



Planzeichenerklärung

- Bauweise, Baugrenzen (§22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze

- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund



Stadt Putbus
Außenbereichssatzung
"Güstelitz"
Satzungsfassung

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Putbus vom 13. Dezember 2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung in den Putbusser Nachrichten 12/2010 am 20. Dezember 2010 erfolgt.

Putbus, 26.03.12



Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. S. 17 LPIG beteiligt worden. Die Abschließende Landesplanerische Stellungnahme zum B-Plan liegt mit Datum vom 11. Juli 2011 vor.

Putbus, 26.03.12



Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Putbus hat am 13. Dezember 2010 den Vorentwurf der Außenbereichssatzung „OT Güstelitz“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung beschlossen und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 35 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB bestimmt.

Putbus, 26.03.12



Der Bürgermeister

Der Vorentwurf der Außenbereichssatzung „OT Güstelitz“ und die Begründung dazu haben in der Zeit vom 06.06.2011 bis zum 08.07.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch die Putbusser Nachrichten 05/2011 vom 30. Mai 2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Putbus, 26.03.12



Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.2011 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB).

Putbus, 26.03.12



Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Putbus hat die, im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24. 10. 2011 geprüft. Das Ergebnis ist am 26.12.11 mitgeteilt worden

Putbus, 26.03.12



Der Bürgermeister

Die Außenbereichssatzung „OT Güstelitz“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 24. 10. 2011 von der Stadtvertretung der Stadt Putbus als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.

Putbus, 26.03.12



Der Bürgermeister

Die Satzung über die Außenbereichssatzung „OT Güstelitz“ der Stadt Putbus sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in den Putbusser Nachrichten vom 26.03.2012 bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Putbus, 26.03.12



Der Bürgermeister

Die Satzung über die Außenbereichssatzung „OT Güstelitz“ der Stadt Putbus wird hiermit ausgefertigt und ist am 26.03.2012 in Kraft getreten.

Putbus, 26.03.12



Der Bürgermeister



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53

Tel/Fax: 0721 37 85 64

Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5

Tel: 03831 203 496

Fax: 03831 203 498

www.stadt-landschaft-region.de

stralsund@stadt-landschaft-region.de

Außenbereichssatzung „Güstelitz“

Stadt Putbus / Rügen

Satzung

Außenbereichssatzung "Güstelitz" Stadt Putbus / Rügen

Aufgrund § 35 (6) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.10.2011 folgende Außenbereichssatzung "Güstelitz" erlassen.

§ 1: Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die Flurstücke 7 (teilw.), 6/1 (teilw.) 5, 4 (teilw.) der Flur 2, im Siedlungsbereich Güstelitz. Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1 : 1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Ferner dient die beigefügte Begründung zur weiteren Erläuterung der Satzung.

§ 2: Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3: Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben

Es werden folgende Zulässigkeitsbestimmungen für die in § 2 genannten Vorhaben festgesetzt:

- Gebäude sind nur in den im Lageplan dargestellten Baugrenzen zulässig.
- Die Baukörper haben sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der äußeren Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

§ 4: Hinweise

Im Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung Putbus vom 05.03.2003.

Im Rahmen Bauantrag ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz vorzulegen (§§ 13-18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 12 NatSchAG MV) . Dabei kann von folgendem Ausgleichserfordernis ausgegangen werden. Je angefangene 50 qm zusätzliche Versiegelung ist ein standortheimischer Einzelbaum (Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach

Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

Da das Vorkommen von Fledermäusen nicht komplett ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten an Gebäuden eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

§ 5: Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Putbus, den 26.3.2012



1) Grundsätze

1.1 Geltungsbereich / Lage des Gebietes

Das Gebiet umfasst die Flurstücke 1 bis 31 (bzw. 1, 5, 4 (mit)) der Flur 2. Die Fläche beträgt 0,1 ha.

Das Gebiet liegt in einem Abstand von ...

... von Gärten ...

... von Gärten ...

... von Gärten ...



Abbildung 1: Übersichtskarte des Gebietes

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze.....	4
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets.....	4
1.2) Ziele der Planung.....	5
1.3) Wirkung der Außenbereichssatzung.....	5
1.4) Voraussetzung für den Erlass der Außenbereichssatzung.....	5
1.5) Plangrundlage.....	6
2) Zustand des Plangebiets.....	7
2.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	7
2.2) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet.....	7
2.3) Erschließung.....	8
3) Auswirkungen der Planung.....	9
3.1) Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	9
3.2) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.....	13
3.3) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	15
3.4) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	15
3.5) Nationale Schutzgebiete.....	17

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 7 (teilw.), 6/1 (teilw.), 5, 4 (teilw.) der Flur 2. Die Fläche beträgt 0,8ha.

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von 250 m nördlich der im Zusammenhang bebauten Ortlage von Güstelitz. Es wird begrenzt:

- im Norden und Osten von Gärten sowie angrenzend Wald,
- im Süden von dem erschließenden Weg (Dorfstraße) sowie angrenzend landwirtschaftlichen Nutzflächen.



