

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 378564  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# **Gemeinde Putgarten**

## **Ergänzungssatzung „Rügenhof“**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### **Satzungsfassung**

## Begründung

<b>1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1) Grundsätze/ städtebauliche Planung	3
1.2) Geltungsbereich/ Plangrundlage	3
1.3) Notwendigkeit/ Ziel der Planung	3
1.4) Übergeordnete Planungen	3
1.4.1) Darstellung im Flächennutzungsplan.....	3
1.4.2) Aussagen im Landschaftsplan.....	4
1.4.3) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung.....	4
1.5) Bestandsaufnahme	5
1.5.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
1.5.2) Schutzgebiete .....	6
1.6) Erschließung	7
1.7) Begründung zentraler Festsetzungen	7
<b>2) AUSWIRKUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1) Abwägungsrelevante Belange	7
2.2) Allgemeines	8
2.3) Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne	8
2.4) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)	8
2.5) Detailansprachen und Besonderer Artenschutz	10
2.5.1) Detailansprache Avifauna,.....	10
2.5.2) Detailansprache Fledermäuse.....	10
2.5.3) Detailansprache Amphibien.....	10
2.5.4) Erfassung Einzelbaumbestand.....	11
2.6) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	12
2.6.1) Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	12
2.6.2) Auswirkungen bei Durchführung der Planung.....	13
2.7) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.8) Maßnahmen	14
2.9) Eingriffsbewertung	14
2.9.1) Eingriffsermittlung:.....	14
2.9.2) Eingriff in den Einzelbaumbestand .....	15
2.10) Ausgleichsermittlung	16
2.11) Zusammenfassung	16

# 1) Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1) Grundsätze/ städtebauliche Planung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können Gemeinden durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf durch eine solche Satzung nicht begründet werden und Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten dürfen nicht bestehen. In städtebaulichen Innenbereichssatzungen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Das konkrete Ziel der Planung ist es, ein südlich an den Rügenhof anschließendes gemeindliches Gebäude in den Innenbereich einzubeziehen. Das Grundstück soll im Zusammenhang mit der angrenzenden Kulturscheune für gemeindliche Zwecke genutzt werden.

## 1.2) Geltungsbereich/ Plangrundlage

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Rügenhof“ umfasst die südlich des Rügenhofs angrenzende Fläche des Flurstücks 49 der Flur 2, Gemarkung Putgarten. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Parkplätze des Rügenhofs, im Süden durch den gehölzgesäumten Feuerlöschteich sowie im Osten durch einen ländlichen Weg begrenzt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 0,15 ha. Dem Plangebiet kann, aufgrund seiner geringen Größe, kein eigenständiges städtebauliches Gewicht zugesprochen werden.

Plangrundlage ist eine Vermessung des Vermessungsbüros Holger Krawutschke, Bergen auf Rügen, vom August 2018.

## 1.3) Notwendigkeit/ Ziel der Planung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine südlich an den Rügenhof angrenzende Fläche, die trotz der umgebenden Siedlungsflächen (Verkehrsflächen, Parkplätze, Löschteich) selbst nicht hochbaulich geprägt ist und als Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB anzusprechen ist.

Ziel der Planung ist es, auf der gemeindlichen Fläche ergänzende Funktionen anzusiedeln.

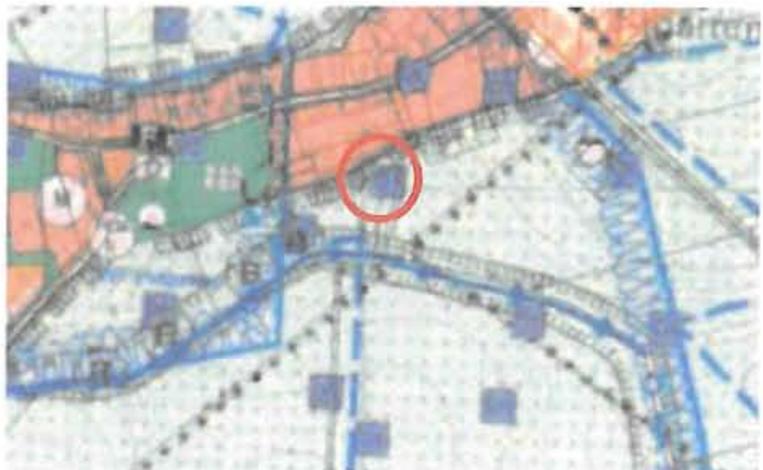


Abbildung 1: FNP mit Flurstücksgrenzen, Ausschnitt ohne Maßstab

## 1.4) Übergeordnete Planungen

### 1.4.1) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Putgarten weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der nördlich angrenzende Bereich der Ortslage (Rügenhof) ist als gemischte Baufläche dargestellt.



In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräumen) soll nach 3.1.4(1) RREP dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Belange der Landwirtschaft sind angesichts der geringen Größe des Plangebiets sowie ohne eine direkte landwirtschaftliche Nutzung der Fläche nicht betroffen.



