

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdlA

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

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

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
Fax: 0721 56888881

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496  
Fax: 03831 203498

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

**Bebauungsplan**  
mit  
**Örtlichen Bauvorschriften**  
**Nr. 12**  
„Varnkevitz“

Gemeinde Putgarten

Satzungsexemplar



# B-Plan Nr. 12 „Varnkevitze“ Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze</b> .....	<b>4</b>
1.1) Geltungsbereich .....	4
1.2) Ziele der Planung .....	4
1.3) Übergeordnete Planungen .....	4
1.3.1) Flächennutzungsplan .....	4
1.3.2) Grundsätze der Raumordnung .....	5
1.4) Zustand des Plangebietes .....	6
1.4.1) Bestand .....	6
1.4.2) Schutzgebiete und Objekte .....	7
<b>2.) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>9</b>
2.1) Nutzungskonzept.....	9
2.1.1) Hotel Rittergut Varnkevitze.....	9
2.1.2) Einrichtungen für den Erholungsaufenthalt .....	9
2.2) Städtebaulicher Entwurf .....	9
2.3) gartendenkmalpflegerische Zielstellung.....	11
2.3.1) Erhaltungs- und Entwicklungsziele.....	11
2.3.2) Geplante denkmalverträgliche Nutzung sowie deren Einschränkung .....	12
2.4) Festsetzungen.....	13
2.5) Flächenbilanz .....	15
2.6) Erschließung .....	16
2.6.1) Verkehrliche Erschließung .....	16
2.6.2) Ver- und Entsorgung .....	16
<b>3.) Auswirkungen</b> .....	<b>17</b>
3.1) Zusammenfassung wesentlicher abwägungsrelevanter Belange.....	17
3.2) Umweltbericht .....	18
3.2.1) Allgemeines / Zusammenfassung .....	18
3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild .....	20
3.2.3) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz .....	51
3.2.4) Schutzgebiete .....	57
3.2.5) Kultur und Sachgüter .....	65
3.2.6) Mensch .....	65
3.2.7) Zusammenfassung .....	66
3.2.8) Monitoring .....	66



## 1) Grundsätze

### 1.1) Geltungsbereich

Der Planbereich besteht aus der Ortslage Varnkevitz und umfasst die Flurstücke 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34 der Flur 3, Gemarkung Varnkevitz sowie die angrenzenden Verkehrsflächen (Flst. 2 teilw.) mit insgesamt gut 6,7 ha.

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Vermessung des Plangebiets durch ÖbVI Krawutschke vom Dezember 2013 im Höhensystem HN 76 mit Darstellung des aktuellen Katasterbestands.

### 1.2) Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen das historische Gutshaus einschließlich der angrenzenden Bereiche der Ortslage neu geordnet werden. Geplant sind die Ansiedlung eines größeren Beherbergungsbetriebs im Bereich des ehemaligen Gutshauses (Wellnesshotel mit ca. 100 Zimmern) sowie eine ergänzende Ferienhausbebauung (ca. 120 Betten) im Bereich der früheren Hofstelle. Damit wird der Ort Varnkevitz in seiner früheren Ausdehnung wieder entstehen.

### 1.3) Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1) Flächennutzungsplan

Der Standort der Ortslage Varnkevitz ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ für Beherbergung, Freizeitwohnen, touristische Infrastruktur sowie untergeordnet Wohnen ausgewiesen.

In der Begründung wird als Entwicklungsziel für Varnkevitz ausgeführt: „Die alte Gutsanlage Varnkevitz mit den denkmalgeschützten Resten der großen Parkanlage stellt einen siedlungsgeschichtlich wichtigen Bestand dar. Bereits zu DDR-Zeiten wurde mit dem Umbau des ehem. Herrenhauses zur Hotelanlage begonnen, der jedoch wegen der Wende nicht abgeschlossen wurde. Nach der Wende wurde die gesamte technische Erschließung erneuert (Trinkwasserver- / Abwasserentsorgung, Strom- und Gasversorgung).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 1a „Altes Hotel“ wurde seinerzeit über das Hotel eine grundsätzliche Abstimmung mit den Fachbehörden erreicht. Der B-Plan trat jedoch .... nicht in Kraft. ... Trotz verschiedener Versuche konnte bisher weder die Entwicklung des leerstehenden Herrenhauses noch der angrenzenden brachliegenden Flächen um den Dorfteich erreicht werden.

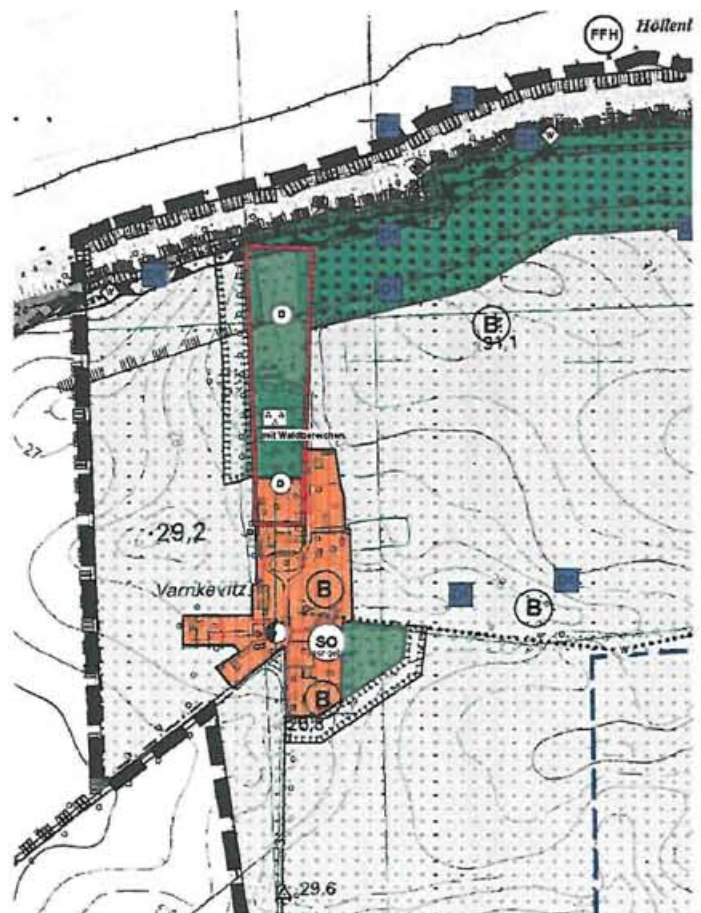


Abbildung 1: Ausschnitt F-Plan unmaßstäblich



Die Flächen stehen damit weiterhin für eine qualitätsvolle Tourismusanlage zur Verfügung.

Die im früheren FNP als SO-Gebiet „Hotel“ bzw. als großflächiges Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen werden als Sondergebiet Feriengebiet zusammengefasst. Mit der einheitlichen Flächenausweisung soll den verschiedenen Grundstückseigentümern verdeutlicht werden, dass nur eine einheitliche, abgestimmte Entwicklung des gesamten Standorts Aussicht auf planerische Unterstützung durch die Gemeinde erfahren kann. Auf den Brachflächen im Umfeld des Hotels ist eine maßvolle arrondierende Bebauung möglich; bei Berücksichtigung der bestehenden Wohnnutzung stehen dafür rund 2,0 ha zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Teiches (mit Uferschutzstreifen) sowie der Parzellenstruktur können bei ortsüblich lockerer Bauweise rund 7 bis 10 Gebäude errichtet werden.

In Abkehr von früheren Plänen (bisher teilw. MD-Gebiet) soll in Varnkevitze keine zusätzliche Ansiedlung von Wohnnutzung erfolgen.“

Der Bebauungsplan Nr. 12 ist mit der Ausweisung als SO Feriengebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.3.2) Grundsätze der Raumordnung

Das Gemeindegebiet von Putgarten ist in der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen. Der Strand einschließlich des Steilufers sind als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege (Fläche des NSG), ein küstenbegleitender Streifen überlagernd zur Ausweisung als Tourismusschwerpunktraum und als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Der küstenbegleitende Radweg ist Bestandteil des regional bedeutenden Radroutennetzes.

Allgemein hat nach 3.1.3(1) in den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Nach 3.1.3 (4) stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.

Gemäß 3.1.3(10) ist das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen. Dabei wird die Gemeinde Putgarten ausdrücklich als ein Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus in der Planungsregion Vorpommern angeführt. Gleichzeitig sollen nach 3.1.3(11) geeignete Schlösser, Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen für touristische Zwecke nutzbar gemacht werden. Dabei soll der kulturhistorische Wert der Gebäude, Parkanlagen im Zusammenhang mit ihrer Einbindung in die Landschaft erhalten bleiben.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (4.1(6)). Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer In-



Abbildung 2: Karte RREP VP



anspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). Begründend wird ausgeführt, dass durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale minimiert werden sollen. Dies wird durch die Entwicklung der bestehenden Ortslage umgesetzt (mit Ersatzbebauung für aufgegebene Gebäude sowie Nachverdichtung und Arrondierung im räumlichen Kontext der Ortslage auf erschlossenen Flächen).

Es werden für die Planung keine landwirtschaftlich genutzten Flächen / Ackerflächen beansprucht, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt sind.

## 1.4) Zustand des Plangebietes

### 1.4.1) Bestand

Ursprünglich als Weiler entstanden wird Varnkevitze seit Zusammenlegung der früheren Höfe im 17. Jahrhundert als Einzelhof (Gut) geführt. Im 20. Jahrhundert erreichte das Gut eine Größe von 252 ha.

Nach 1945 wurde das Gut aufgesiedelt. Südwestlich der Gutsanlage entstanden in der Nachkriegszeit auf dem früheren Acker vier Wohnhäuser mit diversen Nebengebäuden.

Das Gutshaus selber wurde um 1800 errichtet, 1867 fanden Umbauarbeiten statt. Seit einem Umbau zu einem Beherbergungsbetrieb mit Restaurant, Sälen für Veranstaltungen und Zimmern in den 1960er Jahren ist das ursprüngliche Erscheinungsbild kaum noch zu erkennen. Lediglich der hohe Feldsteinsockel weist auf den ursprünglichen Bestand hin. Mitte der 1990er Jahre wurde mit einem Umbau des Beherbergungsbetriebs begonnen, seit dieser Zeit steht das Gebäude leer.

Der Park erstreckt sich als schmaler Streifen nördlich des Gutshauses bis zum Steilufer. In den 1960er Jahren beschreiben Ohle / Baier den Park Varnkevitze wie folgt: „Der Park in Varnkevitze ist ein charakteristisches Beispiel einer parkartigen Gartenanlage eines kleineren Gutes. Die Achse des Hofes mit dem querliegenden Wohnhaus läuft nordsüdlich, der hinter dem Haus liegende Park reicht in Form eines langen Streifens von der Breite des Gutshofes nach Norden bis an den zur Ostsee abfallenden Steilhang.“

Das vordere Drittel zeigt einen etwa 150-jährigen Bestand durchschnittlicher Laubbäume, wie Linden (*Tilia cordata*), Buchen (*Fagus sylvatica*), Kastanien (*Aesculus hippocastanum*), Stieleichen (*Quercus robur*) und eine einzelne Blutbuche (*Fagus sylvatica* ‚*Atropurpurea*‘); der Bestand ist stark durch Anflug und Wildbesamung gefährdet. Auffällig ist der starke Wildausschlag von Eiben,



Abbildung 3: Gutshaus, historische Ansicht

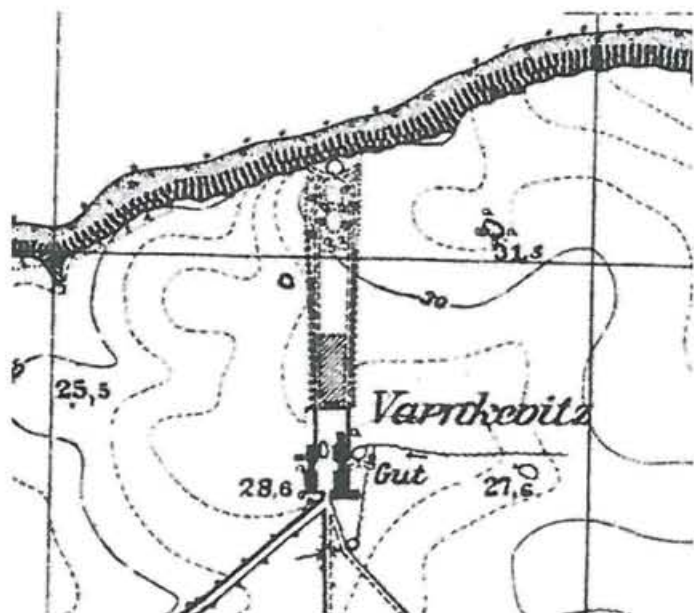


Abbildung 4: Messtischblatt von 1886 mit Nachträgen bis 1932



mit einem Alter von weit über 20 Jahren, obwohl die Mutterpflanze im Park und in der Umgebung, auch als Stubben, nicht auffindbar ist. Das mittlere Drittel bildet ein Obstgarten mit 20- bis 50-jährigen Bäumen, während das letzte Drittel vermutlich einmal ein kleiner Landschaftspark war, dem jedoch heute alle älteren Bäume fehlen und der durch Stockausschlag und Anflug völlig zugewachsen ist.

#### 1.4.2) Schutzgebiete und Objekte

##### Natura 2000-Gebiete und nationale Schutzgebiete

Das nördlich angrenzende Steilufer mit dem Strand ist Bestandteil des FFH-Gebiets DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Witow“. Der Managementplan ist gemäß Erlass vom 21.12.2011 verbindlich. Die an das Plangebiet angrenzenden Uferabschnitte sind den Lebensraumtypen 1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände und 1230 Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten zuzurechnen. Nach der Bestandsbewertung erfolgen durch die vorhandenen Nutzungen im Rahmen der Tourismus- und Erholungsnutzung im gesamten Gebiet derzeit keine eindeutig nachweis- und zuordenbaren Wirkungen, die einen ungünstigen Erhaltungszustand von LRT oder Arthabitaten auf Gebietsebene verursachen. Dies ist jedoch nur der Fall, soweit dabei die bestehenden Betretungsverbote im Bereich der NSG für empfindliche Strand- und Dünenvegetation eingehalten werden. Für den Uferabschnitt wurden darüber hinaus folgende Schutzmaßnahmen festgelegt:

L003: Erhalt des angespülten Materials durch Verzicht auf die Beräumung der Strände und Erhalt der vorhandenen Bodenstruktur (keine Sandaufspülungen oder Sedimententnahmen)

L007: Erhalt der natürlichen Küstendynamik und Vermeidung von Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Steilküste sowie land- und seeseitig

L011: Erhalt der natürlichen Küstendynamik und Erhalt der vorhandenen Bodenstruktur (keine Sandaufspülungen oder Sedimententnahmen)

Für die östlich in einer Entfernung von über 1,5 km bestehende Badestelle werden ergänzend festgelegt:

L025: Errichtung einer Infotafel über das FFH-Gebiet zur besseren Information der Besucher

L028: Errichtung eines Hinweisschildes zur besseren Information der Strandnutzer

A032: Errichtung eines Hinweisschildes zum Vorkommen der Kegelrobbe



Abbildung 5: Luftbild 1942



Abbildung 6: FFH-Gebiete blau  
([www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/))



Seeseitig grenzt an das FFH-Gebiet „Steilküste und Blockgründe Wittow“ das FFH-Gebiet DE 1345-301 „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“ an.

Das FFH-Gebiet „Steilküste und Blockgründe Wittow“ ist abschnittsweise überlagernd als Naturschutzgebiet Nr. 257 „Nordufer Wittow mit Hohen Dielen“ sowie als *Landschaftsschutzgebiet* Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966) ausgewiesen.

### Biotope

Innerhalb des Plangebiets sind zwei Teiche als gesetzlich geschützte Biotope gelistet (RUE00024 mit 442 qm und RUE00025 mit 1.176 qm, beide als permanentes Kleingewässer / Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation).

Im räumlichen Kontext der Planung sind als weitere Biotope vor allem die Gehölzstrukturen im Norden des denkmalgeschützten Gutsparks und der Steilufer- und Strandbereich entlang des gesamten Nordstrandes ausgewiesen.

### Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Untersuchungsraum zum o. g. Vorhaben Bodendenkmale vorhanden, die auf der beigefügten Karte eingetragen worden sind. Es handelt sich dabei um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

### Sonstiges

Nach Auskunft des zuständigen Forstamts Rügen vom 23.05.2014 sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie in einem 30 m Bereich angrenzend an das Plangebiet keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V vorhanden.