Abbildung 1: Übersichtsdarstellung (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Das Plangebietes ist nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB soll eine verträgliche Nutzung und Entwicklung bestehender Gebäude für Wohnzwecke erleichtert werden, ohne dass der bestehende Siedlungsbereich bzw. die Bebauung insgesamt dabei räumlich ausgeweitet würde.

Sämtlichen genehmigungspflichtigen Vorhaben (Nutzungsänderung, Umbauten, Ersatzneubauten) im Plangebiet muss derzeit entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplans widersprechen und dass die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten sei. Zulässig ist lediglich der Erhalt bestehender, genehmigter Gebäude ohne (Nutzungs-)Änderung (Bestandsschutz). Damit wird auch die Umnutzung bestehender massiver Gebäude für Wohnzwecke von der Bauordnungsbehörde abgelehnt.

Angesichts der im Plangebiet bereits bestehenden (Wohn)Nutzungen kann jedoch eine gewisse Entwicklung im Bestand zugelassen werden, sofern keine räumliche Ausweitung des bestehenden Siedlungsbereichs erfolgen wird. Die außenbereichstypische Situation ist durch bauliche Maßnahmen bereits so weit verändert worden, dass dem Ziel des § 35 BauGB – die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung – nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden kann. Unter diesen Voraussetzungen erlaubt es das Baurecht einer Gemeinde, mit einer Außenbereichssatzung einzelne Maßnahmen im Außenbereich unter erleichterten Voraussetzungen zuzulassen, der Schutz des Außenbereichs vor weiterer Zersiedelung darf dadurch aber nicht aufgegeben werden. Die Entwicklung des Bereichs zu einem eigenständigen Innenbereich bleibt langfristig ausgeschlossen.

Durch Festsetzung ergänzender Bestimmungen über die Zulässigkeit baulicher Anlagen (z.B. Baufenster) wird die bestandsorientierte Zielsetzung abgesichert.

1.3) Wirkung der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB begründet kein unmittelbares Baurecht, sondern erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB durch die Modifikation von Zulassungsvoraussetzungen. Außenbereichssatzungen haben damit eine positive, die Zulässigkeit bestimmter nicht privilegierter Vorhaben unterstützende Wirkung. Die Satzung bezieht sich folglich ausschließlich auf sonstige Vorhaben im Außenbereich; die Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebs bleibt unberührt.

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (vgl. § 246 (1a) BauGB).

1.4) Voraussetzung für den Erlass der Außenbereichssatzung

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von „Splittersiedlungen“ im Außenbereich ermöglichen. Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die Wohn- und Ferienwohngebäude im Plangebiet können als Siedlungsansatz bzw. als „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ bezeichnet werden. Der obige Begriff beginnt bei kleinen Siedlungsstrukturen und endet vor dem „Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB. Seitens der Rechtsprechung wird in diesem Zusammenhang regelmäßig betont, dass die betreffenden Bebauungszusammenhänge nicht dahingehend qualifiziert sein müssen, dass sie unter den Begriff „Ortsteil“ subsumiert werden können, sondern in ihrem Ausmaß weit dahinter zurück bleiben können. Die Außenbereichssatzung ist also einerseits nur dort zulässig, wo die vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne des § 34 (1) BauGB notwendige Gewicht noch nicht erreicht hat. Andererseits wird die Untergrenze bei Wohnbebauungen gezogen, die gerade noch einen siedlungsstrukturellen Ansatz aufweisen.

Eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung liegt nicht vor. Durch die o.g. Einschränkung soll u.a. der Außenbereich als Produktionsraum der Landwirtschaft erhalten und vor Konflikten mit heranrückender Wohnnutzung geschützt werden. Die von der Satzung begünstigten Bereiche / Ge-

bäude sind nicht landwirtschaftlich genutzt.

Die Satzung greift räumlich nicht über die bestehende Bebauung hinaus, sondern wird lediglich die Umnutzung, Änderung oder Erweiterung bestehender Gebäude bzw. den Neubau am jeweils bisherigen Standort ermöglichen. Damit entspricht die Außenbereichssatzung den gesetzlichen Vorgaben.

Im Rahmen einer Außenbereichssatzung dürfen bereits vorhandene Siedlungsansätze innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden; jedoch ist durch dieses Instrument nicht die Möglichkeit eingeräumt worden, bestehende Siedlungsansätze in den unbebauten Außenbereich hinein zu erweitern (vgl. hierzu OVG NRW 18.11.2004, 7 A 4415/03, ebenso BVerwG vom 13.07.06, 4 C 2.05). Dies ergibt sich auch eindeutig aus dem Wortlaut des Gesetzes – der § 35 (6) BauGB besagt, dass, sofern für das betreffende Gebiet eine Außenbereichssatzung besteht, einem Vorhaben nicht die zu befürchtende Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung entgegengehalten werden kann; die Gefahr einer Erweiterung einer Splittersiedlung, wie sie in § 35 (3) BauGB erwähnt ist, ist ausdrücklich nicht genannt.

