zulässig.

Teilfläche 10:

Auf der Teilfläche 10 sind die Dachformen Pult- und versetztes Pultdach zulässig. Die Dachflächen sind zu begrünen.

Teilfläche 11:

Auf der Teilfläche 11 sind die Dachformen Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach zulässig. Dacheindeckungen sind nur als Reet- oder Holzdach zulässig.

5.3.2 Doppelhaushälften

Bei Doppelhaushälften sind grundsätzlich gleiche Dachneigungen, Traufhöhen und Firsthöhen umzusetzen.

5.3.3 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 zulässig.

5.3.4 Garagen und Nebenanlagen

Bei den Garagen (inkl. Carports) und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

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

5.4. CEF-Maßnahmen

5.4.1. CEF 1 Schaffung neuer Fledermaushabitate

Maßnahmenumsetzung:

1. Installation von Fledermauskästen

- vor Baubeginn werden vorhandene Höhlungen und Nischen in zu fällenden Bäumen und an Bestandsgebäuden auf einen Besatz durch Fledermäuse von einem Sachverständigen überprüft, Eingriffe in mögliche Habitate sind nur von Anfang November bis Ende Februar möglich, die Bäume werden unmittelbar nach der Kontrolle ohne Vorkommen gefällt bzw. Höhlungen und Nischen mit einer Schleuse verschlossen, der Ersatz der Höhlen erfolgt durch entsprechende artspezifische Fledermauskästen im näheren Umfeld
- Anbringung der Kästen in Gruppen von 15 Stk. pro Hektar (ABC-Bewertung, LANUV NRW, 2010), geeignete Standorte sind fachgutachterlich zu ermitteln und mit der Unteren Naturschutzbehörde, sowie mit den jeweiligen Flächeneigentümern, abzustimmen
- Ausbringung von großvolumigen Kästen (Typen-Mix)
- Anbringung in unterschiedlichen Höhen und Expositionen (>3-4m Schutz vor Vandalismus, Diebstahl)
- es ist ein Mindestabstand von potentiellen Stör- und Gefahrenquellen einzuhalten mind. 300m bei Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus; mind. 500m sind einzuhalten bei Braunes Langohr, Fransenfledermaus; Großes Mausohr, Wasserfledermaus
- nächtliche Beleuchtungen sind möglichst auszuschließen, wenigstens auf ein unbedingt erforderliches Maß einzuschränken (nur Straßenlaternen, keine Leuchtreklame)
- an Standorten von Kasten tragenden Bäumen sowie Gebäuden sind die Kästen dauerhaft in einer 100m störungsarmer Pufferzone zu erhalten und zu schützen, Waldstandorte sind dauerhaft als Waldbestand zu bewirtschaften
- je einem nachgewiesen Bestands- Quartierverlust ist ein Ersatz durch 5-10 Fledermauskästen zu etablieren
- zu benachbarten Fledermausvorkommen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten Konkurrenzvermeidung

Unterhaltungspflege:

- alle 5 Jahre Prüfung auf Funktionsfähigkeit der Kästen außerhalb der Besatzzeit (Nov.-Feb.)
- jährliche Reinigung der Kästen außerhalb der Besatzzeit (Nov.- Feb.)

2. Anlage von linienhaften Gehölzstrukturen

- auf den Kompensationsflächen A2 sowie A4 erfolgt die Pflanzung von linienhaften Gehölzstrukturen, diese sind geeignet zur Verbesserung der Orientierung sowie der Schaffung von Jagdhabitaten
- regelmäßiger Gehölzschnitt ist nicht erforderlich
- Wirksamkeit der Maßnahme ab einer Gehölzhöhe von 2-3m

Unterhaltungspflege:

Gehölzpflege alle 5- 10 Jahre, geschlossene Strukturen sind zu erhalten

5.4.2. CEF 2 Schaffung neuer Bruthabitate für Vögel

Maßnahmenumsetzung:

- Kontrolle der im Zuge der Baufeldfreimachung und der Maßnahmen an Bestandsgebäuden auf das Vorhandensein von geeigneten und nachweislich genutzten Höhlen durch einen

Sachverständigen, Ersatz der Höhlen durch Nistkästen (Auswahl der Kästen nach Brutvogelart Höhlen,- Nischen-, Halbhöhle)

- die Ausbringung der Nistkästen erfolgt vor der Baufeldberäumung bis spätestens zum Beginn der Brutsaison (bis einschließlich Ende Februar), im räumlichen Umfeld / in angrenzenden Waldbereichen bzw. an Altbaumbeständen im Umfeld
- Ausbringung der Kästen in Gruppen von 3 artspezifischen Nisthilfen bei koloniebrütenden Vögeln, Einzelanbringung bei allen anderen Arten, Vorbeugung einer Konkurrenzsituation zwischen den Arten
- Fluglochdurchmesser der Arten sind zwingend zu beachten
- die Anbringung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie mit den jeweiligen Grundstückseigentümern
- Anbringung in unterschiedlichen Höhen (>3-4m Schutz vor Vandalismus, Diebstahl), südöstliche/ östliche Exposition der Kästen
- es ist ein Mindestabstand von potentiellen Stör- und Gefahrenquellen einzuhalten mind. 100m
- nächtliche Beleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß einzuschränken (nur Straßenlaternen, keine Leuchtreklame)
- an Standorten von Kasten tragenden Bäumen sowie Gebäuden sind die Kästen dauerhaft in einer 100m störungsarmer Pufferzone zu erhalten und zu schützen

Unterhaltungspflege:

- alle 5 Jahre Prüfung auf Funktionsfähigkeit der Kästen außerhalb der Besatzzeit (Nov.- Jan.)
- jährliche Reinigung der Kästen außerhalb der Besatzzeit (Nov.- Jan.)