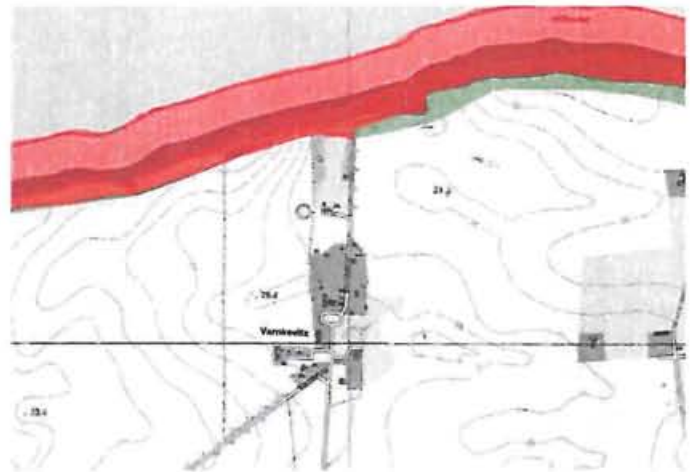


Abbildung 7: Schutzgebiete NSG rot, LSG grün (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/)

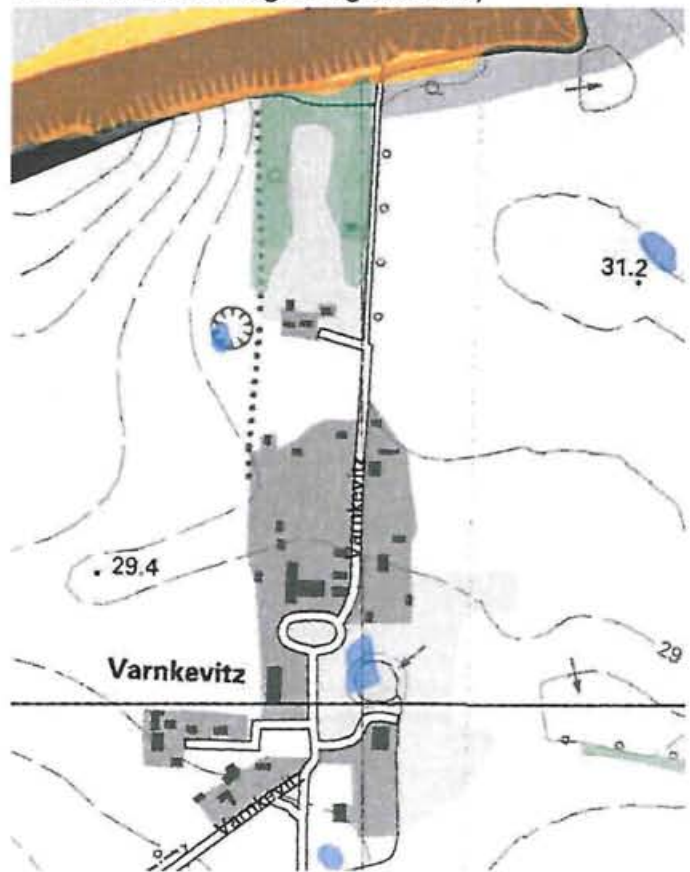


Abbildung 8: Biotope (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/)



## 2.) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Die zukünftige Bebauung orientiert sich an der historischen Struktur der ehemaligen Hofstelle mit einer räumlichen Fassung beidseitig der Zufahrt aufs Gutshaus.

Funktional besteht die Entwicklung in Varnkevitze aus mehreren Bausteinen, die angesichts unterschiedlicher Grundstückseigentümer von verschiedenen Vorhabenträgern umgesetzt werden. Insgesamt können am Standort bis zu 360 Betten entstehen.

#### 2.1.1) Hotel Rittergut Varnkevitze

Im ehemaligen Gutshaus soll ein Wellnesshotel mit bis zu 100 Zimmern entstehen. Neben dem Flurstück 17 stehen hierfür ergänzend die Flurstücke 31, 33, 34 zur Verfügung.

Angesichts der isolierten Lage muss das Hotel über ein starkes Betreiberkonzept mit ausgeprägtem Alleinstellungsmerkmal verfügen. Dabei wird sich das Konzept zum einen auf die Geschichte („Rittergut Varnkevitze“), zum anderen auf die Qualität des direkten Umfelds (denkmalgeschützter Park) stützen können. Neben einer qualitätsvollen Vollgastronomie sind entsprechende Freizeit-/Wellnessangebote flächenmäßig zu berücksichtigen.

Die angestrebte Ausrichtung mit hochwertiger Gastronomie und umfangreichem Wellnessangebot bedingt eine Beherbergungsgröße von mindestens 100 Zimmern (entspricht 2 Busgruppen), um wirtschaftlich betrieben werden zu können. Insgesamt wird daher von folgendem Raumbedarf ausgegangen:

100 Zimmer mit 43 qm BGF / Zimmer	= 4.300 qm BGF
Wellnessbereich	= 1.200 qm BGF
Flächenbedarf gesamt	= 5.500 qm GF

Lagebedingt sind mindestens 70 bis 80 PKW-Stellplätze vorzuhalten. Der Vorhabenträger hat hierfür die Flurstücke 31, 33 und 34 erworben.

#### 2.1.2) Einrichtungen für den Erholungsaufenthalt

Auf den angrenzenden Flächen entlang der Zufahrt sowie randlich im Übergang zur Landschaft ist eine ergänzende Ferienwohnungsbebauung vorgesehen. Die Ferienwohnungen werden von der touristischen Infrastruktur des Hotels profitieren, gleichzeitig verbessern die externen Gäste im Ort die Wirtschaftlichkeit der gewerblichen Angebote. Insgesamt sind im Bereich der achsialen Zufahrt (Flst. 32, 25, 30) vier größere (oder entsprechend mehrere kleinere) Gebäude mit zusammen schätzungsweise rund 20 Ferienappartements (80 Betten) sowie randlich im Übergang zur Landschaft zusätzlich bis zu 10 hochwertige Ferienhäuser (40 Betten) möglich.

Ergänzend ist die Ansiedlung eines kleinen Campingplatzes für Dauercamper geplant; der Gemeinde liegt hierzu für das Flurstück 16 eine konkrete Projektanfrage vor (Campingplatz mit ca. 10 bis 12 Standplätzen).

### 2.2) Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an der historischen Struktur des Ortes.

Im Zentrum des Ortes steht das Gutshaus, das angesichts des desolaten Gebäudebestands als achsial gegliederter, u-förmiger Bau auf dem historischen Standort neu errichtet werden muss.







Für das Gutshaus prägend ist die räumliche Struktur des Parks mit einer begrenzenden doppelten Baumreihe.

Südlich gegenüber, aber mit einem gewissen Abstand zum Gutshaus, lag früher die Hofstelle mit mehreren großen Scheunen und Stallungen, die sich beidseitig der zentralen Achse in Nord-Süd-Richtung aufreichten. In Anlehnung an die frühere Hofstelle wird die Achse zum Gutshaus herausgestellt und wieder räumlich gefasst.

Rückwärtig wird im Übergang zur Landschaft eine aufgelockerte kleinteilige Einzelhausbebauung vorgesehen.

### **2.3) gartendenkmalpflegerische Zielstellung**

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde eine gartendenkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet, die folgende Zielplanung vorschlägt:

#### **2.3.1) Erhaltungs- und Entwicklungsziele**

Die Erhaltung des Parks als Denkmal schließt die Erhaltung eines maßstäblichen Bezuges ein. Da der traditionelle Rahmen eines Rittergutes nicht mehr erhalten ist, muss der ausgedehnten Anlage ein neuer Bezugspunkt gesetzt werden.

Nur eine adäquate Entwicklung des ehemaligen Ritterguts wird die dauerhafte Pflege und damit den Erhalt des Parks sicherstellen können.

Alle überlieferten Dokumente zeigen die bewusste Rahmung der Gesamtanlage durch Baum- bzw. Strauchheckenpflanzungen sowie die räumliche Gliederung der langgestreckten Anlage in verschiedene unterschiedliche Bereiche durch Gehölz-Querriegel. Diese Grundstruktur sollte auch im Hinblick auf die anteiligen Fremdnutzungen (private Wohn- und Erholungsgrundstücke) beibehalten werden.

Der **nördliche Teil** der Anlage befindet sich im Eigentum der Gemeinde Putgarten. Dieser ist als landschaftlich geprägter Garten, bestehend aus rahmenden Gehölzstrukturen und einer weiten zentralen Wiesenfläche zu erhalten.

Auf die privaten Wohn- und Gartennutzungen im **mittleren Gartenbereich** kann kein Einfluss genommen werden. Wertgebende Substanz im Sinne eines Gartendenkmals ist nicht erhalten. Ein Einzelbaum (Linde) kennzeichnet die ehemals nördlichste Ausdehnung des Obst-/ Nutzgartens. Obwohl noch einzelne Obstgehölze innerhalb der Wiesenflächen vorhanden sind, nimmt die inzwischen eingefügte Bebauung bzw. die Ausparzellierung / Einzäunung der privaten Grundstücke dem mittleren Gartenteil den ehemals vorhandenen Charakter eines großzügigen Nutzgartens mit prägendem Obstgehölzbestand.

Der Charakter eines Obsthains wäre aus Sicht der Gesamtanlage erstrebenswert, jedoch kann das idealisierte Bild der ursprünglichen Anlage nur auf den verfügbaren Teilflächen wieder hergestellt werden.

Als einziges markantes Element der alten Gartenanlage im **südlichen Teil** ist die Rosskastanien-Doppelreihe zu erhalten und zu ergänzen.

Im Sinne der alten Anlage von 1900 sollte ein garteninterner in Nord-Süd-Richtung verlaufender öffentlich zugänglicher Spazierweg entlang der westlichen Gehölzkontur wieder hergestellt werden. Dieser ist für das Erleben einer zusammenhängenden Parkanlage und einer straßenunabhängigen fußläufigen Verbindung des Gutshofareals mit dem Hochuferweg wichtig.





Auf die ehemals parallel der östlichen Parkgrenze innerhalb der Anlage vorhandene Wegebeziehung muss aus eigentumsrechtlichen Gründen auf absehbare Zeit verzichtet werden.

Für den Park wäre eine einheitliche Gestaltung und Entwicklung erforderlich. Aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation wurde die Zielplanung an die Nutzungserfordernisse der Gemeinde Putgarten sowie an die Entwicklung des ehemaligen Ritterguts betreibenden Eigentümers angepasst, um die Sicherung, Entwicklung und Nutzung des Parks zu ermöglichen sowie diesen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Folgende Ziele werden für das Entwicklungskonzept auf den derzeit verfügbaren Flächen im Einzelnen formuliert:

### **Grundstruktur**

- Herausarbeiten der ursprünglichen Charaktere der rahmenden Hecken – Differenzierung in Strauch- und Baumhecken.
- Bewusstes Herausarbeiten der Gliederung entsprechend den unterschiedlichen Nutzungen.
- Erhalt der die Längsstruktur gliedernden Gehölzriegel.
- Ergänzen einer gliedernden Pflanzung im südlichen Abschluss des Landschaftsgartens.

### **Gehölzbestand**

- Sicherung und Pflege der Kastanien-Doppelreihe sowie Nachpflanzung.
- Freistellen der Kastanien-Doppelreihe von konkurrierenden Bäumen.
- Umbau der entlang der westlichen Parkgrenze im Bereich nahe des Gutshauses sowie der Obstwiese verlaufenden Hecken in schmale, dichte Bestände mit hohem Strauchanteil.
- Herausarbeiten der Obstwiese durch Entfernen fremden Gehölzbewuchses, Nachpflanzung und Pflege von Obstbäumen.
- Pflege und Entwicklung der rahmenden Heckenstrukturen, Herausarbeiten des Weißdornbestandes in der den Bereich des ehemaligen Obstgartens östlich rahmenden Hecke.
- Entwicklung des Gehölzbestandes im Norden durch Entfernung von unerwünschtem und konkurrierendem Bewuchs (überwiegend Pappel und Kirsche).

### **Einfriedungen**

- Die Heckenpflanzungen im Westen und Osten übernehmen die Funktion einer Einfriedung der Gesamtanlage. Eine Einfriedung privater Nutzungen bleibt zulässig.

### **Wege**

- Anlage eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden parkinternen Spazierweges mit Anbindung an den Hochuferweg. Der westliche Spazierweg, der in den Dokumenten ab ca. 1900 dargestellt wird, ist als alternativer Verbindungsweg Richtung Küste wieder anzulegen. Auf weitere Wege wird verzichtet.

### **2.3.2) Geplante denkmalverträgliche Nutzung sowie deren Einschränkung**

An Stelle des Gebäudeensembles aus dem Gutshaus und seinen Funktionsgebäuden ist die Errichtung einer Hotelanlage geplant. Die zulässige Überbauung der Grundfläche ist gegenüber dem Bestand leicht erhöht, um die für eine nachhaltige Betreuung erforderliche Größe zu gewährleisten. Mit der Hotelanlage wird eine Nutzung etabliert, die sowohl Erhalt / Pflege des Parks dauerhaft gewährleistet als auch die öffentliche Zugänglichkeit des Denkmals erhält.

Die bauliche Entwicklung der Hauptanlage wird sich innerhalb der vorhandenen Einzäunung und damit der bereits zu DDR-Zeiten baulich überformten Flächen vollziehen.



Der weitere südliche Gartenteil kann der geplanten Hotelanlage als Freiraum im Sinne des im Zusammenhang mit dem ehemaligen FDGB-Heim vorhandenen Erholungsgartens zugeordnet werden. Als unerlässliche Ergänzung ist ein vorwiegend der Erholung dienendes Funktionsgebäude (Wellness) geplant, welches in den Bereich der überformten Flächen eingeordnet werden kann.

Der Erhalt der doppelten Kastanienreihe ist sicher zu stellen. Bebauungen müssen einen Abstand von 3m zum Kronentraufbereich einhalten, die westliche Grenze des Baufeldes rückt damit im Vergleich zur Bestandsbebauung um 1,5m von der Baumreihe weg.

Weiterhin sind die räumliche Abgrenzung zum nördlich gelegenen ehemaligen Nutz- bzw. Obstgarten als Gehölzstruktur sowie die östlich und westlich rahmenden Hecken dauerhaft zu erhalten.

Aufgrund der bereits zu DDR-Zeiten vorhandenen umfangreichen Bebauung und damit kompletten Überformung des Geländes werden diesem (südlichen) Gartenteil keine weiteren in der Denkmaleigenschaft der Gesamtanlage begründeten Restriktionen auferlegt. Die weitere Gestaltung des Gartenbereichs zum Erholungsgarten erfolgt gemäß Nutzungskonzept des Hotels.

Nachpflanzungen an Obstgehölzen im Bereich der ehemaligen Obstwiese im mittleren Abschnitt können als Ausgleich für die baulichen Eingriffe im Umfeld des früheren Gutshauses anerkannt werden. Die Wiesenfläche ist in diesem Zusammenhang weiterhin extensiv zu pflegen.

Der landschaftliche Parkteil im Norden wird über einen Spazierweg aus der Gutsanlage heraus erschlossen und ergänzt als naturgeprägter Außenraum das Angebot an Aufenthalts- und Erlebnisräumen für Erholungssuchende. Er bietet für Gäste einen Spazierweg zwischen dem Gutshaus und dem Hochuferweg.

Die Wiederbelebung der alten Gutsanlage sichert durch eine dauerhafte Nutzung den Erhalt des alten Gutsparks in seiner Grundstruktur.

Mit der geplanten Hotel-Nutzung werden heutige Bedürfnisse nach Erholung in die Grundstruktur des Denkmalbereichs eingepasst. Die Anlage dient somit einer für die Gesellschaft nützlichen Funktion.

Im Vergleich zur zwischenzeitlichen Urlaubs- und Erholungsnutzung zu DDR-Zeiten, welche bereits einen erheblichen Teil der Gartenanlage diffus baulich erweitert hat, erfordert die Anpassung an heutige Gepflogenheiten eine Erweiterung des Gebäudebestandes mit der Option eines kompletten Neubaus. Die Prämissen der Gartendenkmalpflege sind dabei zu berücksichtigen.

Die oben aufgeführten Nutzungen dienen überwiegend der Erholung in der Natur und werden als mit dem Gartendenkmal verträglich eingestuft.

## 2.4) Festsetzungen

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ein sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Wesentlichen Beherbergungseinrichtungen und Einrichtungen für den Erholungsaufenthalt sowie in den zentralen Bereichen ergänzende, auf den Tourismus ausgerichtete Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (Schank- und Speisewirtschaften, Fahrradverleih, etc.).

Während im Bereich des Gutshauses ein größerer Beherbergungsbetrieb entstehen soll, können in den übrigen Bereichen auch Anlagen für das Freizeitwohnen im Sinne des § 10 BauNVO zugelassen werden. Dabei ist vor allem an Ferienwohnungen und -häuser (mit Nutzung durch einen wechselnden Personenkreis) zu denken, die entlang der achsialen Zufahrt als Appartementshäuser, randlich hingegen als Einzelhäuser in lockerer Anordnung auf großen Grundstücken entstehen können. Allerdings ist grundsätzlich auch die Ansiedlung kleinerer Campingplätze möglich; der Gemeinde liegt hierzu für das Flurstück 16 eine konkrete Projektanfrage vor (Campingplatz mit ca.





10 bis 12 Standplätzen für Dauercamper).

Die im Ort genehmigter Weise bestehende Wohnnutzung genießt grundsätzlich Bestandsschutz, soll aber quantitativ nicht ausgebaut werden. Die Wohnbevölkerung soll im Hauptort Putgarten bzw. im zentral gelegenen Ort Fernlüttkevitze konzentriert bleiben.

Um dennoch kleinere bauliche Maßnahmen an den Bestandsgebäuden nicht über Gebühr zu erschweren, werden im Sinne einer Fremdkörperregelung Änderungs-, Erweiterung- und Erneuerungsmaßnahmen für bestehende Wohngebäude ausdrücklich zugelassen. Dies ist angemessen, da mit der baulichen Entwicklung von Varnkevitze das bisherige Hauptargument auch gegen kleinere Maßnahmen (Verfestigung einer Splittersiedlung) wegfällt. Der vergleichsweise untergeordnete Wohnungsbestand wird die generelle Entwicklung des Ortes Varnkevitze als Feriengebiet nicht in Frage stellen.