Die mit der Satzung vorgezeichnete Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ein Widerspruch bestünde, wenn die Satzung eine räumliche Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung zuließe oder aber starke Immissionen eines Betriebes oder einer Verkehrsanlage zu befürchten wären. Die Außenbereichssatzung „Güstelitz“ begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und lässt keine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH- Richtlinie befürchten (vgl. 3.5). Zudem wird im Folgenden allgemein – wenn auch nur mit deklaratorischer Wirkung – die Umweltverträglichkeit dargestellt (vgl. 3.1) und das zu erwartende Ausgleichserfordernis (vgl. 3.2) berechnet.

1.5) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf der aktuellen Katasterkarte (ALK, Stand 10/2010), der angesichts der Unvollständigkeit der Gebäudeeinemessungen ein Luftbild hinterlegt wurde.



Abbildung 2: Plangebiet

2) Zustand des Plangebiets

2.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet stellt einen vom Ort Güstelitz abgesetzten Siedlungsbereich dar. Der Abstand zur Ortslage beträgt rund 250 m.

Der bebaute Bereich nördlich des erschließenden Weges weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf. Im Einzelnen bestehen

- Flst. 7: zwei Einfamilienwohngebäude mit diversen Nebengebäuden (Schuppen, Stallungen, Unterstände),
- Flst. 6/1: ein in den 90er Jahren neu erbautes Wohn-/Ferienwohngebäude mit vier Einheiten mit einem massiven Nebengebäude,
- Flst. 4: ein Wohngebäude und ein für Ferienwohnzwecke umgebautes früheres Nebengebäude.

In Güstelitz ist ein Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung ansässig. Mit dem Neubau des Betriebssitzes südlich des Weges (Wohngebäude, landwirtschaftliche Halle) wurde der Nutzungsschwerpunkt aus dem bisherigen Siedlungsbereich nördlich des Weges herausverlagert, so dass dieser nicht mehr vorwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.

Der Siedlungsbereich ist mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikationsmedien erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über dezentrale Kleinkläranlagen.

Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 250 m) an der Einmündung des Verbindungsweges in die Dorfstraße.

2.2) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet

Europäische Schutzgebiete



Abbildung 3: FFH DE 1648-302 Küstenlandschaft Südost-Rügen (blau) (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Das Plangebiet liegt mit seinem nördlichen Rand angrenzend an das FFH-Gebiet „Tilzower Wald“ (DE 1646-302). Das Gebiet stellt einen außerordentlich struktur- und reliefenergiereichen Landschaftsausschnitt des innerrügensch Endmoränenzuges mit zahlreichen Laubwaldgesellschaften sowie eingelagerten Kleingewässern und Mooren dar. Eine Verletzlichkeit besteht durch Intensivierung der Forstwirtschaft, Waldumbau, Verringerung des Alt- und Totholzanteils oder Störungen des hydrologischen Systems (jeweils soweit erheblich wirkend). Als Ziel für das Gebietsmanagement wird der Erhalt und teilweise Entwicklung eines Waldkomplexes mit mehreren Waldlebensraumtypen und Vorkommen von Großer Moosjungfer und Kammmolch angegeben.

Landschaftsschutzgebiet Ostrügen

Das Plangebiet ist Bestandteil des LSG Nr. L 81 „Ostrügen“. Das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 gemäß §2 und §6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. Es erstreckt sich über eine Fläche von ca. 47.500 ha und umfasst die Fläche zwischen der östlichen Ostseeküste und einer Linie Kap Arkona - Bergen auf Rügen – Wreecher See, d.h. die östliche Hälfte der Insel Rügen.



Abbildung 4: LSG Ostrügen (grün) und Biosphärenreservat Südost-Rügen (rot schraffiert)
(www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Zum Zeitpunkt der Aufstellung wurden sämtliche größere wie kleinere Ortslagen in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen. In den letzten Jahren wurden in zahlreichen Änderungsverordnungen einzelne Siedlungsbereiche herausgenommen, ohne dass bisher eine generelle Überprüfung stattgefunden hätte.

Mit der Planung soll die bestehende Bodennutzung gesichert werden, so dass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden (keine erhebliche Vergrößerung der Gebäude, keine Ausweitung des Siedlungsbereichs).

Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Vorhaben liegt in einem Abstand von rund 200 m zum Biosphärenreservat Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung).

Geschützte Biotope

Die im Umfeld des Plangebiets liegenden Teiche unterliegen als „Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation“ dem gesetzlichen Biotopschutz:

- RUE04510: permanentes Kleingewässer; Schwimmblattdecken; Phragmites-Röhricht; Gehölz mit 3418 qm,
- RUE04512: temporäres Kleingewässer; Gehölz; Erle; beschattet mit 1160 qm,
- RUE04509: temporäres Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Gehölz; Weide mit 1014 qm.

2.3) Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Dorfstraße sowie über neue Stichwege (als Verkehrsberuhigter Bereich / Mischverkehrsfläche).

Die Trinkwasserversorgung ist durch die bestehenden Anlagen des ZWAR sichergestellt. Das örtliche Verteilnetz ist überaltert, freie Leitungskapazitäten stehen nicht zur Verfügung. Die Sanierung des Ortsnetzes ist mittelfristig angedacht.

Es besteht kein Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation. Der Zweckverband Wasserversor-

gung und Abwasserbehandlung Rügen ist für eine Anzahl von Grundstücken bereits von der Schmutzwasserbeseitigungspflicht befreit. Diese Regelung wird auch für die noch betreffenden Grundstücke des Satzungsgebietes angestrebt. Eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit ist nicht zu erwarten.