5.4.3. CEF 3 Anlage von Steinriegeln/ Gesteins- und Sandaufschüttung/ Anlage grabbarer sandiger Rohbodenstandorte

Maßnahmenumsetzung:

- Steinschüttungen in 2- 3 m Breite, 5- 10m Länge, ca. 1m Höhe
- autochthones Gestein ist zu verwenden
- Empfehlung nach GRENZ (2010) auf 60-80m sind ca. 8 Steinhaufen incl. Sandkranz anzulegen
- innerhalb des Sandkranzes ist der nährstoffreiche Oberboden zu entfernen, um das Überwachsen mit Vegetation zu verhindern
- Aufbau: der innere Bereich sollte gröbere Steine aufweisen (20- 40cm) und mit kleineren Steinen bedeckt sein (10-20cm), der Randbereich ist mit einem Sandkranz zu versehen von mind. 30cm Breite und 20cm Höhe
- Ausbringung von Versteckmöglichkeiten (Totholzhäufen)
- Anlage von weiteren Habitaten im direkten Umfeld
- Maßnahmendurchführung während der Winterruhe
- Durchführung von Erdarbeiten nur nach Beendigung der Winterruhe
- die Maßnahmen sind in ausreichender Entfernung von beschattenden Gehölzen umzusetzen, in sonnenexponierter Ausrichtung
- Anlage von Rohbodenflächen erfolgt während der Aktivitätszeit (Mitte April- Mitte Mai)
- Rohbodenflächen sind ggf. abzuschieben/ abzuplaggen zur Schaffung von Eiablageplätzen
- es ist ein Mindestabstand von potentiellen Stör- und Gefahrenquellen einzuhalten mind. 100m

Unterhaltungspflege:

- partielle zeitlich gestaffelte Mahd oder Beweidung mit Schafen oder Ziegen, die Mahd darf

nicht das gesamte Habitat auf einmal betreffen

- einmalige Mahd im Winter
 - bei Sommermahd Einsatz von Balkenmäher mit Mahdhöhe von > 15cm (BLANKE 2010)
- kein Mulchen des Mahdgutes

5.4.4. CEF 4 Anlage von Sitzwarten für Greifvögel/ Verbesserung der Nahrungshabitate

Maßnahmenumsetzung:

- es ist ein Mindestabstand von potentiellen Stör- und Gefahrenquellen einzuhalten zwischen 200m und 300m
- in den Kompensationsflächen A1 und A3 ist je 2.000 m² mindestens 1 Sitzwarte zu errichten, diese sind auch geeignet um die Gehölzanpflanzungen vor Schäden zu bewahren (u.a. durch Mäuse)
- nach Absprache mit den Landwirten der angrenzenden Ackerflächen, sind Getreide- und Rapsstoppen abzuhäckseln
- in den angrenzenden Randbereichen kann durch Mahd ein kurzrasiger Bereich zur Erleichterung der Nahrungssuche bereitgestellt werden
- Standorte der Sitzwarten in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde

Unterhaltungspflege:

- regelmäßige Mahd der Randbereiche
- 2 jährliche Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Sitzwarten

5.4.5. CEF 5 Anlage von Lerchenfenstern

Maßnahmenumsetzung:

- Lerchenfenster dienen als Anflugschneise und sicherer Landeplatz für Feldlerchen, die dann im umliegenden Getreide ungestört ihre Brutplätze anlegen können
- Orientierungswerte pro Paar: Maßnahmenbedarf mind. im Verhältnis 1:1. Totaler Funktionsverlust der 5 zu erwartenden Reviere
- Es sind mind. 5 Lerchenfenster mit jeweils ca. 20m² Fläche auf den angrenzenden Ackerflächen, außerhalb des Geltungsbereichs, des Flurstücks 33, Flur 3, Gemarkung Neuendorf W anzulegen
- Anlage von kleinen, nicht eingesäten Lücken im Getreide, durch das Aussetzen / Anheben der Sämaschine für ca. 7m, bei 3m breiten Sämaschinen. Ein entsprechender gleichmäßiger Abstand zwischen den Flächen ist einzuhalten, mind. 15m
- Anlage der Lerchenfenster erfolgt bevorzugt in über 25cm hochwachsenden Feldkulturen mit sehr dichtem Besatz (Winter-, Sommergetreide, Mais, Raps)
- eine Anlage der Fenster durch Herbizideinsatz ist unzulässig.
- es sind mind. 25 m Abstand zum Feldrand, 50 m Abstand zu Gehölzen und baulichen Anlagen sowie 100m zu Ansitzmöglichkeiten für Greifvögel einzuhalten
- Die Fenster werden nach der Aussaat normal, wie der Rest des Schlags bewirtschaftet. Unerwünschter Aufwuchs von Unkräutern ist daher nicht zu erwarten
- Empfehlung: Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln und Bioziden und keine mechanische Beikrautregulierung
- keine Anlage von Lerchenfenstern in früh zu erntenden Getreidearten wie z.B. Grünroggen

6 HINWEISE

(1) Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlasten bekannt.

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 die zuständige Behörde des Landkreises vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen.

(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 nicht 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 Feuerwehrflächen sind zu kennzeichnen, die Zufahrt zu dem Grundstück ist 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. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln.

(3) Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Mutterboden, 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.

(4) Bodenfunde und Denkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächten, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. §11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

(5) Geodätische Festpunkte

In dem Planungsgebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte befinden sich in der Planzeichnung.

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadener-

satzansprüche geltend zu machen. Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

(6) Immissionsschutz

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.

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-) Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

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

(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. Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Verkehrsflächen innerhalb des B-Planes Nr. 13 sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Die Nebenanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-4}$ m/s liegen.

(8) Ver- und -entsorgung

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

Werden Anschlussarbeiten für neu zu verlegende Trinkwasserleitungen und Abwasserkanäle 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 Trinkwasserleitungen ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.

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 des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Gasversorgungsanlagen sind im Bereich des Bebauungsplans nicht vorhanden oder geplant.

(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.

(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 sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartnerin: Frau Schlosser, Tel. 03834/8760 3264).

(11) Erschließung

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen müssen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme bei dem zuständigen Straßenbaulastträger 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 des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

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

(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.

(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 wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

7 Erschließung

7.1. Verkehr

Äußere Erschließung

Überörtlich:

Die Gemeinde Lütow wird von Nord nach Süd durch die Kreisstraße VG29 erschlossen, welche von der Ortslage Zinnowitz über den Ortsteil Neuendorf bis nach Lütow führt. Parallel zur VG29 verläuft ein überörtlicher Radweg.