Ungeachtet davon können betriebsgebundene Wohnungen (d.h. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter) zugelassen werden, da diese durch die betrieblichen Erfordernisse begründet und damit auf die räumliche Nähe zu dem jeweiligen Beherbergungsbetrieb angewiesen sind.

Die Abgrenzung der Baugebiete orientiert sich an den Vorgaben des Flächennutzungsplans und berücksichtigt den Bestand. Ausgespart bleiben jedoch

- die für die räumliche Struktur des Parks wichtigen rahmenden Baumreihen / Grünstreifen,
- das Umfeld der bestehenden Teiche (Schutzstreifen mit ca. 5 m Tiefe),
- randliche und damit für das Landschaftsbild relevante Gehölzflächen,
- unbebaute und nicht siedlungsnah genutzte Flächen außerhalb der historischen Hofanlage.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem räumlichen Leitbild abgestuft. Ausgehend vom neuen Gutshaus als Zentrum des Ortes, für das in Entsprechung zum bisherigen Bestand eine Dreigeschossigkeit vorgesehen wird, wird die Höhe der Bebauung auf eine Zweigeschossigkeit entlang der achsialen Zufahrt und im Bereich nördlich des Gutshauses sowie auf eine Eingeschossigkeit in den Randbereichen zurückgenommen. Für den Bereich des Gutshauses wird die Festsetzung durch Angabe einer Firsthöhe (als Höchstwert) ergänzt, wobei für den dreigeschossigen Teil eine Firsthöhe von ca. 14,25 m und für den zweigeschossigen von 11,25 m angesetzt wird (bei einer Geländehöhe von ca. 29,25 bzw. 29,75 m HN).

Eine vergleichbare Abstufung wird auch hinsichtlich der Grundflächenzahl vorgenommen.

Die Abstufung von Dichte und Geschossigkeit vermittelt zur Landschaft, indem randlich eine kleinteiligere, aufgelockere, stärker durchgrünte Bebauung gesichert wird und sichert damit eine harmonische Integration des Ortes in das Landschaftsbild. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die höhere bauliche Dichte im Bereich des Gutshauses auch eine Folge der Ausweisung der Randbereiche des Grundstücks als Grünfläche ist – bezogen auf das gesamte Flurstück 17 liegt die zulässige Grundfläche bei 29 % und damit in einer ähnlichen Größenordnung wie bei den anschließenden Bereichen entlang der achsialen Zufahrt (GRZ 0,3).

Gemäß dem kalkulierten Flächenbedarf für ein Wellnesshotel mit 100 Zimmern (ca. 5.500 qm BGF, siehe Abschnitt 2.1.1) wird ergänzend zur großzügig bemessenen GRZ für den gesamten Bereich des ehemaligen Gutshauses (Feriengebiet 1) einheitlich eine einschränkende GFZ von 0,8 festgelegt (6.940 qm Baugebiet \* GFZ 0,8 = 5.552 qm Geschossfläche).

Damit wird sichergestellt, dass einerseits ausreichend befestigte Flächen (z.B. für Außengastronomie, Sonnenterrasse, Außenschwimmbad etc.) möglich ist und andererseits gleichzeitig eine effektive Obergrenze für die Gesamtkapazität der Bebauung (Bruttogeschossfläche) gesetzt wird.

Auch bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche wird zwischen den zentralen Flächen sowie den Randbereichen unterschieden. Während für erstere großzügig durchgehende Baukörper berücksichtigt werden, die auch die Errichtung größerer Baukörper zulassen, werden für



letztere gebäudeweise Einzelbaufenster ausgewiesen, welche die angestrebte Kleinteiligkeit sichern.

Da die Baufenster in diesem Sinne zur Strukturierung der hochbaulichen Anlagen eingesetzt werden, muss die Zulässigkeit sonstiger baulicher Anlagen (z.B. flächige Versiegelungen wie Terrassen oder sonstige bauliche Anlagen wie Campingplätze) für die nicht überbauten Bereiche ergänzend durch eine textliche Festsetzung geregelt werden. Nebenanlagen können bereits nach § 23 BauNVO außerhalb der Baufenster zugelassen werden.

Ausgenommen von dieser Regelung bleiben die straßennahen Bereiche, da sich ein gärtnerisch angelegter Vorgarten positiv auf das Straßenbild auswirkt.

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Ausweisung von privaten Grünflächen, teilweise auch überlagert mit Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und sonstiger Bepflanzung, sowie von Maßnahmenflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Dabei wurde eine Grünflächenausweisung für solche Flächen gewählt, die als Park- oder Gartenflächen einer siedlungsnahen Nutzung wenigstens teilweise zur Verfügung stehen (Parkanlage, Gärten mit Funktion als Randeingrünung). Bei den Flächen im Umfeld der Teiche (mit Status als geschützte Biotope) sollte jedoch eine siedlungsnahen Nutzung gänzlich unterbleiben, so dass hier eine selbstständige Ausweisung als Maßnahmenfläche gewählt wurde. Zur Kompensation wurde die Anlage einer naturnahen Parkanlage mit ergänzender Beschreibung der Pflanzungen im Südosten des Plangebiets festgesetzt (Maßnahme A1). Darüber hinaus sind als externe Maßnahmen Pflanzungen im Park (Pflanzungen gemäß denkmalpflegerischer Zielstellung) sowie eine Beteiligung an einem Ökokonto vorgesehen, die über städtebauliche Verträge einzelnen Vorhabenträgern zugeordnet und abgesichert werden. Die auf den bereits bebauten Grundstücken (SO Feriengebiet 3a und 3d) entstehenden kleinteiligen Eingriffe können durch einzelne Baumpflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken ausgeglichen werden. Zur Kompensation von Baumverlusten im Plangebiet sowie aus Gründen des Straßenbilds wurden ergänzend Standorte für Pflanzungen berücksichtigt.

Angesichts der eigenständigen Stellung des Artenschutzes konnte darauf verzichtet werden, die die zur Umsetzung nach § 44 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen als Festsetzungen aufzunehmen; die umfangreichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen werden jedoch als Hinweise aufgenommen.

Da die zukünftige Bebauung typologisch unterschiedlichen Modellen folgt (Gutshaus, Scheunen, Einfamilienhäuser), ist der Erlass örtlicher Bauvorschriften nur begrenzt sinnvoll möglich. Um trotz unterschiedlicher Grundstückseigentümer und damit auch verschiedener Vorhabenträger für die zentralen Flächen eine gewisse Einheitlichkeit zu erreichen, wird für Bereiche mit mehrgeschossiger Bebauung die Dachneigung als Mindest- und Höchstwert festgelegt.

In den Randbereichen werden sich schon angesichts der geringen Höhe der Bebauung abweichend gestaltete Gebäude nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken, so dass hier auf entsprechende Festlegungen verzichtet werden kann.

## 2.5) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>Zul. Grundfläche</i>	<i>Zul. Versiegelung</i>
Sondergebiete Feriengebiet	40.945 qm	10.632 qm	15.948 qm
davon GRZ 0,4	6.941 qm	2.776 qm	
GRZ 0,3	10.558 qm	3.167 qm	
GRZ 0,2	23.447 qm	4.689 qm	





Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6.012 qm	--	qm
Verkehrsflächen	2.160 qm	--	qm
Grünflächen	5.268 qm	--	--
Maßnahmeflächen (einschließl. Biotope)	12.362 qm	--	--
Gesamtgebiet	66.747 qm	10.632 qm	15.948 qm

## 2.6) Erschließung

### 2.6.1) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die das Plangebiet querende bestehende Gemeindestraße.

Die Verkehrsflächen (Straßen) im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" –Fassung August 2006– entsprechen.

### 2.6.2) Ver- und Entsorgung

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Die wassertechnische Erschließung ist mit ihm zu regeln und ggf. vertraglich zu vereinbaren. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen. Die Kosten für die Netzerweiterungen bzw. Erneuerungen incl. Planungsleistungen sind durch den Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu übernehmen.

Zur Trinkwasserversorgung besteht Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR. Die Wasserversorgung kann über die dortigen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Die Herstellung der Anschlussleitungen für die einzelnen Grundstücke ist gesondert gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung zu beantragen.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung. Eine Übernahme des Schmutzwassers in die öffentlichen Anlagen und Beseitigung in der Kläranlage Putgarten ist gesichert. Der Anschluss erfolgt an die örtlichen Entsorgungsanlagen. Die Herstellung der Grundstücksanschlusskanäle für die einzelnen Grundstücke ist gesondert gemäß § 5 Abs. 1 Abwasseranschlussatzung zu beantragen.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann und sollte daher wie bisher vor Ort dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Im Planbereich bestehen verschiedene Teiche bzw. Grabenabschnitte, die erhalten und an die Vorflut angebunden werden können. Nach dem Neubau der Vorflutleitung übernimmt der WBV „Rügen“ die offenen Gräben im B-Plangebiet und die Rohrleitung in seinen Anlagenbestand.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung kann nicht über das Trinkwassernetz erfolgen, so dass eine unabhängige Löschwasserbevorratung vorzusehen ist, möglich sind:

- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.



Historisch wurde Löschwasser über den vorhandenen Teich bereitgestellt.

Die Löschwasserversorgung kann durch Anlage einer Entnahmestelle am Teich oder als Nebenanlage auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Die mit den Grundstückseigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Verträge sehen eine entsprechende Verpflichtung zur Herstellung der Löschwasserversorgung vor.

Eine ausreichende Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Elektroenergie ist derzeit durch abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes der E.DIS.AG abgesichert werden.

Im Planungsbereich befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28.10.2013 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

### 3.) Auswirkungen

#### 3.1) Zusammenfassung wesentlicher abwägungsrelevanter Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): "Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt." Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden vorrangig zu berücksichtigen (§ 1(6) Nr. 8c BauGB). Der Ausbau des Tourismus als des Hauptwirtschaftszweigs der Region entspricht den regionalplanerischen Vorgaben (Tourismusschwerpunktraum gem. RREP VP, vgl. ergänzend Abschnitt 1.3.2).

Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen zentralen Stellenwert.

Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind unter Berücksichtigung der Vorprägung durch die bestehende Bebauung sowie den angrenzenden Siedlungsbereich angemessen zu berücksichtigen. Dabei sind besonders die innerhalb des Plangebiets bestehenden Biotop sowie die Lebensstätten geschützter Tierarten (Fledermäuse, gebäudebewohnende Vögel) zu berücksichtigen. Die Planung konzentriert sich auf baulich vorgeprägte, bereits erschlossene Flächen; durch deren Wiedernutzbarmachung können bestehende Flächenbedarfe an einem vorgenutzten Standort sparsam und schonend berücksichtigt werden.

Die Belange des Denkmalschutzes: Der Gutspark Varnkevitze als Gartendenkmal ist gemäß der





Befunde bzw. der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung zu erhalten. Durch die Wiederherstellung des Gutshauses als Beherrbergungseinrichtung bekommt der Park eine angemessene Nutzung, die sowohl die öffentliche Zugänglichkeit als auch Pflege und Unterhaltung sichert. Im Geltungsbereich des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand zudem Bodendenkmale vorhanden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind angemessen zu berücksichtigen.

Große Bereiche des Plangebiets liegen nach Aufgabe der früheren Nutzungen brach. Angesichts der Nutzungsaufgabe sind diese Flächen bisher als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen, es besteht kein Baurecht. Mit der Planung wird eine bauliche Nutzung überhaupt erst ermöglicht.

Die im Plangebiet genehmigterweise bestehende Wohnnutzung genießt Bestandsschutz. Angesichts des geringen Umfangs der derzeit ausgeübten Nutzungen bildet die Bestandsbebauung jedoch keinen Ortsteil und ist daher als Splittersiedlung im Außenbereich anzusprechen. Etwaige geplanten Maßnahmen wäre daher trotz einer entsprechenden Baugebietsausweisung im Flächennutzungsplan bisher der Belang Verfestigung einer Splittersiedlung entgegenzuhalten. Angesichts des erweiterten Bestandsschutzes (vgl. Textliche Festsetzung I.1.2) werden damit auch für die Bestandsnutzungen im Sinne einer Fremdkörpernutzungen Genehmigungshindernisse beseitigt.

Erhebliche Nutzungskonflikte zwischen den zukünftigen und den bestehenden Nutzungen sind nicht erkennbar.

## 3.2) Umweltbericht

### 3.2.1) Allgemeines / Zusammenfassung

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das nähere Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanze und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

Anlagebedingt wird durch die geplante Bebauung die Versiegelung im Plangebiet für Gebäude, Nebenanlagen, PKW-Stellplätze zunehmen. Zur Herstellung der Baufreiheit ist zudem die Entnahme einzelner Bäume bzw. flächiger Siedlungsgehölzbestände erforderlich. Aufgrund der in den vergangenen Jahren unterlassenen Pflege der Gehölzbestände sind umfassende Verkehrssicherungsmaßnahmen auszuführen. Prägende rahmende Gehölzbestände, insbesondere Gestaltungselemente der historischen Parkanlage, bleiben erhalten. Die seit vielen Jahren brach liegenden Flächen im Umfeld des alten Gutshauses werden wieder in Nutzung genommen, gärtnerisch angelegt und künftig wieder gepflegt.

Baubedingt wird es am Bauplatz sowie im Bereich der Zuwegung zu erhöhtem Verkehrsaufkommen mit entsprechender Lärmbelastung durch Lieferverkehr kommen. Das Errichten von Gebäuden wird mit typischem Baustellenlärm innerhalb der normalen Tages-Arbeitszeiten verbunden sein. Stoffliche Belastungen aus dem Baustellenbetrieb werden bei fach- und sachgerechter Bauweise nicht zu erwarten sein.

Bei Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, den Vorgaben zum Schutz des Oberbodens sowie einer der guten fachlichen Praxis entsprechenden Bauausführung werden po-



tenzielle Auswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

Betriebsbedingt wird durch die Erhöhung der Beherbergungskapazität im Plangebiet (max. 360 Betten) eine erhöhte Frequentierung der Zufahrtsstraße zur alten Hofstelle von Süden her durch Fahrzeuge zur Ver- und Entsorgung bedingen. An- und abreisende Gäste verursachen eine erhöhte Verkehrsbelegung der Ortsstraße sowie eine gewisse Lärmbelastung im Umfeld der PKW-Stellplätze. Neben Übernachtungsgästen wird die Hotelanlage auch Tagesgäste anziehen.

Bedingt durch die günstige Lage zum Hochufer-Rad- und Wanderweg wird der Fahrradtourismus als naturgebundene Bewegungs- und Erholungsform am Standort eine nicht unerhebliche Rolle spielen. Der vom Vorhabengebiet ausgehende kapazitätsmäßige Zuwachs ist jedoch im Verhältnis zur bestehenden Frequentierung der Rad- Wanderwege in der Region untergeordnet.

Die Parkanlage wird als erweiterter Außenraum der Ortslage Varnkevitz mit zunehmender Gästezahl wieder häufiger genutzt bzw. begangen werden.

Von der touristischen Nutzung sind hinsichtlich eventueller Lärmbelastungen allgemeine Lebensäußerungen von Menschen im unmittelbaren Umfeld der Hotelanlage bzw. der Ferienwohngebäude zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Grundsätzlich orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftig Zulässigen an der jüngeren Historie sowie der bestehenden Nutzung im Umfeld des Plangebiets. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind mit der Wiederaufnahme touristischer Nutzungen in einem ehemals intensiv in vergleichbarer Weise genutzten Umfeld nicht zu erwarten. Die baulichen Nutzungen beschränken sich auf den bereits intensiv baulich vorgeprägten Bereich. Mit der Realisierung des Vorhabens wird die ehemalige Mitte der Ortslage Varnkevitz wieder belebt, bauliche Missstände werden beseitigt. Dies wertet die Lebensqualität der Bewohner erheblich auf. Zudem wird diese ästhetische Aufwertung der Ortslage Varnkevitz mit Etablierung eines zusätzlichen gastronomischen Zielpunktes am landschaftlich hervorragend gelegenen Küstenweg das Image der Gemeinde Putgarten als Tourismusgemeinde stärken.

Wertgebende Elemente des Naturraums, wie die nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope werden erhalten. Die denkmalgeschützte Parkanlage wird auf Grundlage der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung saniert. Diese regelt auch den Umgang mit Einzelbäumen innerhalb des Gartendenkmals. Alleebäume werden in ihrem Bestand berücksichtigt und neue Strukturen angepflanzt. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird weitestgehend im Plangebiet realisiert.

#### **Übergeordnete Fachplanungen sowie weitere Datengrundlagen / Recherchen:**

- FNP Fortschreibung Flächennutzungsplan Gemeinde Putgarten /Rügen (2008)
- Landschaftsplan der Gemeinde Putgarten (17.10.2007)
- Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1346-30 (Endbericht November 2011)
- LUNG Umweltkarten Stand August 2014 (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)
- Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen
- Sitzungsprotokoll Arbeitsgruppe Entwicklung Varnkevitz (29.10.2013)
- Kartierung der Biotoptypen und des Einzelbaumbestandes gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, LUNG MV, Heft 2, 2013 (2014)
- Büro für Zoologische Gutachten und Biomonitoring, Fledermaus- und Brutvogelerfassung (09/2014 bis 02/2015, Kartierbericht, 1. Zwischenbericht)
- gartendenkmalpflegerische Zielstellung zum Gutsark Varnkevitz





Abbildung 9 Ortsmitte von Varnkevitze  
(Historische Ruine)



Abbildung 10 Historische Ruine (ehem. Stall)

### 3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild

#### *Klima*

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit  $-0,3\text{ °C}$  der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit  $16,7\text{ °C}$ , was einer mittleren Jahresschwankung von  $17\text{ °C}$  entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt  $8,0\text{ °C}$ .

Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist sehr windexponiert. Heckenstrukturen übernehmen eine windbremsende Wirkung bei Starkwinden aus der Hauptwindrichtung.

Bewertung: Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe zur Ostseeküste sowie die umgebenden Gehölzstrukturen werden als positive Faktoren im Hinblick auf die geplante Nutzung betrachtet. Die starke Windexposition ist landschaftstypisch.

Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation wird der Standort aus klimatischer Sicht als unbelastet angesprochen. Er übernimmt aufgrund der Kleinteiligkeit im Wechsel von Wiesen-, Gehölz- und bebauten Bereichen innerhalb des Geltungsbereiches keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird auf die ehemals bebauten Flächen der Gutsanlage Varnkevitze beschränkt. Zugunsten der Neubebauung werden alte Anlagen zurückgebaut, so dass der Grad an Versiegelungen auf das Mindestmaß beschränkt wird. Rahmende Gehölzbestände bleiben als Windschutz erhalten.

Zustand nach Durchführung: Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die klimatische Situation verursachen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation / Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind nicht abzusehen.



## **Boden**

**Bestand:** Nach Aussage der Geologischen Karten herrscht im gesamten Untersuchungsgebiet der Bodenfunktionsbereich Lehme/Tieflehme (grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40% hydro-morph) vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, in dem die Böden mit einer hohen bis sehr hohen Schutzwürdigkeitsstufe bewertet werden (Quelle Kartenportal Umwelt, LUNG MV).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich auf den in historischen Karten dokumentieren Bereich der alten Gutsanlage Varnkevit, welcher entsprechend der jeweiligen Entwicklung des Gutes in unterschiedlichen Anteilen mit Gebäuden und landwirtschaftlichen Anlagen überbaut war. Entsprechend sind im Gebiet, auch auf den derzeit unbebauten Flächen, keine natürlichen Bodenlagerungen mehr vorhanden. Auch im südlichen Drittel der historischen Parkanlage, innerhalb des Geltungsbereiches, sind aus der jüngsten Nutzung zahlreiche Einbauten und Gebäudeteile vorhanden.

Gesetzlich geschützte Geotope und wertgebende Bodenbildungen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

**Bewertung:** Die im Untersuchungsgebiet vorherrschenden staunassen Lehm- und Tieflehm Böden verfügen aufgrund ihres hohen Tongehaltes über ein hohes Puffervermögen und eine hohe Austauschkapazität, jedoch über eine geringe Durchlässigkeit. Die geringe Durchlässigkeit bedingt eine geringe Grundwasserneubildung und Filterleistung für das Sickerwasser.

Die vorgefundenen Situationen zeigen Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzung und teilweise flächenhafte Versiegelungen (Erschließungsflächen, ruinöse Gebäude) gekennzeichnet sind. Böden mit besonderen Standortverhältnissen und Schutzfunktionen für den Naturhaushalt sind nicht vorhanden.

**Minimierung und Vermeidung:** Im Plangebiet herrschen anthropogen veränderte Bodenbedingungen vor. Die verkehrliche Erschließung ist im Wesentlichen vorhanden, so dass zusätzliche Flächenversiegelungen überwiegend für die Errichtung neuer Gebäude erforderlich sind. Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Flächen in baulich bereits vorgeprägten Strukturen verzichtet. Vorhandene Gebäude werden, soweit möglich, zugunsten der Neubebauung zurückgebaut.

**Zustand nach Durchführung:** Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht zusätzliche Versiegelungen für die Errichtung von Gebäuden mit Nebenanlagen sowie die erforderlichen Erschließungsflächen. Durch Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet. Bauliche Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

## **Wasser**

**Bestand:** Nördlich, in ca. 410 m, befindet sich die Steilküste des Nordstrandes, angrenzend die Ostsee. Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit >10 m angegeben. Die Schutzfunktion der Deckschichten wird als günstig beschrieben. Die Tiefenlage des Grundwassers liegt zwischen 0,0 und 1,0 m zu NN. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Im Umfeld der alten Gutsanlage sind Kleingewässer und Gräben vorhanden, welche bereits in einer Flurkarte von 1861 verzeichnet waren. Diese dienen u.a. der Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet. Der nächste klassifizierte Graben (02/01, weiter als Z 79 WBV Rügen) liegt in einer Entfernung von 450 m südlich der Ortslage Varnkevit und entwässert Richtung Westen in den Wieker Bodden.



**Bewertung:** Das potenzielle Dargebot von Grundwasserressourcen wird mit guter Gewinnbarkeit und Qualität beschrieben. Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers wird mit hoch bewertet (Quelle: Umweltkartenportal-MV). Aufgrund der lehmigen Bodenbildungen und des großen Grundwasserflurabstandes ist der Schutz des Grundwassers gegeben.

Der Entsorgung des Regenwassers ist aufgrund der ungünstigen Sickerseigenschaften des Bodens erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen. Das vorhandene Oberflächenentwässerungssystem aus Gräben und Teichen ist ggf. in seiner Kapazität anzupassen.

Der Abstand des Vorhabens zur Ostsee beträgt 400m. Aus dem Plangebiet heraus sind weder Einleitungen in die Ostsee vorhanden noch geplant. Art und Umfang der Planung lassen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erkennen.

**Minimierung und Vermeidung:** Das Vorhaben beansprucht einen langjährig baulich genutzten Bereich der Ortslage Varnkevit. Durch Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude und Anlagen wird der Anteil zusätzlicher Versiegelungen minimiert.

Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation sicherzustellen. Eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser ist nutzungsbedingt nicht absehbar.

**Zustand nach Durchführung:** Im Bereich neuer Versiegelungen wird die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens eingeschränkt. Anfallendes Oberflächenwasser ist dem örtlichen Wasserkreislauf zuzuführen, so dass das Vorhaben den Wasserhaushalt der Umgebung nicht erheblich verändern wird.

Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.

## **Pflanzen und Tiere**

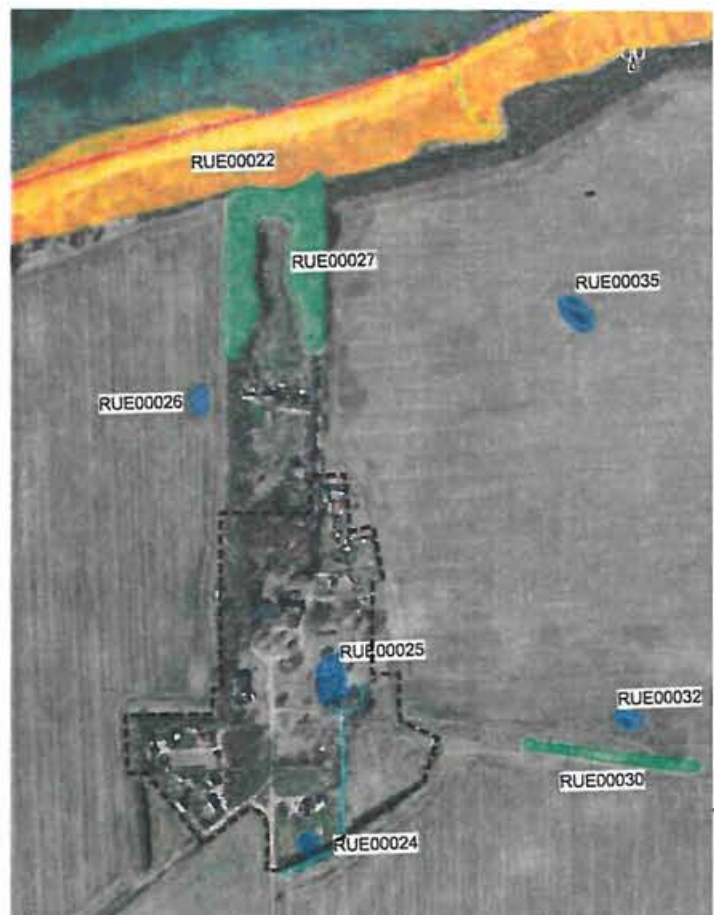
### **Biotope nach § 20 NatSchAG M-V**

Innerhalb des Plangebiets, befinden sich folgende geschützte Biotope:

- RUE00024, permanentes Kleingewässer, Größe 442 m<sup>2</sup>
- RUE00025, Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation, Größe 1.176 m<sup>2</sup>

Im Radius von 500m um den Mittelpunkt des Plangebietes befinden sich folgende gesetzlich geschützte Biotope:

- RUE00022, Sandkliff an der Nordküste von Wittow, Übergang zur Ostsee, Norden
- RUE00026, permanentes Kleingewässer, verbuscht,
- RUE00027, Naturnahes Feldgehölz, nördlich,
- RUE00030, Naturnahe Feldhecke,





Fläche 1.941 m<sup>2</sup>, östlich

- RUE00032, stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation, östlich
- RUE00035, permanentes Kleingewässer; Gehölz; verbuscht; Erle; Weide

**Pflanzen/HpnV:** Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) zeigt für das Untersuchungsgebiet eine Ausweisung des Waldgersten-Buchenwaldes, einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald. Dieser Waldtyp ist weit verbreitet und bildet große Flächen in den Grund- und Endmoränengebieten.

Folgende Baum- und Straucharten würden potenziell vorherrschen: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), vereinzelt Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) sowie Spitzahorn (*Acer platanoides*).

Straucharten: Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Alpen- Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

**Pflanzen / Bestand:** Hinsichtlich der Vegetation ist das Plangebiet in drei unterschiedlichen Charakteren anzusprechen. Südlich und südwestlich sowie nordöstlich sind genutzte Privatgrundstücke mit gepflegten Nutz- oder Ziergärten vorhanden. Diese wurden ihren Nutzungen entsprechend als Einzelgehöfte bzw. Zier- und Nutzgärten kartiert. Die Ortszufahrt von Südwesten wird von einer Alleebaumpflanzung begleitet. Die alte Hofstelle weist einige ausgewachsene Einzelbäume auf.

Der gesamte Kern der alten Gutsanlage ist von Brache und Verfall gekennzeichnet. Im Norden schließt der denkmalgeschützte Park Varnkevitze an.

Die Zufahrtsstraße ist befestigt, die weiteren Zufahrtswege zu den umliegenden Einzelgehöften sind mit Betonspurplatten befestigt bzw. teilverseigelt, die Straßen- und Wegebankette werden regelmäßig gepflegt.

Im Bereich der alten Gutsanlage sowie den genutzten Grundstücken herrschen Biotoptypen des Siedlungsbereiches vor, so Zierrasen, Siedlungsgebüsche, -gehölze aus heimischen (u.a. Bergahorn, Holunder) und nichtheimischen Arten (wie z.B. Hybridpappel und Falscher Jasmin). Wesentliche Bereiche der zentralen Gutsanlage sind jedoch aufgrund ihres ruderalen Charakters als Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) angesprochen und kartiert worden. In einem Teilbereich wird eine vorhandene Schuttablagerung überlagernd dargestellt. Die Brach- und Schuttflächen zeigen nitrophile lichtliebende Pflanzenarten wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) sowie Pioniere wie Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*), Große Klette (*Arctium lappa*).

Es fällt auf, dass die Einzelbäume der flächigen Gehölzbestände im südwestlichen Bereich der alten Gutsanlage (überwiegend Bergahorn) stark geschädigt sind. Die Stämme weisen starke Anfahrtschäden bis in 3 m Höhe auf. Im Bestand lagern Steine, Abfälle, Grünschnitt und Schutt.

Auch im Umfeld des Gutshauses bzw. der historischen Parkanlage sind die Baumbestände durch mechanische Schädigungen, Astungswunden und Faulstellen durch falsche Pflegeschnitte oder völlig vernachlässigte Pflege gekennzeichnet. So sind die Kastanien einer Rest-Allee westlich des Gutshauses in ihrem Wuchs stark durch aufgewachsenen konkurrierenden Baumbestand beeinträchtigt.

Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegende Teil der historischen Parkanlage weist neben der erwähnten Rest-Allee keine Strukturen einer historischen Anlage auf. Der Bereich wird nach Norden durch Reste eines historisch überlieferten dichten Heckenstreifens (außerhalb des Geltungsbereichs) begrenzt.





Der Baumbestand des gutshausnahen Gartenteils ist relativ jüngeren Alters. Die Bäume weisen zu Teilen einen recht hohen Schaft aus. An dominierenden Arten wurden Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) vorgefunden. Etagiert darunter stehen die erwähnten Ross-Kastanien (*Aesculus hippocastanum*). Die hohen Bäume weisen fast alle einen Drehwuchs im Stamm auf.

Teilweise erkennt man den Gestaltungswillen der Anlage des Erholungsgartens aus den 1960er Jahren (Trauerweide innerhalb einer gepflasterten Freifläche am Gutshaus). Der überwiegende Teil der Gehölze ist spontan aufgewachsen und wurde nicht im Sinne einer gebäudenahen Gartenanlage gepflegt. Die weitere Vegetation dieses Gartenteils ist von ruderalen Pflanzen sowie artenreichen Wiesenflächen geprägt. Schneeglöckchen (*Galanthus nivalis*) dominieren den Frühlingsaspekt im Nordwesten. Innerhalb des ehemaligen Erholungsgartens sind Bungalows, Schuppen, Garagen, Betonfundamente, Reste von weiteren Fundamenten (Betonplatten und Einbauten von Kegelbahn u.ä. Sport- und Spielgeräten) geprägt. Neben flächigen Versiegelungen sind Leuchtenstandorte und restliche Ausstattungsgegenstände vorhanden. Die ehemals östlich und westlich die Parkanlage rahmenden Heckenstrukturen sind ungepflegt und weisen eine reduzierte Artenzusammensetzung auf.

Im Saumbereich des Parkes steht Gestrüpp aus Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus spec.*) und Kratzbeere (*Rubus caesius*). Arten wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Gewöhnlicher Klettenkerbel (*Torilis japonica*) sowie Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) dominieren die Krautschicht. Teilweise ist ein Begehen nicht möglich.

Die Ortslage Varnkevitze ist in drei Himmelsrichtungen von Ackerflächen umgeben. Eine Grünlandfläche südöstlich der Ortslage liegt im Siedlungsbereich (wird nicht im Feldblockkataster geführt). Sie wurde aufgrund der Nutzung (mehrmalige Mahd im Jahr) und der vorgefundenen Artenzusammensetzung als Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) kartiert.

Innerhalb des Plangebietes liegen östlich und südöstlich zwei Teiche, welche durch einen Graben verbunden sind. Sie unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V.

**Folgende Arten wurden im Artenreichen Zierrasen (PEG) angetroffen:**

wiss. Artname	deutscher Artname	Häufigkeit	RL M-V
<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch	vereinzelt	
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel	selten	
<i>Arctium lappa</i>	Große Klette	selten	
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz	vereinzelt	
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer	häufig	
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Treppe	häufig	
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras	häufig	
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel	vereinzelt	
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras	häufig	
<i>Elymus repens</i>	Kriech-Quecke	vereinzelt	
<i>Festuca rubra agg.</i>	Gewöhnlicher Rot-Schwingel	häufig	
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut	vereinzelt	
<i>Lolium perenne</i>	Deutsche Weidelgras	häufig	
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	häufig	
<i>Potentilla anserina</i>	Gänsefingerkraut	vereinzelt	



<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	vereinzelt	
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	selten	
<i>Stellaria media</i>	Gewöhnliche Vogelmiere	vereinzelt	
<i>Taraxacum officinale</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn	selten	
<i>Torilis japonica</i>	Gewöhnliche Klettenkerbel	vereinzelt	
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	häufig	

Die Artenliste spiegelt die *vorhandene Artenvielfalt* vor Ort wieder und gewährt *keine Vollständigkeit*, aufgenommen am 17.07.2014 von Kirsten Böttcher.



Abbildung 12 PEG an der Historischen Ruine (ehem. Stall) von Süden





**Abbildung 13** strukturarme, ältere Parkanlage (PPA) im Vordergrund dicht gewachsene Krautschicht, im Hintergrund die Kastanienallee



**Abbildung 14** Brache des Dorfgebietes / Sonstige Deponie (OSX) von Norden



## Legende Biototypen

BAA	2.5.2	Allee (§19)
BBA	2.7.1	Älterer Einzelbaum (§18)
BBG	2.7.3	Baumgruppe (§18)
FGU	4.5.5	Graben, überwiegend verbaut
SYS	5.6.7	Sonstiger Teich
GIM	9.3.3	Intensivgrünland auf Mineralstandorten
PWX	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
PHX	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
PHY	13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
PHW	13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
PEG	13.3.1	Artenreicher Zierrasen
PER	13.3.2	Artenarmer Zierrasen
PEU	13.3.4	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation
PPA	13.4.2	Strukturarme, ältere Parkanlage
PGN	13.8.3	Nutzgarten
ODE	14.5.4	Einzelgehöft
OXR	14.6.2	Historische Ruine
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt
OVW	14.7.4	Wirtschaftsweg versiegelt
OSX	14.10.4	Sonstige Deponie (als Überlagerung verwendet)
OBD	14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete





Abbildung 15 Biotypen, Übersicht (unmaßstäblich)



Pflanzen / Bewertung: Im Plangebiet sind allgemein flächige Biotoptypen des Siedlungsbereiches bzw. der Siedlungsbrache ohne wertgebende Ausprägung vorhanden. Die zwei gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope, Teiche einschließlich ihrer Ufervegetation, sind in die Planung zu integrieren.