Die Abwasserentsorgung für Schmutz- und Niederschlagswasser der OL Güstelitz erfolgt dezentral mittels vollbiologischen Kleinkläranlagen und mit der wasserrechtlichen Gestattung der unteren Wasserbehörde des LK Rügen. Die Schmutzwasserentsorgung bei Neubauten ist durch die Behandlung mittels vollbiologischen Grundstückskläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4261 Teil 2 und einschlägige ATV-Regelwerke) entsprechen, sowie durch das schadlose Ableiten des behandelten Schmutzwassers in ein oberirdisches Gewässer oder in das Grundwasser zu sichern.

Das Einleiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen noch vor Baubeginn der einzelnen Objekte einzuholen. Bei konzipierten Einleitungen von vollbiologisch gereinigten Schmutzwässern in das Grundwasser mittels Versickerung muss anhand einer Baugrunduntersuchung nachgewiesen werden, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße grundsätzlich gegeben ist.

Der Ortsteil Güstelitz ist bezüglich der öffentlichen Niederschlagswasserentsorgung nicht erschlossen. Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist. Es liegen keine flächendeckenden Angaben über die Versickerungsfähigkeit innerhalb des Plangebietes, diese muss im Einzelfall, konkret im jeweiligen Erlaubnisverfahren durch den Bauherrn nachgewiesen werden.

Die Stromversorgung ist durch die bestehenden Anlagen sichergestellt.

3) Auswirkungen der Planung

3.1) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für Satzungsverfahren nach § 35 BauGB ist im Gegensatz zu sonstigen Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, erforderlich. Ebenso ergibt sich für die möglichen Vorhaben keine UVP-Pflicht. Allerdings sind die allgemeinen umweltbezogenen Belange in das Satzungsverfahren einzustellen.

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Die Luftgüte im Plangebiet ist aufgrund der geringer Emissionen in der Umgebung sowie der guten Windzirkulation als unbelastet zu betrachten.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Die Ackerfläche vor dem Wald fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet, der Wald selbst als Frischluftentstehungsgebiet.

Aufgrund der Art und des Umfangs der Vorhaben sind Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima nicht absehbar.

Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/ oder staunass vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 2 (mittel bis hoch) bewertet wird.

Laut Moorschutzkonzept des Landes M-V [Moorschutzkonzept (Flächen)- Abfrage im Umweltportal des Landes M-V] befindet sich in einer Entfernung von ca. 180m nördlich des Plangebietes ein Moor (Nr. 1646-19). es wird in der Kategorie Naturnahe Moorflächen mit besonderem Schutzbedarf (Gesamtfläche 2 ha) geführt.

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzung und flächenhafte Versiegelungen (Wohn- bzw. Ferienwohnhäuser, Gebäude der Landwirtschaft) gekennzeichnet sind. Im Plangebiet sind keine besonders wertvollen Bodenbildungen (Bewertung sehr hoch bzw. besonders geschützt) vorhanden.

Aufgrund der Art und des Umfangs der Vorhaben sind Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht absehbar.

Wasser

Bestand: Fließgewässer sind im und im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 9 m nördlich zum Plangebiet, innerhalb der Waldstruktur, befindet sich ein Kleingewässer mit einer Größe von ca. 3.418 m².

Das Grundwasser im Plangebiet ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Der Grundwasserflurabstand wird mit >10 m angegeben. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 15 - 20% im Plangebiet eine hohe Bedeutung (Stufe 3). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine sehr hohe Bedeutung (> 10.000 m³/d) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Bewertung: Aus der Analyse des Schutzgutes Wasser sind keine Einschränkungen für das Vorhaben erkennbar. Wasserschutzgebiete bzw. besonders schützenswerte Objekte sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald auf. Dieser Bestand würde sich flächig einstellen, wenn die Nutzung des Plangebietes aufgegeben würde.

Das Plangebiet wird hauptsächlich zu Wohn- (oder Ferienwohn)zwecken sowie gartenbaulich genutzt. Neben intensiv gepflegten Rasenflächen sind im Plangebiet Flächen mit Gartennutzung sowie Ziergehölze zu finden.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Gewässerbiotope (vgl. 2.2).

