



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: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Außenbereichssatzung „Sissow“

Gemeinde Gustow / Rügen

Satzungsfassung

Außenbereichssatzung "Sissow" Gemeinde Gustow / 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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Außenbereichssatzung "Sissow" erlassen.

§ 1: Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 118/1, 118/2 (teilw.), 119/1, 123, 124/3, 124/4, 124/6, 124/7, 124/8, 124/9, 124/10, 124/11, 125/1, 125/2, 125/3, 126 (teilw.), 127 (teilw.) sowie das Wegegrundstück 125/4 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Sissow.

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.

§ 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 innerhalb der im Lageplan dargestellten Baugrenzen zulässig.
- Die Baukörper haben sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der äußeren Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

§ 4: Hinweise

Denkmalschutz (§ 2 DSchG M-V)

Gutshaus und Verwalterhaus des ehemaligen Gutes sind nach § 2 (1) DSchG M-V als Baudenkmal ausgewiesen. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Bodendenkmale (§ 11 DSchG M-V)

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 ver-

bindlich 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).

Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG)

Da das Vorkommen von Fledermäusen in Gebäuden nicht 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.

Baumfäll- und -pflgearbeiten (§ 39 BNatSchG)

Baumfäll- und -pflgearbeiten sind gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Für die Flurstücke 123; 124/3; 124/7; 124/8; 124/10, 124/11; 118/1; 119/1; 125/1; 126 gilt: Bei einer Neuversiegelung von 50 m² Fläche sind 38 Kompensationsflächenpunkte auszugleichen.
Für das Flurstück 127 gilt: Bei einer Neuversiegelung von 50 m² Fläche sind 56 Kompensationsflächenpunkte auszugleichen.

§ 5: Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gustow, den, den

Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1) Grundsätze..... | 4 |
| 1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets | 4 |
| 1.2) Ziele der Planung..... | 5 |
| 1.3) Wirkung der Außenbereichssatzung..... | 6 |
| 1.4) Voraussetzung für den Erlass der Außenbereichssatzung | 6 |
| 1.5) Plangrundlage..... | 7 |
| 2) Zustand des Plangebiets..... | 7 |
| 2.1) Historie..... | 8 |
| 2.2) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets | 8 |
| 2.3) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet | 8 |
| 2.4) Altlasten | 8 |
| 2.5) Denkmalschutz | 9 |
| 3) Städtebauliche Planung | 9 |
| 3.1) Räumliche Struktur | 9 |
| 3.2) Erschließung..... | 9 |
| 4) Auswirkungen der Planung | 10 |
| 4.1) Auswirkungen auf Natur und Landschaft..... | 10 |
| 4.2) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich | 19 |
| 4.3) Wechselwirkungen..... | 21 |
| 4.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter..... | 21 |
| 4.5) Schutzgebiete | 22 |
| 4.6) Zusammenfassung | 26 |

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 118/1, 118/2 (teilw.), 119/1, 123, 124/3, 124/4, 124/6, 124/7, 124/8, 124/9, 124/10, 124/11, 125/1, 125/2, 125/3, 126 (teilw.), 127 (teilw.) sowie das Weggrundstück 125/4 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Sissow. Die Fläche beträgt 1,7 ha.

Das Plangebiet liegt an einem Abzweig von der Landstraße (L 29) in einem Abstand von ca. 2.000 m südlich der Ortslage von Gustow. Es wird begrenzt:

- im Westen und Süden durch die ehemalige Parkanlage, im Süden zusätzlich durch kleine Gartenanlagen,
- im Norden und Osten durch die Gemeindestraße.

Das Plangebiet ist nach § 35 BauGB als Splittersiedlung im Außenbereich einzustufen.

Der Flächennutzungsplan befindet sich z.Z. in der Fortschreibung. Im noch rechtsgültigen FNP ist der Geltungsbereich als Dorfgebiet ausgewiesen. Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan (FNP) heißt es zur Ortslage Sissow in der Begründung: „Der Bereich Sissow besteht allein aus baulichen Anlagen eines ehemaligen Gutshofes. Mögliche Nutzungen und Entwicklungsmöglichkeiten können auf der Grundlage des § 35 BauGB erfolgen, die Darstellung einer Baufläche ist nicht erforderlich.“ Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet dementsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Gleiche gilt für die angrenzenden Flächen mit Ausnahme des nördlich angrenzenden Gutsparks, der als Grünfläche ausgewiesen wird. Im Geltungsbereich der Satzung sind darüber hinaus ein Denkmal und eine Altlastenverdachtsfläche vermerkt.

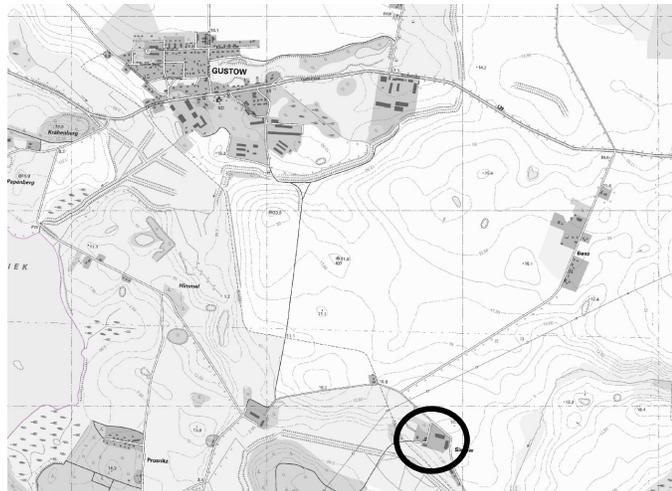


Abbildung 1: Übersichtsdarstellung (www.umweltkarten.mv-regierung.de)



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, in Aufstellung

1.2) Ziele der Planung

Mit der Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB soll eine verträgliche Nutzung und Entwicklung des historischen Guthofbereiches für Wohnzwecke erleichtert werden, ohne dass der bestehende Siedlungsbereich dabei in Richtung der offenen Landschaft räumlich ausgeweitet werden soll.

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 sowohl die Errichtung von Ergänzungsbauten innerhalb der bestehenden baulichen Struktur der früheren Gutsanlage als 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. Die außenbereichstypische Situation ist durch bauliche Maßnahmen bereits soweit 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 ist es einer Gemeinde erlaubt, mit einer Außenbereichssat-

zung 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 (3.1).

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 landwirtschaftlicher Betriebe 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 in Sissow bestehenden Wohn- und Gewerbebauten können als Siedlungsansatz bzw. als „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ bezeichnet werden (vgl. 2.2). 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 / Gebäude sind nicht landwirtschaftlich genutzt.

Die Satzung greift räumlich nicht über den durch die Bestandsbebauung vorgegebenen Bereich des bestehenden Weilers hinaus, sondern wird lediglich die Umnutzung, Änderung oder Erweiterung bestehender Gebäude bzw. zwei ergänzende Neubauten innerhalb der vorgegebenen Bestandskulisse 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 schon 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 Ent-

wicklung vereinbar. Ein Widerspruch bestünde z.B., wenn das Plangebiet im Einwirkungsbereich von starken Immissionen eines Betriebes oder einer Verkehrsanlage läge, so dass eine Zunahme städtebaulicher Spannungen zu erwarten wäre. Die Außenbereichssatzung „Sissow“ begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Zudem wird im Folgenden allgemein – wenn auch nur mit deklaratorischer Wirkung – die Umweltverträglichkeit dargestellt (vgl. 4.1) und das zu erwartende Ausgleichserfordernis (vgl. 4.2) berechnet.