Der Alleebaumbestand ist zu erhalten und zu schützen. Dem geplanten Umgang mit dem Einzelbaumbestand innerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage wurde eine gartendenkmalpflegerische Zielstellung zugrunde gelegt. Als wertgebendes Element wurde hier die Kastanien-Doppelreihe westlich des Gutshauses herausgearbeitet.

#### Einzelbaumkartierung:

Der Gehölzbestand des Plangebietes wurde in der folgenden Tabelle zusammen mit einem beiliegenden Lageplan dokumentiert. Obstbäume im Gartenbereich wurden nicht erfasst.

Auf Flurstück 34 weisen die erfassten Bäume massive Schäden, sowohl im Einzelstand als auch innerhalb des als PWX (Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten) kartierten Bestandes auf. Sie sind teils am absterben oder z.B. in Draht oder Betonpfähle, Steinschüttung eingewachsen, sie weisen Stammrisse und Rindenablösungen auf. In der Krautschicht wurden Ablagerungen wie Mist, Steine und Grünschnitt vorgefunden.



**Abbildung 16 geschädigte Bergahorne in Flurstück 34**





Abbildung 17 Kastanie mit Drehwuchs und Aufastungsverletzungen in Flurstück 17

Der Baumbestand im Plangebiet stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr.Ø in m	Bemerkungen	Abgang	zu erhalten
1	<i>Populus tremula</i>	112,106 117,104	12	4-stämmig, etwas Totholz	F	
2	<i>Salix caprea</i>	135,70, 120	10	3-stämmig, Morschung	F	
3	<i>Acer pseudoplatanus</i>	115,95	11	2-stämmig, Druckzwiesel in 0,50m	F	E
4	<i>Fraxinus excelsior</i>	101	8	etwas Totholz und Eschentriebsterben	F	
5	<i>Populus-Hybr.</i>	348	26	mit Totholz	F	
6	<i>Populus tremula</i>	90	10			
7	<i>Populus tremula</i>	101	10			



Nr.	Baumart	StU in cm	Kr.Ø in m	Bemerkungen	Abgang	zu erhalten
8	<i>Tilia spec.</i>	145	9			
9	<i>Juglans regia</i>	117,98	9	Zwiesel 0,90m		
10	<i>Juglans regia</i>	156	10		F	
11	<i>Acer pseudoplatanus</i>	80,80	6	2-stämmig, einseitig		
12	<i>Acer pseudoplatanus</i>	125	8	einseitig		
13	<i>Acer pseudoplatanus</i>	112,96, 100	8	3-stämmig		
14	<i>Acer pseudoplatanus</i>	190	6	Astungswunde, grob aufgeastet, einseitig		
15	<i>Acer pseudoplatanus</i>	198	6	Rindenverletzung		
16	<i>Acer pseudoplatanus</i>	175	8	Stammverletzung durch Draht und Nägel		
17	<i>Acer pseudoplatanus</i>	162	8			
18	<i>Acer pseudoplatanus</i>	132	8	Anfahrtschaden, Morschung		
19	<i>Sorbus intermedia</i>	66	3			
20	<i>Tilia spec.</i>	87	1,5	geköpft, durchtreibend		
21	<i>Laburnum anagyroides</i>	76	2	Stammrisse, überwallte Wunden		
22	<i>Acer pseudoplatanus</i>	137	8	Stammschaden, Wassertopf, einseitig, grob ausgeastet, Morschung, Fäulnis	F*	
23	<i>Acer pseudoplatanus</i>	140	6	Stammriss überwallt, Alleebaum		
24	<i>Acer pseudoplatanus</i>	222	15	Totholz einseitig, Alleebaum		
25	<i>Acer pseudoplatanus</i>	116	6	Stammschaden am Fuß, etwas Totholz, einseitig, im Kabel eingewachsen		
26	<i>Acer pseudoplatanus</i>	97	5	etwas Totholz, Längsriss, Astungswunden, Morschung, im Kabel eingewachsen		
27	<i>Acer pseudoplatanus</i>	110	5	Stammrisse, Morschung		
28	<i>Acer pseudoplatanus</i>	96	5	einseitig, schräg, Zwiesel		
29	<i>Acer pseudoplatanus</i>	94,88	7	2-stämmig, einseitig		
30	<i>Acer pseudoplatanus</i>	94,98	8	2-stämmig, Zwiesel		
31	<i>Acer pseudoplatanus</i>	60,120	8	2-stämmig, Zwiesel		
32	<i>Acer pseudoplatanus</i>	99	8	Stammfußverletzung	F	
33	<i>Acer pseudoplatanus</i>	114	5	Zwiesel 1,50m, Längsriss am Stamm, Steinschüttung am Fuß	F	
34	<i>Acer pseudoplatanus</i>	75,80	6	Zwiesel 1,00m, Betonpfähle eingewachsen	F	
35	<i>Aesculus hippocas-</i>	120	8	privat nicht begehbar	F	





Nr.	Baumart	StU in cm	Kr.Ø in m	Bemerkungen	Abgang	zu erhalten
	<i>tanum</i>					
36	<i>Picea pungens</i>	75	3		F	
37	<i>Picea pungens</i>	60	2		F	
38	<i>Acer pseudoplatanus</i>	89	1	eine Gruppe	F	
39	<i>Acer pseudoplatanus</i>	51	3		F	
40	<i>Acer pseudoplatanus</i>	115	5		F	
41	<i>Acer pseudoplatanus</i>	119	6	viel Totholz	F	
42	<i>Acer pseudoplatanus</i>	76	3	einseitig	F	
43	<i>Acer pseudoplatanus</i>	96	3		F	
44	<i>Acer pseudoplatanus</i>	120,86	8	Stammrisse, schräg, einseitig	F	
45	<i>Acer pseudoplatanus</i>	84	4	schräg	F	
46	<i>Acer pseudoplatanus</i>	62	4	schräg, Drehwuchs	F	
47	<i>Acer pseudoplatanus</i>	72	3	einseitig, schräg	F	
48	<i>Acer pseudoplatanus</i>	141,114	8	2-stämmig, schräg, einseitig	F	
49	<i>Acer pseudoplatanus</i>	55	4		F	
50	<i>Acer pseudoplatanus</i>	51,45,5 1,97,76, 80	10	6-stämmig	F	
51	<i>Acer pseudoplatanus</i>	94	4	Längsrisse, einseitig	F	
52	<i>Acer pseudoplatanus</i>	68,77	4	Zwiesel 0,80m	F	
53	<i>Acer pseudoplatanus</i>	93	4		F	
54	<i>Acer pseudoplatanus</i>	98	4	Längsriss	F	
55	<i>Acer pseudoplatanus</i>	89	6	Zwiesel 1,50m	F	
56	<i>Acer pseudoplatanus</i>	73	6	Stammschaden überwallt	F	
57	<i>Acer pseudoplatanus</i>	110	6	Zwiesel 1,50m	F	
58	<i>Betula pendula</i>	67	3	schräg	F	
59	<i>Acer pseudoplatanus</i>	99	5	überwallte Stammschäden, Morschung	F	
60	<i>Betula pendula</i>	68	3		F	
61	<i>Acer pseudoplatanus</i>	69,77	5	Zwiesel 0,50m, schräg	F	
62	<i>Prunus avium</i>	89	4	schräg, Totholz	F	
63	<i>Carpinus betulus</i>	105	6	schräg, Astungswunden zur Straße		
64	<i>Acer pseudoplatanus</i>	130	10	Zwiesel 1,50m, Totholz	F	



Nr.	Baumart	StU in cm	Kr.Ø in m	Bemerkungen	Abgang	zu erhalten
65	<i>Acer pseudoplatanus</i>	85	4	Drehwuchs, Stammriss, Morschung	F	
66	<i>Acer pseudoplatanus</i>	73	3		F	
67	<i>Acer pseudoplatanus</i>	83	3		F	
68	<i>Acer pseudoplatanus</i>	90	8		F	
69	<i>Acer pseudoplatanus</i>	76	4		F	
70	<i>Acer pseudoplatanus</i>	79	4	Stammschaden, Morschung, Anfahrtschaden	F	
71	<i>Acer pseudoplatanus</i>	80	3		F	
72	<i>Acer pseudoplatanus</i>	104	6	erheblicher Rindenschaden bis 3,50m, absterbend	F	
73	<i>Acer pseudoplatanus</i>	103	5	Zwiesel 1,80m	F	
74	<i>Acer pseudoplatanus</i>	80	3		F	
75	<i>Acer pseudoplatanus</i>	78	3		F	
76	<i>Acer pseudoplatanus</i>	83	4	einseitig		
77	<i>Acer pseudoplatanus</i>	97	4	erheblicher starker Rindenschaden, absterbend	F	
78	<i>Acer pseudoplatanus</i>	68	4	erheblicher starker Rindenschaden, absterbend	F	
79	<i>Acer pseudoplatanus</i>	71	4	Rindenverletzung	F	
80	<i>Acer pseudoplatanus</i>	51,73	6	Zwiesel 0,50m	F	
81	<i>Acer pseudoplatanus</i>	140	10			
82	<i>Acer pseudoplatanus</i>	140	6			
83	<i>Acer pseudoplatanus</i>	73	4		F	
84	<i>Acer pseudoplatanus</i>	62	3		F	
85	<i>Acer pseudoplatanus</i>	88	5		F	
86	<i>Acer pseudoplatanus</i>	90	5		F	
87	<i>Acer pseudoplatanus</i>	101	4		F	
88	<i>Acer pseudoplatanus</i>	88	5		F	
89	<i>Acer pseudoplatanus</i>	90	4		F	
90	<i>Acer pseudoplatanus</i>	95	5		F	
91	<i>Acer pseudoplatanus</i>	90	5		F	
92	<i>Acer pseudoplatanus</i>	110	6		F	
93	<i>Acer pseudoplatanus</i>	250	12	Stammschaden in 4m, Morschung, kernfaul, hohl, schräg, Stammschaden am Fuß		





Nr.	Baumart	StU in cm	Kr.Ø in m	Bemerkungen	Abgang	zu erhalten
94	<i>Acer pseudoplatanus</i>	165	12	schräg einseitig, steht im Kronendruck von 93	F	
95	<i>Acer pseudoplatanus</i>	169	13			
96	<i>Acer pseudoplatanus</i>	108	8	Kronendruck von 95, im Kabel eingewachsen		
97	<i>Acer pseudoplatanus</i>	100	5	Stammlängsriss, Totholz		
98	<i>Acer pseudoplatanus</i>	105	5	Stammlängsriss		
99	<i>Acer pseudoplatanus</i>	107	5	Astungswunden, grob geschnitten		
100	<i>Acer pseudoplatanus</i>	90	5			
101	<i>Acer pseudoplatanus</i>	100	6			
102	<i>Acer pseudoplatanus</i>	90	8	Zwiesel 1,60m		
103	<i>Acer pseudoplatanus</i>	83	5	schräg, einseitig	F	
104	<i>Acer pseudoplatanus</i>	70	4		F	
105	<i>Acer pseudoplatanus</i>	100,70	8	Zwiesel 1,60m, einseitig, kernfaul	F	
106	<i>Acer pseudoplatanus</i>	84	6	Draht verwachsen einseitig	F	
107	<i>Acer pseudoplatanus</i>	84	6	Drehwuchs, Stammriss, Morschung, Fäulnis	F	
108	<i>Acer pseudoplatanus</i>	80	6	Stammriss überwallt	F	
109	<i>Populus-Hybr.</i>	80	5	absterbend	F*	
110	<i>Ulmus glabra</i>	160	10			E
111	<i>Acer negundo</i>	72	5	extrem schräg, extrem einseitig		
112	<i>Betula pendula</i>	73	4	einseitig, steht im Kronendruck von 110	F	
113	<i>Acer pseudoplatanus</i>	95	6	schräg	F	
114	<i>Acer pseudoplatanus</i>	66,72	6	2-stämmig		
115	<i>Fraxinus excelsior</i>	79	4		F	
116	<i>Acer pseudoplatanus</i>	70	4			
117	<i>Ulmus glabra</i>	85,63	6	2-stämmig		
118	<i>Acer pseudoplatanus</i>	120	5	Zwiesel 2,00m		
119	<i>Prunus avium</i>	80	4			
120	<i>Acer pseudoplatanus</i>	87	5			
121	<i>Acer pseudoplatanus</i>	59	4	Zwiesel 0,80m, einseitig, schräg		
122	<i>Populus-Hybr.</i>	190	8	schräg		
123	<i>Acer pseudoplatanus</i>	95	4			



Nr.	Baumart	StU in cm	Kr.Ø in m	Bemerkungen	Abgang	zu erhalten
124	<i>Acer pseudoplatanus</i>	90	4			
125	<i>Ulmus glabra</i>	54	3			
126	<i>Fraxinus excelsior</i>	85	4			
127	<i>Aesculus hippocastanum</i>	120	8			E
128	<i>Fraxinus excelsior</i>	90	4	unzugänglich		
129	<i>Fraxinus excelsior</i>	200	12		F	E
130	<i>Aesculus hippocastanum</i>	250	16			E
131	<i>Aesculus hippocastanum</i>	250	16	Stammverletzung, Nest		E
132	<i>Aesculus hippocastanum</i>	277	15			E
133	<i>Aesculus hippocastanum</i>	260	6	Totholz, braune Blätter (Miniermotte) schlechter Zustand		
134	<i>Picea abies</i>	90	4			
135	<i>Populus tremula</i>	140	8	Stammriss, schräg		
136	<i>Populus-Hybr. x Salix</i>	300	15	Zwiesel 1,00m, sehr schräg		
137	<i>Salix fragilis</i>	200,200,140	16	3-stämmig		
138	<i>Populus-Hybr.</i>	190	8	schräg		
139	<i>Populus-Hybr.</i>	280	12	einseitig		
140	<i>Populus-Hybr.</i>	280	12			
141	<i>Populus-Hybr.</i>	280	12			
142	<i>Populus-Hybr.</i>	160	8			
143	<i>Aesculus hippocastanum</i>	130	8	unzugänglich	F	
144	<i>Aesculus hippocastanum</i>	220	9	einseitig		
145	<i>Aesculus hippocastanum</i>	238	12			
146	<i>Aesculus hippocastanum</i>	229	8	einseitig, abgestorbener Ast, etwas Totholz		
147	<i>Populus-Hybr.</i>	190	16	überschirmt die Kastanien	F	
148	<i>Aesculus hippocastanum</i>	56	4		F	





Nr.	Baumart	StU in cm	Kr.Ø in m	Bemerkungen	Abgang	zu erhalten
149	<i>Aesculus hippocastanum</i>	56	4		F	
150	<i>Aesculus hippocastanum</i>	56	4		F	
151	<i>Aesculus hippocastanum</i>	56	4		F	
152	<i>Fraxinus excelsior</i>	250	12	Totholz, Eschentriebsterben		
153	<i>Ulmus glabra</i>	209	12	etwas Totholz, schöner Habitus		E
154	<i>Fagus sylvatica</i>	210	12	schöner Habitus		E
155	<i>Aesculus hippocastanum</i>	165	11	überwallte Stammverletzung		E
156	<i>Aesculus hippocastanum</i>	155	8	etwas Totholz, Drehwuchs		E
157	<i>Fagus sylvatica</i>	158	11			E
158	<i>Aesculus hippocastanum</i>	76	40	einseitig, Drehwuchs, Kronendruck, etwas Totholz	F	
159	<i>Fraxinus excelsior</i>	187	12	kleiner Anfahrtschaden, Totholz, sehr hoch, Eschentriebsterben		E
160	<i>Quercus robur</i>	142	6	Totholz, einseitig, Zwiesel in 2,50m		
161	<i>Fagus sylvatica</i>	150	8			E
162	<i>Tilia spec.</i>	97,55	7	2-stämmig, einseitig		
163	<i>Aesculus hippocastanum</i>	141	6	Drehwuchs, kleiner Anfahrtschaden		E
164	<i>Aesculus hippocastanum</i>	190	8			E
165	<i>Fagus sylvatica</i>	210	12			E
166	<i>Aesculus hippocastanum</i>	182	10	schräg		E
167	<i>Aesculus hippocastanum</i>	196	14	Drehwuchs, etwas Totholz		E
168	<i>Aesculus hippocastanum</i>	185	10	etwas Totholz		E
169	<i>Fraxinus excelsior</i>	190	14	sehr hoch; Rindenschaden	F	
170	<i>Aesculus hippocastanum</i>	168	8	Drehwuchs, lose Borke, kl. Längsriss, Mor-schung		E
171	<i>Aesculus hippocastanum</i>	160	10	Drehwuchs, grob aufgeastet		E
172	<i>Quercus robur</i>	127	6	etwas Totholz		E