Abbildung 4: Einbindung des Plangebiets

## 1.5) Bestandsaufnahme

### 1.5.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus einer unbebauten Fläche, die im Norden durch die großen Ökonomiegebäude des Rügenhofs (u.a. Kulturscheune) begrenzt wird. Die Fläche ist westlich durch die Parkplätze des Rügenhofs, südlich durch einen Feuerlöschteich sowie östlich durch einen ländlichen Weg umschlossen und damit hinsichtlich des möglichen Entwicklungsumfangs eindeutig begrenzt.

Im Norden an der Zufahrt zu den Parkplätzen des Rügenhofs befindet sich ein umfangreicher Baumbestand, der jedoch ausschließlich aus Pappeln besteht und zukünftig keinem gesetzlichen Schutz unterliegt. Auch die wenigen vereinzelt Obstgehölze im westlichen und südlichen Abschnitt des Plangebiets unterliegen keinem Schutz.

Der Rügenhof ist neben Kap Arkona das touristische Zentrum der Gemeinde. In den großen früheren Ökonomiegebäuden befinden sich heute verschiedene gewerbliche und öffentliche Nutzungen (Kulturscheune mit Veranstaltungssaal, Ateliers und Verkaufsräume von Kunsthandwerkern sowie ergänzend Ferienwohnungen). Das ehemalige Wohnhaus beherbergt eine gastronomische Einrichtung. Die durch die Bebauung dreiseitig umgrenzten Freiflächen der Hofanlage werden regelmäßig

für Veranstaltungen genutzt (z.B. Wintermarkt).

Nördlich des Rügenhofes grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Ortslage“ an. Entlang der Dorfstraße befinden sich neben dem Rügenhof vor allem Wohn- sowie Ferienwohngebäude sowie das Hotel- und Restaurant „Zum Kap Arkona“ als größerer Beherbergungsbetrieb.

### 1.5.2) Schutzgebiete

Die Ortslage Putgarten ist weiträumig umgeben vom GgB DE 1346-301 *Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona*. Das Schutzgebiet besteht im Bereich Putgarten v.a. aus den Wasserflächen der Ostsee einschließlich des direkten Uferbereichs. Der geringste Abstand zwischen Plangebiet und GgB beträgt ca. 800 m, so dass keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erkennen sind.

*Landschaftsschutzgebiete (LSG)*: Die Ortslage von Putgarten ist eng umgeben von dem seit dem 04.02.1966 bestehenden Landschaftsschutzgebiet *L81 Ostrügen*. Der Planbereich ragt in das LSG hinein. Für die Bebauung im Planbereich wird angesichts der begrenzten Größe eine Befreiung von den Verboten des LSG angestrebt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes *MV\_WSG\_1346\_02 Putgarten*. Im Zusammenhang mit der Neufestsetzung des WSG Fernlütkevitz ist jedoch die Aufhebung des TWSG Putgarten vorgesehen. Das diesbezügliche Anhörungsverfahren findet zeitnah statt. Das Wassereinzugsgebiet der Wasserfassung Fernlütkevitz erstreckt sich nicht über den zu überplanenden Standort.

Im Umweltkartenportal sind in, um oder angrenzend an das Plangebiet keine Biotope verzeichnet. Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m Küstenschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.



Abbildung 4: GgB (blau), Auszug aus dem Umweltkartenportal



Abbildung 6: LSG (grün), Auszug aus dem Umweltkartenportal

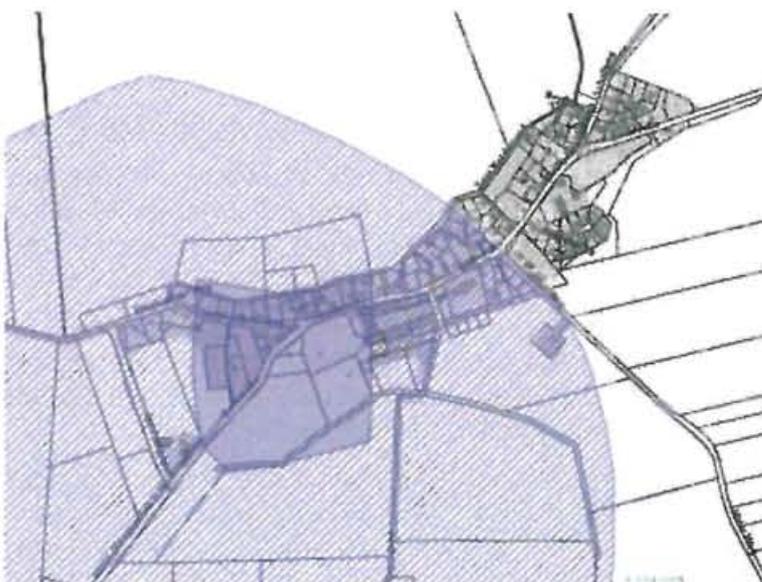


Abbildung 7: Wasserschutzgebiet (blau schraffiert), Auszug aus dem Umweltkartenportal

## **1.6) Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über den östlich anliegenden Weg sowie den nördlich anschließenden Parkplatz des Rügenhofs sichergestellt.