Innerörtlich:

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

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt jeweils pro Grundstück durch Privatstraßen, welche von der Kreisstraße VG29 jeweils die hintereinanderliegenden Baureihen erschließen. Die Ausbaubreite der Privatstraßen beträgt jeweils 5,5m.

7.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich innerhalb der Verkehrsflächen der Kreisstraße VG29 bzw. des Radweges.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist bisher nicht an das öffentliche Trink- und Abwassernetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Insel Usedom – angeschlossen. Dies gilt nicht für das Grundstück auf dem die Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wird und für die bereits bebauten Grundstücke westlich der VG29.

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

Die Erweiterung des Abwassernetzes ist durch den Zweckverband aktuell nicht vorgesehen, da die zuständige Kläranlage in Zinnowitz bereits ihre Kapazitätsgrenzen erreicht und in Spitzenzeiten überlastet ist. Der Abschluss der Erweiterung der Kläranlage und damit auch die Erhöhung der Kapazitäten ist für das 4. Quartal 2023 geplant. Es ist davon auszugehen, dass die Erweiterungsarbeiten an der Kläranlage Zinnowitz bis zum Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ebenfalls abgeschlossen sind und dann ein ordnungsgemäßer Anschluss an das zentrale Abwasserbeseitigungssystem möglich ist.

Regenentwässerung

Da die Flächen des Geltungsbereichs bisher aus unversiegelten Grün- und Ackerflächen bestehen, kann das Niederschlagswasser bisher ungehindert versickern. Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Die Nebenanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-4}$ m/s liegen.

Löschwasserbereitstellung

Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung kann nicht über das Trinkwassernetz erfolgen. Es sind ausreichende andere Löschwassereinrichtungen (Löschteiche, Saupumpen, etc.) vorzusehen. Die Löschwasserversorgung ist mit $48 \text{ m}^3 \text{ h}^{-1}$ nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (2008-02) über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Löschwasserentnahme stellen dürfen nicht weiter als 300 m von Gebäuden entfernt sein. Löschwassereinrichtungen und Feuerwehrflächen 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.

Gasversorgung

Im Geltungsbereich befindet sich kein Leitungsnetz der Gasversorgung.

Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist westlich der VG29 bereits telekommunikationstechnisch voll erschlossen, die zusätzlich neu zu bebauenden Grundstücke sind mit zusätzlichen Hausanschlüssen an das vorhandene Netz anzuschließen.

Abfallbeseitigung

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

8 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

8.1. Eingriff

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich 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 Biototypen im Plangebiet						
Nr.	Code	Name	Fläche in m²	Biotopwert	Lagefaktor*	Eingriffs- flächenäquivalent (EFÄ)
2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen (B)						
2.3 Feldhecke (BH)						
2.3.3	BHB	Baumhecke (geschützt gem. § 20 NatSchAG M-V)	361	6	0,5	1.083,00
9.Grünland- und Grünlandbrachen (G)						
9.2 Frischgrünland auf Mineralstandorten (GM)						
9.2.1	GMF	Frishwiese	958	10	0,5	4.790,00
10.Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen						
10.1 Staudensäume und Ruderalflur (RH)						
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur	5.983	3	0,5	8.974,50
12. Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope (A)						
12.1 Acker (AC)						
12.1.1	ASC	Sandacker	10.032	1	0,5	5.016,00
13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche (P)						
13.2 Siedlungsgebüsch /-hecke (PH)						
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	54	1	0,5	27,00
13.3 Freifläche des Siedlungsbereiches						
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	875	1	0,5	437,50
13.8 Hausgarten (PG)						
13.8.4	PGZ	Ziergarten	1.075	1	0,5	537,50

14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O)						
14.7 Verkehrsfläche (OV)						
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	249	0,2	0,5	24,90
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg***	979	0	0,5	0,00
Zwischensumme:						20.890,40
* Der Lagefaktor wird auf 0,5 festgelegt, da sich der Geltungsbereich in der Umgebung von Störquellen (Kreisstraße, Siedlungsgebiet) befindet. Die Bewertung des Lagefaktors erfolgt unter der Annahme, des positiven Bescheides zur Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet. ** die entsprechenden Flächen bestehen aus Rasengittersteinen, es wird deshalb von einem Versiegelungsgrad von 80% ausgegangen *** vollversiegelte Biotop sind nicht ausgleichspflichtig						

II Betroffene Biotope in der Wirkzone von 50m bzw. 200m (betroffene Umgebung)

Nr.	Code	Name	Fläche in m²	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächen- äquivalent (EFÄ)
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)	722	6	0,15	649,80
2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen (B)						
2.3 Feldhecke (BH)						
2.3.3	BHB	Baumhecke (geschützt gem. § 20 NatSchAG M-V)	1.859	6	0,5	5.577,00
2.3.3	BHB	Baumhecke (Gehölzbiotop, Biotop-Nr. 5024)	171	6	0,5	513,00
2.3.3	BHB	Baumhecke (Gehölzbiotop, Biotop-Nr. 5024)	2.533	6	0,15	2.279,70
Zwischensumme:						9.019,50

III Versieglungsfaktor im Plangebiet			
Beschreibung	Fläche in m²	Faktor für Voll- oder Teilversiegelung (0,5 / 0,2)	Eingriffsflächen-äquivalent (EFÄ)
Allgemeines Wohngebiet WA = 15.538 m ² GRZ 0,4 inkl. 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO abzüglich bereits vorhandener Gebäude (770 m ²) = 14.768m ² davon 60% = 8.860,80 m ²	8.860,80	0,5	4.430,40
Sondergebiet SO = 4.029 m ² GRZ 0,4 inkl. 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO abzüglich bereits vorhandener Gebäude(reste) (1.024 m ²) = 3.005 m ² davon 60% = 1.803,00 m ²	1.803,00	0,5	901,50
Straßenflächen = 3.453 m ² abzüglich bereits vorhandener baul. Anlagen (66 m ²) = 3.387m ²	3.387,00	0,5	1.693,50
Zwischensumme:			7.025,40

