

Umweltbericht

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11
"Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der
Mühlenbergstraße"

Fassung vom 02.04.2024

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELSETZUNG UND GRUNDLAGEN	5
1.1.	VERANLASSUNG UND ZIELSETZUNG	5
1.2.	KARTEN- UND RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
1.3.	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
1.4.	CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES	7
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	8
2.1.	GUTACHTERLICHES LANDSCHAFTSPROGRAMM M-V	8
2.2.	GUTACHTERLICHER LANDSCHAFTSRAHMENPLAN VORPOMMERN.....	10
2.3.	NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	14
2.4.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	16
3	METHODIK	17
4	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	19
4.1.	SCHUTZGUT BODEN.....	19
4.2.	SCHUTZGUT FLORA, FAUNA UND BIODIVERSITÄT	21
4.3.	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	22
4.4.	SCHUTZGUT WASSER	23
4.5.	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	24
4.6.	SCHUTZGUT MENSCH / GESUNDHEIT (INKL. ERHOLUNG)	25
4.7.	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	26
4.8.	SCHUTZGUT FLÄCHE.....	26
4.9.	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN	27
5	PROGNOSE ÜBER DIE UMWELTENTWICKLUNG BEI NICHT- DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)	28
6	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG	28
6.1.	(INTERNE) VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN	28
7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	29
8	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	30
9	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1 Gemeinde Lütow und Verortung im OT Neuendorf o.M.....</i>	<i>6</i>
Abbildung 2 Räumlicher Geltungsbereich 1. Änderung B-Plan Nr. 11.....	7
Abbildung 3 Gutachterliches Landschaftsprogramm MV, Karte VII	9
Abbildung 4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Karte I	10
Abbildung 5 Naturpark "Insel Usedom" (NP 5)	14
Abbildung 6 Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" (LSG 28).....	15
Abbildung 7 Auszug der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes o.M.....	16
Abbildung 8 Bodenübersichtskarte (BÜK 200) o.M	19

1 ANLASS, ZIELSETZUNG UND GRUNDLAGEN

1.1. Veranlassung und Zielsetzung

Ziel der 1. Änderung des B-Planes soll die Schaffung eines einzelnen Ferienhauses, die Schaffung eines Empfangsgebäudes für die Gutsanlage mit integrierten Räumlichkeiten für ein Architekturbüro und die Ausweisung von PKW-Stellflächen mit teilweise öffentlicher Nutzung sein. Damit verbunden soll der ansässige Gewerbebetrieb des Beherbergungsgewerbes "Gutshaus Neuendorf" erweitert werden. Dieses Ziel verfolgt die Grundsätze des LEP M-V und des RREP 2010, da in diesen Planungsgrundlagen das Gebiet einerseits als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgelegt ist und andererseits auf einen Punkt des RREP 2010, die Wiedernutzbarmachung von Gutsanlagen für touristische Funktionen (Punkt 3.1.3 (11)), hingewirkt wird. Außerdem sollen auf den vorhandenen Grünflächen die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich in die Natur und Landschaft geschaffen werden.

1.2. Karten- und Rechtsgrundlagen

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

Die Festsetzungen und die Hinweise der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beruhen auf folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)
- Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)
- Denkmalschutz nach Landesrecht (DSchG M-V)
- Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
- 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütow
- Bebauungsplan Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße"

1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

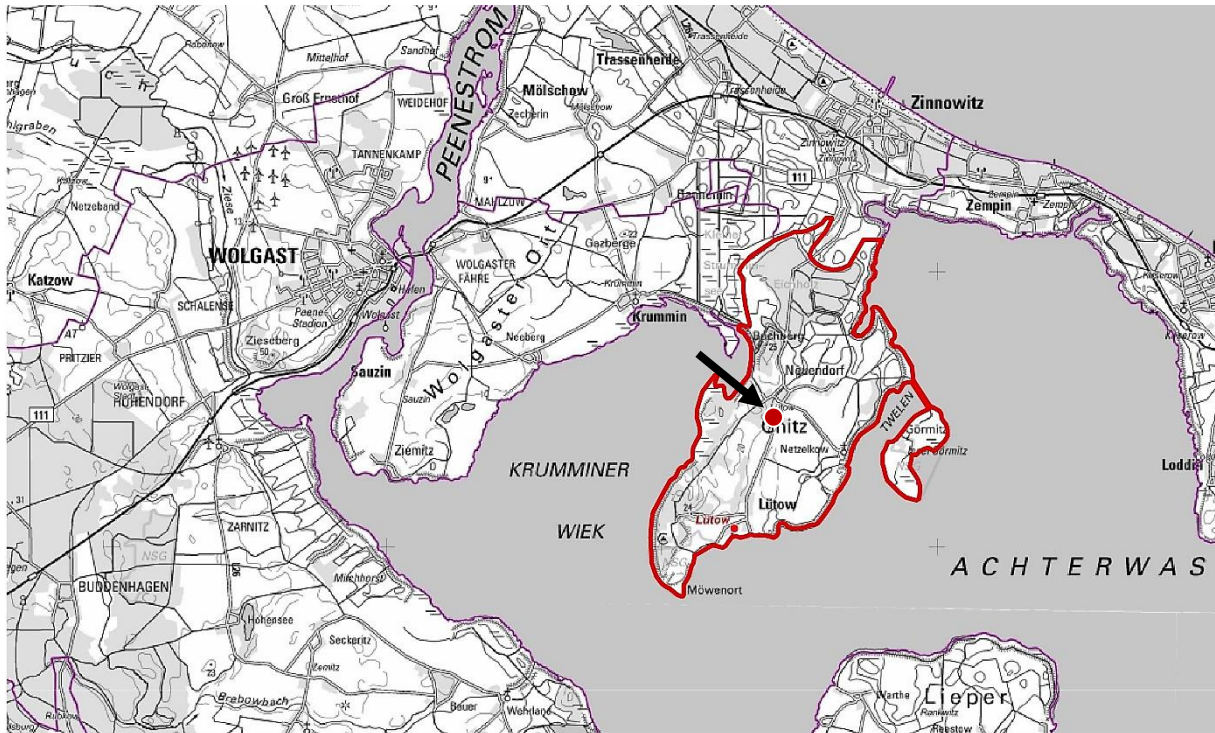


Abbildung 1 Gemeinde Lütow und Verortung im OT Neuendorf o.M

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

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

Der räumliche Geltungsbereich ist zeichnerisch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um das Flurstück 91/3 der Gemarkung Neuendorf W, Flur 12.