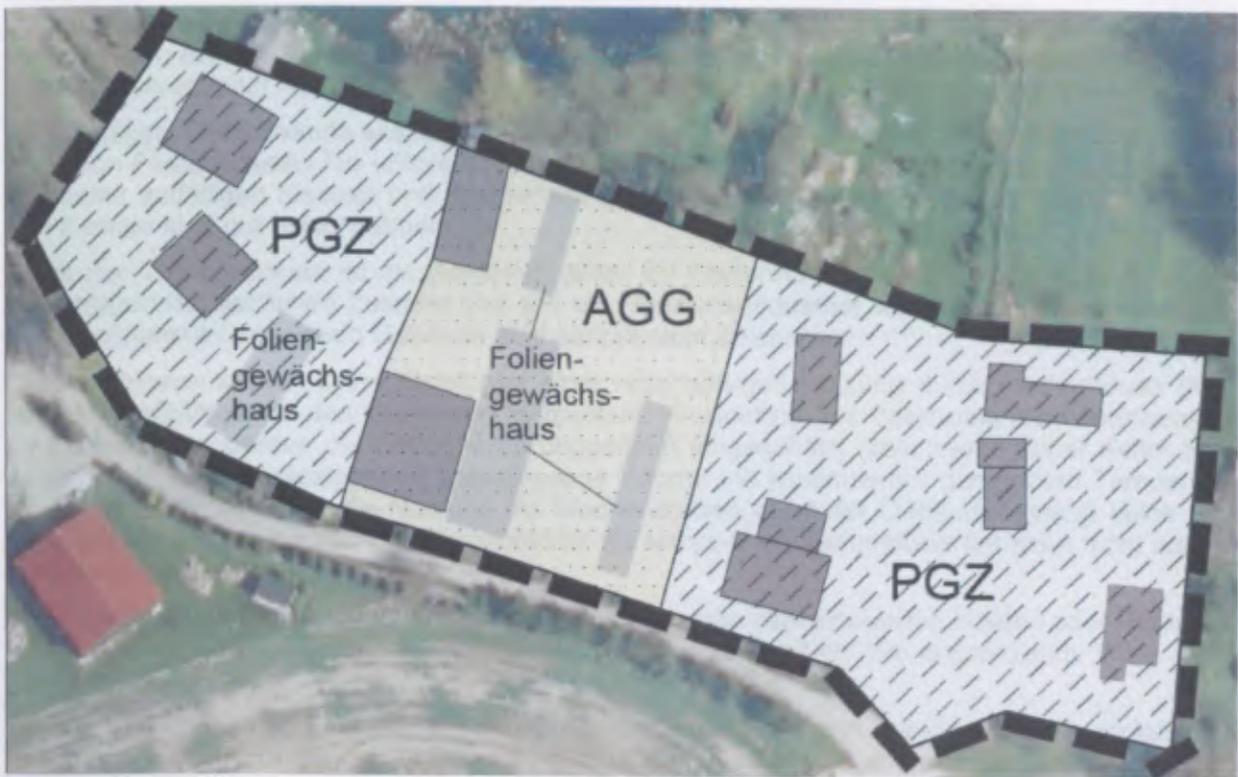
Nördlich grenzt Wald an das Plangebiet. Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zum Wald wird eingehalten. Die ausgewiesenen Baugrenzen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Die Schutzziele des Waldes - Erhalt und der Entwicklung naturnah geprägter Waldbestände - werden durch das Vorhaben nicht gefährdet, da sich die Entwicklung weder in die Bestände hinein erstreckt, noch geeignet ist, die grundlegenden naturräumlichen Verhältnisse zu verändern.

Abbildung 5: Bestand Biotoptypen

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zu einem Kleingewässer, welches ein Lebensraum für Amphibien darstellt. Die Freizeitanlage wird von einem Bereich mit Zierpflanzen sowie gärtnerisch angelegte Flächen, die einen hohen Wasserstand aufweisen, begrenzt. Die Freizeitanlage ist als Biotope für verschiedene Tierarten geeignet. Die Freizeitanlage ist als Biotope für verschiedene Tierarten geeignet.

Die Freizeitanlage ist als Biotope für verschiedene Tierarten geeignet. Die Freizeitanlage ist als Biotope für verschiedene Tierarten geeignet.

Die Freizeitanlage ist als Biotope für verschiedene Tierarten geeignet. Die Freizeitanlage ist als Biotope für verschiedene Tierarten geeignet.



Legende Biotope

AGG Gemüse- bzw. Blumen- Gartenbaufläche

PGZ Ziergarten

Pflanzen / Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen aufgrund der intensiven Bewirtschaftung keinen besonderen floristischen Wert auf. Die gem. §20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope im Umfeld des Vorhabens bleiben erhalten, die Bebauung / Nutzung der Grundstücke wird nicht in Richtung der Biotope ausgedehnt. Aufgrund der Vorbeeinträchtigung im Plangebiet (bestehende Gebäude, Zierrasenflächen, Gartenflächen) und durch den geringen Planumfang werden sie vom Vorhaben nicht negativ beeinflusst. Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich ein Waldgebiet mit Gehölzstrukturen, das Brutvögeln und Fledermäusen ein allgemeines Lebensraumpotential bietet. Ebenfalls nahe des Plangebietes befindet sich in nördlicher Richtung ein Kleingewässer, welches ein Lebensraumangebot für Amphibien darstellt. Das Plangebiet selbst wird von seinen Bewohnern intensiv genutzt (Hausgartenbereich mit Zierrasenflächen sowie gärtnerisch angelegte Flächen). Es weist somit keine passenden Habitate (keine geeigneten Gehölzstrukturen/ ungestörte Bereiche, keine Gewässer) auf, welche Teillebensraumfunktionen für diese Arten übernehmen könnten.