Gesamt Flächenäquivalentwert (EFÄ) Eingriff:	36.935,30
---	------------------

8.2. Ausgleich

Ausgleichsmaßnahme A1					
Kompensationsmaßnahme: 2.51 Anlage von Streuobstwiesen					
A 1.1 Anlage von Streuobstwiesen (Entsiegelung von Flächen ohne Hochbauten)					
Nr.	Name	Fläche in m ² (A)	Schutzstatus		
A 1.1	Anlage von Streuobstwiese	736,80	nein		
Kompensationswert (B)	Entsiegelungszuschlag (C)	Lagezuschlag (D)	Gesamtkompensationswert (E=B+C+D)	Berücksichtigung von Störquellen (F)	Berechnung des Ausgleichs in KFÄ (G=A*E*F)
3,0	0,5	0	3,5	0,5	1.289,40
A1.2 Anlage von Streuobstwiesen (ohne Entsiegelungszuschlag)					
Nr.	Name	Fläche in m ² (A)	Schutzstatus		
A 1.2	Anlage von Streuobstwiese	8780,20	nein		
Kompensationswert (B)	Entsiegelungszuschlag (C)	Lagezuschlag (D)	Gesamtkompensationswert (E=B+C+D)	Berücksichtigung von Störquellen (F)	Berechnung des Ausgleichs in KFÄ (G=A*E*F)
3,0	0	0	3,0	0,5	13.170,30
A 1.3 Anlage von Streuobstwiesen (Entsiegelung von Flächen mit Rückbau von Hochbauten bis 10,0 m)					
Nr.	Name	Fläche in m ² (A)	Schutzstatus		
A 1.3	Anlage von Streuobstwiese	149,00	nein		
Kompensationswert (B)	Entsiegelungszuschlag (C)	Lagezuschlag (D)	Gesamtkompensationswert (E=B+C+D)	Berücksichtigung von Störquellen (F)	Berechnung des Ausgleichs in KFÄ (G=A*E*F)
3,0	2,0	0	5,0	0,5	372,50
Gesamtwert A1:					14.832,20

Ausgleichsmaßnahme A2					
Kompensationsmaßnahme: 2.21 Anlage von Feldhecken					
A2 Anlage von Feldhecken (ohne Entsiegelungzuschlag)					
Nr.	Name	Fläche in m² (A)	Schutzstatus		
A 2	Anlage von Feldhecken	2.841	nein		
Kompensationswert (B)	Entsiegelungszuschlag (C)	Lagezuschlag (D)	Gesamtkompensationswert (E=B+C+D)	Berücksichtigung von Störquellen (F)	Berechnung des Ausgleichs in KFÄ (G=A*E*F)
2,5	0	0	2,5	0,5	3.551,25
Gesamtwert A2:					3.551,25

Ausgleichsmaßnahme A3					
Kompensationsmaßnahme: 6.11 Anlage von parkartigen Grünflächen					
A 3.1 Anlage von parkartigen Grünflächen (Entsiegelung von Flächen ohne Hochbauten)					
Nr.	Name	Fläche in m ² (A)	Schutzstatus		
A 1.1	Anlage von parkartigen Grünflächen	570,00	nein		
Kompensationswert (B)	Entsiegelungszuschlag (C)	Lagezuschlag (D)	Gesamtkompensationswert (E=B+C+D)	Berücksichtigung von Störquellen (F)	Berechnung des Ausgleichs in KFÄ (G=A*E*F)
2,0 (70% d. Fläche)	0,5	0	2,5	/	1.425,00
1,0 (70% d. Fläche)	0,5	0	1,5	/	855,00
A 3.1 Anlage von parkartigen Grünflächen (ohne Entsiegelungszuschlag)					
Nr.	Name	Fläche in m ² (A)	Schutzstatus		
A 1.2	Anlage von parkartigen Grünflächen	6.040,00	nein		
Kompensationswert (B)	Entsiegelungszuschlag (C)	Lagezuschlag (D)	Gesamtkompensationswert (E=B+C+D)	Berücksichtigung von Störquellen (F)	Berechnung des Ausgleichs in KFÄ (G=A*E*F)
2,0 (70% d. Fläche)	0	0	2,0	/	8.456,00
1,0 (70% d. Fläche)	0	0	1,0	/	1.812,00
A 3.1 Anlage von parkartigen Grünflächen (Entsiegelung von Flächen mit Rückbau von Hochbauten bis 10,0 m)					
Nr.	Name	Fläche in m ² (A)	Schutzstatus		
A 1.3	Anlage von parkartigen Grünflächen	668,00	nein		
Kompensationswert (B)	Entsiegelungszuschlag (C)	Lagezuschlag (D)	Gesamtkompensationswert (E=B+C+D)	Berücksichtigung von Störquellen (F)	Berechnung des Ausgleichs in KFÄ (G=A*E*F)
2,0 (70% d. Fläche)	2,0	0	4,0	/	1.870,40
1,0 (70% d. Fläche)	2,0	0	3,0	/	601,20
Gesamtwert A3:					15.019,60

Ausgleichsmaßnahme A4					
Kompensationsmaßnahme: 6.22 Anpflanzung von Einzelbäumen oder Baumgruppen					
A 4 Anpflanzung von Einzelbäumen oder Baumgruppen					
Nr.	Name	Fläche in m ² (A)	Schutzstatus		
A 4	Anpflanzung von Einzelbäumen oder Baumgruppen	53 Stk. á 25m ² = 1.325,00	nein		
Kompensationswert (B)	Entsieglungszuschlag (C)	Lagezuschlag (D)	Gesamtkompensationswert (E=B+C+D)	Berücksichtigung von Störquellen (F)	Berechnung des Ausgleichs in KFÄ (G=A*E*F)
1,0	/	0	1,0	/	1.325,00
Gesamtwert A4:					1.325,00

Ausgleichsmaßnahme A5					
Kompensationsmaßnahme: 6.22 Anpflanzung von Einzelbäumen oder Baumgruppen					
A 4 Anpflanzung von Einzelbäumen oder Baumgruppen					
Nr.	Name	Fläche in m ² (A)	Schutzstatus		
A 4	Anpflanzung von Einzelbäumen oder Baumgruppen	9 Stk. Á 25m ² = 225,00	nein		
Kompensationswert (B)	Entsieglungszuschlag (C)	Lagezuschlag (D)	Gesamtkompensationswert (E=B+C+D)	Berücksichtigung von Störquellen (F)	Berechnung des Ausgleichs in KFÄ (G=A*E*F)
1,0	/	0	1,0	/	225,00
Gesamtwert A5:					225,00

Hinweis: Ausgleichsmaßnahme A5 gilt nur für die Teilfläche 3. Die Teilfläche 3 bemisst 755m² von der, bei einer GRZ von 0,4 zzgl. 50% Überschreitungsmöglichkeit 453m² überbaut werden können. Bei einem Baum pro 50m², beträgt die Anzahl der Bäume demnach 9 Stk.