Die ortsübliche Erschließung mit der notwendigen Versorgungsinfrastruktur (Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationseinrichtungen) ist gesichert, sie kann vom Rügenhof aus erfolgen. Falls die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung über die bestehenden Anlagen des Rügenhofes nicht sichergestellt werden kann, ist zu beachten, dass die nächste Anschlussmöglichkeit für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung in der Dorfstraße besteht.

Die Ableitung des Abwassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal des ZWAR kann über die Anlagen im Bereich des Rügenhofs gewährleistet werden.

Eine Regenwasserentwässerung kann in den sich südlich anschließenden Feuerlöschteich bzw. den daran anschließenden Graben Nr. 1420 erfolgen. Erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA Arbeitsblatt A- 138 (Ausgabe April 2005) oder wird eine direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorgenommen (hier die Einleitung in den Vorflutgraben Z 82 über den Feuerlöschteich), handelt es sich hierbei um eine Gewässerbenutzung, welche der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen zu stellen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den Feuerlöschteich südlich angrenzend an das Plangebiet. Über die im weiteren Umkreis bestehenden Hydranten (Hy-Nr. 29007 u. 29008) können maximal 24,00 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden.

## **1.7) Begründung zentraler Festsetzungen**

Mit der Ergänzungssatzung wird für den Bereich des Plangebiets der Status als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB geschaffen und damit der Innenbereich entlang des ländlichen Weges um ein Grundstück erweitert. Eine weitere Erweiterung ist angesichts der durch den Teich gebildeten topographischen Zäsur nicht mehr möglich.

Das Plangebiet ist durch die nördlich anschließende Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung geprägt. Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens sind die Gebäude der näheren Umgebung, wobei dabei nicht nur die direkten Nachbargrundstücke gemeint sind, sondern auch die Umgebung, auf die sich das Vorhaben, insbesondere durch seinen bodenrechtlichen Charakter auswirken kann. Die Eigenart der Umgebung wird durch die vorhandene Bebauung geprägt. Was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder als Fremdkörper erscheint, muss außer Acht gelassen werden. Angesichts der gewerblichen Nutzungen im Umfeld ist der anschließende Siedlungsbereich in diesem Sinne als Mischgebiet anzusprechen.

Ergänzend wird in der Satzung eine Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Das festgesetzte Baufenster orientiert sich hinsichtlich der Südausdehnung an dem bestehenden unbefestigten Weg und hält einen Abstand von 7 m zur Böschungskante des angrenzenden Feuerlöschteichs ein.

## **2) Auswirkungen**

### **2.1) Abwägungsrelevante Belange**

Im Rahmen der Planung ist bei der Abwägung neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.3) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange (z.B. bestehende Bau- und Nutzungsrechte nach § 30 BauGB) sind, angesichts der Planungs-

ziele, angemessen zu berücksichtigen:

- die Fortentwicklung bestehender Ortsteile; mit der behutsamen Ergänzung des Siedlungs-  
bereichs können Flächen für gemeindliche Vorhaben zur Verfügung gestellt werden.
- die Belange von Natur- und Umweltschutz. Angesichts der Ausweitung des Baurechts sind nach  
§ 1a BauGB die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu prognostizieren, zu bilanzieren  
und ein entsprechender Ausgleich gemäß der Eingriffsregelung nach dem Bundesnatur-  
schutzgesetz sicherzustellen.

Private Belange sind nicht erkennbar betroffen. Beim Plangebiet handelt es sich um eine gemeindliche Fläche, die in Ergänzung der Kulturscheune für allgemeine öffentliche Zwecke beansprucht wird.

## 2.2) Allgemeines

Gemäß § 18 BNatSchG ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder den Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hinsichtlich eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Methoden: Die Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft [Boden/ Wasser, Klima/ Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Gebiete Gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000), das Schutzgut Mensch/ Gesundheit] sowie deren Wechselwirkungen.

## 2.3) Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne

Die Gutachtlichen Landschaftsrahmenpläne des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) treffen unter anderem umwelt- und planungsrelevante Aussagen auf einer höheren Planungsebene, sodass Entwicklungsziele in einem größeren Zusammenhang abgeleitet werden können. So ist das gesamte Gebiet um Putgarten beispielsweise ausgewiesen zur *Strukturanreicherungen in der Agrarlandschaft* (Karte III – Entwicklungsziele und Maßnahmen). Eine Festsetzung in Karte V (Anforderungen an die Landwirtschaft) unterstreicht diese Aussage. Sie markiert das Umfeld von Putgarten als einen Raum mit *deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen*. Aus beiden Karten lässt sich daher ableiten, dass es sich um einen sehr strukturarmen Raum handelt und in Folge dessen das Offenland relativ artenarm ist. Siedlungsrandbereiche weisen in solchen Landschaften oft eine höhere Biodiversität als die leer geräumten Ackerfluren auf. Dazu ist jedoch ein strukturierter Übergang von den Siedlungsstrukturen in die Landschaft notwendig, was im Geltungsbereich nicht gegeben ist.