1.5) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf der aktuellen Katasterkarte ALK mit Stand vom Mai 2014.



Abbildung 3: Plangebiet mit Schutzgebieten (grün = LSG; braun = EU-Vogelschutzgebiet)

2) Zustand des Plangebiets

2.1) Historie

Der Ort Sissow, erstmals urkundlich 1314 genannt, bestand im 19. Jahrhundert aus dem am Weg nach Venzvitz / Üselitz gelegenen Gutshof. Westlich / südwestlich wurde die Guts- bzw. Parkanlage durch die Kleinbahn Altefähr – Putbus begrenzt.

Im Messtischblatt von 1887 ist Sissow als räumlich geschlossene Hofanlage mit achsialem Gutshaus sowie vier, den zentralen Hofbereich im Norden und Süden einfassenden großen Scheunen / Stallungen verzeichnet. Als ursprünglicher Gebäudebestand sind jedoch heute nur das Gutshaus sowie das als Wohngebäude umgebaute nördliche Ökonomiegebäude erkennbar. Das Gutshaus stammt wahrscheinlich aus dem 17. Jahrhundert. Darauf weisen die ältesten Gebäudeteile hin. In den Folgejahren fanden verschiedene Um- und Anbauten statt.

In Resten erhalten ist eine kleine Parkanlage westlich des inzwischen sanierten Gutshauses, das durchgehend bis heute zu Wohnzwecken genutzt wird.



Abbildung 4: Messtischblatt 1887 (Nachträge bis 1932)

2.2) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet stellt einen vom Hauptort Gustow abgesetzten eigenständigen Siedlungsbereich dar. Der Abstand zur Ortslage beträgt rund 2.000 m.

Der bebaute Bereich der historischen Gutsanlage weist heute eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf. Die westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, der Weiler selbst ist seit Jahrzehnten ein Wohnstandort. Flächen im Satzungsgebiet sind nicht mehr für die Landwirtschaft geeignet.

Im Einzelnen bestehen

- Nr. 1: Ehemaliges Gutshaus (D) als Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten
- Nr. 2: ehemaliges Wohngebäude (D), leerstehend
- Nr. 3 und 3a: umgebautes ehemaliges Ökonomiegebäude als Hausgruppe mit mehreren Wohneinheiten

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

2.3) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet

Der Weiler Sissow liegt als Ausparung mit geringem Abstand im EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund (87.460 ha). Da die Schutzgebietsabgrenzung ohne erkennbaren Bezug zu den Katastergrenzen gezogen wurde, ist eine flächenscharfe Darstellung der Schutzgebiete kaum möglich.

Das Plangebiet liegt als Ausparung im LSG L 144 Südwest-Rügen-Zudar vom 08.01.2010 (VO LR Rügen v. 18.01.2010, in Kraft seit 19.01.2010).

2.4) Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die von einem Standort einer ehemaligen Tankstelle herrührt. Sie wird im FNP unter Nr. 7 „Tankstelle Sissow“ Rechtswert: 4580285 Hochwert: 6018612 geführt.

Sollten im Bereich der sanierten Altstandorte Bauarbeiten durchgeführt werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in diesen Bereichen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen) festgestellt werden. In diesem Fall ist der Aushubboden gemäß den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern - Rügen umgehend zu informieren.

Die Liste der Altlastenverdachtsflächen lässt lediglich grobe Schlüsse auf die tatsächliche Altlastensituation zu. Generell ist eine besonders hohe Gefährdung des Grundwassers in den Bereichen des oberflächennah anstehenden Grundwasserleiters anzunehmen.

Bei Altlastenverdachtsstandorten auf ehemals landwirtschaftlichen Betriebsstellen sind als belastende Stoffe für Grundwasser und Boden in erster Linie Gülle aus der Tierproduktion sowie Pestizide und andere Chemikalien aus der Pflanzenproduktion zu nennen.

2.5) Denkmalschutz

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Satzungsbereich ist das Gutshaus und Verwalterhaus unter Nr. 737 der Denkmalliste als Bau- und Denkmal ausgewiesen. Weitere Denkmale sind im Geltungsbereich der Satzung nicht bekannt.

3) Städtebauliche Planung

3.1) Räumliche Struktur

Im Rahmen der Außenbereichssatzung wird der überbaubare Bereich durch Baufenster vorgegeben. Die räumliche Struktur der ehemaligen Gutsanlage wird als prägendes Element des Weilers gesichert und gemäß historischem Vorbild wieder vervollständigt, indem die Bebauung im Süden geschlossen wird.

Auf den vorgemerkten Flächen besteht Potenzial für bis zu drei zusätzliche Wohngebäude, die sich der Bestandsbebauung quantitativ unterordnen, so dass der Weiler Sissow seinen heutigen Charakter im Wesentlichen behalten wird.

Eine zusätzliche Entwicklung könnte theoretisch durch den Ausbau der nicht für Wohnzwecke genutzten Halle im Osten entstehen. Da hierdurch jedoch keine zusätzliche Bebauung erfolgt und insbesondere die östliche Scheune in einem positiven Sinne das Ortsbild prägt, soll diese Option bewusst nicht ausgeschlossen werden.

3.2) Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Wesentlichen über eine Gemeindestraße. Ein Ausbau ist angesichts des nur geringen Entwicklungspotenzials nicht notwendig.

Medientechnische Erschließung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die bestehenden Anlagen des ZWAR sichergestellt. In der Ortslage sind Anschlussmöglichkeiten für die Trinkwasserversorgung gegeben. Eventuell ist das Netz grundstücksbezogen zu erweitern. In diesem Falle sind die Hausanschlüsse bzw. Erschließungsarbeiten entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR auszuführen. Die Abstimmung

gen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Werden Maßnahmen mit größerem Umfang als zur Herstellung von Hausanschlüssen erforderlich, sind diese in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWAR zu regeln. Die Kosten für die innere Erschließung und Netzerweiterungen mcl. Planungsleistungen sind vom Erschließungsträger zu übernehmen. Die Planungen sind von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu erstellen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann nicht über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung des Ortsteils Sissow ist nach Aussage des Ordnungsamtes Bergen anderweitig gesichert. Das Löschwasser wird aus dem Löschteich westlich des Gutshauses und bei entsprechendem Wasserstand zusätzlich aus dem Graben L 71 (Fl.-St. 98) entnommen.

Es besteht kein Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ist für eine Anzahl von Grundstücken bereits von der Schmutzwasserbeseitigungspflicht befreit. Eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Die Abwasserentsorgung für Schmutz- und Niederschlagswasser des Siedlungsbereichs Sissow erfolgt dezentral mittels vollbiologischen Kleinkläranlagen. 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 schadloose 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 Vorpommern-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.

Sissow ist bezüglich der öffentlichen Niederschlagswasserentsorgung nicht öffentlich 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.

Südlich des Weilers verläuft in der Niederung der Graben L71 des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“.

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Elektroenergie ist derzeit ausreichend gesichert, zusätzliche Anschlussmöglichkeiten im Rahmen von Lückenbebauungen oder Umnutzungen von Gebäuden sind realisierbar. Durch den Bereich des Bebauungsplanes verlaufen Niederspannungskabel. Sollten sich als Baufreimachungsmaßnahme Umverlegungen vorhandener Versorgungsanlagen erforderlich machen, sind diese zu gegebener Zeit mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

4) Auswirkungen der Planung

4.1) 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.

Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist ferner der Nachweis der Verträglichkeit mit den Schutzziele der nahegelegenen Natura 2000-Gebiete.

Im Folgenden wird deshalb die Umweltsituation hinsichtlich der Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen sowie Kulturgüter kurz dargestellt und die Verträglichkeit mit den Schutz-

zielen des nahegelegenen EU-Vogelschutzgebiets belegt. (SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund)

Lage

Sissow gehört zur Gemeinde Gustow und liegt nord-westlich der Halbinsel Drigge am südlichen Rand der Insel Rügen. Der Ort liegt zwischen landwirtschaftlichen Flächen unweit der Kemlade, einer kleinen, dem Strelasund zuzuordnenden Bucht.

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 maritimen Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Das Plangebiet umfasst den zwischen landwirtschaftlichen Flächen gelegenen Siedlungssplitter Sissow, der überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Die Luftgüte im Plangebiet ist aufgrund der geringen Emissionen in der Umgebung sowie der guten Windzirkulation als unbelastet zu betrachten.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage und der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Die umgebenden Grünland- und Ackerflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet. Schon aufgrund der geringen Größe des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet sickerwasserbestimmte Lehme und Tieflehme vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 3 (hoch bis sehr hoch) bewertet wird.

Das Plangebiet selbst ist seit Generationen als Hofstelle baulich genutzt gewesen, so dass keine natürlichen Bodenbildungen vorherrschen. Im Plangebiet besteht eine Altlastenverdachtsfläche (hierzu siehe auch Kapitel 2.4 Altlasten).

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch alt etablierte menschliche Nutzung in Form eines vierseitigen Gutshofes und aktuell durch flächenhafte Versiegelungen (Wohngebäude mit Hausgärten und Erschließungsflächen) gekennzeichnet sind. Die als Baufenster ausgewiesenen unbebauten Flächen sind aufgrund der ehemals vorhandenen Bebauung mit Fundamentresten und Bauschutt versetzt. Das Plangebiet ist seit Jahrhunderten bebaut und wird als Wohngebiet genutzt. Wertgebende Bodenbildungen sind nicht vorhanden.

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

Wasser

Bestand: Still- sowie Fließgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit 5 – 10 m zu NN angegeben. Die Geschüttheit des Grundwassers ist im Plangebiet mit ‚gering‘ angegeben, da die Mächtigkeit bindiger Schichten weniger als 5 m beträgt. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 96,6 mm/a eine mittlere Bedeutung (Stufe 2). Das nutzbare Dargebot ist mit 1.916 m³/d bemessen. Als Hydraulische Einschränkungen sind eine lithologisch ungünstige Ausbildung des GWL und Mächtigkeitsschwankungen aufgeführt. Das nächste Wasserschutzgebiet (Schutzzone IIIB; MV_WSG_1745_08 Poseritz - Glutzkow) ist mehr als 1.000 m in östlicher Richtung gelegen. (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Bewertung: Aus der Analyse des Schutzgutes Wasser sind keine Einschränkungen für das Vorhaben erkennbar. Wasserschutzgebiete bzw. besonders schützenswerte Objekte sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Aufgrund der zusätzlichen Baufenster wird die Versiegelung erhöht. Das als unverschmutzt geltende Regenwasser kann auf den großflächigen Grundstücken verbleiben. Möglicherweise müssen aufgrund der Bodenverhältnisse

Versickerungsanlagen eingebaut werden. Das Vorhaben dient der Errichtung von maximal zwei weiteren Wohnhäusern innerhalb des Hofensembles.

Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

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 einen Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald aus. Dieser Bestand würde sich potenziell flächig einstellen, wenn die Nutzung des Plangebietes aufgegeben würde.

Das Plangebiet ist ein historisch gewachsener Siedlungssplitter, welcher ursprünglich als Gutsanlage mit Gutshaus, Wirtschafts- sowie Stallgebäuden und einem Gutspark konzipiert war. Derzeit werden Teile der Gebäude als Wohnhäuser genutzt, die angrenzenden Flächen dienen als Hausgärten. Der ehemalige Gutspark mit seinem stark verwilderten Charakter ist von Jungaufwuchs (überwiegend *Acer pseudoplatanus*) geprägt. Einige imposante Altbäume erinnern an den historischen Park, der nur im direkten Umfeld des Gutshauses gepflegt wirkt. Eine Allee aus teilweise stark durchhöhlten Säulenpappeln, die altersbedingt am Ende ihrer Entwicklung stehen, säumt die nördliche Zufahrtsstraße. Das ehemalige Gutshaus und das leerstehende dazugehörige Nebengebäude mit Umfeld werden als ‚Historisches Repräsentationsgebäude‘ (OXS) kartiert, die übrigen Wohnhäuser und ihr Umfeld dem Biotoptyp ‚Einzelgehöft‘ (ODE) zugeordnet. Die rückwärtige Fläche des Gutshauses ist eine ‚Strukturreiche ältere Parkanlage‘ (PPA). Die weiteren Bereiche des ehemaligen Wirtschaftshofes liegen brach und sind von Sukzession geprägt. Diese Flächen werden der Kartiereinheit ‚Brachflächen der Dorfgebiete‘ (OBD) zugeordnet. Die straßenbegleitenden, gepflegten Flächen stellen sich als ‚Artenarmer Zierrasen‘ (PER) dar.

Die Einzelbäume werden in folgender Tabelle dargestellt:

| Nr. | Baumart | StU in cm | Kr. Ø in m | Bemerkungen | Abgang | zu erhalten |
|-----|---|-----------------|------------|---|--------|-------------|
| 1 | <i>Acer pseudoplatanus</i> ,Atropurpureum‘ | 180 | 15 | Müll am Stammfuß | | |
| 2 | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 118 | 10 | einseitig, Maschendraht am Stamm | | |
| 3 | <i>Acer pseudoplatanus</i> ,Atropurpureum‘ | 190 | 8 | Zwiesel 1,5m Höhe, einseitig, Mulm im Zwiesel, Totholz | | |
| 4 | <i>Acer pseudoplatanus</i> ,Atropurpureum‘ | 112 | 8 | Einseitig durch Kronendruck | | |
| 5 | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 97 | 8 | einseitig durch Kronendruck | | |
| 6 | <i>Acer pseudoplatanus</i> ,Atropurpureum‘ | 56, 176 | 8 | schräg, zweistämmig | | |
| 7 | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 135, 73 95 | 10 | dreistämmig, hohl und kernfaul | | |
| 8 | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 74 | 5 | starker Trieb bodennah abgesägt (ehem. Zwiesel) etwas Totholz | | |
| 9 | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 120 | 6 | Einseitig durch Kronendruck | | |
| 10 | <i>Acer pseudoplatanus</i> | ~70, ~80 ~60 | 8 | dreistämmig, einseitig durch Kronendruck, Totholz | | |
| a | <i>Salix alba</i> , <i>Acer pseudoplatanus</i> ,Atropurpureum‘ | | | | | |
| b | s. Pflanzenliste ‚b‘ | | | | | |
| c | <i>Salix alba</i> | | | | | |
| 11 | <i>Acer pseudoplatanus</i> | ~130 | 7 | | E | |