Gesamt Flächenäquivalentwert (KFÄ):	34.953,05
--	------------------

Die Eingriffe können durch die Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig kompensiert werden. Das verbleibende **Defizit von -1.982,25 Kompensations-Flächenäquivalenten (KFÄ)** wird durch den Erwerb aus einem Ökopunkte-Konto ausgeglichen.

Verfasser:

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

aufgestellt am 31.10.2023

ANLAGE 1

Maßnahmenblätter

Bezeichnung des Projektes Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" im OT Neuendorf	Maßnahmenblatt I	Ausgleichs- maßnahme A 1
Lage der Maßnahme: Gemeinde Lütow, Gemarkung Neuendorf W, Flur 3 anteilig Flurstücke 33, 34/1, 34/2, 35, 36/4		
Konflikt: Schaffung von Wohnbebauung		
<u>Gesamtfläche:</u> 9.666,00 m ²		
Maßnahme: Anlage einer Streuobstwiese		
Anforderungen: - Verwendung von alten und regionalen Kultursorten - Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 12/14cm Stammumfang mit Verankerung - Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80-150m², durchschnittlicher Pflanzabstand in der Reihe von 8m - Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung), Stammschutz - Ersteinrichtung des Grünlandes durch Verwendung von regionaltypischem Saatgut - kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM - kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 01. März bis 15. September - Vorlage eines Pflanz- und eines Pflegeplans		
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: - Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10% - Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre - bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung - Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zwei Mal jährlich zwischen 01. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes - Mahdhöhe mind. 10cm über Geländeoberkante mit Messerbalken - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen - Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren		
Unterhaltungspflege: - jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 01. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes oder ein Beweidungsgang - Mahdhöhe mind. 10cm über Geländeoberkante mit Messerbalken		
Pflanzliste I: - Malus domestica (Apfel) - Pyrus communis (Birne) - Prunus avium (Süßkirsche) - Prunus domestica (Pflaume) - Juglans regia (Walnuss)		

Bezeichnung des Projektes Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des L ütower Weges" im OT Neuendorf	Maßnahmenblatt II	Ausgleichs- maßnahme A 2
Lage der Maßnahme: Gemeinde Lütow, Gemarkung Neuendorf W, Flur 3 anteilig Flurstücke 33, 34/1, 34/2, 35, 36/4, 54/1		
Konflikt: Schaffung von Wohnbebauung		
<u>Gesamtfläche:</u> 2.841,00 m²		
Maßnahme: Anlage einer Feldhecke		
Anforderungen: - Nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten sowie in Rastvogelgebieten der Stufe 3 und 4 in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft - Keine wirtschaftliche Nutzung - Vorlage eines Pflanzplanes - Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften - Verwendung von mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten - Pflanzqualitäten und –größen: Sträucher 60/100cm, 3-triebig - Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20m untereinander (Stammumfang 12/14cm) mit Zweibocksicherung - Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0m x 1,5m - Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss - Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5m inkl. beidseitigem Saum von 2m Abstand vom Stammfuß - Mindestbreite 7m		
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: - 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren - Nachpflanzen der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10% Ausfall - Bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren		
Unterhaltungspflege: - Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern - Kein auf-den-Stock-Setzen		
Pflanzliste II:		
Bäume: - Quercus robur (Stiel-Eiche) - Carpinus betulus (Hainbuche) - Acer pseudoplatanus (Bergahorn) - Acer campestre (Feldahorn) - Malus sylvestris (Holz-/Wildapfel)	Sträucher: - Crataegus monogyna (Eingiffliger Weißdorn) - Crataegus laevigata (Zweigiffliger Weißdorn) - Rosa canina (Heckenrose) - Prunus spinosa (Schlehe) - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	

- Pyrus pyraster (Holz-/Wildbirne) - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) - Corylus avellana (Gemeine Hasel) - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) - Prunus spinosa (Schlehe)		
Bezeichnung des Projektes Bebauungsplan Nr. 13 “Östlich des Lütower Weges“ im OT Neuendorf	Maßnahmenblatt III	Ausgleichs- maßnahme A 3
Lage der Maßnahme: Gemeinde Lütow, Gemarkung Neuendorf W, Flur 3 anteilig Flurstücke 33, 34/1, 34/2, 35, 36/4		
Konflikt: Schaffung von Wohnbebauung		
Gesamtfläche: 7.278,00m²		
Maßnahme: Anlage parkartiger Grünflächen		

Anforderungen:

- Keine Gebäude, Kinderspielplätze, Bolz- und Sportplätze, ober- und unterirdische Leitungstrassen, Lagerplätze, sonstige bauliche Anlagen auf der Maßnahmenfläche
- Max. 10% der Gesamtfläche als Verkehrsfläche in wassergebundener Bauart zulässig
- Mindestbreite: 50m
- Vorlage eines Pflanzplans
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
- Flächenanteil von Bäumen und Sträuchern mind. 30%
- Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus gebietseigenen Herkünften
- Anteil von nichtheimischen Gehölzen max. 20%
- Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 175/200 cm oder Hochstämme mind. 14/16cm, Verankerung der Heister mit Baumpfahl und der Hochstämme mit Baumdreibock, Sträucher mind. 125/150 cm
- Pflanzdichte: auf 100 m² ein Baum, Sträucher im Verband 1,0m x 1,5m
- Einsaat mit Wiesenmischung mit Regiosaatgut
- Keine Düngungen, kein Einsatz von Herbiziden und Pflanzenschutzmittel auf den Grünflächen