Der Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" der Gemeinde Lütow umfasst eine Fläche von 4.272 m².

Räumlich umgrenzt wird das Planungsgebiet wie folgt:

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

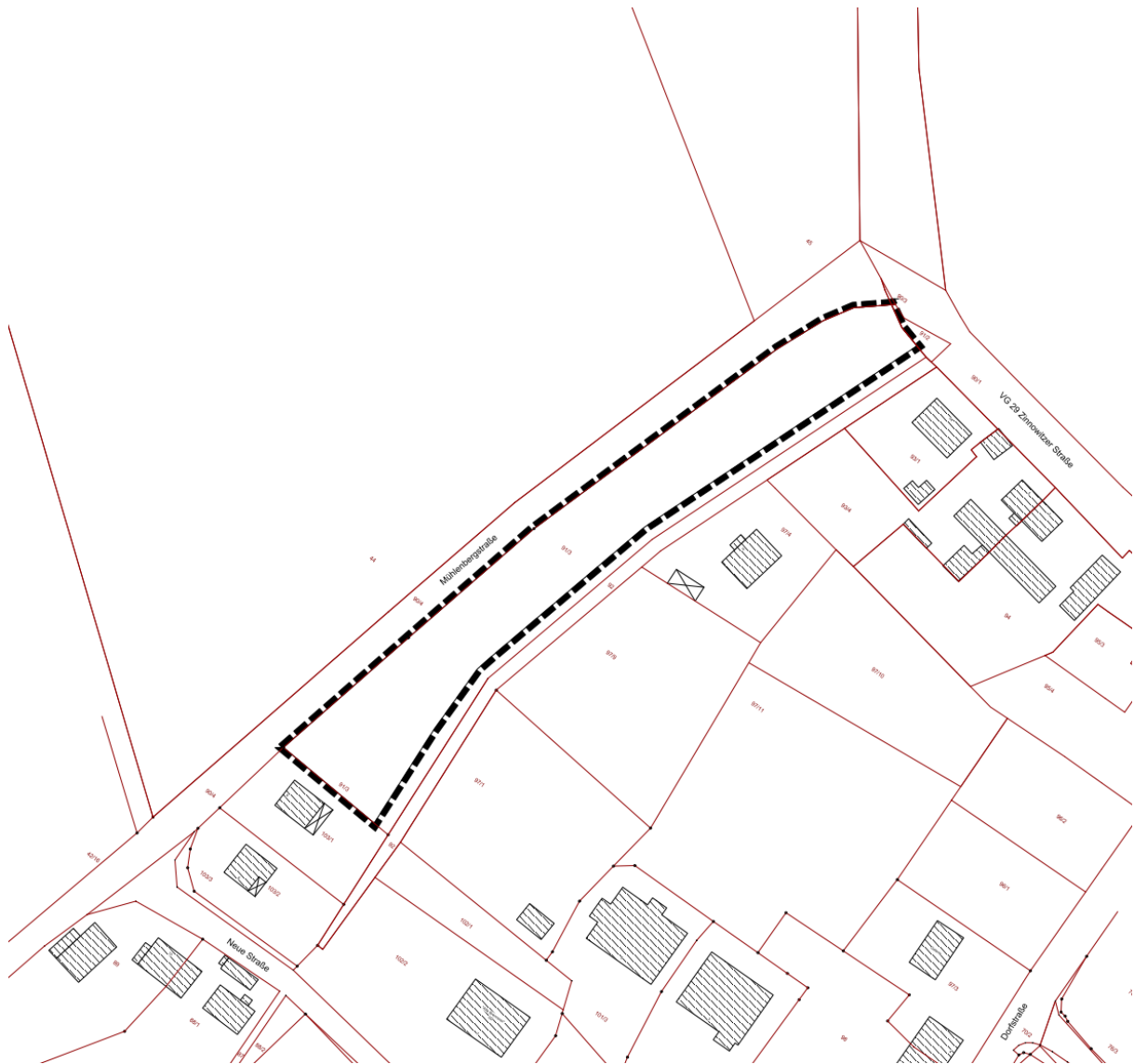


Abbildung 2 Räumlicher Geltungsbereich 1. Änderung B-Plan Nr. 11

1.4. Charakteristik des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten des Ortsteils Neuendorf an der Mühlenbergstraße. Das Gebiet ist zum größten Teil durch Grünflächen und die Erschließungsflächen des "Neuen Gutshauses" der Gutsanlage Neuendorf geprägt

Umgeben ist das Gebiet im Süden, Osten und Norden vom Siedlungsgefüge der Ortslage Neuendorf. Im Westen schließen sich auf der gegenüberliegenden Seite der Mühlenbergstraße Ackerflächen an.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1. Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V