| Nr. | Baumart | StU in cm | Kr. Ø in m | Bemerkungen | Abgang | zu erhalten |
|-----|---|---------------------|------------|--|--------|-------------|
| | „Atropurpureum“ | | | | | |
| 12 | <i>Aesculus hippocastanum</i> | ~240 | | etwas Totholz | | |
| 13 | <i>Aesculus hippocastanum</i> | ~180 | 10 | | | |
| 14 | <i>Picea pungens</i> „Glauca“ | ~80 | 3 | | | |
| 15 | <i>Pinus sylvestris</i> | ~206 | 12 | Vogelhaus, Telefonleitung durch Krone | E | |
| d | Baumgruppe Jungbäume | | | <i>Ulmus glabra</i> , <i>Acer pseudoplatanus</i> | | |
| 16 | <i>Betula pendula</i> | 56 | 2 | freistehend | | |
| 17 | <i>Betula pendula</i> | 65 | 3 | freistehend | | |
| 18 | <i>Aesculus hippocastanum</i> | 265 | | kleine Höhle | E | |
| 19 | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 178 | 7 | Kronendruck von 18 | E | |
| 20 | <i>Tilia cordata</i> | 273 | | Vogelhaus, kleiner Wassertopf oder Höhle | E | |
| 21 | <i>Tilia cordata</i> | 395 | | Vogelhaus, freistehend | E | |
| 22 | <i>Acer pseudoplatanus</i> „Atropurpureum“ | 64 | 4 | kernfaul durch Stammumriss | | |
| 23 | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 89 | 4 | Vogelhaus, Totholz | | |
| 24 | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 81 | 4 | | | |
| 25 | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 123 | 10 | Totholz | | |
| 26 | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 79, 88,75 70, 57 | 12 | fünfstämmig | | |
| 27 | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 114 | 8 | Kronendruck, schräg | | |
| 28 | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 69 | 8 | | | |
| 29 | <i>Fraxinus excelsior</i> | ~90 | 8 | schräg | | |
| 30 | <i>Carpinus betulus</i> | 70 | 5 | | | |
| 31 | <i>Populus nigra</i> 'Italica' | ~200 | 4 | | | |
| 32 | <i>Populus nigra</i> 'Italica' | ~260 | 4 | | | |
| 33 | <i>Populus nigra</i> 'Italica' | ~300 | 4 | Nistkasten | | |
| 34 | <i>Populus nigra</i> 'Italica' | 199 | 4 | | | |
| 35 | <i>Populus nigra</i> 'Italica' | 287 | 4 | | | |
| 36 | <i>Populus nigra</i> 'Italica' | 250 | 4 | vollständig hohl | | |
| 37 | <i>Populus nigra</i> 'Italica' | 322 | 4 | Höhle am Fuß | | |
| 38 | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 85, 96 | 12 | zweistämmig | | |
| 39 | <i>Ulmus glabra</i> | 56, ~70 | | zweistämmig | | |
| 40 | <i>Fagus sylvatica</i> | ~120 | 10 | Vogelhäuser | | |
| 41 | <i>Ulmus glabra</i> | 100 | 5 | Einseitig durch Kronendruck | Wald | |
| 42 | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 58, 57,53 47, 41 | 6 | fünfstämmig | Wald | |
| 43 | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 59 | 6 | | Wald | |
| 44 | <i>Ulmus glabra</i> | 121 | 8 | | Wald | |
| 45 | <i>Ulmus glabra</i> | 73 | 8 | | Wald | |
| 46 | <i>Fraxinus excelsior</i> | | 0,7 | Eschentriebsterben, fast tot | Wald | |
| 47 | <i>Fraxinus excelsior</i> | 48, 56 | 4 | zweistämmig, Eschentriebsterben, fast tot | Wald | |

| Nr. | Baumart | StU in cm | Kr. Ø in m | Bemerkungen | Abgang | zu erhalten |
|-----|---|-----------|------------|------------------------------|--------|-------------|
| 48 | <i>Fraxinus excelsior</i> | ~110 | 8 | | Wald | |
| 49 | <i>Fraxinus excelsior</i> | ~110 | 8 | Eschentriebsterben, fast tot | Wald | |
| 50 | <i>Ulmus glabra</i> | 60 | 4 | | Wald | |
| 51 | <i>Quercus robur</i> | ~350 | 20 | Vogelhaus, Totholz | Wald | |
| 52 | <i>Larix decidua</i> | ~90 | 5 | freistehend | | |
| 53 | <i>Fraxinus excelsior</i> | ~120, 90 | 10 | zweistämmig | | |
| 54 | <i>Fraxinus excelsior</i> | ~100 | 8 | | | |
| e | <i>Thuja occidentalis</i> | | | | | |
| f | <i>Thuja occidentalis</i> | | | | | |
| 55 | <i>Quercus rubra</i> | ~à 120 | 20 | zweistämmig | | |
| 56 | <i>Acer pseudoplatanus</i> ,Atropurpureum‘ | ~90 | 8 | Einseitig durch Kronendruck | | |
| g | <i>Thuja occidentalis</i> | | | | | |
| 57 | <i>Picea abies</i> | 115 | 3 | ehemalige Hecke | | |
| 58 | <i>Picea abies</i> | 110 | 3 | | | |
| 59 | <i>Picea abies</i> | 87 | 3 | | | |
| 60 | <i>Picea abies</i> | 84 | 3 | | | |
| 61 | <i>Picea abies</i> | 68 | 3 | | | |
| 62 | <i>Picea abies</i> | 125 | 3 | | | |
| 63 | <i>Picea abies</i> | 86 | 3 | | | |
| 64 | <i>Picea abies</i> | 110 | 3 | | | |

Tabelle 1: aufgenommen am 01.07.2014, Bearbeiter: Stahr E = Erhalt
~ Die Grundstücke waren nicht zugänglich, so dass die Stammumfänge gewissenhaft geschätzt wurden.

Für die gärtnerisch genutzten Grundstücke wird auf eine Auflistung typischer Arten verzichtet.
Die Vegetation der südlichen Brachflächen wurde wie folgt kartiert:

Tabelle 2 Pflanzenliste "b"

| wissenschaftlicher Name | Deutscher Name |
|-------------------------------|----------------------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Aegopodium podagraria</i> | Giersch |
| <i>Alliaria petiolata</i> | Knoblauchsrauke |
| <i>Agrostis capillaris</i> | Rot-Straußgras |
| <i>Arctium lappa</i> | Große Klette |
| <i>Artemisia vulgaris</i> | Gemeiner Beifuß |
| <i>Calamagrostis epigejos</i> | Land-Reitgras |
| <i>Cirsium arvense</i> | Acker-Kratzdistel |
| <i>Dactylis glomerata</i> | Gewöhnliche Knäuelgras |
| <i>Geum urbanum</i> | Echte Nelkenwurz |
| <i>Festuca rubra</i> | Gewöhnlicher Rot-Schwingel |

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| <i>Malva sylvestris</i> | Wilde Malve |
| <i>Poa annua</i> | Einjähriges Rispengras |
| <i>Poa pratensis</i> | Wiesen-Rispengras |
| <i>Phragmites australis</i> | Schilfrohr |
| <i>Rhus typhina</i> | Essigbaum |
| <i>Rubus caesius</i> | Kratzbeere |
| <i>Rubus fruticosus</i> | Brombeere |
| <i>Stellaria media</i> | Gewöhnliche Vogelmiere |
| <i>Tanacetum vulgare</i> | Rainfarn |
| <i>Taraxacum officinale</i> | Gewöhnlicher Löwenzahn |
| <i>Urtica dioica</i> | Große Brennnessel |

Wertgebende Arten wurden dabei nicht registriert.