Nr.	Baumart	StU in cm	Kr.Ø in m	Bemerkungen	Abgang	zu erhalten
173	<i>Aesculus hippocastanum</i>	139	6	Seitentriebverletzung sehr einseitig		
174	<i>Aesculus hippocastanum</i>	181	8	grob aufgeastet, Morschung		E
175	<i>Aesculus hippocastanum</i>	204	12	grob aufgeastet, Morschung		E
176	<i>Aesculus hippocastanum</i>	159	12	grob aufgeastet, Morschung		E
177	<i>Aesculus hippocastanum</i>	191	12	grob aufgeastet, Morschung		E
178	<i>Aesculus hippocastanum</i>	178	8	grob aufgeastet, Morschung, stark einseitig		E
179	<i>Aesculus hippocastanum</i>	178	10	grob aufgeastet, Morschung		E
180	<i>Aesculus hippocastanum</i>	178	8	grob aufgeastet, Morschung		E
181	<i>Aesculus hippocastanum</i>	183	7	schräg, einseitig, Morschung		E
182	<i>Tilia spec.</i>	164	10			E
183	<i>Populus-Hybr.</i>	153	6	zusammen gewachsen an der Stammbasis		
184	<i>Populus tremula</i>	200	8			
185	<i>Populus-Hybr.</i>	215	16			
186	<i>Fagus sylvatica</i>	140	7			E
187	<i>Populus-Hybr.</i>	187	8	Totholz, Kronendruck		
188	<i>Populus-Hybr.</i>	132	6	Totholz, Kronendruck		
189	<i>Populus-Hybr.</i>	181	10	stark einseitig, Totholz		
190	<i>Populus-Hybr.</i>	155	10	stark einseitig, Totholz		
191	<i>Tilia spec.</i>	115	7	hoch aufgeastet		E
192	<i>Quercus robur</i>	164	7	einseitig		E
193	<i>Aesculus hippocastanum</i>	158	13			E
194	<i>Fagus sylvatica</i>	197	12	einseitig		E
195	<i>Aesculus hippocastanum</i>	105	5	einseitig, grob aufgeastet, Stammverletzung, Morschung		
196	<i>Fagus sylvatica</i>	122	7			
197	<i>Fagus sylvatica</i>	154	8			
198	<i>Fagus sylvatica</i>	230	14	etwas schräg, Drehwuchs, kl. Längsrisse		E





Nr.	Baumart	StU in cm	Kr.Ø in m	Bemerkungen	Abgang	zu erhalten
199	<i>Fagus sylvatica</i>	193	12	etwas schräg, sehr hoch		E
200	<i>Quercus robur</i>	120	6	mit Totholz		
201	<i>Aesculus hippocastanum</i>	88	6			
202	<i>Quercus robur</i>	187	5	viel Totholz, absterbend	F*	
203	<i>Quercus robur</i>	200	12	frischer Anfahrtschaden		E
204	<i>Quercus robur</i>	200	12	viel Totholz		
205	<i>Fagus sylvatica</i>	210	12			E
206	<i>Fagus sylvatica</i>	205	12			E
207	<i>Tilia spec.</i>	185	8			E
208	<i>Fagus sylvatica</i>	237	12			E
209	<i>Fagus sylvatica</i>	253	12			E
210	<i>Quercus robur</i>	124	6			
211	<i>Fagus sylvatica</i>	ca. 300	10	nicht zugänglich, einseitig		E
212	<i>Acer pseudoplatanus</i>	195	12		F	
213	<i>Fagus sylvatica</i>	196	10		F	
214	<i>Fraxinus excelsior</i>	ca. 300	14	nicht zugänglich	F	E
215	<i>Quercus robur</i>	300	12	nicht zugänglich, Stammaustriebe	F	E
216	<i>Picea abies</i>	50	2	abstehend	F	
217	<i>Fraxinus excelsior</i>	194	8	sehr schräg	F	
218	<i>Fraxinus excelsior</i>	300	14	nicht zugänglich	F	E
219	<i>Populus-Hybr.</i>	300	10	nicht zugänglich	F	E
220	<i>Fraxinus excelsior</i>	300	10	nicht zugänglich	F	E
221	<i>Quercus robur</i>	300	12	nicht zugänglich, etwas Totholz	F	E
222	<i>Tilia spec.</i>	300	14	nicht zugänglich	F	E
223	<i>Populus-Hybr.</i>	300	14	nicht zugänglich	F	
224	<i>Quercus robur</i>	300	10	nicht zugänglich, grob aufgeastet, Totholz	F	
225	<i>Fagus sylvatica</i>	109	6	Kronendruck, Stammverletzungen		
226	<i>Fagus sylvatica</i>	113	6	Kronendruck		
227	<i>Quercus robur</i>	230	14	sehr hoch, etwas Totholz		E
228	<i>Aesculus hippocastanum</i>	94	6	grob aufgeastet, Totholz, Morschung		E
229	<i>Fagus sylvatica</i>	129	8	Höhlung, Morschung etwas Totholz		



Nr.	Baumart	StU in cm	Kr.Ø in m	Bemerkungen	Abgang	zu erhalten
230	<i>Fagus sylvatica</i>	165	8			
231	<i>Fraxinus excelsior</i>	300	14	nicht zugänglich, Totholz, Eschentriebsterben		E
232	<i>Salix-Hybr. (x babylo-nica)</i>	140	6	nicht zugänglich		
233	<i>Picea abies</i>	60	3	einseitig, steht im Kronendruck der Linden		
234	<i>Tilia spec.</i>	220	14	nicht zugänglich		
235	<i>Tilia spec.</i>	180	12	nicht zugänglich		
236	<i>Tilia spec.</i>	200	10	nicht zugänglich		
237	<i>Tilia spec.</i>	200	10	nicht zugänglich		

Tabelle Baumbestand, aufgenommen am 26.06. und 17.07.2014, Bearbeiter: K. Böttcher, A. Stahr

E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes, F= Fällung, F\* = Fällung aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich

### Tiere/ Bestand

Generell: Die Brache der Gutsanlage verfügt aus faunistischer Sicht mit ihren seit Jahren leer stehenden Gebäuden des ehem. Hotels, den leer stehenden, teils demontierten Bungalows, dem verbliebenen zusammenfallenden Stallgebäude, der alten Parkanlage sowie ausgewachsenem Gehölzbestand über ein höheres Lebensraumpotenzial für Vögel und Fledermäuse. Die maroden Gebäude des leer stehenden Gutshauses mit ausgebrochenen Fenstern und dem teilweise entkernten Erdgeschoss bieten mit offenen Kabelkanälen, Lüftungsschächten und Zwischendecken im Erdgeschoss mögliche Lebensräume für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel.

Entsprechend wurden faunistische Kartierungen für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse durch das Büro für Zoologische Gutachten & Biomonitoring (Henrik Pommeranz) Rostock, durchgeführt.

Hinweise von Anwohnern deuteten auf das Vorkommen eines Käuzchens hin. Ebenso wurden Rotbauchunken erwähnt, jedoch ohne konkrete örtliche Hinweise.

Im Baumbestand der historischen Parkanlage kann in den wenigen wirklich alten Bäumen ein potenzielles Vorkommen des Juchtenkäfers nicht ausgeschlossen werden. Der älteste Baumbestand befindet sich allerdings im Norden der denkmalgeschützten Parkanlage und somit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und des Wirkungsbereichs des Vorhabens.

Brutvögel: Der Gebäudebestand weist im vorgefundenen Zustand zahlreiche Angebote für gebäudebrütende Arten wie Mehlschwalbe und Hausrotschwanz auf. Im Park sind Brutstätten in Baumkronen und Heckenstrukturen möglich. An den Untersuchungstagen konnten Brutvorkommen der Arten *Rauchschnalbe* und *Hausrotschwanz* in mehreren Gebäuden (Abb. 18) festgestellt werden. Folgende Daten wurden aufgenommen:

#### Gutshaus - 28.09.14



- Hausrotschwanz - 1BP
- Rauchschnalbe - 14 BP\*

#### Rohbau - 28.09.14

- Rauchschnalbe - 4 BP\*

#### Garage - 28.09.14

- Rauchschnalbe - 16 BP\*

\*) ... Ermittlung der Brutpaare anhand 2014 genutzter Nester (Kot, Erhaltungszustand)

Im Untersuchungsgebiet wurden bei der Begehung am 17.07.2014 im leerstehenden Hotelkomplex 15 Nester der Rauchschnalben und 2 Nester des Hausrotschwanzes festgestellt. Die Nester der Rauchschnalben befanden sich größtenteils in der obersten Etage des leer stehenden Hotels, die Alttiere waren teilweise noch am Füttern. Die zwei Nester des Hausrotschwanzes befanden sich in der unteren Etage.



**Abbildung 18 Lage und Bezeichnung der Gebäude mit Brutvorkommen, Pommeranz 2015**

Der alte verfallene Stall und der Park bieten zudem Lebensraumpotenzial für Schleiereulen oder Käuze. Nach Aussagen der Anwohner (29.10.2013) liegen Hinweise über Schleiereulen und Käuzchen Vorkommen vor. Die Behauptung wurde im Zuge der aktuellen Kartierarbeiten nicht bestätigt.

*Fledermäuse:* Der denkmalgeschützte Gutspark ist gekennzeichnet von alten, teils verletzten, grob ausgestateten Bäumen, die Merkmale wie Morschungen, Rindentaschen oder Höhlungen aufweisen, die Fledermäusen einen Unterschlupf als Tages- oder Sommerquartier dienen können. Die umliegende offene Landschaft und die Kleingewässer im Plangebiet bieten ein großes Potenzial an geeigneten Futterplätzen und Jagdrevieren.

Fledermaussommer- und Zwischenquartiere konnten sowohl im Gutshaus als auch im östlich angrenzenden Anbau (Rohbau) und der westlich angrenzenden Halle festgestellt werden (Abb. 19). An den Nebengebäuden gelangen keine Quartiernachweise.

*Gutshaus:* Im Gutshaus konnten zwei Sommer- und Zwischenquartiere durch ausfliegende Tiere festgestellt werden. Folgende Daten wurden ermittelt:

- 29.09.14 - 1 Zwergfledermaus auf der Westseite um 18.35 Uhr unter Drempelblech ausfliegend
- 29.09.14 - 1 Zwergfledermaus auf der Südseite um 18.40 Uhr unter Drempelblech ausfliegend

*Halle:* In der Halle konnte ein Sommer- und Zwischenquartiere festgestellt werden. Folgende Daten wurden ermittelt:

- 10.10.14 - 1 Zwergfledermaus in



**Abbildung 19 Lage und Bezeichnung der Gebäude mit Sommer- und Zwischenquartiernachweisen, Pommeranz 2015**



### Langlochziegel in Türzarge

**Rohbau:** Im Rohbau konnten Sommer- und Zwischenquartiere in Mauerwerksfugen und Mauerwerk Hohlräumen festgestellt werden. Folgende Daten wurden ermittelt:

- 10.10.14 - Erdgeschoss - vier Zwergfledermäuse in vier Quartieren in Mauerwerksspalten
- 10.10.14 - 1. OG - eine Zwergfledermaus in Mauerwerksspalte, zwei Quartiernachweise durch Kotfund (1-mal Einzeltier, 1-mal kleine Gruppe; jeweils kleine Fledermausart)

**Ergebnisse der Schwärmzeitfänge:** Am 10.10.14 konnten folgende Arten / Anzahl im Gebäudekomplex "Gutshaus" gefangen werden:

- Zwergfledermaus - 2 Männchen
- Braunes Langohr - 1 Männchen

Der Schwärmbestand ist als gering einzuschätzen.

**Fledermaus-Winterquartiere:** Bei den Winterquartierkontrollen am 23.02.15 konnte im Rohbau (1. OG) eine Zwergfledermaus festgestellt werden. Darüber hinaus gelang hier der Nachweis einer kleinen *Pipistrellus*-Gruppe\* (deutlich vernehmbares Gezeter), deren Quartier sich im gedämmten Bereich zwischen Außenwand und Deckenkonstruktion befand. Ein Quartierzugang von Außen ist sehr wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Quartiers war nicht möglich und hätte nur durch gezieltes Freistimmen erfolgen können. Die Gruppe, die an zwei Stellen lokalisiert wurde, wird auf >10 Tiere geschätzt (Intensität des Quartiergezeters).

\*)... vermutlich Zwergfledermäuse, möglich sind aber auch Mückenfledermäuse

**Rotbauchunke (*Bombina bombina*):** Vorkommen der Rotbauchunke (*Bombina bombina*) (Anhang II der FFH-Richtlinie) sind in den Rasterdaten von 2003 ([www.umweltkarten.mv-regierung.de/meta/runk03\\_r.pdf](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/meta/runk03_r.pdf)), zusammengestellt durch den NABU - Landesfachausschuss für Feldherpetologie und Ichthyofaunistik (H.-D.O.G. Bast); Stand: Ende 2003 (Quelle: LUNG Umweltkarten M-V), vermerkt. Dieses Vorkommen wurde in den Landschaftsplan der Gemeinde Putgarten (2007) übernommen.

Im FFH-Managementplan von 2011 ist das Vorkommen nicht aufgeführt. Nach Auskunft (August 2014) der Unteren Naturschutzbehörde Lkr. Vorpommern – Rügen (Dr. Osterland) ist nicht von einem Vorkommen der Rotbauchunke im Plangebiet auszugehen. Ein Laichgewässer befindet sich in über 1.500 Meter Entfernung in südöstlicher Richtung.

Diese Aussage deckt sich mit der vorgefundenen Situation vor Ort im Plangebiet. Es wurden bei drei Begehungen (Juni- Juli 2014) keine Amphibien angetroffen. Die beiden Kleingewässer verfügen nur über ein geringes Wasservolumen und sind teils stark beschattet. Der südliche Teich fällt temporär trocken. Freie Wasserflächen mit klarem Wasser weisen beide Teiche nicht auf. Die Rotbauchunke bevorzugt größere stehende Gewässer im Offenland mit klarem Wasser und dichter Vegetation. Sie besiedelt daher vegetationsreiche Altwässer, Weiher, Teiche, Gräben und Sölle, aber auch Überflutungsflächen, Verlandungszonen und temporär wassergefüllte Acker- und Grünlandsenken. Landhabitate sucht sie nur bei Austrocknung der Gewässer und zur Winterruhe auf (SCHIEMENZ & GÜNTHER 1994), diese liegen selten weiter als 500m entfernt. (Quelle: Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1346-30, 2011).

Es ist nicht von einem Bestand der Rotbauchunke im Plangebiet auszugehen.

**Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*):** Im Zuge der Kartierungen der Einzelbäume am 23.06, 27.06 sowie 17.07 2014 bei sehr warmer Witterung waren innerhalb des Geltungsbereiches keine olfaktorischen Anzeichen des Juchtenkäfers zuerkennen.





Tiere / Bewertung: Das Vorhaben beschränkt sich auf anthropogen veränderte Bereiche und das in Teilen genutzte Umfeld einer brachliegenden Gutsanlage, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen. Bedingt durch den langjährigen Leerstand/ Verfall bietet sich ein Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Einerseits brüten Rauchschnalben und Hausrotschnalbz in den leer stehenden Gebäuden andererseits bieten die alten Gebäude sowie auch Bäume ein Lebensraumpotenzial für Fledermäuse.

Aufgrund der Ergebnisse der Erfassungen der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel im Gebäudebestand sind jegliche Abbruch- und Sanierungsarbeiten den artenschutzfachlichen Vorgaben zur Bauzeitenregelung sowie detaillierten Erfassungen im Zuge der Arbeiten unterzuordnen.

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.

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht damit keine ungestörten Landschaftsräume, besitzt jedoch in den im Gebäudebestand festgestellten Sekundärhabitaten einen höheren Wert für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse.

Prognose bei Nichtdurchführung: Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde der desolate Zustand von der brach liegenden Gutsanlage Varnkevitzz beibehalten bleiben. Die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel könnten sich, solange die Gebäude bestehen, weiter etablieren. In weiterer Zukunft würden die Gebäude weiter verfallen und als Ruinen eine potenzielle Gefahr für Mensch und Tier darstellen.

Vorhandenen Wohn- und Ferienwohnnutzungen im Umfeld würden erhalten bleiben. Die Chance einer planmäßigen langfristigen Entwicklung der Gutsanlage würde vertan werden.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben ist nur umsetzbar, wenn der alte Gebäudebestand zugunsten der Neubebauung abgebrochen wird. Mit dem Abbruch des Gebäudebestandes gehen Teillebensräume von Vögeln und Fledermäusen verloren.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sieht der § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG die Möglichkeit von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor und gilt nach seinem Wortlaut nur für die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und eingeschränkt für die nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. Letztlich sind CEF-Maßnahmen aber auch bei einer Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zulässig. „Führen die vorgezogenen CEF-Maßnahmen dazu, dass die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden, dürfte sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern, so dass der Tatbestand des Verbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt ist.“ (LOUIS, 2009). Eine Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden ist hierbei in jedem Falle erforderlich (vgl. Leitfaden Artenschutz in M-V, FROELICH&SPORBECK, 2010).

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen auf Grundlage der Daten- / Kartierergergebnisse durchzuführen. Um eine Betroffenheit auszuschließen, wird eine schadensmindernde Bau- bzw. Abbruchzeit festgelegt. Ferner sind die möglichen Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Des Weiteren sind abbruchvorbereitende Maßnahmen aufgezeigt. (s. Kap. Besonderer Artenschutz § 44 BNatSchG)

Zustand nach der Durchführung: Das Gutshausensemble sowie der alte Stall werden zugunsten der Neubebauung komplett zurückgebaut. Zuvor ist der Lebensraumverlust der registrierten Gebäudebewohner durch geeignete Ersatzhabitats auszugleichen.