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

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

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

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

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

Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung

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

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

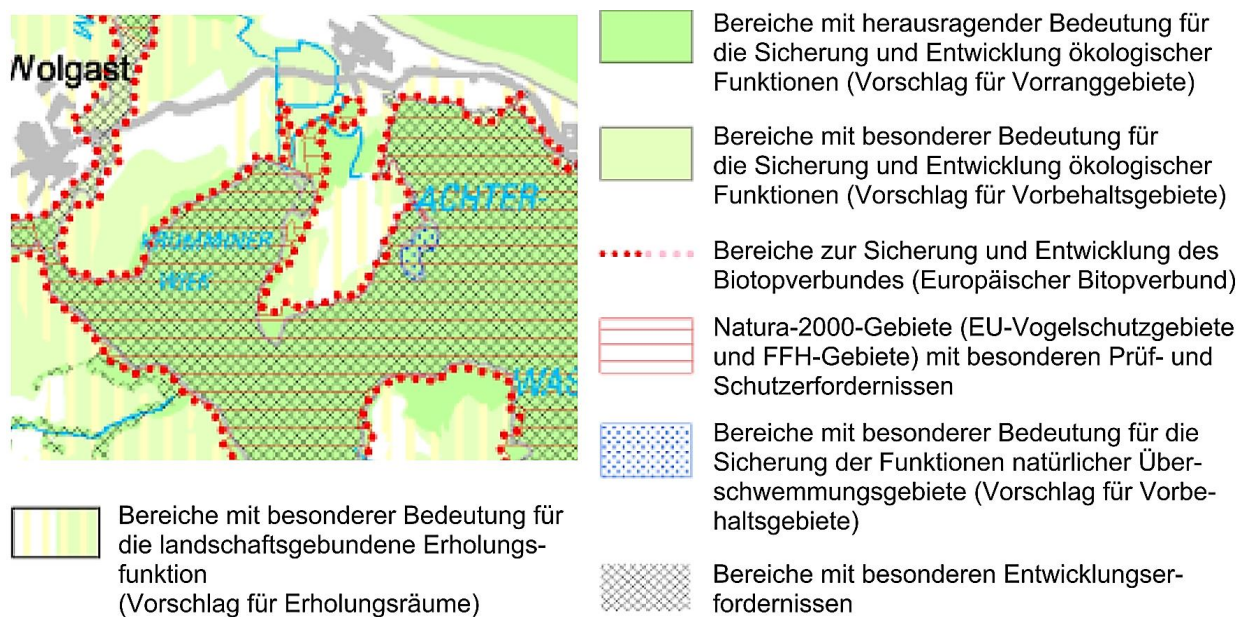


Abbildung 3 Gutachterliches Landschaftsprogramm MV, Karte VII

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

2.2. Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

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

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

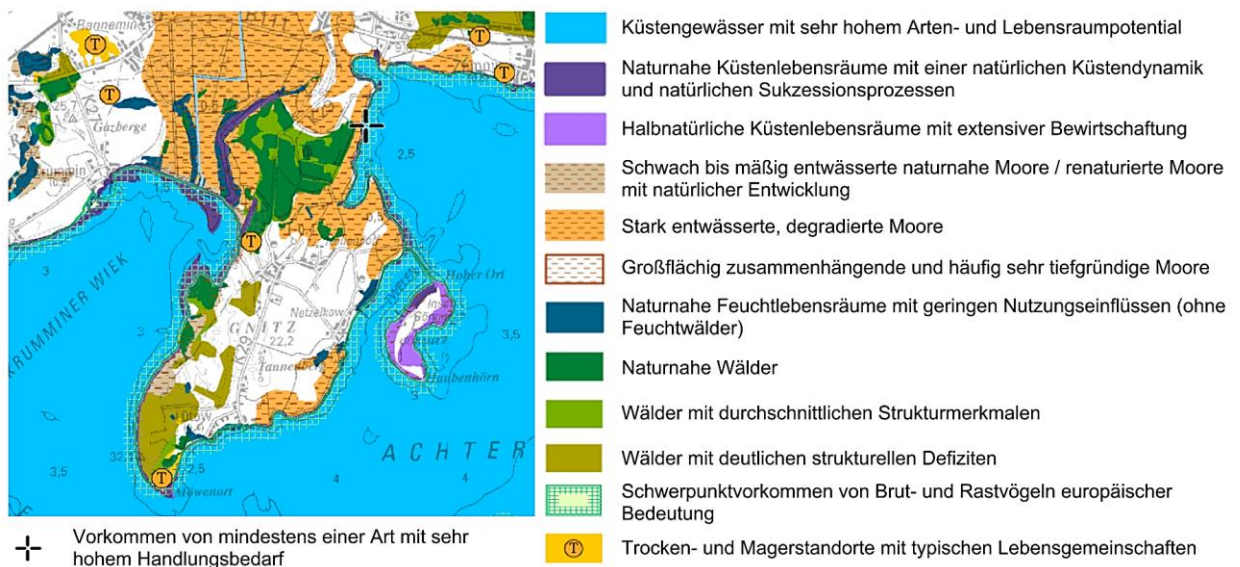


Abbildung 4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Karte I

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

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

Die Prognose der zukünftigen Entwicklung von Arten und Lebensräumen wird vor allem durch den Einfluss des Klimawandels und des Menschen beeinflusst. Es ist mit Veränderungen in der Artenzusammensetzung, mit einem Anstieg des Wasserspiegels mit

entsprechendem Habitatverlust, mit dem Absinken des Grundwasserspiegels und dadurch unterversorgten Feuchtgebieten und Mooren und mit Temperaturerhöhungen zu rechnen.

Die Prognose der zukünftigen Entwicklung von Arten und Lebensräumen wird vor allem durch den Einfluss des Klimawandels und des Menschen beeinflusst. Es ist mit Veränderungen in der Artenzusammensetzung, mit einem Anstieg des Wasserspiegels mit entsprechendem Habitatverlust, mit dem Absinken des Grundwasserspiegels und dadurch unterversorgten Feuchtgebieten und Mooren und mit Temperaturerhöhungen zu rechnen.