Abbildung 5 Bestand Biotoptypen

Legende Biotope

- OXS Historisches Repräsentationsgebäude
- ODE Dörfliches Einzelgehöft
- PPR Strukturreiche ältere Parkanlage
- OBD Brachfläche der Dorfgebiete
- PER Artenarmer Zierrasen
- OVW Versiegelter Wirtschaftsweg

Abbildung 6 gem. §20 NatSchAG MV geschützte Biotope (grün, braun)
(www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Südlich des Plangebiets in ca. 50 m Entfernung sowie nördlich in ca. 180 m Entfernung befinden sich zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope:

- RUE06665 Feuchtgrünland; aufgegeben; Großröhricht, Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede, Fläche: 66.804 m²
- RUE06676 Hecke, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken, Fläche: 3.282 m²



Die Biotope sind aufgrund ihrer Entfernung und der Abschirmung durch die ortsumrahmenden Bäume nicht vom Vorhaben betroffen.

Pflanzen / Bewertung: Die vorgefundenen, durch intensive Siedlungstätigkeit geprägten Biotoptypen weisen keinen besonderen floristischen Wert auf. Im Süden liegt eine durch längeres Brachliegen teilweise mit Gehölzen strukturierte Fläche. Die Krautschicht weist Arten der Ruderalvegetation auf.

Die nächstgelegenen, gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope werden nicht beeinflusst, da die geplante ergänzende Bebauung in die alte Hofstruktur eingeordnet wurde. Wertgebende Biotoptypen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen dar.

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.

Aus faunistischer Sicht verfügt das Plangebiet mit seinen großen Gebäuden unterschiedlichster Bauart, dem ausgewachsenen Einzelbaumbestand einschließlich der strukturreichen alten Parkanlage sowie zentralen Brachflächen über ein gewisses Lebensraumpotenzial für Vögel bzw. Fledermäuse. Der Ort wird als Siedlungsgebiet bereits seit vielen Jahren intensiv vom Menschen genutzt. Die umliegenden Flächen sind im Norden von Ackerflächen geprägt und im Süden einer Grabenniederung zuzuordnen, die als Mähwiese genutzt wird.

Der Gebäudebestand präsentiert sich in unterschiedlichem Zustand. So wurde das denkmalgeschützte Gutshaus kürzlich komplett saniert während das südlich gelegene, ebenfalls denkmalgeschützte Verwalterhaus verfällt und durch offene Fenster und marode Dacheindeckung (Rohrdach) sowohl Fledermäusen als auch Brutvögeln als Teillebensraum zur Verfügung steht.

Die östlich die Hofstelle begrenzende landwirtschaftlich genutzte Halle ist baulich in einem guten Zustand. Die bestehende Lagernutzung soll weiterhin aufrechterhalten werden. Dafür sind keine baulichen Veränderungen erforderlich.

Das nördlich gelegene, aus einem Nebengebäude entwickelte Wohngebäude weist auf drei Parzellen eine reihenhausartige Nutzung auf, die erhalten bleibt. Westlich davon ist ein neuer Bau- platz auf überwiegend teilbefestigter Fläche möglich.

Unter dem Aspekt Artenschutz gebäudebewohnender Arten ist das denkmalgeschützte Verwalterhaus besonders zu berücksichtigen. Vor Beginn der Sanierung ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen, um den zu diesem Zeitpunkt aktuellen Artenbesatz (Brutvögel und Fle-

dermäuse) zu erfassen. Geeignete Maßnahmen sind mit der Fachbehörde abzustimmen.

Der Baumbestand im Plangebiet weist einige Höhlen und Rindentaschen auf, die den Fledermäusen als Unterschlupf dienen können. Die umliegende offene Landschaft sowie die Gehölzränder im Plangebiet bieten ein großes Potenzial an geeigneten Jagdrevieren.

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten an den Gebäuden bzw. vor Arbeiten im alten Gehölzbestand ist daher eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Im positiven Fall sind auch hier geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Der Gehölzbestand des Plangebietes bietet weiterhin einen potenziellen Teillebensraum für Brutvögel. Südöstlich des ehemaligen Gutshauses steht eine mächtige Eiche. Andere Flächen sind von dichtem Jungaufwuchs geprägt. Die historische Parkanlage weist einen verwilderten Zustand auf. Das Plangebiet liegt in einem von menschlicher Nutzung geprägten Bereich, so dass hier nur störungstolerante Vogelarten vermutet werden.

Aufgrund möglicher Nistaktivitäten von Brutvögeln im vorhandenen Gehölzbestand, sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Sissow liegt im Messtischquadranten mit einem kartierten Brutplatz der Kraniche. Diese Großvogelart brüdet überwiegend in ungestörten Auenwäldern, zum Sammeln und Rasten bevorzugen sie offene landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet, mit seiner belebten Wohnnutzung bietet den Vögeln keinen geeigneten Lebensraum. Auch die Dokumentierung der Brutplätze der Seeadler erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen, demnach befindet sich in der weiteren Umgebung des Ortes ein Horst, der zwischen 2007 und 2012 mindestens einmal besetzt war. Im Umfeld des Plangebietes von 300 m ist jedoch kein Nistplatz erkennbar, daher wird der Mindestabstand eingehalten.

Das Plangebiet liegt inmitten von Vogelrastgebieten der Stufen 2 und 3 (auf einer Skala zwischen 1 und 4). Aufgrund der langjährigen Nutzung als belebtes Wohngebiet und des dichten Altbaumbestandes in den Randbereichen des Plangebiets kann eine bau-, anlage- sowie betriebsbedingte Störung der Rastvögel ausgeschlossen werden.

Gemäß Umweltkartenportal M-V ist das Vorkommen von Fischottern im Bereich des Plangebietes nachgewiesen worden. Totfunde wurde nicht registriert. (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005) Die Darstellung der Fischottervorkommen erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen. Seinen Lebensraumschwerpunkt hat der Fischotter in großräumigen, vernetzten und vielfältigen Gewässersystemen bzw. Feuchtgebieten mit ausreichendem Nahrungsangebot. Sein bevorzugter Lebensraum sind flache Flüsse mit zugewachsenen Ufern und Überschwemmungsebenen. 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).

Im Plangebiet sind keine Gewässer oder Gewässersysteme, die als Wanderkorridor, Unterschlupf oder Rückzugsraum genutzt werden könnten, vorhanden. Es bietet weder dem Fischotter noch seinen Beutetieren (Fische, Wassergeflügel, Krebse, Lurche) geeignete Habitate. Der Fischotter wäre in seinem Lebensraum aufgrund der hohen Störwirkung durch den Menschen sehr stark eingeschränkt. Das Plangebiet ist nicht geeignet, dem Fischotter einen Teillebensraum bieten zu können.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. 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.

Ausgehend von der nutzungsbedingten Vorbeeinträchtigung werden durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten erwartet.

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

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in die Landschaftseinheit „Nord- und Ostrügensches Hügel- und Boddenland“ innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland eingeordnet. Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wird die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wird das dem Landschaftsbildraum ‚Wiesen- und Feldflur zwischen Gustow und Puddeminer Wiek‘ zugeschriebene Untersuchungsgebiet und seine Umgebung mit der Stufe hoch bis sehr hoch (Stufe 4) beurteilt. Der Landschaftsbildraum wird wie folgt beschrieben: *Auf einer hauptsächlich ebenen Grundmoräne zeigt sich ein abwechslungsreich strukturierter Raum mit interessanten Teilraumfolgen aus Acker, Wiesen, Waldflächen und Küste. Das Landschaftsbild ist insbesondere auch durch den Anteil unverbauter Küste als hochwertig einzustufen.* (Quelle www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Weiterhin prägen Splittersiedlungen, zu denen auch das Plangebiet zählt, die Landschaft.