Im unmittelbaren Umfeld des Gutshauses werden Pflegemaßnahmen zugunsten der historischen



Parkstruktur zu Verlusten an Einzelbäumen führen. Ebenso gehen einzelne Bäume im Bereich der historischen Parkanlage zugunsten der geplanten Bebauung verloren. Der wertgebende Altbaumbestand im Norden der denkmalgeschützten Parkanlage bleibt ebenso erhalten wie die rahmenden Heckenstrukturen und ein wesentlicher Anteil des Einzelbaumbestandes im Umfeld des Gutshauses.

Die Brachflächen des alten Gutshofes werden für neue Bauungen hergerichtet. Auch hier ist ein Eingriff in den Gehölzbestand unvermeidbar. Beim betroffenen Gehölzbestand handelt es sich allerdings überwiegend um stark geschädigte spontan aufgewachsene Bestände. Zur Kompensation des Lebensraumverlusts an Großgrün wird die neue Hofstelle durch eine anzupflanzende Allee geprägt. Weitere Anpflanzungen sind randlich im Bereich der Kompensationsmaßnahme „Naturnahe Parkanlage“ konzipiert, so dass der grüne geprägte Charakter der Ortslage mit entsprechenden Lebensraumangeboten für die heimische Fauna erhalten bleibt.

### **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 und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung eintreten können.

Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Die betroffenen Arten sind in der Tabelle grau unterlegt. Sofern eine weitere Betrachtung erforderlich ist, werden diese vertieft betrachtet. Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konflikt-potenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
<b>Säugetiere</b>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Canis lupus	Europäischer Wolf				
Castor fiber	Biber				
Lutra lutra	Fischotter				
Muscardinus avellanarius	Haselmaus				
Phocoena phocoena	Schweinswal				
<b>Fledermäuse</b>		(Altgebäude, Ruinen, alte Bäume)	potenziell möglich Im Vorfeld	vor Beginn jeglicher Maßnahmen artenschutzrechtliche Kontrolle	





Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
			auszuschließen	durchführen	
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	nein, nicht kartiert			nein, nicht notwendig
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	nein, nicht kartiert			nein, nicht notwendig
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	nein, nicht kartiert			nein, nicht notwendig
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	nein, nicht kartiert			nein, nicht notwendig
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	nein, nicht kartiert			nein, nicht notwendig
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	nein, nicht kartiert			nein, nicht notwendig
Myotis myotis	Großes Mausohr	nein, nicht kartiert			nein, nicht notwendig
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	nein, nicht kartiert			nein, nicht notwendig
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	nein, nicht kartiert			nein, nicht notwendig
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	nein, nicht kartiert			nein, nicht notwendig
Nyctalus noctula	Abendsegler	nein, nicht kartiert			nein, nicht notwendig
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	nein, nicht kartiert			nein, nicht notwendig
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	wenige Exemplare kartiert		bei geeigneten Ersatzangeboten ja	ja
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	nein, nicht kartiert			nein, nicht notwendig
Plecotus auritus	Braunes Langohr	ein Exemplar kartiert		bei geeigneten Ersatzangeboten ja	ja
Plecotus austriacus	Graues Langohr	nein, nicht kartiert			nein, nicht notwendig
Vespertilio murinus	Zweifarbflfledermaus	nein, nicht kartiert			nein, nicht notwendig
<b>Fische</b>		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Acipenser sturio	Baltischer Stör	.			
<b>Reptilien</b>		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Coronella austriaca	Schlingnatter				
Lacerta agilis	Zauneidechse				



Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konflikt-potenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte				
<b>Amphibien</b>		potenziell möglich, jedoch fallen die Teiche temporär trocken	Im Vorfeld auszuschließen	ja, kein Eingriff, keine Zerschneidung des Lebensraumes	nein, nicht erforderlich
Bombina bombina	Rotbauchunke	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.			
Bufo calamita	Kreuzkröte				
Bufo viridis	Wechselkröte				
Hyla arborea	Laubfrosch				
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte				
Rana arvalis	Moorfrosch				
Rana dalmatina	Springfrosch				
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch				
Triturus cristatus	Kammolch				
<b>Weichtiere</b>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Anisus vorticulus	Zierliche Teller-schnecke				
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel				
<b>Libellen</b>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer				
Gomphus flavipes (Stylurus flavipes)	Asiatische Keiljungfer				
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer				
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer				
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer				
Sympetma paedisca	Sibirische Winterlibelle				
<b>Käfer</b>					





Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock				
Dytiscus laticornis	Breitrand				
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer				
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	im Geltungsbereich kein geeigneter Lebensraum vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
<b>Falter</b>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter				
Lycaena helle	Blauschillender Feuerfalter				
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer				
<b>Gefäßpflanzen</b>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Angelica palustris	Sumpfungelwurz				
Apium repens	Kriechender Sellerie				
Cypripedium calceolus	Frauenschuh				
Jurinea cyanoidea	Sand-Silberscharte				
Liparis loeselii	Sumpfglanzkräuter, Torfglanzkräuter				
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut				

**Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie Anlage I (Datengrundlage LUNG Stand: Oktober 2014)**

Aus faunistischer Sicht verfügt das Plangebiet mit seinen seit Jahren leer stehenden Gebäuden des ehem. Hotels, den leer stehenden, teils demontierten Bungalows, dem verbliebenen zusammenfallenden Stallgebäude, der alten Parkanlage sowie ausgewachsenem Gehölzbestand über ein höheres Lebensraumpotenzial für Vögel und Fledermäuse. Entsprechend wurden faunistische Kartierungen für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse durch das Büro für Zoologische Gutachten & Biomonitoring (Henrik Pommeranz) Rostock, durchgeführt.



**Vorhabenbedingte Auswirkungen:** Durch die vorliegenden Kartierergebnisse sind im Rahmen der geplanten Abbrucharbeiten Zerstörungen von Fledermausquartieren und Brutplätzen unausweichlich. Ferner sind Tötungen von Fledermäusen und Jungvögeln während der Arbeiten nicht ausgeschlossen. Folgende Verstöße können gegeben sein:

Maßnahme	Verstoß
Zerstörung von Sommer-, Zwischen- und Winterquartieren durch Abbrucharbeiten	► <b>Quartierzerstörung</b> - Verstoß gegen § 44 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 3
Zerstörung von Sommer-, Zwischen- und Winterquartieren durch Abbrucharbeiten zur Quartierzeit (direkte Tötung von Alt- und Jungtieren durch Gewalteinwirkung)	► <b>Tötung</b> - Verstoß gegen § 44 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 1
Zerstörung von Brutplätzen durch Abbrucharbeiten	► <b>Brutplatzzerstörung</b> - Verstoß gegen § 44 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 3
Zerstörung von Brutplätzen durch Abbrucharbeiten zur Brutzeit (direkte Tötung insbesondere nichtflieger Jungvogel durch Gewalteinwirkung)	► <b>Tötung</b> - Verstoß gegen § 44 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 1

Zum Ausschluss und zur Minderung der dargestellten Verbotstatbestände sind konkrete Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, die u.a. den Abbruchzeitraum und die Abbruchtechnologie regeln.

**Vermeidung und Minimierung:** Bei Gebäudeabbrüchen können mögliche Auswirkungen durch ein optimiertes Abbruchmanagement erheblich minimiert werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen empfohlen:

**Abbruchzeitraum:** der Abbruch sollte vorzugsweise von Mitte bis Ende April / Anfang Mai oder von Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen; in diesen Zeiträumen ist das Eingriffspotenzial relativ gering anzusehen, da

- Fledermäuse temperaturbedingt über eine relativ hohe Mobilität verfügen und
- die Reproduktion (im Mai) noch nicht eingesetzt hat oder
- Jungtiere bereits selbstständig sind sowie

Brutvögel noch nicht mit der Brut begonnen haben bzw. die letzte Brut bereits flügge ist.

eine Verschiebung des Vorhabens in die sensiblen Zeiträume (Mitte Mai bis Ende August und Mitte Oktober bis Mitte April) birgt ein erhebliches Gefährdungspotenzial in sich, da

- von Ende Mai bis Mitte August Fledermaus-Wochenstuben betroffen sein können; der Verlust adulter Weibchen und Jungtiere wäre dann sehr wahrscheinlich
- die Tiere den "Gutshauskomplex" als Zwischen- und Winterquartier nutzen; die Mobilität der Tiere ist in dieser Phase eingeschränkt, was eine sofortige Flucht unmöglich macht; bei 5°C benötigen die Tiere mind. 35 Minuten bis zur vollen Flugfähigkeit
- die Tiere erfahrungsgemäß auch bei stärkeren Störungen (abbruchbedingte Vibrationen) nicht ohne weiteres ausfliegen; sie sind i.d.R. wesentlich störungstoleranter als zur Sommerquartierzeit
- ab Ende April - je nach Winterverlauf - der Brutbeginn einsetzt, so dass ab diesem Zeitraum auch mit der Tötung von Alt- und Jungvögeln ggf. mehrerer Brutvogelarten zu rechnen ist.

**Abbruchvorbereitende Maßnahmen:**

- Vor dem Abbruch sollten alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Bleche, Holzverschalungen, Verkleidungen etc.) per Hand entfernt werden um Tiere





- ausfindig und gefahrfrei bergen zu können; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden
- ein Verschluss der inneren Quartierbereiche nach dem abendlichen Ausflug (gilt nur für den Zeitraum von Mitte bis Ende April / Anfang Mai oder von Anfang September bis Mitte Oktober und nur für warme Tage an denen Ausflüge erfolgen) ist empfehlenswert, da nur so Tötungen sicher zu verhindern sind
  - bei allen Arbeiten, insbesondere bei der Öffnung der bereits bekannten Quartierbereiche, sollte möglichst ein ökologischer Baubetreuer hinzugezogen werden, um ggf. aufgefundene Tiere fachgerecht bergen, versorgen und auswildern zu können.

Ersatzmaßnahmen: Durch den Abbruch werden die bestehenden Quartiere und Brutplätze komplett unbrauchbar. Demnach machen sich Ersatzmaßnahmen erforderlich, die nachfolgend dargestellt werden. Diese sind je nach Variante und bei fachgerechter Ausführung mehr oder weniger geeignet den günstigen Erhaltungszustand der betroffenen lokalen Fledermaus- und Brutvogelpopulationen zu erhalten.

*Ersatzmaßnahmen für Fledermaus-Sommer- und -Zwischenquartiere an Bäumen im direkten Umfeld:* Für Einzeltierquartiere in und an Gebäuden besteht die Möglichkeit diese durch Baumkästen auszugleichen. Für deren Effizienz insbesondere für die Zielart Zwergfledermaus liegen ausreichend gute Erfahrungen vor. Die Auswahl und Anbringung der Ersatzquartiere sollte nach folgenden Kriterien erfolgen:

- Auswahl langlebiger Kastenmodelle (Holzbeton)
- Anbringung in Höhen > 5 m (Schutz vor Vandalismus)
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!).

Generell gilt für alle Sommer- und Zwischenquartier-Ersatzmaßnahmen, dass diese einen erhöhten Faktor aufweisen sollten, da davon ausgegangen werden muss, dass die Quartiere a) im Gegensatz zu den zerstörten Quartieren keine Optimalbedingungen aufweisen (Temperatur, Luftfeuchte, Puffervermögen) und b) auch mit Abschluss der Maßnahme nicht in vollem Umfang verfügbar sind (Kennenlernphase). Für Einzeltierquartiere wird ein Ersatzaufwand im Verhältnis von 1:3 (Verlust zu Ersatz) veranschlagt. Für Sommer- und Zwischenquartiere ergibt sich demnach ein Kastenaufwand von 18 Stück Baumkästen. Empfohlen werden die Modelle 2F oder 2FN (Fa. Schwegler) oder FLH (Fa. Hasselfeldt). Die Anbringung sollte im angrenzenden Gehölzbestand erfolgen.

### *Ersatzmaßnahmen für Fledermaus-Winterquartiere und Gebäudebrüter*

#### *Variante 1*

#### Erhalt des nordöstlichen Nebengebäudes und dessen umfassende Herrichtung

Das nordöstlich gelegene Nebengebäude verfügt mit 16 Rauchschwabennestern bereits über einen hohen Anteil des Gesamtbestandes, so dass eine Erweiterung des Brutbestandes (um weitere 18 Brutpaare) durch geringfügige Maßnahmen möglich wäre. Darüber hinaus verfügt insbesondere der östliche Gebäudeteil über mind. 24 cm starkes Mauerwerk, so dass eine Herrichtung als Winterquartier für *Pipistrellus*-Arten günstig ist. Die Maßnahmen umfassen die Dämmung der Außenwände und der Decke sowie die Schaffung geeigneter Quartierspalten durch bewährte Fledermaussteine. Darüber hinaus sollte der Verschluss aller Öffnungen bis auf die Einflug- und Kontroll-



öffnung erfolgen. Diese muss in Hinblick auf beide Artengruppen (Einflugöffnung für Rauchschwalben und Fledermäuse, geringer Einstrom von Kaltluft) gestaltet werden. Eine Doppelnutzung (u.a. auch für Lagerzwecke) ist für den östlichen Gebäudeteil vermutlich ausgeschlossen. Der mittlere und westliche Gebäudeteil kann u.U. für Lagerzwecke genutzt werden, sofern die Rauchschwalbenbrutplätze hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

(Variante 1 wird seitens des Gutachters favorisiert)

Variante 2

#### Umbau des nördlich gelegenen Wasserwerkes

Für den Ersatz der Brutplatzverluste ist auch das nördlich gelegene Wasserwerk vermutlich geeignet. Für die Rauchschwalbe müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Freistellen des Gebäudes - allseitig mind. 10 m
- Schaffung mehrerer Einflugmöglichkeiten und Segmentierung des Gebäudeinneren
- Montage von mind. 33 Rauchschwalben-Kunstnestern
- Für die Schaffung eines Fledermauswinterquartiers für *Pipistrellus*-Arten sind folgende Bedingungen zu erfüllen:
- Dämmung der Decke und der Außenwände und Schaffung geeigneter Quartierspalten durch bewährte Fledermaussteine (Quartierbedingungen: Frostfreiheit auch bei länger anhaltenden Frösten, ca. 80 % Luftfeuchtigkeit im Quartier); Einzug von Zwischenwänden, die das Eindringen kalter Luft verhindern oder
- Herstellung einer gedämmten und spaltenreichen "Zelle" (mind. 10 m<sup>2</sup>) im Gebäudezentrum (Quartierbedingungen: Frostfreiheit auch bei länger anhaltenden Frösten, ca. 80 % Luftfeuchtigkeit im Quartier)
- Montage von Winterquartiersteinen (z.B. 1WQ Fa. Schwegler) im Gebäudeinneren (die Funktionalität bei Starkfrösten ist nicht hinreichend sicher belegt)

Die Beseitigung von Sommerquartieren von Fledermäusen stellt eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 BNatSchG dar, auch wenn diese den Tieren nicht ganzjährig als Schlaf- oder Ruheplatz dienen.

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 sowie geeigneten Orientierungsstrukturen.

Bei der Gebäudebegehung in Juni und Juli 2014 wurden keine Tiere oder Nutzungsspuren (z.B. Kots Spuren, Kratzspuren) im Gebäudekomplex oder im Park angetroffen.

#### Ersatzmaßnahmen

##### *Brutplätze*

Für Brutplatzverluste der bereits angetroffenen gebäudebrütenden Arten wird empfohlen diese im Verhältnis 1:1,5 bis 1:2 auszugleichen, da Finde- und Gewöhnungseffekte zu berücksichtigen sind. Für die einzelnen Arten ergibt sich folgender Ersatzaufwand:

- Rauchschwalbe - 25 Ersatznester / -brutplätze in / an geeigneten Gebäuden
- Hausrotschwanz - 4 Ersatzkästen oder -nischen in / an geeigneten Gebäuden

Die Schaffung von Ersatzbrutplätzen für die Rauchschwalbe ist erfahrungsgemäß mit erhöhten Schwierigkeiten verbunden. Einerseits bevorzugen Rauchschwalben verdunkelte Räumlichkeiten und andererseits ist nur eine lockere Koloniebildung möglich, da die Art im Vergleich zur Mehlschwalbe ein stärkeres Revierverhalten aufweist. Da kein Gebäudebestand im Bereich des ehem. Hotels verbleibt, wird zum Erhalt des Brutbestandes empfohlen geeignete Gebäude im näheren





Umfeld mit den Ersatznestern zu bestücken oder ggf. ein geeignetes Schwalbenhaus im tolerierbaren Bereich zu errichten oder mögliche Bereiche im entstehenden Gebäude einzurichten. Gleiches gilt für den Hausrotschwanz, der ausschließlich an Gebäude gebunden ist (nach Pommeranz).

#### *Fledermaus Sommerquartiere*

Mögliche Fledermausquartierverluste sind im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Der Ausgleich kann in vollem Umfang vor Ort erfolgen. Dieser kann in der Fassadengestaltung integriert werden oder durch Aufhängung von geeigneten Fledermauskästen erfolgen. Die Montage von Fledermauskästen ist am Gehölzbestand nördlich des Plangebietes möglich.

Ergebnis Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Hinsichtlich der Bestimmungen des §15 Abs. 5 BNatSchG wurde im Zuge der Untersuchungen festgestellt, dass für keine streng geschützte Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind bzw. nicht ausgeschlossen werden können.