## 2.4) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Tabelle – Bewertung der Schutzgüter im Bestand

Schutzgut	Bestand
Boden	Allgemeiner Bodenfunktionsbereich, Geschiebelehm/ -mergel der Grundmoränen. Fläche ist teilweise versiegelt (Park- und Grillplatz).
Fläche	Teilweise Nutzung als Parkplatz und Müllplatz, direkter Bezug zum angrenzenden Mischgebiet/ Rügenhof.
Wasser	Direkt südlich des Plangebietes liegt ein Löschwasserteich. Er dient zusätz-

	<p>lich als Sammelbecken für die Regenentwässerung des Rügenhofs.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes MV_WSG_1346_02 Putgarten; eine Aufhebung der TWSZ ist beabsichtigt.</p>
WRRL	keine gem. WRRL berichtspflichtigen Gewässer in der näheren Umgebung oder im direkten Zusammenhang mit dem nahegelegenen Grabensystem.
Klima/Luft	Plangebiet bereits Teil des Siedlungsgebiets, übernimmt keine Funktion für Kalt- und Frischluftentstehung ein, allgemein klimatisch unbelastet durch Lage im ländlichen Raum und gute Durchgrünung.
Folgen des Klimawandels	Aktuell keine klimatischen Belastungen vorhanden bzw. aus der Eigenschaft der zu beplanenden Fläche ableitbar. Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar, keine Gefahr der Überflutung benachbarter Flächen.
Wärme / Strahlung	Das durch Baumbestand beschattete und gut durchlüftete Plangebiet nahe der Ostsee neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	<p><b>Pflanzen:</b></p> <p>Auf dem Gelände befinden sich vier große Pappeln (<i>Populus hybr.</i>) sowie zwei junge Apfelbäume und zwei junge Kirschbäume (siehe Tabelle 2).</p> <p>Der Geltungsbereich setzt sich hauptsächlich aus einer als Müllplatz (Schutt- und Kompostplatz) (OSM) genutzten Fläche und einer Grünanlage mit Junggehölzen (PSJ, Kirschbäume, Apfelbäume) im Süden und Westen sowie Altbäumen (PSA, Pappeln) im Norden zusammen. Nach Norden/ Nordwesten hin geht das Areal mit teilweise versiegelten Flächen (z.B. Parkplatz) bereits in die Dorfstruktur (ODF) über. Zudem ist das Gebiet von zwei Ziergehölzstrukturen (PHX) durchzogen. Im Südwesten schließt sich eine Ackerfläche an.</p> <p><b>Tiere:</b></p> <p><i>Fledermäuse:</i> Wochenstuben- und Winterquartiere können im Gehölzbestand aufgrund fehlender Höhlen und somit im Plangebiet ausgeschlossen werden.</p> <p><i>Reptilien:</i> Es sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Kein Nachweis im Messtischblattquadranten-Viertel (MTBQ-Viertel).</p> <p><i>Amphibien:</i> Detaillierte Ansprache in Kapitel 2.5</p> <p>Es sind keine potenziell geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Kein Nachweis im MTBQ-Viertel. Das nächste Vorkommen beschränkt sich auf Habitate am Kap Arkona (ca. 1 km entfernt). Vorkommen auf Grund des Fischbestandes des Löschteichs unwahrscheinlich.</p> <p><i>Fischotter:</i> kein Nachweis im Messtischblattquadranten, keine Habitateignung im Gelände.</p> <p>In der näheren Umgebung gibt es keine Rastgebiete für Zugvögel. Das nächstgelegene Rastgebiet befindet sich in ca. 300 m Entfernung.</p>
Landschaft	<p>Landschaftsbildraum: <i>Wittow</i>, Nr. II 6 – 6 Bewertung: Stufe 3, mittel - hoch.</p> <p>Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird von der Ortslage Putgarten und insbesondere dem Rügenhof dominiert. Nach Süden hin wechselt das Landschaftsbild in eine intensiv genutzte, monostrukturierte Ackerlandschaft.</p> <p>Aus der Landschaft heraus ist die Fläche selbst nicht wahrnehmbar. Sie ist von größeren Pappeln bestanden und im Süden durch eine Gehölzstruktur gesäumt, sodass sie nur schwer einsehbar ist.</p>
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	<p>Erholung: keine erholungsrelevante Struktur</p> <p>Infrastrukturkosten: Erschließung durch Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen bereits vorhanden</p>

	Erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

## 2.5) Detailansprachen und Besonderer Artenschutz

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen weiterhin zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung eintreten können.