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

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

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

Arten und Lebensräume

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

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

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

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

Boden

Generell wurden für das Naturgut Boden vier Leitlinien vorgegeben. Diese legen fest, dass der Verbrauch des Bodens so gering wie möglich gehalten werden und die Versiegelung soweit wie möglich begrenzt werden soll. Die natürliche Vielfalt an Bodenarten und -typen

sowie Oberflächenformen soll erhalten und die natürlichen Funktionen gesichert werden. Naturnahe, unentwässerte und mäßig entwässerte Moorböden sollen in ihrem Zustand zumindest erhalten werden. Durchströmungs- und Küstenüberflutungsmoore sollen auf nationaler Ebene geschützt werden, gleiches gilt für die oligo- bis mesotrophen Niedermoores / Sümpfe sowie für die Regen- und Zwischenmoore. In dem Zusammenhang soll auch eine Erhöhung der Grundwasserstände erreicht werden. Als letzte Leitlinie sollen seltene und geowissenschaftlich bedeutsame Böden, natur- und kulturhistorisch bedeutsame Böden sowie morphogenetische Bildungen besonders geschützt werden.

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

Wasser

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

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

Klima und Luft

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

Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft

Für die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft werden folgende Leitlinien festgelegt: Die Landschaftsbereiche mit einer hohen Bedeutung für das Landschaftserleben sollen vorrangig vor Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

(Zersiedelung, Zerschneidung, landschaftsuntypische bauliche Anlagen) geschützt werden. Bereiche mit einer geringen landschaftlichen Qualität sollen in Bezug auf das Natur- und Landschaftserleben entwickelt werden. Des Weiteren sollen die landschaftstypischen Strukturelemente (u.a. Alleen, Hecken, Baumreihen, Feldgehölze) im Sinne der landschaftlichen Vielfalt geschützt, gepflegt und entwickelt werden, gleiches gilt für die Zeugnisse der glazialen Landschaftsentstehung (Relief, Oszüge, Sölle) und der kulturhistorischen Entwicklung (Großstein- und Hügelgräber, Burgwälle, Schlösser, Guts- und Parkanlagen usw.). Die in vielen Bereichen unzerschnittene und ungestörte Landschaft soll erhalten bleiben.

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

Landschaftlicher Freiraum

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

2.3. Natur- und Landschaftsschutz

Die Gemeinde Lütow liegt in diversen internationalen, nationalen und landeseigenen Schutzgebieten bzw. wird von diesen umgeben. Dazu gehört der Naturpark "Insel Usedom", das Europäische Vogelschutzgebiet "Peenestrom und Achterwasser", das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet "Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff", die Naturschutzgebiete "Südspitze Gnitz" und "Insel Görmitz" und das Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel". Das umliegende Küstengewässer befindet sich im SPA-Gebiet "Peenestrom und Achterwasser".

Naturpark "Insel Usedom" (NP 5)

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

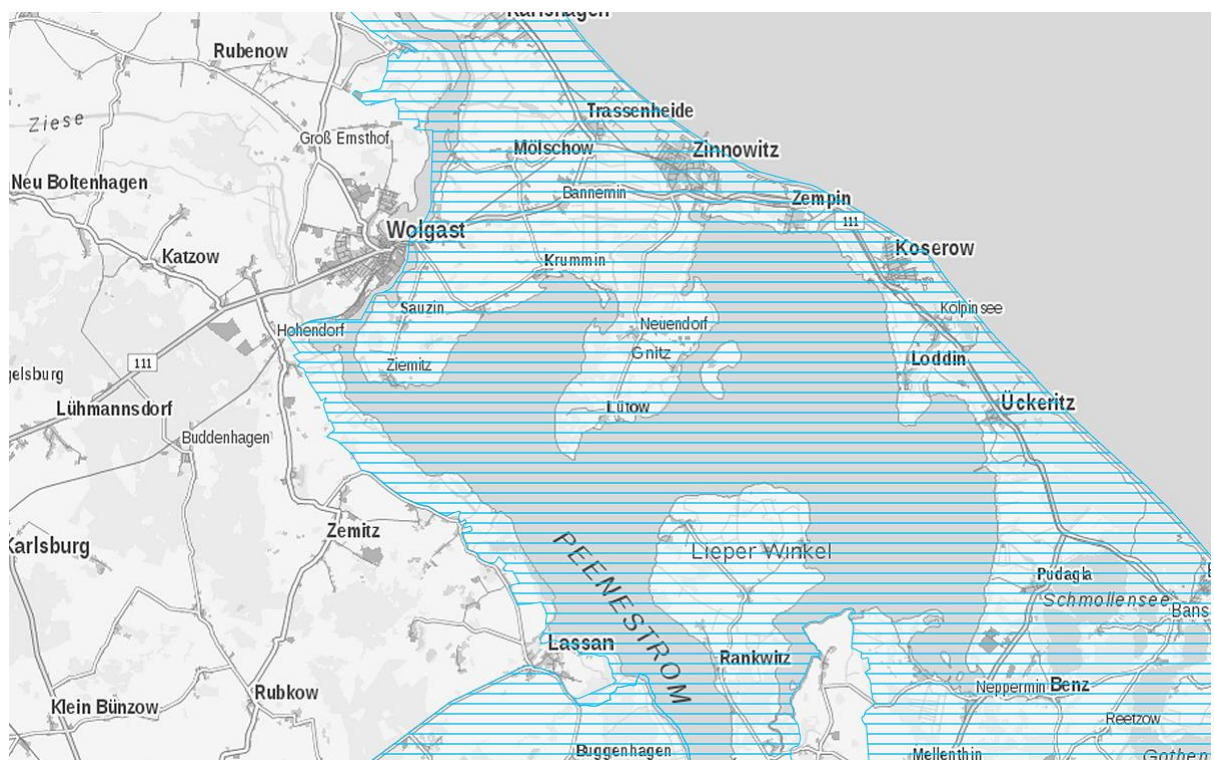


Abbildung 5 Naturpark "Insel Usedom" (NP 5)