Die Struktur der historischen Gutsanlage ist in Sissow noch gut zu erkennen. Die geplanten Baufenster orientieren sich an ihr und ergänzen den fehlenden Teil im Bereich des ehemaligen südlichen Wirtschaftsflügels. Großgehölze rahmen und strukturieren die Hofstelle.

Sie bieten eine effektive Abschirmung zur umliegenden Landschaft. Die geplante ergänzende Bebauung wird sich harmonisch in die historische Hofstruktur einfügen und dank der abschirmenden Wirkung der Gehölzstrukturen das Landschaftsbild kaum verändern.

4.2) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

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 (GVObI. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

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 wird die Untere Naturschutzbehörde vom Bauordnungsamt beteiligt und sorgt für die ordnungsgemäße, objektbezogene Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Die ökologische Bewertung der Grundstücksfläche wird zur einfacheren Abarbeitung der Eingriffsregelung im folgenden Baugenehmigungsverfahren vorbereitet, indem eine Bewertung der Grundfläche vorgenommen und einem grundflächenbezogenen Wert eine mögliche Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt wird.

Eingriffsermittlung

Die Baufenster beziehen sich auf bereits bebaute Flächen der Biotoptypen ‚Einzelgehöft‘ (ODE) und ‚Historisches Repräsentationsgebäude‘ (OXS) sowie ergänzend auf den Biotoptyp ‚Brachfläche der Dorfgebiete‘ (OWD). Wird künftig ein Baufenster neu bebaut oder ein Gebäude durch einen Neubau ersetzt, ist die geplante Versiegelung zu ermitteln. Die bereits vorhandene Versie-

gelung wird mindernd berücksichtigt.

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

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

| Biotoptyp | Code gem. Schlüssel des Landes M-V | Flurstücksnummer | Flächenverbrauch (m ²) | Wertstufe | Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad | Flächenäquivalent für Kompensation |
|---|------------------------------------|---|------------------------------------|-----------|--|------------------------------------|
| Historisches Repräsentationsgebäude (OXS) | 14.6.2 | 118/1; 119/1; 125/1; 126 | 67 | - | $[0,5 + 0,5] \times 0,75$ | 50 |
| Einzelgehöft (ODE) | 14.5.4 | 123; 124/3; 124/11; 124/4; 142/7; 124/8 | 67 | - | $[0,5 + 0,5] \times 0,75$ | 50 |
| Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) | 14.11.2 | 127 | 44,5 | 1 | $[1,0 + 0,5] \times 0,75$ | 50 |

Für die Grundstücke 123; 124/3; 124/11; 124/4; 142/7; 124/8; 118/1; 119/1; 125/1; 126 gilt: Ausgehend von einem Wertfaktor von 0,5, dem Zuschlag für Versiegelung von 0,5 sowie dem Korrekturfaktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad sind bei einer Neuversiegelung von 50m² Fläche 37,5 gerundet 38 Kompensationsflächenpunkte auszugleichen.

Für das Grundstück 127 gilt: Ausgehend von einem Wertfaktor von 1,0, dem Zuschlag für Versiegelung von 0,5 sowie dem Korrekturfaktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad sind bei einer Neuversiegelung von 50m² Fläche 56,25 gerundet 56 Kompensationsflächenpunkte auszugleichen.

Gebietsinterne Kompensationsmaßnahme

Dem gemäß ausgewiesener Flächeneinheit ermittelten Eingriff wird als mögliche 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 25m² berücksichtigt. Der Kompensationswert wird mit 2,5 der Minderungsfaktor aufgrund möglicher umgebender Beeinträchtigungen mit 0,8 festgesetzt.

| Biotoptyp | Fläche in m ² | Wertstufe | Kompensationswertzahl | Leistungsfaktor | Flächenäquivalent |
|---|--------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------------|
| Pflanzung Einzelbaum 1 x 25 | 25 | 2 | 2,5 | 0,8 | 50 |
| Flächenäquivalent für Kompensation: 50 | | | | | |

Für die Grundstücke 123; 124/3; 124/11; 124/4; 142/7; 124/8; 118/1; 119/1; 125/1; 126 gilt: Zum Ausgleich des ermittelten Eingriffs und zur Strukturierung der Landschaft ist je 67m² Vollversiegelung ein standortheimischer Einzelbaum (Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen.

Für das Grundstück 127 gilt: Zum Ausgleich des ermittelten Eingriffs und zur Strukturierung der Landschaft ist je 44,5m² Vollversiegelung ein standortheimischer Einzelbaum (Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen.

Kompensation gem. Baumschutzkompensationserlass M-V

Der Baumbestand ist durch § 18 NatSchAG M-V geschützt. Eine gemeindliche Baumschutzsatzung existiert nicht.

Die Entnahme von Bäumen, die nicht aus gestalterischer Sicht als zu erhaltend festgesetzt wurden, ist bei der zuständigen Behörde zu beantragen und gemäß der jeweils gültigen Rechtsgrundlage zum Baumschutz auszugleichen. Auf eine pauschale Festlegung des Ausgleichs für Bäume, die eventuell einer zukünftigen Bebauung weichen müssen wird verzichtet, da weder der Umfang einer eventuell zu planenden Bebauung noch der mögliche Zeitpunkt der Realisierung bekannt sind.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich.

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzkompensationserlass wie folgt bewertet:

| Stammumfang | Anzahl Ersatzbäume | Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung | Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm) |
|--------------------|---------------------------|---|--|
| 50 -150 cm | 1 | 7; 8 | 2 |
| Gesamt | | | 2 |

Tabelle 2 Ermittlung der Bäume als Kompensation

Als Ersatz für die kompensationspflichtigen Bäume im Bereich des ergänzenden südwestlichen Baufensters sind im Falle der Verwirklichung des Vorhabens 2 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den umweltrelevanten Auswirkungen wurden nicht festgestellt. Das Vorhaben sichert Flächen für die Wohnversorgung und entspricht der Nutzung im umgebenden Bestand. Eine erhöhte Frequentierung der anliegenden Infrastruktur ist in geringem Umfang möglich. Die umliegenden Flächen dienen überwiegend der Landwirtschaft. Es ist keine Nutzung ungestörter Bereiche von Natur und Landschaft absehbar.

Die zulässige bauliche Verdichtung der Ortslage sichert eine qualitätvolle Entwicklung des Weilers und wirkt sich positiv auf die Qualität des Wohnstandortes und das Image des Ortes aus. ergänzende Bauplätze ermöglichen die Ansiedlung zusätzlicher Einwohner.

4.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Satzungsbereich ist das Gutshaus und Verwalterhaus unter Nr. 737 der Denkmalliste als Baudenkmal ausgewiesen.

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt. Es gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht. 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 auftre-

tende 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.

4.5) Schutzgebiete

SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund

Die Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete) unterliegen den Schutzkriterien der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie. Gemäß § 33 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Projekte sind gem. § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Nähe folgender Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung:

- SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen der europäischen Schutzgebiete ist entsprechend nachzuweisen. Durch die Vorprüfung soll eingeschätzt werden, ob vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seiner Schutzziele zu erwarten und inwieweit diese Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen sind.