Auf Grund der direkten Nachbarschaft des Geltungsbereichs zu den Siedlungsstrukturen von Putgarten und der geringen Größe der Fläche, kann von einer geringen bis keinen Auswirkungen auf die meisten Artengruppen ausgegangen werden. Säugetiere, Falter, Käfer, Libellen und Reptilien des Anhangs IV finden keine geeigneten Habitate im Bestand, sodass in der Regel von keiner Betroffenheit ausgegangen werden kann.

Angesichts verschiedener Strukturen innerhalb oder im Umfeld des Geltungsbereichs ist jedoch ein gewisses Konfliktpotential für bestimmte Artengruppen nicht von vorneherein auszuschließen. Die folgenden Detailansprachen sollen dahingegen erkennbar machen, dass dieses Potential nach genauerer Betrachtung nicht besteht.

### 2.5.1) Detailansprache Avifauna,

Artenarme Rasenflächen, Bäume und Siedlungsgebüsch bieten aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der intensiven Pflege und Nutzung der Grundfläche vor allem Generalisten wie Goldammer oder Buchfink einen Lebensraum. Diese Strukturen sind in der Ortslage von Putgarten weit verbreitet, eine Gefährdung der Populationen kann ausgeschlossen werden. Mögliche Nahrungshabitate werden nur in äußerst geringem Umfang entfernt. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang bleibt erfüllt.

Weiterhin sind die vorhandenen Bäume im Plangebiet grundsätzlich als Horstbäume für Greifvögel wie Rotmilan oder Mäusebussard geeignet. Es konnten während der Begehung jedoch keine Horste festgestellt werden. Auch wurden keine Greifvogelhorste im MTBQ kartiert. Ein aktuelles Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden. Es wird von keiner Betroffenheit ausgegangen.

### 2.5.2) Detailansprache Fledermäuse

Das Vorkommen von Fledermäusen kann im Umfeld der Ortslage Putgarten auf Grund der vorhandenen Siedlungsstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet selbst sind keine geeigneten Habitatstrukturen (Winter- oder Wochenstubenquartier) vorhanden. Die Bäume weisen keine Höhlen auf. Die Teichfläche stellt ein potenzielles Jagd- und Nahrungshabitat dar. Die in Umsetzung der Planung möglichen Gebäude werden keine Barriere für Fledermäuse darstellen, welche beispielsweise aus dem Zentrum von Putgarten kommend über dem Teich südlich des Plangebietes jagen.

### 2.5.3) Detailansprache Amphibien

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gewässer, die als Reproduktionsraum für Amphibien geeignet sind. Im Regenrückhaltebecken auf dem angrenzenden Gelände des Rügenhofes wurden nach Aussage der UNB vor zwei Jahren Rotbauchunken verhört (Detailangaben fehlen). Vermutlich sind nach Aussage der UNB auch der Kammmolch und eventuell auch der Laubfrosch zu finden.

Das Regenrückhaltebecken liegt als vollständig gepflasterte Struktur von einem schmalen Rasenband umgeben innerhalb der ausgedehnten Pflasterflächen des Rügenhofes. Der Wasserstand ist

witterungsabhängig. Im Jahr 2018 lag es, wie auch natürliche Teiche in Putgarten, phasenweise trocken. In der Folge wurde eine intensive Pflege durchgeführt. Die Pflasterung unter Wasser weist keine Algen auf. Der Bewuchs ist stark reduziert.

Der Rügenhof unterliegt einer intensiven touristischen Nutzung (ca. 800.000 Gäste besuchen im Jahr Kap Arkona). Das pflanzlich gestaltete Regenwasserbecken ist ein Anziehungspunkt für die Gäste, insbesondere Kinder. Auch Tiere haben freien Zugang zum Wasser.

Aktuell (08.07.2019) ist der Wasserspiegel sehr niedrig, es wurden einige Teichfrösche gesichtet.

Die das Regenwasser zuleitenden Rohre liegen weit über dem Wasserspiegel. Bei Starkregenergnissen wird der Wasserstand sprunghaft ansteigen, es ist nicht auszuschließen, dass Amphibien durch die Rohrleitung des Überlaufbauwerks in den südlich des Plangebietes gelegenen Feuerlöschbecken gespült werden.

Aufgrund der starken Wasserstandsschwankungen und dem Nutzungsdruck unterliegen jegliche Lebewesen im Teiche einem hohen Mortalitätsrisiko, welches bei fortlaufender Nutzung nicht gemindert werden kann.

Auch das Stillgewässer südlich des Geltungsbereichs (Feuerlöschteich) legt nahe, dass es eine lokale Amphibienpopulation gibt. Die Uferstruktur (Ansitzbereiche, provisorische Sitzmöglichkeiten) und Randbereiche lassen jedoch auf einen Fischbesatz schließen, was von Seiten der Gemeinde bestätigt wurde. Da Fische eine Gefahr für die Reproduktion der Amphibien darstellen (Fraß der Larven), wird davon ausgegangen, dass hier keine Populationen vorhanden sind. Auch sind notwendige flache Uferstrukturen am Feuerlöschteich nicht vorhanden.