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

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

Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" (LSG 28)

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

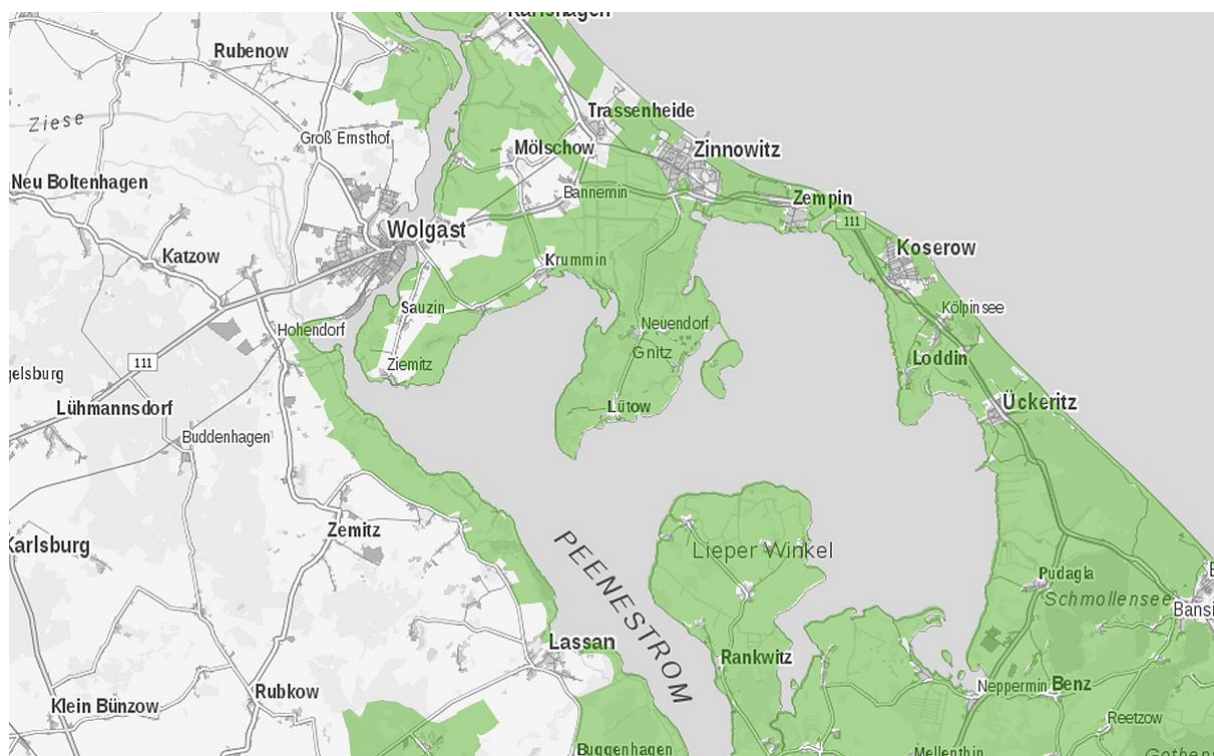


Abbildung 6 Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" (LSG 28)

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

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

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

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

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

Verboten ist insbesondere:

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

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Lütow liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

2.4. Flächennutzungsplan (FNP)

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des B-Plans Nr. 11 gilt die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lütow. Diese weist für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "FeWo" aus.



Abbildung 7 Auszug der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes o.M

3 METHODIK

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

Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichts orientiert sich wie folgt:

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

Im 1. Kapitel erfolgt eine inhaltliche Kurzdarstellung des Planungsanlasses und -ziele des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow sowie eine Erläuterung der Vorgehensweise des Umweltberichtes als auch die Beschreibung der räumlichen Lage des B-Plan-Geltungsbereiches.

- **Darstellung der übergeordneten Planungen**

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

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

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

Tabelle 1 Bewertungsschema¹

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

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

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

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

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

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

- **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

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

- **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Hierbei werden alternative Planungsmöglichkeiten erläutert.

- **Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichtes werden im Kapitel 8 zusammengefasst.

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

4.1. Schutzgut Boden

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

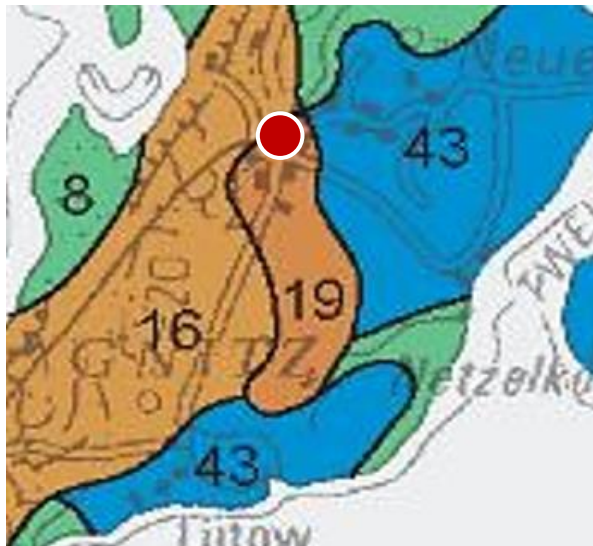


Abbildung 8 Bodenübersichtskarte (BÜK 200) o.M

Im Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplanes befinden sich Löss – Braunerde und Parabraunerde (Ziffer 19, siehe oben). Diese besitzen eine mittlere Wasserspeicherefähigkeit und im Allgemeinen einen ausgeglichenen Wasserhaushalt. Zudem eignet sich diese Bodenform für eine tiefe und relativ leichte Bearbeitbarkeit.