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall von Bäumen, bei Sträuchern (mehr als 10% Ausfall)
- Jungwuchspflege der Gehölze 5 Jahre
- Auslichten der Junggehölzbestände, bedarfsweise Bewässerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen /gedüngten Standorten im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juni und 30. Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes

Bezeichnung des Projektes Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" im OT Neuendorf	Maßnahmenblatt IV	Ausgleichs- maßnahme A 4
Lage der Maßnahme: Gemeinde Lütow, Gemarkung Neuendorf W, Flur 3 anteilig Flurstücke 33		
Konflikt: Schaffung von Wohnbebauung		
<u>Gesamtumfang:</u> Pflanzung von 53 Stk. Gehölzen		

Maßnahme: Anpflanzung von Einzelbäumen oder Baumgruppen

Anforderungen:

- Keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäumen und Baumgruppen
- Nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten sowie in Rastvogelgebieten der Stufe 3 und 4
- Verwendung von standortheimischen und gebietseigenen Baumarten
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
- Dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen
- Pflanzgrube Bäume: vertikal 1,5 facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mind. 12 m² unversiegelte Fläche
- Unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mind. 16 m² Grundfläche und 0,8m Tiefe
- Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzsteifen 2,5m
- Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe vor Verdichtung
- Bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Bei Bedarf Bäume wässern
- Instandsetzen der Verankerung und Schutzeinrichtung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtung bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

Pflanzliste:

- *Platanus acerifolia* *platanus x hispanica* (Ahornblättrige Platane)
 - *Prunus avium* (Vogelkirsche)
 - *Sorbus aria* (Echte Mehlbeere)
 - *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
 - *Celtis australis* (Europäischer Zürgelbaum)
-

Bezeichnung des Projektes Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" im OT Neuendorf	Maßnahmenblatt V	Ausgleichs- maßnahme A 5
Lage der Maßnahme: Gemeinde Lütow, Gemarkung Neuendorf W, Flur 3 anteilig Flurstücke 33		
Konflikt: Schaffung von Wohnbebauung		
<u>Gesamtumfang:</u> Teilfläche 3 des Allgemeinen Wohngebietes		
Maßnahme: Anpflanzungen von Einzelbäumen und Baumgruppen		
Anforderungen: - Keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäumen und Baumgruppen - Nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten sowie in Rastvogelgebieten der Stufe 3 und 4 - Verwendung von standortheimischen und gebietseigenen Baumarten - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung - Dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen - Pflanzgrube Bäume: vertikal 1,5 facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe - Baumscheibe: mind. 12 m² unversiegelte Fläche - Unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mind. 16 m² Grundfläche und 0,8m Tiefe - Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzsteifen 2,5m - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe vor Verdichtung - Bei Bedarf Baumscheibe mulchen - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm - Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz		
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: - Ersatzpflanzungen bei Ausfall - Bei Bedarf Bäume wässern - Instandsetzen der Verankerung und Schutzeinrichtung - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen - Abbau der Schutzeinrichtung bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren - 2-3 Erziehungschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung		
Pflanzliste V: Quercus robur (Stiel-Eiche) Carpinus betulus (Hainbuche) Betula pendula (Sand-/Hänge-Birke) Malus domestica (Apfel)		

Pyrus communis (Birne)
 Prunus avium (Süßkirsche)
 Prunus domestica (Pflaume)
 Juglans regia (Walnuss)

Bezeichnung des Projektes Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" im OT Neuendorf	Maßnahmenblatt	Vorgezogene Artenschutzmaßnahme CEF 1
<u>Lage der Maßnahme:</u> in den Kompensationsflächen sowie den umliegenden angrenzenden Flächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald		
Gemeinde Lütow, Gemarkung Neuendorf W, Flur 3: Flurstücke 36/4, 34/1 und teilweise: 35, 34/2, 33, Flur 11: Flurstücke 53/3, 53/4, 53/5; und teilweise: 55/2, 55/1		
Konflikt: Gefährdung durch Rodung und Gebäudeabbruch		
Maßnahme: Schaffung neuer Fledermaushabitate		
Beschreibung: <u>Installation von Fledermauskästen / Schaffung von linienhaften Gehölzstrukturen</u> Das Anbringen von Fledermauskästen soll den Quartierverlust kurzfristig kompensieren. Es sind Fledermauskästen an den unmittelbar angrenzenden Gehölzen sowie an Gebäuden anzubringen, da sowohl die Artengruppe der Waldstandorte sowie der gebäudebewohnenden Fledermäuse vor dem Verlust der Sommerquartiere zu schützen ist. Die Anlage der linienhaften Gehölzstrukturen		

fördert Fledermausarten, die eine strukturgebundene Flugweise haben, es entstehen zudem neue Nahrungshabitate.

Maßnahmenumsetzung:

1. Installation von Fledermauskästen

- vor Baubeginn werden vorhandene Höhlungen und Nischen in zu fällenden Bäumen und an Bestandsgebäuden auf einen Besatz durch Fledermäuse von einem Sachverständigen überprüft, Eingriffe in mögliche Habitate sind nur von Anfang November bis Ende Februar möglich, die Bäume werden unmittelbar nach der Kontrolle ohne Vorkommen gefällt bzw. Höhlungen und Nischen mit einer Schleuse verschlossen, der Ersatz der Höhlen erfolgt durch entsprechende artspezifische Fledermauskästen im näheren Umfeld
- Anbringung der Kästen in Gruppen von 15 Stk. pro Hektar (ABC-Bewertung, LANUV NRW, 2010), geeignete Standorte sind fachgutachterlich zu ermitteln und mit der Unteren Naturschutzbehörde, sowie mit den jeweiligen Flächeneigentümern, abzustimmen
- Ausbringung von großvolumigen Kästen (Typen-Mix)
- Anbringung in unterschiedlichen Höhen und Expositionen (>3-4m Schutz vor Vandalismus, Diebstahl)
- es ist ein Mindestabstand von potentiellen Stör- und Gefahrenquellen einzuhalten – mind. 300m bei Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus; mind. 500m sind einzuhalten bei Braunes Langohr, Fransenfledermaus; Großes Mausohr, Wasserfledermaus
- nächtliche Beleuchtungen sind möglichst auszuschließen, wenigstens auf ein unbedingt erforderliches Maß einzuschränken (nur Straßenlaternen, keine Leuchtreklame)
- an Standorten von Kasten tragenden Bäumen sowie Gebäuden sind die Kästen dauerhaft in einer 100m störungsarmer Pufferzone zu erhalten und zu schützen, Waldstandorte sind dauerhaft als Waldbestand zu bewirtschaften
- je einem nachgewiesen Bestands- Quartierverlust ist ein Ersatz durch 5-10 Fledermauskästen zu etablieren
- zu benachbarten Fledermausvorkommen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten – Konkurrenzvermeidung