Der überplante Schutt- und Kompostplatz unterliegt als Funktionsplatz der Gemeinde einer Bewirtschaftung (Kompost wird gesiebt, beräumt, Abfälle neu aufgetragen). Ebenso können gelagerte Materialien wieder beräumt und benutzt oder weitere abgelagert werden. Vorhanden sind weiterhin Wohnwagen, Einzäunungen, ein großer Grillplatz und befestigte Fläche - alles lebensraumfeindliche Aspekte. Der Lebensraum für stabile Amphibienpopulationen wird sowohl für das Plangebiet als auch dessen Umgebung struktur- und nutzungsbedingt als pessimal eingeschätzt.

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Beschaffenheit weder als Teillebensraum, noch als Wanderkorridor geeignet. Eine Betroffenheit liegt daher voraussichtlich nicht vor.

#### 2.5.4) Erfassung Einzelbaumbestand

Der Einzelbaumbestand im Plangebiet ist in folgender Tabelle dargestellt:

Tabelle – Kartierung Einzelbäume

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)	gepl. Umgang	Schutz- status
1	Hybridpappel ( <i>Populus hybr.</i> )	240	14	Zwiesel	ggf. Entnahme	§
2	Hybridpappel ( <i>Populus hybr.</i> )	150	16		ggf. Entnahme	§
3	Hybridpappel ( <i>Populus hybr.</i> )	153	16		ggf. Entnahme	§
4	Hybridpappel ( <i>Populus hybr.</i> )	170/160/109	14	Dreistämmig, bedenklicher Zustand	ggf. Entnahme	§
5	Apfel ( <i>Malus spec.</i> )	0,2	2		ggf. Entnahme	
6	Apfel ( <i>Malus spec.</i> )	0,2	2		Erhalt	
7	Kirsche ( <i>Prunus spec.</i> )	0,2	2		Erhalt	
8	Kirsche ( <i>Prunus spec.</i> )	0,2	2		Erhalt	

aufgenommen am 08.01.2019, Kartierer: Fuß

#### Legende

StU = Stammumfang

KronenØ = Kronendurchmesser

\*Stammumfang aufgrund schwerer Zugänglichkeit geschätzt

§ = Schutz nach § 18 NatSchAG M-V und Baumschutzsatzung



Abbildung 8: Einzelbaumbestand mit Biotoptypenkartierung, unmaßstäblich.  
 Biotoptypen nach „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensräumen in  
 Mecklenburg-Vorpommern (2013)“

**2.6) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Mit Umsetzung wird eine Ergänzung des Mischgebietes erfolgen. Dabei wird ausgehend vom festgesetzten Baufenster eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterstellt, so dass der ländliche/ dörfliche Charakter erhalten bleibt. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO der GRZ für Mischgebiete voraussichtlich nicht ausgeschöpft.

Ziel der Planung die Erweiterung der gemeindlichen Nutzung des Rügenhofes.

Insgesamt wird sich die Versiegelung damit voraussichtlich um bis zu 525 m<sup>2</sup> erhöhen. Rodungen im Einzelbaumbestand sind zumindest teilweise erforderlich.

**2.6.1) Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Tabelle – Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Die zunehmende Bebauung des Gebietes verursacht eine größere Versiegelung mit Verlust der jeweiligen Boden- und Grundwasserneubildungsfunktionen. Aus der Art und dem Umfang der zulässigen baulichen Nutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar. Wertgebende Elemente werden nicht beeinträchtigt, die geplante Nutzung stellt keine Gefährdung für das Trinkwasserschutzgebiet dar. Aufgrund der Vornutzung ist das Schutzgut Fläche nicht betroffen.
Fläche	
Wasser	

WRRL	nicht betroffen
Klima/Luft	Eine Zunahme der bereits bestehenden Versiegelung wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima verursachen.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme / Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Keine Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Zerschneidungswirkung), keine Beanspruchung wertgebender Lebensräume, keine Betroffenheit von § 20-Biotopen. Aktuell keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG erkennbar (siehe Kapitel 2.5.1 bis 2.5.3).
Landschaft	Die Landschaft wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da bereits Siedlungsstrukturen vorhanden sind. Weiterhin werden keine Sichtbeziehungen gestört. Die zulässige Baumasse fügt sich in die Kulisse des Rügenhof-Ensembles ein. Das Schutzziel des Landschaftsschutzgebietes <i>Ostrügen</i> bleibt im Wesentlichen unberührt. Es wird ein bereits siedlungsgeprägter Randbereich innerhalb der Gesamtkulisse der Ortslage Putgarten baulich verändert.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Veränderung der visuellen Situation durch Nachverdichtung der Bebauung, keine Veränderung der Nutzungssituation, da öffentliche Wegeverbindungen erhalten bleiben.  Das Vorhaben dient der gemeindlichen Entwicklung und damit der lokalen Bevölkerung.
Störfall	keine
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

#### 2.6.2) Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung sowie bestehenden Nutzung insgesamt von geringer Erheblichkeit.