Tabelle 2 vorkommende Bodenformen im Plangebiet

vorkommende Bodenform	aktuelle Nutzungen	Ertragssicherheit Bodenform	vorhandene Beeinträchtigungen
Löss, sandig – Braunerde/- Parabraunerde	- unbebaute Grünflächen - Privatstraße mit einigen PKW-Stellplätzen	- kaum eingeschränkte Anbaueignung - bei entsprechender Düngung mittlere bis z.T. hohe Ertragspotenz - verhältnismäßig ertragssicherer Standort	- Versiegelung durch vorhandene Zuwegung und Pkw-Stellflächen

Bodenfunktionsbewertung unter Berücksichtigung aktuelle Nutzung und Planung

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

Tabelle 3 Bewertung Bestand und Planung

betreffende Bodenart	Biotische Standortfunktion		Regler- und Speicherfunktion		Filter- und Pufferfunktion		Empfindlichkeit (Gesamtbewertung)	
	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung
Löss - Braunerde	1	0,5	1	0,5	1	0,5	1	0,5

Auswirkungen durch die Planung

Die Festsetzung von Bauflächen sowie PKW-Stellplätzen ist zwangsläufig mit der Versiegelung des natürlichen Bodens verbunden. Die gravierendsten Auswirkungen der Planung bestehen in der mit der Überbauung verbundenen Versiegelung bislang unbebauter Flächen im Nordosten und Südwesten des Geltungsbereiches. Hierdurch entsteht der Verlust aller Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe). Die PKW-Stellflächen sind als Schotterrasenfläche herzustellen. Hierbei werden die Bodenfunktionen zwar eingeschränkt, gehen jedoch nicht völlig verloren.

Wegen der zusätzlichen Belastung des Bodens durch Versiegelung ist für das Schutzgut in den bislang unbebauten Flächen eine hohe Erheblichkeit zu erwarten. Da dies jedoch nur einen kleinen Teil der Gesamtfläche betrifft (340m² für die Bebauung), ist insgesamt von einer **mittelschweren Erheblichkeit** auszugehen.

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

4.2. Schutzgut Flora, Fauna und Biodiversität

Der bebaute Teilbereich des Plangebietes ist sowohl als Standort für Pflanzen als auch als Lebensraum für Tiere als nicht besonders wertvoll einzuschätzen. Die vorhandene Vegetation entspricht im Wesentlichen den anthropogenen Nutzungsformen: Grünflächen mit Scherrasen und ein intensiv bewirtschafteter Entwässerungsgraben.

Gesetzlich geschützte Biotope kommen im Planungsraum nicht vor. Jedoch befinden sich in der äußeren Wirkzone ein geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V.

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

Eine Gefährdung von bedrohten und geschützten Arten kann nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Die unzureichende Habitatausstattung im Geltungsbereich und die bereits vorhandene starke anthropogene Beeinflussung des Gebietes lassen den Schluss zu, dass ein Vorkommen von störungsempfindlichen Arten ausgeschlossen werden kann.

Auswirkungen durch die Planung

Durch die Schaffung neuer Bauflächen und eines teilversiegelten PKW-Stellplatzes gehen vorhandene Grünflächen, die Kleinstlebewesen (Insekten, Spinnentiere u.ä.) verloren. Zudem entstehen während der Bauphase betriebsbedingte Emissionen (Schadstoffe, Staub und Lärm).

Aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung, der bereits bestehenden Beeinträchtigungen und der geringen Wahrscheinlichkeit für das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten, ist insgesamt mit Auswirkungen von einer **geringen Erheblichkeit** zu rechnen.

4.3. Schutzgut Klima und Luft

Regionalklimatisch gesehen befindet sich der Planungsraum im Klimabezirk "Ostseeküstenklima". Das Klima dieser Region weist kontinentale und maritime Merkmale auf. Das milde gemäßigte Meeresklima mit warmen Sommern und milden, feuchten Wintern ist hier jedoch vorherrschend. Durch das Land-See-Windsystem zwischen großen Wasserflächen und Landmassen herrscht im Geltungsbereich selten Windstille. Am Tag weht ein Seewind (vom Meer zum Land) und in der Nacht ein Landwind (vom Land zum Meer). Dieser Kreislauf entsteht durch die unterschiedlich schnelle Erwärmung tags zwischen Land- und Wassermassen sowie die unterschiedliche schnelle Abkühlung nachts zwischen Land- und Wassermassen. Die Jahresmittelwerte der Temperaturen sind trotz plötzlich auftretender Wetterwechsel im Winter und Sommer relativ ausgeglichen. Die mittlere Höchsttemperatur liegt im Sommer bei 20°C und im Winter bei knapp unter 0°C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 575 und 600 mm pro Jahr.

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

Besondere Bedeutung kommt den umliegenden Ackerflächen zu, die für die Produktion von Kaltluft maßgeblich sind. Zudem ist die Windintensität durch die offene Randlage erheblich hoch. Vorbelastungen der Luftqualität bestehen durch die vorhandenen Erschließungsstraßen kaum.