Unterhaltungspflege:

- alle 5 Jahre Prüfung auf Funktionsfähigkeit der Kästen außerhalb der Besatzzeit (Nov.- Feb.)
- jährliche Reinigung der Kästen außerhalb der Besatzzeit (Nov.- Feb.)

2. Anlage von linienhaften Gehölzstrukturen

- auf den Kompensationsflächen A2 sowie A4 erfolgt die Pflanzung von linienhaften Gehölzstrukturen, diese sind geeignet zur Verbesserung der Orientierung sowie der Schaffung von Jagdhabitaten
- regelmäßiger Gehölzschnitt ist nicht erforderlich
- Wirksamkeit der Maßnahme ab einer Gehölzhöhe von 2-3m

Unterhaltungspflege:

- Gehölzpflanze alle 5- 10 Jahre, geschlossene Strukturen sind zu erhalten

Bezeichnung des Projektes Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" im OT Neuendorf	Maßnahmenblatt	Vorgezogene Artenschutzmaßnahme CEF 2
<u>Lage der Maßnahme:</u> in den Kompensationsflächen sowie den umliegenden angrenzenden Flächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald		
Gemeinde Lütow, Gemarkung Neuendorf W, Flur 3: Flurstücke 36/4, 34/1; und teilweise: 35, 34/2, 33, Flur 11: Flurstücke 53/3, 53/4, 53/5; und teilweise: 55/2, 55/1		
Konflikt: Gefährdung durch Rodung und Gebäudeabbruch		
Maßnahme: Schaffung neuer Bruthabitate für Vögel		

Beschreibung:Installation von Brutkästen

Das Anbringen von Brutkästen soll den Quartierverlust der betreffenden Brutvogelarten kurzfristig kompensieren und neue Fortpflanzungsstätten bereitstellen.

Maßnahmenumsetzung:

- Kontrolle der im Zuge der Baufeldfreimachung und der Maßnahmen an Bestandsgebäuden auf das Vorhandensein von geeigneten und nachweislich genutzten Höhlen durch einen Sachverständigen, Ersatz der Höhlen durch Nistkästen (Auswahl der Kästen nach Brutvogelart Höhlen,- Nischen-, Halbhöhle)
- die Ausbringung der Nistkästen erfolgt vor der Baufeldberäumung bis spätestens zum Beginn der Brutsaison (bis einschließlich Ende Februar), im räumlichen Umfeld / in angrenzenden Waldbereichen bzw. an Altbaumbeständen im Umfeld
- Ausbringung der Kästen in Gruppen von 3 artspezifischen Nisthilfen bei koloniebrütenden Vögeln, Einzelanbringung bei allen anderen Arten, Vorbeugung einer Konkurrenzsituation zwischen den Arten
- Fluglochdurchmesser der Arten sind zwingend zu beachten
- die Anbringung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie mit den jeweiligen Grundstückseigentümern
- Anbringung in unterschiedlichen Höhen (>3-4m Schutz vor Vandalismus, Diebstahl), südöstliche/ östliche Exposition der Kästen
- es ist ein Mindestabstand von potentiellen Stör- und Gefahrenquellen einzuhalten – mind. 100m
- nächtliche Beleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß einzuschränken (nur Straßenlaternen, keine Leuchtreklame)
- an Standorten von Kasten tragenden Bäumen sowie Gebäuden sind die Kästen dauerhaft in einer 100m störungsarmer Pufferzone zu erhalten und zu schützen

Unterhaltungspflege:

- alle 5 Jahre Prüfung auf Funktionsfähigkeit der Kästen außerhalb der Besatzzeit (Nov.- Jan.)
- jährliche Reinigung der Kästen außerhalb der Besatzzeit (Nov.- Jan.)

Bezeichnung des Projektes Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" im OT Neuendorf	Maßnahmenblatt	Vorgezogene Artenschutzmaßnahme CEF 3
<u>Lage der Maßnahme:</u> in den Kompensationsflächen A1, A2, A3 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald		
Gemeinde Lütow, Gemarkung Neuendorf W, Flur 3: Flurstücke 36/4, 34/1; und teilweise: 35, 34/2, 33, Flur 11: Flurstücke 53/3, 53/4, 53/5; und teilweise: 55/2, 55/1		
Konflikt: Gefährdung durch Rodung und Gebäudeabbruch		
Maßnahme: Anlage von Steinriegeln/ Gesteins- und Sandaufschüttung/ Anlage grabbarer sandiger Rohbodenstandorte		

Beschreibung:Installation von Eiablage- und Ruheplätzen/ Winterquartieren

In den Kompensationsflächen A1, A2 und A3 sind vereinzelt Gesteins- und Sandaufschüttungen aufzubauen. Rohbodenflächen in grabbaren Böden zur Eiablage sind durch entsprechende rotierende Pflegemaßnahmen zur Schaffung eines Flächenmosaiks mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien umzusetzen.