- Angesichts der geringfügigen Ergänzung ergeben sich im Vergleich zur bestehenden Nutzung anlagebedingt keine erheblichen Änderungen. Mit Umsetzung der Planung können derzeit nach § 18 NatSchAG MV geschützte Gehölze entnommen werden. Die vorhandenen Parkplätze bleiben auf Grund der Lage des Baufensters erhalten.
- Auch betriebsbedingt sind keine der Planung zuzuschreibenden umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Die bereits bisher zulässigen Nutzungen sollen auch weiterhin im Gebiet zulässig sein. Bauliche Nutzungen im Geltungsbereich müssen sich nach § 34 BauGB einfügen, so dass die Prägung durch die angrenzende Ortslage nicht erheblich verändert wird.
- Baubedingte Belastungen (Lärm, Staub, Fahrzeugverkehr) können bei Berücksichtigung der entsprechenden Sorgfaltspflichten vernachlässigt werden. § 39 BNatSchG sieht zum Schutz des Brutgeschehens allgemein Zeitfenster für Maßnahmen am Gehölzbestand vor, so dass spezifische Festsetzungen hierzu entbehrlich sind. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Allgemein gilt bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten. Aber auch Regelungen

zur Freistellung von Zugriffsverboten auf Lebensstätten können auf das Baugenehmigungsverfahren delegiert werden, vor allem, wenn bei Angebotsplanungen wie im vorliegenden Fall, bei denen einzelne Baumaßnahmen erst mittel- bzw. langfristig verwirklicht werden, bestimmte Ausgleichsmaßnahmen erst bei Durchführung der Bebauung zweckmäßig sind. Aufgrund der Dynamik der Artveränderungen können zudem auch alle auf heutigen Erhebungen basierenden Aussagen zum Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung veraltet sein.

## **2.7) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Planung würden zunächst alle Bäume im Plangebiet erhalten bleiben. Aufgrund abnehmender Vitalität können Bäume jedoch aus Gründen der Verkehrssicherung (angrenzend Straße und Parkplätze) auch ohne Planung gefällt werden müssen.

Teile der Flächen im Plangebiet selbst würden weiter als Müllplatz genutzt werden oder ungenutzt bleiben. Damit hätte die Gemeinde keine Möglichkeit, die Flächen und die Nutzung des Rügenhofs zu erweitern.

## **2.8) Maßnahmen**

Für das bedarfsorientierte Vorhaben wird eine Fläche beansprucht, welche sich bereits im Siedlungszusammenhang befindet und siedlungsnah genutzt wird (Nutzung als Park- und Müllplatz, Feuerlöschteich).

Zum Schutz brütender Vögel ist für Rodungen im Gehölzbestand bzw. Bauarbeiten am zukünftigen Gebäudebestand der gem. § 39 BNatSchG gesetzlich vorgeschriebene Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. einzuhalten, andernfalls sind artenschutzfachliche Kontrollen der Gehölzbestände sowie zukünftig auch potenzieller Quartiere an den Gebäuden durchzuführen. Potenzielle Quartiere sind zudem von Hand zu öffnen und vorgefundene Individuen einzufangen und in einem von der Baumaßnahme abgewandten Bereich auszusetzen. Sollten bebrütete Nistplätze gefunden werden, ist unter Umständen eine Rodungs-/Bausperre bis zum Abschluss der Brut und der Aufzucht der Jungtiere zu verhängen.

Um den bestehenden Zulauf der Regenentwässerung zum südlich liegenden Feuerlöschteich zu gewährleisten, wurde das Baufenster so angepasst, dass die Zuleitung nicht überbaut wird.

Weitere Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

## **2.9) Eingriffsbewertung**

### 2.9.1) Eingriffsermittlung:

Bei Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

In der folgenden Tabelle wird der Biotopverlust bilanziert. Auf eine Betrachtung der Wirkradien und der mittelbaren Eingriffswirkung wird verzichtet, da sich zum einen keine Biotoptypen der Wertstufe 3 in der Umgebung befinden und zum anderen das gesamte Umfeld der Ortslage Putgarten durch die Nutzungen (Gewerbe / Tourismus / Wohnen) bereits vorbelastet ist. Zu berücksichtigen ist der Lagefaktor für die Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Landschaftsschutzgebietes *Ostrügen*.