Die Gebiete nach Art. 4 der EU- Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt. Sie werden als „Besondere Schutzgebiete“ bzw. „Special Protected Areas (SPA)“ bezeichnet. Am 5. Juli 2011 hat das Kabinett der Landesregierung dem Erlass der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg- Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) zugestimmt. Mit der Veröffentlichung vom 21.07.2011 wurde dem Erlass Rechtskraft verliehen. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist nach § 1 (2) VSGLVO M-V der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume.

Verträglichkeitsvorprüfung Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund

Das europäische Vogelschutzgebiet SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher *Strelasund* umgibt die Gutsanlage Sissow. Es grenzt im Norden und im Osten an das Plangebiet an. Südlich liegt die Grenze des Schutzgebietes in einer Entfernung von 50 bis 150m.

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: Das Vogelschutzgebiet umfasst im Wesentlichen Küstenlebensräume bzw. die Küstenlandschaft in ihrer hier ausgeprägten Vielfalt auf einer Gesamtfläche von 87.466 ha. Der Strelasund und der Greifswalder Bodden bilden zusammen eine struktureiche, störungsarme Küstenlandschaft. Eng miteinander verzahnte terrestrische und marine Küstenlebensräume sind Rast- und Reproduktionsraum für eine Vielzahl von Vogelarten. Kennzeichnend für das Gebiet sind große Brackwasserlagungen, die von jungpleistozänen Grundmoränen und holozänen Sedimenten begrenzt werden.

Das Schutzgebiet setzt sich aus Anteilen folgender Lebensräume zusammen:

- Meeresgebiete und -arme 79%
- Salzsümpfe, -wiesen und -steppen 1%
- Trockenwiesen und -steppen 1%
- Feuchtes und mesophiles Grünland 4%
- Anderes Ackerland 11%

Güte und Bedeutung: Die herausragende Bedeutung des Gebietes liegt in seiner Funktion als

Mauser-, Rast-, Sammel- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel, aber auch als Reproduktionsraum für zahlreiche Küstenvogelarten. Die Bodden werden traditionell im Rahmen der kleinen Küstenfischerei mit Reusen und Stellnetzen bewirtschaftet. Auf Küstenüberflutungsmooren findet Grünlandwirtschaft statt.

In der Karte der „Rastvögel“ des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern werden die umgebenden Ackerflächen des Plangebietes mit der Rastgebietsfunktion 2 und 3 (auf einer Skala zwischen 1 und 3 (auf einer Skala zwischen 1 und 4). eingestuft. Sie werden in der Rubrik stark frequentierte Nahrungs- und Ruhegebiete geführt.



Größere Meeresrastgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht zu finden, der Rügische Bodden befindet sich in einer Entfernung von über 3.000m zum Plangebiet.

Die Schutzerfordernisse des europäischen Vogelschutzgebietes liegen im Erhalt der Gewässerqualität und der Küstendynamik in all ihrer Vielfalt sowie dem Erhalt störungsarmer Bereiche als Lebensraum für Brut- und Rastvögel.

Die Schutzerfordernisse des europäischen Vogelschutzgebietes liegen im Erhalt der Gewässerqualität und der Küstendynamik in all ihrer Vielfalt sowie dem Erhalt störungsarmer Bereiche als Lebensraum für Brut- und Rastvögel.

Abbildung 7 SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund

sund

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich insbesondere durch:

- Stellnetzfischerei,
- Störung durch un gelenkte touristische Aktivitäten auf dem Wasser,
- Nutzungsaufgabe, insbesondere auf Salzgrasland,
- unangepasste landwirtschaftliche Nutzung.

Einflüsse und Nutzungen im Gebiet sowie davon betroffene Flächen:

| | Intensität des Einflusses | Auswirkung | Flächenanteil des Gebietes |
|---|-----------------------------|------------|----------------------------|
| landwirtschaftliche Nutzung | starker Einfluss | positiv | 20% |
| Beweidung | starker Einfluss | positiv | 5% |
| Aufgabe der Beweidung | starker Einfluss | negativ | 10% |
| Stationäre Fischerei (Reusen, Stellnetze) | starker Einfluss | negativ | 20% |
| Deponien | starker Einfluss | negativ | 1% |
| Hafenanlagen | durchschnittlicher Einfluss | negativ | 1% |
| Schifffahrt | durchschnittlicher Einfluss | negativ | 20% |
| Sport- und Freizeiteinrichtungen | durchschnittlicher Einfluss | negativ | 20% |
| Natürliche Prozesse (Prädation) | starker Einfluss | negativ | 20% |

Einflüsse und Nutzungen außerhalb des Gebietes wurden im Standarddatenbogen nicht dargestellt. Ein Gebietsmanagementplan liegt nicht vor. Maßgeblich für den Schutz des SPA ist der Erhalt einer dynamischen Küstenlandschaft mit einem hohen Anteil störungsarmer Bereiche.

Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren: Durch das Vorhaben wird der Fortbestand des bereits seit Jahren bestehenden Gutsstandortes Sissow als Siedlungsbereich gesichert.

Das Vogelschutzgebiet 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund umgibt den

Siedlungsbereich Sissow im Norden, Süden und Osten. Durch das Vorhaben werden, im Vergleich zur Vorbelastung, keine zusätzlichen Störungen auf das Vogelschutzgebiet erwartet.

Insgesamt werden vom Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet ausgehen.

Abgrenzung des Wirkraumes: Der Ort wird fast gänzlich von einem alten Baumbestand umschlossen, welcher eine effektive visuelle Abgrenzung gegenüber dem Vogelschutzgebiet bietet. Dieser Aspekt sowie die intensive Nutzung des Plangebiets als Wohnstandort lässt eine beschränkte Betrachtung des Wirkraumes auf der Fläche des unmittelbaren Ortes zu.

Vom Vorhaben werden keine über das derzeitige Maß hinausgehenden Störwirkungen auf das Vogelschutzgebiet erwartet.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt innerhalb bereits baulich bzw. nutzungsbedingt beeinträchtigter Strukturen. Derzeit besteht das Plangebiet aus dem Siedlungsbereich Sissow mit Erschließungsflächen und Wohngebäuden. Im Osten schließt eine Lagerhalle die Hofstelle räumlich ab.

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würden die aktuellen Nutzungen beibehalten. Die Chance auf die bestehende Möglichkeit zur qualitativollen Entwicklung der Ortslage Sissow würde nicht genutzt werden.

Prognose möglicher Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile des Schutzgebietes durch das Vorhaben: Als maßgebliche Gebietsbestandteile des SPA werden die in den Standarddatenbögen aufgeführten Vogelarten einschließlich ihrer Lebensraumelemente gem. der Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V betrachtet.

Aufgrund der umgebenden Grünlandflächen bzw. Ackerflächen, der unterschiedlichen Gehölzflächen sowie des Siedlungsbereiches sind die Vogelarten zu betrachten, deren Lebensraumelemente die relevanten Biotoptypen umfassen.

Meeresrastgebiete befinden sich erst in großer Entfernung (über 900m) zum Plangebiet. Vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf gewässergeprägte Lebensraumelemente und deren Zielarten (als maßgebliche Gebietsbestandteile) sind daher nicht erkennbar.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die eine hohe bis sehr hohe Rastgebietsfunktion besitzen. Diese Flächen werden vom Vorhaben nicht beansprucht und bleiben in ihrem jetzigen Bestand erhalten. Als Vorbeeinträchtigungen ist die seit Jahren bestehende Siedlungstätigkeit mit randlicher landwirtschaftlicher Lagernutzung zu berücksichtigen.