Maßnahmenumsetzung:

- Steinschüttungen in 2- 3 m Breite, 5- 10m Länge, ca. 1m Höhe
- autochthones Gestein ist zu verwenden
- Empfehlung nach GRENZ (2010) auf 60-80m sind ca. 8 Steinhaufen incl. Sandkranz anzulegen
- innerhalb des Sandkranzes ist der nährstoffreiche Oberboden zu entfernen, um das Überwachsen mit Vegetation zu verhindern
- Aufbau: der innere Bereich sollte gröbere Steine aufweisen (20- 40cm) und mit kleineren Steinen bedeckt sein (10-20cm), der Randbereich ist mit einem Sandkranz zu versehen von mind. 30cm Breite und 20cm Höhe
- Ausbringung von Versteckmöglichkeiten (Totholzhaufen)
- Anlage von weiteren Habitaten im direkten Umfeld
- Maßnahmendurchführung während der Winterruhe
- Durchführung von Erdarbeiten nur nach Beendigung der Winterruhe
- die Maßnahmen sind in ausreichender Entfernung von beschattenden Gehölzen umzusetzen, in sonnenexponierter Ausrichtung
- Anlage von Rohbodenflächen erfolgt während der Aktivitätszeit (Mitte April- Mitte Mai)
- Rohbodenflächen sind ggf. abzuschieben/ abzuplaggen zur Schaffung von Eiablageplätzen
- es ist ein Mindestabstand von potentiellen Stör- und Gefahrenquellen einzuhalten – mind. 100m

Unterhaltungspflege:

- partielle zeitlich gestaffelte Mahd oder Beweidung mit Schafen oder Ziegen, die Mahd darf nicht das gesamte Habitat auf einmal betreffen
- einmalige Mahd im Winter
- bei Sommermahd Einsatz von Balkenmäher mit Mahdhöhe von > 15cm (BLANKE 2010)
- kein Mulchen des Mahdgutes

Bezeichnung des Projektes Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" im OT Neuendorf	Maßnahmenblatt	Vorgezogene Artenschutzmaßnahme CEF 4
<u>Lage der Maßnahme:</u> in den Kompensationsflächen A1 und A3 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald		
Gemeinde Lütow, Gemarkung Neuendorf W, Flur 3: Flurstücke 36/4, 34/1; und teilweise: 35, 34/2, 33, Flur 11: Flurstücke 53/3, 53/4, 53/5; und teilweise: 55/2, 55/1		
Konflikt: Gefährdung durch Rodung und Gebäudeabbruch		
Maßnahme: Anlage von Sitzwarten für Greifvögel/ Verbesserung der Nahrungshabitate		

Beschreibung:Anlage von Sitzwarten für Greifvögel/ Verbesserung der Nahrungshabitate

In der Fläche sind keine Bruthabitate betroffen. Auf Grund der Größe des Aktionsradius einiger Greifvögel ist eine flächendeckende Neuanlage / Optimierung von Nahrungshabitaten nicht möglich und sinnvoll. Die Lebensraumkapazität kann aber durch mehrere punktuelle, verteilte Maßnahmenflächen qualitativ erhöht werden.

Maßnahmenumsetzung:

- es ist ein Mindestabstand von potentiellen Stör- und Gefahrenquellen einzuhalten – zwischen 200m und 300m
- in den Kompensationsflächen A1 und A3 ist je 2.000 m² mindestens 1 Sitzwarte zu errichten, diese sind auch geeignet um die Gehölzanpflanzungen vor Schäden zu bewahren (u.a. durch Mäuse)
- nach Absprache mit den Landwirten der angrenzenden Ackerflächen, sind Getreide- und Rapsstoppeln abzuhäckseln
- in den angrenzenden Randbereichen kann durch Mahd ein kurzrasiger Bereich zur Erleichterung der Nahrungssuche bereitgestellt werden
- Standorte der Sitzwarten in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde

Unterhaltungspflege:

- regelmäßige Mahd der Randbereiche
 - 2 jährliche Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Sitzwarten
-

Bezeichnung des Projektes Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lütower Weges" im OT Neuendorf	Maßnahmenblatt	Vorgezogene Artenschutzmaßnahme CEF 5
<u>Lage der Maßnahme:</u> Anlage von Lerchenfenstern Gemeinde Lütow, Gemarkung Neuendorf W, Flur 3: Flurstück 33		
Konflikt: Habitatverlust durch Inanspruchnahme von Ackerflächen		
Maßnahme: Anlage von Lerchenfenstern		
Beschreibung: <u>Anlage von Lerchenfenstern</u> Durch die Inanspruchnahme von Ackerflächen werden potentielle Bruthabitate der Feldlerche zerstört. Durch die Anlage von Lerchenfenstern in den angrenzenden Ackerflächen sollen den potentiell vorkommenden Brutpaaren alternative Bruthabitate zur Verfügung gestellt werden.		
Maßnahmenumsetzung: - Lerchenfenster dienen als Anflugschneise und sicherer Landeplatz für Feldlerchen, die dann im umliegenden Getreide ungestört ihre Brutplätze anlegen können - Orientierungswerte pro Paar: Maßnahmenbedarf mind. im Verhältnis 1:1. Totaler Funktionsverlust der 5 zu erwartenden Reviere - Es sind mind. 5 Lerchenfenster mit jeweils ca. 20m² Fläche auf den angrenzenden Ackerflächen, außerhalb des Geltungsbereichs, des Flurstücks 33, Flur 3, Gemarkung Neuendorf W anzulegen - Anlage von kleinen, nicht eingesäten Lücken im Getreide, durch das Aussetzen / Anheben der Sämaschine für ca. 7m, bei 3m breiten Sämaschinen. Ein entsprechender gleichmäßiger Abstand zwischen den Flächen ist einzuhalten, mind. 15m - Anlage der Lerchenfenster erfolgt bevorzugt in über 25cm hochwachsenden Feldkulturen mit sehr dichtem Besatz (Winter-, Sommergetreide, Mais, Raps) - eine Anlage der Fenster durch Herbizideinsatz ist unzulässig - es sind mind. 25 m Abstand zum Feldrand, 50 m Abstand zu Gehölzen und baulichen Anlagen sowie 100m zu Ansitzmöglichkeiten für Greifvögel einzuhalten - Die Fenster werden nach der Aussaat normal, wie der Rest des Schläges bewirtschaftet. Unerwünschter Aufwuchs von Unkräutern ist daher nicht zu erwarten - Empfehlung: Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln und Bioziden und keine mechanische Beikrautregulierung - keine Anlage von Lerchenfenstern in früh zu erntenden Getreidearten wie z.B. Grünroggen		

ANLAGE 2

Bestandsbiotopkartierung M 1: 500