Ebenfalls können Vorkommen von Reptilien und Bodenbrütern aufgrund der starken anthropogenen Nutzung und des damit verbundenen hohen Störfaktors auf der Fläche ausgeschlossen werden.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogenen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Vögel: Der Gehölzbestand im Gelände wurde im unbelaubten Zustand auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Dabei wurden keine Nester gefunden. Ebenfalls wurden die Gebäude des Plangebietes auf Nester hin untersucht. Auch hier wurden keine Nistspuren entdeckt.

Fledermäuse: Die Gebäude wurden, soweit zugänglich, auf das Lebensraumpotenzial bzw. Anzeichen von Fledermäusen hin untersucht. Die Gebäude sind in Massivbauweise errichtet und weisen keine auffälligen Nischen und Spalten auf um ein Hineingelangen zu ermöglichen. Die Türen und Fenster sind gut verschließbar.

Eines der Wohngebäude ist als Sommerquartier für Fledermäuse bekannt. Dieses ist in einem hervorragenden baulichen Zustand und soll als Fledermausquartier auch weiterhin erhalten bleiben. Maßnahmen an diesem Gebäude sind derzeit nicht erkennbar.

Darüber hinaus wurden keine Anzeichen einer regelmäßigen Nutzung durch Fledermäuse (Kotspuren, Fraßplätze) an den Gebäuden festgestellt. Hinsichtlich des Potenzials als Winterquartier für Fledermäuse werden die Gebäude für ungeeignet eingeschätzt (kein zugänglicher Keller bzw. dauerhaft feuchte, weitestgehend geschlossene Räume mit kontinuierlich geeigneten Temperaturen vorhanden). Auch für die Nutzung als Wochenstuben weist der Gebäudebestand keine Eignung auf. Eine Nutzung von Einzelexemplaren als temporäres Sommerquartier kann nicht ausgeschlossen werden.

Der Gehölzbestand im Plangebiet weist altersbedingt keine nennenswerten Höhlen oder Rindentaschen auf, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wären. Der angrenzende Wald bietet geeignetere Strukturen.

Da das Vorkommen von Fledermäusen, abgesehen vom bekannten Standort, nicht komplett ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen.

Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

Gemäß Umweltkartenportal M-V ist das Vorkommen von Fischottern im Bereich des Plangebietes nachgewiesen worden (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005). Entsprechend wurde das Plangebiet auf mögliche Habitate für den Fischotter untersucht. Betrachtet wird nach Behl (1997) das Plangebiet mit unmittelbarem Umfeld auf Naturnähe (Gewässerprofil, Ufer- und Böschungsgestalt), Störungen (anthropogene Einflussnahme auf den Fischotter und seinen Lebensraum), Deckung (Unterschlupf- und Rückzugsräume), Nahrungsvorkommen (ausreichende Menge an Beutetieren) und Vernetzungsgrad mit anderen Gewässersystemen (ausgedehntes System an Fließ- und Standgewässern).

Ergebnis: Das Plangebiet wird durch den Menschen intensiv genutzt. Zu finden sind dort Wohn- bzw. Ferienwohngebäude sowie Zierrasen- bzw. gärtnerisch genutzte Flächen. Das Plangebiet selbst bietet weder dem Fischotter noch seinen Beutetieren (Fische, Wassergeflügel, Krebse, Lurche) geeignete Habitate. Es gibt im Plangebiet keine Gewässersysteme, die als Wanderkorridor, Unterschlupf oder Rückzugsraum genutzt werden könnten. Der Fischotter wäre in seinem Lebensraum aufgrund der hohen Störwirkung durch den Menschen sehr stark eingeschränkt. Nahe des Plangebietes (in nördlicher Richtung) befindet sich ein Kleingewässer, das den Lebensraumanforderungen des Fischotters gerechter wird. Im Uferbereich gibt es genügend geeignete, ungestörte Bereiche, die dem Fischotter als Ruhe und Rückzugsraum dienen. Da das Plangebiet ohne direkte Anbindung an ein Fließgewässer weder geeignete Habitate bietet noch ein Durchwandern für den Fischotter ermöglichen könnte, erscheint es als Teillebensraum für den Fischotter höchst unattraktiv. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Einzig einzelne Exemplare von Fledermäusen nutzen ein baulich voll intaktes Wohngebäude als Sommerquartier. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen.

Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten in Form einer artenschutzrechtlichen Kontrolle zu prüfen. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, die im Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen wäre.

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenen Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in die Landschaftseinheit Flach- und Hügelland von Inner- Rügen und Halbinsel Zudar innerhalb der Landschaftszone Vorpommersches Flachland eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: *Landschaft um Garz und Putbus-„Hochrügen“*, Nr. II 6 - 33) der Stufe 4 (sehr hoch) zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet befindet sich unweit (ca. 250 m) nördlich der Ortslage von Güstelitz. Durch die Dorfstraße ist es mit der Ortschaft Güstelitz verbunden. In einer Entfernung von ca. 850 m südöstlich von Güstelitz liegt Putbus.

Im Norden und Osten befinden sich Gärten sowie eine Waldfläche. Im Süden liegt eine Erschließungsstraße (Dorfstraße), sowie angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Plangebiet befinden sich überwiegend Wohn- bzw. Ferienhäuser. Die Flurstücke 5 und 4 (teilweise) werden für die gartenbauliche Erzeugung genutzt.