Die Hofstelle selbst ist durch Gehölze gut eingegrünt, so dass eine natürliche Abschirmung gegenüber den Rastgebietsflächen besteht. Stör- und Scheuchwirkungen beschränken sich somit auf das Siedlungsgebiet und sind für das Vogelschutzgebiet unerheblich.

Vogelarten, deren Lebensraumelemente Wald, Acker, Grünland (landwirtschaftliche Nutzung) sowie Siedlungsbereiche beinhalten, werden im Folgenden betrachtet:

| dt. Name | wiss. Name | Lebensraumelemente / Kommentar | Beeinträchtigungen |
|------------------|----------------------------|---|--|
| Blässgans | <i>Anser albifrons</i> | Große unzerschnittene möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat | keine, keine Nachweise im relevanten Bereich |
| Dohle | <i>Corvus monedula</i> | offene, reich strukturierte Kulturlandschaft (insbesondere Grünland) | keine, keine Nachweise im relevanten Bereich |
| Goldregenpfeifer | <i>Pluvialis apricaria</i> | große, offene, unzerschnittene und störungsarme Landwirtschaftsflächen ohne oder mit niedriger Vegetation | keine, keine Nachweise im relevanten Bereich |
| Graugans | <i>Anser anser</i> | größere Gewässer als Ruhe und Schlafplatz sowie naheliegende unzerschnittene möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat | keine, keine Nachweise im relevanten Bereich |

| dt. Name | wiss. Name | Lebensraumelemente / Kommentar | Beeinträchtigungen |
|------------------|---------------------------|---|--|
| Kampfläufer | <i>Philomachus pugnax</i> | offene, unzerschnittene, störungsarme Flächen mit fehlender oder niedriger Vegetation (insbesondere Nassgrünland, schlickige Uferbereiche, abgelassene Fischteiche, weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen) | keine, keine Nachweise im relevanten Bereich |
| Kiebitz | <i>Vanellus vanellus</i> | offene, unzerschnittene, störungsarme Flächen mit fehlender oder niedriger Vegetation (insbesondere Grünland und seichte Uferbereiche, weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen) | keine, keine Nachweise im relevanten Bereich |
| Kranich | <i>Grus grus</i> | große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat in der Nähe der Schlaf- und Sammelpfätze | keine, keine Nachweise im relevanten Bereich |
| Merlin | <i>Falco columbarius</i> | offene Kulturlandschaft (insbesondere Grünland, Gras- oder Staudenfluren oder ähnliche Flächen) | keine, keine Nachweise im relevanten Bereich |
| Neuntöter | <i>Lanius collurio</i> | Strukturreiche Hecken, Waldmäntel, Strauchgruppen oder dornige Einzelsträucher mit angrenzenden Grünlandflächen | keine, keine Nachweise im relevanten Bereich |
| Rotmilan | <i>Milvus milvus</i> | möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche mit Laubwäldern, Laub- und Nadel- Mischwäldern mit Altbeständen und Altbäumen insbesondere im Waldrandbereich, ersatzweise auch Feldgehölze und Baumreihen und hohe Grünlandanteile | keine, keine Nachweise im relevanten Bereich |
| Saatgans | <i>Anser fabalis</i> | große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen | keine, keine Nachweise im relevanten Bereich |
| Schwarzmilan | <i>Milvus migrans</i> | möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche mit Laubwäldern, Laub- und Nadel- Mischwäldern mit Altbeständen und Altbäumen insbesondere im Waldrandbereich, ersatzweise auch Feldgehölze und Baumreihen und hohe Grünlandanteile | keine, keine Nachweise im relevanten Bereich |
| Singschwan | <i>Cygnus cygnus</i> | große, unzerschnittene, möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen (Nahrungshabitat) | keine, keine Nachweise im relevanten Bereich |
| Sperbergrasmücke | <i>Sylvia nisoria</i> | Hecken, Gebüsche und Waldränder mit einer bodennahen Schicht aus dichten, dornigen Sträuchern und angrenzend offenen Flächen | keine, keine Nachweise im relevanten Bereich |
| Weißstorch | <i>Ciconia ciconia</i> | möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche mit hohen Anteilen an Grünlandflächen, Kleingewässern sowie Siedlungsbereichen (Gebäude und Vertikalstrukturen als Horststandort) | keine, keine Nachweise im relevanten Bereich |
| Zwergschwan | <i>Cygnus columbianus</i> | große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat | keine, keine Nachweise im relevanten Bereich |

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben aufgrund der geplanten, im Vergleich zur Vorbelastung relativ geringen Nutzungsintensivierung, der zulässigen Nutzungsarten sowie der Bebauungsstruktur, keine die Lebensraumelemente einzelner Populationen erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen ausüben lässt.

Maßnahmen zur Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet: bestehen im Grundkonzept, welches sich auf die Kulisse der alten Hofstelle beschränkt, dabei bereits vorge nutzte Flächen beansprucht und somit dem Verbrauch ungestörter Landschaftsräume entgegenwirkt. Mit dem Projekt wird eine bauliche Verdichtung der Siedlung angestrebt, welche die bereits vorhandene Abschirmung zum SPA durch eine dichte Baumkulisse zumindest in südlicher Richtung stärkt.

Im Vergleich zur heutigen Nutzung werden ausgehend vom Plangebiet keine intensiveren Nutzungen des Vogelschutzgebietes, welches im Umfeld überwiegend Ackerflächen umfasst, erwartet. Folglich werden keine weiteren Minimierungsmaßnahmen benannt.

Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebiets ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

Landschaftsschutzgebiet Südwest-Rügen-Zudar

Das Plangebiet liegt als Enklave im Landschaftsschutzgebiet Südwest-Rügen-Zudar (Nr. L144). Das LSG wurde mit Beschluss vom 18.01.2010 festgesetzt und als Gebiet von besonderer Eigenart und Schönheit zur Erhaltung und Pflege und zur planmäßigen Erschließung für die Erholung der Bevölkerung bestimmt.

Bewertung: Das Vorhaben hat aufgrund der festgesetzten Zulässigkeitsbestimmungen (Baufens-terausweisung, Maß der baulichen Nutzung) keine in das LSG reichende mittelbare Wirkung.

4.6) Zusammenfassung

Die Außenbereichssatzung „Sissow“ der Gemeinde Gustow ist auf Grundlage der vorausgegan- genen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Land- schaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung mit rahmender Gehölzstruktur und des geringen Planumgriffs (Bestandssicherung der Anlage in Sissow), wird das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (SPA DE1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“) sowie das Landschaftsschutzgebiet Südwest- Rügen-Zudar ausüben.

| Schutzgut | Erheblichkeit |
|------------------------------|---|
| Boden / Wasser / Klima | geringe Erheblichkeit |
| Tiere und Pflanzen | geringe Erheblichkeit |
| Mensch | positive Entwicklung |
| Landschaft / Landschaftsbild | geringe Erheblichkeit |
| Kultur- und Sachgüter | Aufwertung der Umgebung von Denkmalen und Verbesserung der Investitionsmöglichkeit zum Erhalt der Denkmale. |

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Gustow Januar 2015