Auswirkungen durch die Planung

Da Grünflächen als Kaltluftentstehungsgebiete gelten, könnte durch die Ausweisung von Bauflächen und eines PKW-Stellplatzes im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 die Entstehung von Kaltluft teilweise unterbunden werden. Auf die bioklimatischen Verhältnisse in der Umgebung des Bebauungsplanes hat die Planaufstellung aufgrund der geringen Ausdehnung allerdings keinen Einfluss. Zudem ist das Planungsgebiet von Ackerflächen im Umland umgeben, sodass die Kaltluftentstehung und die damit verbundene Klimatisierung der Ortslage weiterhin gegeben sein wird. Hinsichtlich der Frage des Luftaustausches bzw. des Luftabflusses können Barrierewirkungen durch neue Gebäudekörper entstehen, die in der Folge den Kalt- und Frischluftstrom unterbinden würden. Durch die Ausweisung eines PKW-Stellplatzes auf den festgesetzten Flächen könnte es zu einem Anstieg der Belastung durch Schadstoffimmissionen kommen. Es ist jedoch festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen insbesondere des ruhenden Verkehrs in der Umgebung bereits sehr hoch ist. Zuwider der verkehrsrechtlichen Situation an der Mühlenbergstraße befindet sich hier regelmäßig zu den touristischen Saisonzeiten straßenbegleitend beidseitig eine hohe Anzahl an parkenden PKW. Da ein Teil der ausgewiesenen PKW-Stellflächen der öffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden soll, ist nicht davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen wesentlich erhöht wird, sondern vielmehr eine Entspannung der Verkehrssituation an der Mühlenbergstraße unterstützt werden kann.

Ausschließlich auf die direkt betroffene Fläche bezogen, dürfte die Auswirkung der Planung auf das Mikroklima von **geringer Erheblichkeit** sein.

4.4. Schutzgut Wasser

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

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

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Der Boden des Geltungsbereiches ist für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Hier besteht eine relativ hohe Grundwasserneubildungsrate von >200-250 mm/a. Doch durch die vorhandenen Bodenstrukturen und die bereits bestehenden Versiegelungen und Teilversiegelungen wird die Grundwasseranreicherung maßgeblich verringert. Der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bei >2-5 m. Das potentiell nutzbare Dargebot an Grundwasserressourcen ist im Untersuchungsgebiet weitestgehend hydraulisch eingeschränkt. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Entwässerungsgraben, welcher regelmäßig vom zuständigen Wasser- und Bodenverband bewirtschaftet wird. Die hierfür erforderlichen Geh- und Fahrrechte sind bereits im rechtskräftigen B-Plan Nr. 11 festgesetzt und werden in der vorliegenden 1. Änderung nicht verändert.

Auswirkungen durch die Planung

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

Unter Berücksichtigung der hohen Empfindlichkeit des Schutzgutes wird hier wegen der Kleinteiligkeit der Flächen von einer **geringen Erheblichkeit** ausgegangen.

4.5. Schutzgut Landschaftsbild

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

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plan Nr. 11 befindet sich nicht im **Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Insel Usedom mit Festlandgürtel"**, grenzt jedoch an. Der Schutzzweck lautet: Erhaltung der vielfältigen Kulturlandschaft mit den Küstenbiotopen, naturnahen Wäldern, Offenlandschaften, Gewässer-, Moor- und Feuchtbiotopen und den Trocken- und Magerrasenstandorten. Zudem soll die Erholungsfunktion erhalten bleiben.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist vorwiegend flach und in Richtung Norden steigt das Gelände außerhalb des Geltungsbereichs an. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine noch junge Allee aus Linden, diese wurde im B-Plan Nr. 11 als zu erhalten festgesetzt.

Durch die vorgesehene Siedlungserweiterung wird nur untergeordnet ein landschaftsbildprägender Raum beansprucht. Der überwiegende Anteil des Planungsgebietes befindet sich aus städtebaulicher Sicht bereits im Siedlungsraum und nur eine untergeordnete Rolle in der Landschaftsbildbewertung.

Auswirkungen durch die Planung

Insgesamt kann die Wahrnehmbarkeit des Planungsgebietes als Bestandteil des gesamten Landschaftsbildes als von eher untergeordneter Natur bezeichnet werden. Eine Erheblichkeit des Eingriffs besteht nicht, zumal durch die Planung keine Inanspruchnahme von Gebieten von besonderer Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild erfolgt.

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

4.6. Schutzgut Mensch / Gesundheit (inkl. Erholung)

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

Durch die Schaffung von neuen halböffentlich nutzbaren Grünflächen kann eine Steigerung der Erholungsfunktion erreicht werden.

Auswirkungen durch die Planung

Für den Geltungsbereich selbst hat die Planung keine relevanten Auswirkungen. Die vom Bebauungsplan ausgehenden Auswirkungen auf Aspekte des Gesundheitsschutzes sind als minimal einzustufen. Aufgrund der Neuausweisung von Grünflächen kann die Erholungsfunktion gesteigert werden.

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

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

4.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Mit archäologischen Fundstellen und Bodendenkmälern ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht zu rechnen, zufällige Funde sind jedoch jederzeit möglich. Baudenkmäler bzw. sonstige Sachgüter sind im Untersuchungsgebiet bzw. direkt angrenzend dazu nicht bekannt. In einer Entfernung von ca. 100m zum südlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal des ehemaligen Turmhügels. Ein Einfluss auf das Bodendenkmal durch die Planung ist jedoch nicht zu erwarten.

Die in der Region häufig vorkommenden Gutshäuser und -anlagen stellen ein Kulturgut dar und umfassen meist auch Baudenkmäler. Ein Baudenkmal befindet sich nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, die Flächen gehören jedoch zum Gesamtkomplex der Gutsanlage Neuendorf.

Auswirkungen durch die Planung

Da innerhalb des Geltungsbereichs keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen sind, ist von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut auszugehen.

4.8. Schutzgut Fläche

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

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

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

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst 7.337 m² und wird nur in Teilbereichen bebaut. Die PKW-Stellflächen sollen als Schotterrassen angelegt werden. Hierdurch wird die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert.