Das Plangebiet liegt als Siedlungsfläche im Übergang zu einer durch Ackernutzung und Gehölzbestand geprägten Umgebung. Die wichtigsten Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet sind die Lage angrenzend an Waldflächen und im Übergang zur offenen Landschaft (Ackerflächen) sowie die Vorbeeinträchtigung durch die vorhandenen Wohn- bzw. Ferienhäuser sowie Flächen für die gartenbauliche Erzeugung (Gewächshäuser, Produktionsgebäude). Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume und liegt in der Nähe der Ortslage Güstelitz. Von der Dorfstraße aus ist das Plangebiet gut einsehbar.

Im Hinblick auf die Vorprägung durch die bestehende Bebauung ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die beabsichtigte bauliche Veränderung gering. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

3.2) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Im Unterschied zu den Bauleitplänen werden bei Außenbereichssatzungen keine Festsetzungen zu Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft erlassen. Über die Kompensation ist vielmehr - wie bei jeder Baugenehmigung für Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) - mit dem konkreten Vorhaben nach §§ 13-18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den entsprechenden landesrechtlichen Bestimmungen (hier § 12 NatSchAG MV) zu entscheiden. Bei der jeweiligen Bauantragstellung werden die Untere Naturschutzbehörde vom Bauordnungsamt beteiligt und sorgen für die ordnungsgemäße, objektbezogene „Abarbeitung“ der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung

des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Zur einfacheren Abarbeitung der Eingriffsregelung in folgenden Baugenehmigungsverfahren wird die Eingriffsermittlung jedoch vorbereitet, indem eine Bewertung der Grundstücksfläche vorgenommen und einem grundflächenbezogenen Eingriff mögliche Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt wird.

Eingriffsermittlung

Die Flurstücke werden als Hausgarten / Ziergarten (PGZ) bzw. Gartenbaufläche angesprochen. Teile der Grundstücksflächen sind sie bereits durch Wohnbebauung vollversiegelt. Das Kompensationserfordernis wird gem. HZE jeweils mit 0,8 festgesetzt. Wird künftig ein Gebäude durch einen Neubau ersetzt, ist die geplante Versiegelung zu ermitteln. Die bereits vorhandene Versiegelung kann mindernd berücksichtigt werden.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt $\leq 50m$. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biototyp	Flächenverbrauch (m²)	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ziergarten (PGZ)	50,00	$[0,8 + 0,5] \times 0,75$	48,75

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Ausgehend von einem Wertfaktor von 0,8, dem Zuschlag für Versiegelung von 0,5 sowie dem Korrekturfaktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad sind bei einer Neuversiegelung von **50m²** Fläche **48,75 gerundet 50 Kompensationsflächenpunkte** auszugleichen.

gebietsinterne Kompensationsmaßnahme

Dem gemäß ausgewiesener Flächeneinheit ermittelten Eingriff wird als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung von Einzelbäumen gegenübergestellt. Der Kompensationswert eines Einzelbaumes wird wie folgt ermittelt:

Ein Einzelbaum wird in der Bewertung mit einer zu erzielenden Grundfläche von 25 m² berücksichtigt. Der Kompensationswert wird mit 2,5 der Minderungsfaktor aufgrund umgebender Beeinträchtigungen mit 0,8 festgesetzt.

Biototyp	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Pflanzung Einzelbaum 1 x 25	25	2	2,5	0,8	50
Flächenäquivalent für Kompensation:					50,00

Zum Ausgleich des ermittelten Eingriffs und zur Strukturierung der Landschaft ist je 50 m² zusätzliche Versiegelung ein standortheimischer Einzelbaum (Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen.

Kompensation gem. Baumschutzsatzung Putbus

Im Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung Putbus vom 05.03.2003. Gemäß Baumschutzsatzung Putbus sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,00 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Weiterhin geschützt sind mit geringer Stammdicke wachsende Bäume wie z.B. Rotdorn, Weißdorn, Mehlbeere, Stechpalme, Feldahorn und Robinie mit einem Stammumfang ab 0,3 m gemessen in 1,00 Meter Höhe über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Geschützt sind auch mehrstämmige Bäume, wenn die Summe

der Stammumfang 0,8 m beträgt und wenn einer der Stämme einen Umfang von mindestens 0,3 m hat. Der Schutz gilt ebenfalls für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten sind, auch wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 und 2 nicht erfüllt sind, sowie für alle vorgenommene Ersatzpflanzungen ohne Rücksicht auf Stammumfang. Diese Satzung findet keine Anwendung für Hybridpappeln im Siedlungsbereich und heckenförmig gepflanzte Nadelgehölze

3.3) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

Weitere Kulturgüter sind nicht bekannt.

3.4) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Nördlich an das Plangebiet grenzend liegt das das FFH-Gebiet DE 1646-302 „Tilzower Wald“ mit einer Fläche von 860 ha.

Gebietsmerkmale: Das Gebiet stellt einen außerordentlich struktur- und reliefenergiereichen Landschaftsausschnitt des innerrügenschon Endmoränenzuges mit zahlreichen Laubwaldgesellschaften sowie eingelagerten Kleingewässern und Mooren dar.