Tabelle - Eingriffsbilanzierung Biotopbeseitigung und Funktionsverlust

<i>Biototyp</i>	Code gemäß Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)	13.10.1	247,3	2	3	1,25	927,4
Kleiner Schutt- und Müllplatz (OSM)	14.10.3	365,9	0	1	1,25	457,4
Unversiegelter Wirtschaftsweg (OVU)	14.5.6	56,3	0	1	1,25	70,8
Siedlungsgebüsch, heimische Arten (PXH)	13.2.1	33,9	1	1,5	1,25	63,6
<b>Gesamt</b>						<b>1.519,2</b>

Hinzu kommt der Kompensationsbedarf für die Versiegelung der Flächen, welcher entsprechend „Hinweise zur Eingriffsregelung 2018“ folgendermaßen zu berechnen ist:

$$\begin{array}{rclcl}
 \text{Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m}^2\text{]} & \times & \text{Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5} & = & \text{Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m}^2\text{ EFÄ]} \\
 525 \text{ m}^2 & & 0,5 & & \underline{\underline{257,5}}
 \end{array}$$

Tabelle - Eingriffsbilanzierung Biotopbeseitigung und Funktionsverlust

<i>Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m<sup>2</sup> EFÄ]</i>	+	<i>Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m<sup>2</sup> EFÄ]</i>	+	<i>Eingriffsflächenäquivalent für Teil-Vollversiegelung bzw. Überbauung [m<sup>2</sup> EFÄ]</i>	=	<i>Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m<sup>2</sup> EFÄ]</i>
1.519,20	0	0,00	0	257,50	0	<b>1.776,7</b>

Das Vorhaben verursacht einen Biotopwertverlust im rechnerisch ermittelten Umfang von gerundet **1.777** Eingriffsflächenäquivalenten.

### 2.9.2) Eingriff in den Einzelbaumbestand

Der Baumschutz wird generell durch § 18 NatSchAG M-V sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde festgelegt. Der relevante Baumbestand (Bäume 1 bis 4) unterliegt derzeit nach § 18 NatSchAG M-V dem gesetzlichen Baumschutz, mit In-Kraft-Treten der Satzung wird der Bereich jedoch zum Innenbereich im Sinne § 34 BauGB, so dass der gesetzliche Baumschutz für die Pappeln entfällt. Voraussichtlich findet damit die Baumschutzsatzung der Gemeinde Putgarten bei der Ausgleichsregelung Anwendung:

- Stammumfang 0,50 bis 0,75 m: ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 0,16 bis 0,18 m in 1,00 m Höhe,
- Stammumfang 0,75 bis 1,50 m: zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 0,16 bis 0,18 m in 1,00 m Höhe
- Stammumfang über 1,50 m: für jeweils weitere 0,75 m Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindeststammumfang von 0,16 bis 0,18 m in 1,00 m Höhe

Ausnahmeregelungen kommen nicht zum Tragen. Demnach werden ggf. mindestens zwei Pappeln (01 und 02) auszugleichen sein, da diese im Baufenster liegen. Als Ausgleich ist demnach die Pflanzung von fünf Ersatzbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm in 1,00 m Höhe erforderlich. Die Pflanzverpflichtung ist entsprechend § 29 (2) BNatSchG als Auflage in der Fällgenehmigung festzusetzen. Ersatzstandorte sind innerhalb des Gemeindegebietes von Putgarten vorhanden.

### 2.10) Ausgleichsermittlung

Angesichts der geringen Größe des Plangebiets ist eine Kompensation innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Vorgesehen ist, den Ausgleich monetär über ein Ökokonto abzuleisten. Sinnvoll erscheint, auf Grund seiner Nähe zum Plangebiet, das Ökokonto *Saiser Bach 1a* in der Gemeinde Lietzow. Der Preis pro m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche beträgt hier 2,75 € (netto), sodass sich die Gesamtkosten auf **4.886,75 € (netto)** zzgl. Mehrwertsteuer (aktuell 19 % = 5.815,23 € brutto) belaufen.

### 2.11) Zusammenfassung

Die Ergänzungssatzung der Gemeinde Putgarten ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Das Vorhaben liegt in keinem Sicherheitsbereich von Störfallbetrieben und verursacht keine Schädigung des Schutzgutes Historisches Erbe.

Wechselwirkungen zu anderen Vorhaben können ausgeschlossen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die zu prüfenden Belange darstellbar. Folglich werden keine Maßnahmen zu Minderung oder Vermeidung bzw. Monitoring ausgewiesen.

Durch die Planung können bis zu 525 m<sup>2</sup> überbaut oder neu versiegelt werden. Der Gesamtausgleichsbedarf beläuft sich damit auf **1.777 EFÄ**. Der ermittelte Eingriff ist multifunktional kompensierbar.

Weiterhin müssen, durch ihre Lage im Baufenster, ggf. zwei Pappeln entfernt werden. Diese würden durch insgesamt fünf Ersatzbäume kompensiert. Es ist ein entsprechender Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu stellen. Ersatzpflanzstandorte sind in diesem Zusammenhang nachzuweisen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche / Boden / Wasser / Klima / Folgen des Klimawandels	nicht gegeben
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	nicht gegeben
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht gegeben
Landschaft / Landschaftsbild	nicht gegeben
Störfall	Nicht gegeben
Kultur- und Sachgüter, Historisches Erbe	nicht gegeben

Putgarten, Juli 2019

*ausgeführt: 11.03.2020*



*Möbius*  
**Jris Möbius**  
 Bürgermeisterin