Auswirkungen durch die Planung

Durch die zusätzliche Ausweisung von Bauflächen werden unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, jedoch entsteht durch den Bezug zum bereits vorhandenen Siedlungsgefüge eine verhältnismäßig flächenschonende Alternative zur Ausweisung neuer Bauflächen im Vergleich zur Ausweisung auf bisher nicht anthropogen beeinflussten Flächen. Insgesamt ist mit Auswirkungen von einer **geringen Erheblichkeit** zu rechnen.

4.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Im Zuge der Siedlungserweiterung auf Grünflächen führt der Verlust des unbebauten Bodens und den damit verbundenen Speicher- und Reglerfunktionen zwangsläufig zu negativen Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate, wobei es gleichzeitig zu einer Veränderung des Mikroklimas in Form einer erhöhten Verdunstungsrate kommt, was seinerseits zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen kann. Veränderungen des Grundwasserhaushaltes und somit der Menge des pflanzenverfügbaren Wassers führen unmittelbar zu Veränderungen der Vegetationszusammensetzung. Des Weiteren ist durch die Aufsiedlung des Plangebietes mit einer kleinen Zunahme der Verkehrsmengen im Gebiet mit Auswirkung auf die Schutzgüter Mensch und Klima / Luft zu rechnen. Durch die geplante Flächeninanspruchnahme entsteht kein Verlust bislang landschaftsbildprägender Vegetationsstrukturen. Beeinträchtigungen einzelner Schutzgutfunktionen auch mit minimaler Bedeutung sind trotz dessen ein Eingriff in die Natur. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist durch zusätzliche Bauflächen insgesamt als gering erheblich einzustufen.

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

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

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

6 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG

6.1. (interne) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

- Bezogen auf die Baugrundstücke des Gebietes sind bei einer GRZ von 0,4 60 % der Flächen unversiegelt zu belassen.
- Die ausgewiesenen PKW-Stellflächen sind als Schotterrasen auszuführen.
- Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Boden, der bei der Bebauung abgetragen werden muss, ist nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).
- Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren.
- Das Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.
- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind mit heimischen, standortgerechten Gehölz- und Straucharten sowie mit Rasenflächen landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.
- Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.
- Bei Pflanzungen sind die Abstandsregelungen des Leitfadens Nachbarrecht im M-V sowie die von den Leitungsträgern vorgegebenen Abstände zu beachten.
- Zufallsfunde von Bodendenkmälern während der Bauarbeiten müssen gem. § 11 DSchG M-V dem zuständigen Amt direkt mitgeteilt werden.
- Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Lärm sind die gültigen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einzuhalten.
- Hinweis zum Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2007).

7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

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

Um die prognostizierte Entwicklung der Flächen, ihrer Eingriffe und der vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 prüfen zu können, führt die Gemeinde eine Kontrolle zur Überprüfung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wie bspw. Umsetzung der Pflanzgebote durch.

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" OT Neuendorf können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige, im engeren Sinne unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch oder flächendeckend durch die Gemeinde Lütow permanente überwacht und erfasst werden. Da die Gemeinde Lütow keine umfassende Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

8 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternative planerische Betrachtungsmöglichkeiten sind aus städtebaulichen und infrastrukturellen Gründen nicht erforderlich, da an bereits bestehender Raumnutzung festgehalten wird. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 11 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (1. Berichtigung des FNP).

9 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

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

Vorrangiges Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist die Schaffung eines einzelnen Ferienhauses, die Schaffung eines Empfangsgebäudes für die Gutsanlage mit integrierten Räumlichkeiten für ein Architekturbüro und die Ausweisung von PKW-Stellflächen mit teilweise öffentlicher Nutzung sein.

Für den Geltungsbereich wurde eine schutzgutbezogene Bestandaufnahme und -bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung durchgeführt. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch Versiegelung.

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

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

Tabelle 4 zusammenfassende Bewertung

Schutzgut	Auswirkungen und Beeinträchtigungen	Stufe
Boden	- im Plangebiet besteht bereits eine Vorbelastung durch Versiegelung und anthropogene Nutzung - mit der zusätzlichen Überbauung verbundene Versiegelung bislang unbebauter Flächen = Verlust aller Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe) - Anteil bereits versiegelter Fläche im Plangebiet gering	3
Flora, Fauna und Biodiversität	- Flächeninanspruchnahme von geringwertigen Biotopen, derzeit größtenteils artenarmer Zierrasen sowie teilversiegelte Wege - das Vorkommen streng geschützter Arten ist auf Grund der Habitat-ausstattung eher unwahrscheinlich	2
Klima und Luft	- geringe Störung der Kaltluftentstehung, jedoch ohne nachhaltige Auswirkungen, Beeinflussung des Mikroklimas durch Bebauung und Versiegelung - untergeordnete Barrierewirkung beim Luftaustausch und -abfluss durch zusätzliche Baukörper	2
Wasser	- nachhaltiger Verlust an Infiltrationsfläche sowie zusätzliche Grundwasserbeeinträchtigungen durch weitere Überbauung und Versiegelung	2
Landschaftsbild	- aufgrund Vorprägung und Lage ist das Landschaftsbild als mittelwertig einzustufen - Großteil des Plangebietes bereits anthropogen überformt	2
Mensch / Gesundheit (inkl. Erholung)	- keine Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit - für den Menschen würde sich der Erholungswert steigern	0
Kultur- und Sachgüter	- archäologischen Fundstellen und Bodendenkmäler sind nicht betroffen	0
Fläche	- Flächeninanspruchnahme als gering einzuschätzen - keine Inanspruchnahme von unzerschnittenen, unbeeinflussten Flächen	2

Verfasser:

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

Heilbad Heiligenstadt, den 02.04.2024