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: Die Güte und Bedeutung des Gebietes besteht im repräsentativen Vorkommen von FFH- Lebensraumtypen und -arten, Häufung von FFH- Lebensraumtypen und prioritären FFH- Lebensraumtypen. Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen weiterhin im Erhalt und der Sicherung bzw. Optimierung der Lebensräume der FFH- Arten und dem Erhalt und teilweise Entwicklung eines Waldkomplexes mit mehreren Waldlebensraumtypen



Abbildung 6: FFH- Gebiete DE 1646-302 Tilzower Wald (Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2008)

und Vorkommen von Großer Moosjungfer und Kammmolch.

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich aus der Intensivierung der Forstwirtschaft, Waldumbau, Verringerung des Alt- und Totholzanteils, Störungen des hydrologischen Systems (jeweils soweit erheblich wirkend).

Die folgende Tabelle listet die für das FFH- Gebiet benannten Lebensraumtypen auf.

Natura 2000- Code	Lebensraumtyp
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche- Batrachion
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore
9110	Hainsimsen- Buchenwald (Luzulo Fagetum)
9130	Waldmeister- Buchenwald (Asperulo- Fagetum)
9160	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen- Hainbuchenwald (Carpinion betuli)
9180	Schlucht- und Hangmischwälder Tilio-Acerion
91D0	Moorwälder
91E0	Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno- Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Tabelle 4: FFH- Lebensraumtypen des Gebietes DE 1646-302 Tilzower Wald gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004

Folgende FFH- Arten werden für das Gebiet benannt:

FFH- Art	Vorhabenbedingte Beeinträchtigung
Lutra lutra (Fischotter) EU- Code 1355	keine
Triturus cristatus (Kammolch) EU-Code 1166	keine
Leucorrhinia pectoralis (Große Moosjungfer) EU-Code 1042	keine

Tabelle 5: FFH- Lebensraumtypen des Gebietes DE 1646-302 Tilzower Wald gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004

Das Plangebiet bietet keine für die benannten FFH-Arten geeigneten Lebensraumtypen. Vorhabenbedingte Auswirkungen auf Lebensraumangebote innerhalb des FFH-Gebietes werden aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens ausgeschlossen.

Abgrenzung des Wirkraumes: Das FFH- Gebiet DE 1646-302 Tilzower Wald befindet sich nördlich der Stadt Putbus. Es nimmt größtenteils die Flächen des namensgebenden Waldbestandes ein. Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind die Lebensraumsprüche der einzelnen FFH- Arten als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Als Wirkraum sind aufgrund der Lage und der geplanten Nutzung die Flächen innerhalb des Plangebietes zu betrachten.

Benennung der Maßnahmen, mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll und Bewertung ihrer Wirksamkeit: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Es beschränkt sich auf eine Fläche, die bereits mit Wohn- bzw. Ferienwohnhäusern bebaut ist.

Die Schutzziele des FFH-Gebietes, welche im Erhalt und der Entwicklung naturnah geprägter Waldbestände liegen, werden durch das Vorhaben nicht gefährdet, da sich die Entwicklung weder in die Bestände hinein erstreckt, noch geeignet ist, die grundlegenden naturräumlichen Verhältnisse zu verändern. Eine funktionale Beziehung der Grundstücksflächen zum Waldbestand besteht nicht.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH- Gebietes sowie die FFH- Arten werden aufgrund des geringen Umfangs der möglichen Bebauung sowie den daraus resultierenden Nutzungen nicht vermutet. Im Vergleich zur heutigen Nutzung werden ausgehend vom Plangebiet keine intensiveren Nutzungen des FFH- Gebietes erwartet. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung erheblicher Wirkungen festgelegt.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Das Plangebiet umfasst einen Siedlungsbereich, der bereits als Wohn- bzw. Ferienwohnstandort genutzt wird.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele des betroffenen FFH- Gebietes „Tilzower Wald“ (1646-302): Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH- Gebietes zu beeinträchtigen. FFH-Lebensraumtypen werden nicht beansprucht, eine Beeinträchtigung der benannten FFH-Arten kann aufgrund der vorgefundenen Biotopstruktur ausgeschlossen werden.

Die Ausweisung von Baurecht mit Baufenstern erfolgt innerhalb bereits baulich vorgeprägter Strukturen. Es sind ausschließlich Nutzungen, die den Wohn- bzw. Ferienbedürfnissen der Bevölkerung dienen zulässig. Daraus ist eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH- Gebietes im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Die im Standarddatenbogen aufgeführten FFH- Arten werden keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung unterliegen.

Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die am Standort bereits vorhandene Bebauung und Nutzung verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf die Natura-2000 Gebiete sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

3.5) Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Ostrügen (Nr. L 81). Gemäß "Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ost-Rügen“ vom 10. März 2009, § 4 Abs. 1" ist durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

Der bestehende Siedlungsbereich wird räumlich nicht ausgeweitet. Das Vorhaben gilt aufgrund der festgesetzten Zulässigkeitsbestimmungen (überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Unterordnung in ortstypische Bauweise) als mit den Schutzziele der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ost-Rügen“ vereinbar.

Putbus, September 2011