Im Zuge der Umsetzung der Minimierungs-, Vermeidungs- und der geplanten CEF-Maßnahmen für die obig genannten relevanten Arten sind keine nachhaltigen Verschlechterungen des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Bei allen relevanten Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Population ausgeschlossen werden.

#### **Landschaftsbild**

Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Die charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Entsprechend der "Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns" liegt das Plangebiet im Nord- und Ostrügensch Hügelland auf der Halbinsel Wittow an der Küstenlinie zur Ostsee. Die Halbinsel Wittow selbst ist überwiegend von ausgedehnten Landwirtschaftsflächen ohne gliedernde Gehölzbestände geprägt. Allein in den küstennahen Bereichen findet man Wälder. Als gehölzgeprägte Inseln in der weitgehend ebenen Landschaft Wittows zeichnen sich die Ortslagen bzw. Einzelgehöfte mit ihren alten Baumbeständen ab. Diesem interessanten Wechsel wird in der Landschaftsbildbewertung ein positiver Wert beigemessen.

Auch die alte Gutsanlage Varnkevitz ist mit ihrem Gehölzbestand sowie dem nördlich angrenzenden Park in der weitgehend ausgeräumten Landschaft sehr präsent. Dabei dominiert die Wahrnehmung der Gehölzbestände vor der von Gebäuden.

Vom Hochuferweg aus sind weder die Ortslage noch die verfallene Gutsanlage sichtbar. Bewegt man sich innerhalb der alten Gutsanlage, so ist die Situation von ruinösen Gebäuden, Schuttablagerungen und allgemeinem Verfall gekennzeichnet.

Bestand / Bewertung: Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Das Plangebiet und seine Umgebung liegt im Landschaftsbildraum Wittow, welchem bei einer Skala von 1 – 4 die Stufe 2 "Bereich mit mittlerer Schutzwürdigkeit" zugeordnet wird (Umweltkarten LUNG). Als wertbestimmender Faktor werden im Besonderen das Steilufer Nord-Wittows und die südlichen Boddenküsten erwähnt.

Im Gegensatz zur wertvollen Umgebung und der durchaus positiven Fernwirkung der Ortslage Varnkevitz in der Landschaft zeichnet sich im Inneren der alten Gutsanlage ein erheblicher bauli-



cher Missstand ab. Das Ortsbild ist durch den dominierenden Verfall an Gebäuden und die ungepflegte Umgebung der Gutsanlage völlig gestört.

Letztlich beeinträchtigt dieser Eindruck das Gesamtbild des Ortes, auch wenn gerade im Bereich der privaten Nutzungen sehr gepflegte Grundstücke vorhanden sind.

Minimierung und Vermeidung: Durch die Wahl eines vorgennutzten, innerhalb von Siedlungsflächen liegenden Standorts werden Eingriffe und damit neue Belastungen in landschaftlich ungestörte Bereiche vermieden. Gehölzbestände werden in hohem Maß erhalten, es sind ergänzende Pflanzungen geplant

Zustand nach Durchführung: Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird mit der ästhetisch anspruchsvollen baulichen Entwicklung des Ortskerns von Varnkevitze in den Ausmaßen der historischen Gutsanlage und in Anlehnung an die historische Gebäudestruktur positiv verändert. Das Landschaftsbild prägende Gehölze bleiben erhalten.

Die Festsetzung strukturierender Baumpflanzungen sichern ein Mindestmaß an raumbildendem Baumbestand und somit ein nachhaltig harmonisches Ortsbild.

Mit der Etablierung einer Hotelanlage im Bereich des ehemaligen Gutshauses erhält Varnkevitze eine neue bauliche Mitte und die historische Parkanlage ihren Bezugspunkt zurück.

Die Komplettierung der Struktur der alten Hofstelle mit Arrondierung der Siedlung beseitigt einen massiven städtebaulichen Missstand und wertet das Ortsbild erheblich auf. Das Landschaftsbild Wittows wird nicht beeinträchtigt.

### 3.2.3) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

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 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Das Vorhaben wird in seinen baulichen Bestandteilen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. Es werden bereits anthropogen geprägte Flächen beansprucht. Es werden keine ungestörten Landschaftsräume verändert. Eingriffe in den Bestand der gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotopflächen werden vermieden, extensiv zu pflegende Pufferstreifen sichern deren Bestand. Der Planung im Bereich der denkmalgeschützten Parkanlage liegt eine gartendenkmalpflegerische Zielstellung zugrunde. Die Sicherung eines raumbildenden Baumbestandes, schafft ein nachhaltig harmonisches Bild und bindet die Ortslage weiterhin in die Landschaft ein. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Für das Umfeld der privaten Nutzungen wird die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als kompensationsmindernde Maßnahme bewertet. Vorhaben mit geringem ökologischem Eingriff (bestehende bauliche Nutzungen mit geringem Erweiterungsangebot) können das rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit über Einzelbaumpflanzungen auf dem Eingriffsgrundstück begleichen.

Der südöstliche Rand der Ortslage (Flurstück 26, Flurstück 30 tlw.) wird durch eine naturnahe Parkanlage abgerundet, welche auf einer Fläche von 0,72 ha angelegt wird. Ein Anteil von 600 m<sup>2</sup> ist als 3-reihige freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzarten aufzubauen. Auf dem Flurstück sind 12 Einzelbäume der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die verbleibende Wiesenfläche ist extensiv, maximal 2-schüurig, zu pflegen.





Die Anpflanzung der Allee entlang des Erschließungsweges der alten Hofstruktur wird als städtebauliche Maßnahme festgesetzt. Im Bereich der denkmalgeschützten Parkanlage soll am historisch überlieferten Standort wieder eine Obstwiese angepflanzt werden. Hier besteht das Potenzial von 43 Einzelbaumpflanzungen. Weitere 5 Standorte für Einzelbaumpflanzungen im nördlichen Parkbereich werden zur teilweisen Kompensation des entstehenden Kompensationswertdefizits angerechnet.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Im Bereich des Haupt-Vorhabens, des Hotelneubaus, werden die vorhandenen Gebäude zugunsten der Neubebauung zurückgebaut. Im Umfeld gehen Gehölzbestände verloren. Der Verlust an Gehölzen im Bereich der denkmalgeschützten Parkanlage unterliegt der Zielsetzung der vorliegenden garten- denkmalpflegerischen Zielstellung. Es werden zusätzliche Flächen versiegelt, welche Brachflächen des Dorfgebietes sowie Teile der historischen Parkanlage beanspruchen.

Im Weiteren werden Brachflächen des Dorfgebietes einschließlich des Schuttplatzes sowie Siedlungsgehölze flächig verloren gehen. In untergeordnetem Umfang sind Zier- und Nutzgärten von baulichen Erweiterungen betroffen.

Eingriffsermittlung: Der Eingriffsermittlung liegt eine Kartierung gemäß *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen*, LUNG 2013 / Heft 2 aus dem Jahr 2014 zugrunde. Die Eingriffsermittlung erfolgt nach den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* von 1999 / Heft 3.

Die bereits vorhandene Versiegelung 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.

Erläuterungen zum Kompensationserfordernis: Da die als Verlust zu berechnenden Flächen im Wirkungsbereich des Siedlungsgebietes liegen und bereits anthropogenen Einflüssen unterliegen, wird eine Kompensation allgemeiner Naturraum-funktionen als ausreichend erachtet.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust:

Flur- stück Nr.	Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Lades M-V	Flächen- ver- brauch (m <sup>2</sup> )	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumb- einträchtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation
15	ODE	14.5.4	186	-	$[0,4 + 0,5] \times 0,75$	125,55
16	ODE	14.5.4	719	-	$[0,4 + 0,5] \times 0,75$	485,33
17	PPA	13.4.2	995	2	$[2,5 + 0,5] \times 0,75$	2.238,75
	OBD	14.11.2	342	1	$[1 + 0,5] \times 0,75$	384,75
19	PHX	13.2.1	42	1	$[1 + 0,5] \times 0,75$	47,25
	PER	13.3.2	92	-	$[0,4 + 0,5] \times 0,75$	62,10
	OBD	14.11.2	696	1	$[1,0 + 0,5] \times 0,75$	783,00
20	PER	13.3.2	495	-	$[0,4 + 0,5] \times 0,75$	334,13
	OBD	14.11.2	90	1	$[1 + 0,5] \times 0,75$	101,25
	PEU	13.3.4	47	1	$[1 + 0,5] \times 0,75$	52,88
21	PHX	13.2.1	78	1	$[1 + 0,5] \times 0,75$	87,75
	OBD	14.11.2	352	1	$[1 + 0,5] \times 0,75$	396,00
22	PHX	13.2.1	36	1	$[1 + 0,5] \times 0,75$	40,50
	OBD	14.11.2	280	1	$[1 + 0,5] \times 0,75$	315,00



25	OBD	14.11.2	446,40	-	[1 + 0,5] x 0,75	502,20
	GIM	9.3.2	498,60	1	[1 + 0,5] x 0,75	560,93
28	PHZ	13.2.3	40	1	[1 + 0,5] x 0,75	45,00
	PER	13.3.2	1.250	-	[0,4 + 0,5] x 0,75	843,75
29	PHZ	13.2.3	147	1	[1 + 0,5] x 0,75	163,13
30	PHX	13.2.1	6	1	[1 + 0,5] x 0,75	6,75
	OBD	14.10.4	1110	-	[1 + 0,5] x 0,75	1.248,75
31	OBD	14.11.2	38	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	42,75
32	PHX	13.2.1	75	1	[1 + 0,5] x 0,75	84,38
	OBD	14.11.2	25	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	28,13
33	OBD	14.11.2	483	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	543,38
34	PHX	13.2.1	136	1	[1 + 0,5] x 0,75	153,00
	PEG	13.3.1	735,2	1	[1+0,5] x 0,75	827,10
	PWX	13.1.1	715	2	[1,5 + 0,5] x 0,75	1.072,50
35	PWX	13.1.1	35	1 - 2	[1,5 + 0,5] x 0,75	180,00
	PHX	31.2.1	224,5		[1 + 0,5] x 0,75	52,20
37	ODE	14.5.4	64,2	-	[0,4 + 0,5] x 0,75	43,33
39	ODE/PGN	14.5.4	251	-	[0,4 + 0,5] x 0,75	169,43
42	ODE	14.5.4	55	-	[0,4 + 0,5] x 0,75	37,13
43	PWX	13.1.1	48	1 - 2	[1,5 + 0,5] x 0,75	72,00
	PEB	13.3.3	101	-	[0,4 + 0,5] x 0,75	68,18
	PER/PGN	13.3.2	107	-	[0,4 + 0,5] x 0,75	72,23
			11.040,9		Gesamtsumme Flächenäquivalent	12.270,49

#### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Flurstück Nr.	Biototyp	Code gem. Schlüssel des Lades M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
17	PPA	13.4.2	2084	2	2,5 x 0,75	3.907,50
	OBD	14.11.2	368	1	1 x 0,75	276,00
19	PHX	13.2.1	34	1	1 x 0,75	25,50
	PEU	13.3.4	14	1	1 x 0,75	10,50
	OBD	14.11.2	1.141	1	1 x 0,75	855,75
21	OBD	14.11.2	926	1	1 x 0,75	694,50
	PHX	13.2.1	78	1	1 x 0,75	58,50
22	OBD	14.11.2	933	1	1 x 0,75	699,75
25	GIM	9.3.2	663,40	1	1 x 0,75	497,55
	OBD	14.11.2	1041,60	1	1 x 0,75	781,20
28	PHY	13.2.2	188	1	1 x 0,75	141,00
29	PHZ	13.2.3	342	1	1 x 0,75	256,50
30	OBD	14.10.4	2.305	1	1 x 0,75	1.728,75
32	PHX	13.2.1	25	1	1 x 0,75	18,75





	OBD	14.11.2	490	1	1 x 0,75	367,50
33	OBD	14.11.2	430	1	1 x 0,75	322,50
34	PEG	13.3.1	292	1	1 x 0,75	219,00
	PWX	13.1.1	236,8	1-2	1,5 x 0,75	266,40
35	PWX	13.1.1	87	1-2	1,5 x 0,75	97,88
	PHX	13.2.1	185	1	1 x 0,75	138,75
	PEG	13.3.1	200	1	1 x 0,75	150,00
					Gesamtsumme Flächenäquivalent	<b>11.513,78</b>

Mittelbare Eingriffswirkungen:

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen. Das Vorhaben ist und wird auch künftig gegenüber der Landschaft durch Strukturen an Großgrün abgegrenzt sein. Folglich sind eventuelle Auswirkungen durch Bewegung im Gelände, Licht und Lärm nicht über das bisherige Maß hinaus abzusehen. Stoffliche Einträge (Gase, Stäube u.ä.) werden vom Vorhaben nicht ausgehen.

Die Wirkzone des Vorhabens wird aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes und seines Umfelds auf den unmittelbaren Planbereich begrenzt. Mittelbare Eingriffswirkungen, welche das Maß derzeitiger Nutzungen übersteigen sind derzeit nicht festzustellen. Mittelbare Eingriffswirkungen werden hier nicht geltend gemacht.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	12.270,49 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	11.513,78 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	00,00 Kompensationsflächenpunkte
<b>Gesamteingriff</b>	<b>23.784,27 Kompensationsflächenpunkte</b>
<b>Gesamteingriff (gerundet)</b>	<b>23.784,00 Kompensationsflächenpunkte</b>

Gebietsinterne Kompensationsmaßnahme:

Maßnahme A1 - Anlage einer parkartigen Grünfläche auf Flurstück 26 sowie anteilig Flurstück 30

Maßnahme A2 – Bei einer Bebauung in den SO Feriengebieten 3a und 3d sind je angefangene 45 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahme A3 - Gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche als Kompensationsmindernde Maßnahme (§ 8(1) LBauO M-V)

Externe Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme E1 - Anpflanzung von 5 Einzelbäumen im Park Varnkevitze, Flurstück 9, Gemarkung Varnkevitze, Flur 3 (Eigentum der Gemeinde Putgarten), Maßnahme 8 gem. Gartendenkmalpflegerischer Zielstellung

Maßnahme E2 - Pflanzung einer Obstwiese als Wiederanlage historischer Strukturen auf den Flurstücken 8/6 und 12 (jeweils anteilig), Gemarkung Varnkevitze, Flur 3, (Eigentum wie Gutshaus), Maßnahme 5 gem. Gartendenkmalpflegerischer Zielstellung

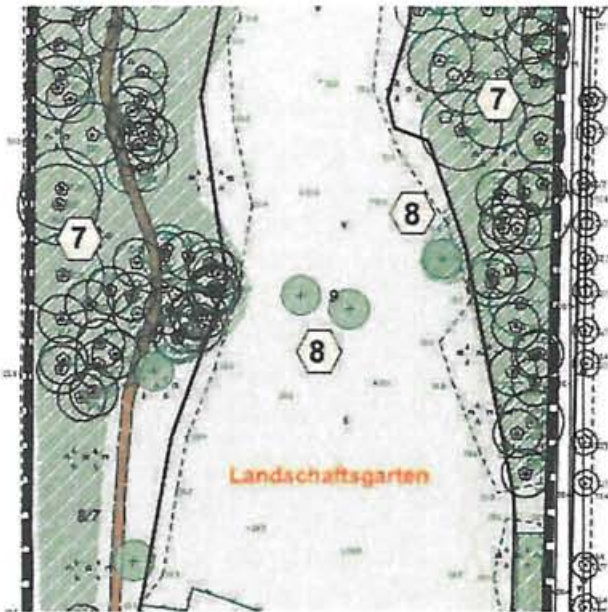


Abbildung 20 Ausschnitt Maßnahmenplan der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung (M8)



Abbildung 21 Ausschnitt Maßnahmenplan der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung (M5)

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A1 Anlage parkartiger Grünfläche	7.203	2	2	0,8	11.524,80
A2 Pflanzung Einzelbäume auf Privatgrundstücken mindestens 29 x 25 m <sup>2</sup>		1	1,5	0,8	870,00
A3 Gartenanlage auf privaten Grundstücken (kompensationsmindernde Maßnahme)					
Flurstück Nr. 17	2.450	-	0,5	0,6	735,00
Flurstück Nr. 19	1.189	-	0,5	0,6	356,70
Flurstück Nr. 21	1.004	-	0,5	0,6	310,20
Flurstück Nr. 22	933	-	0,5	0,6	279,90
Flurstück Nr. 25	1.705	-	0,5	0,6	511,50
Flurstück Nr. 28	188	-	0,5	0,6	56,40
Flurstück Nr. 29	343	-	0,5	0,6	102,60
Flurstück Nr. 30	2.305	-	0,5	0,6	691,50
Flurstück Nr. 32	515	-	0,5	0,6	154,50





Flurstück Nr. 33	430	-	0,5	0,6	129,00
Flurstück Nr. 34	528,80	-	0,5	0,6	158,64
Flurstück Nr. 35	472	-	0,5	0,6	141,60
E1 Pflanzung Einzelbäume im Park 5 x 25 m <sup>2</sup>	125	1	1,5	1	187,50
E2 Pflanzung Obstwiese auf den Flurstücken 8/6 und 12 (anteilig) 43 x 25 m <sup>2</sup>	1.075	1	1,5	0,8	1.290,00
					17.499,84

Bilanzierung:

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 23.784 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von 17.500 Kompensationsflächenpunkten gegenüber.

Es verbleibt ein Defizit von 6.284,00 Kompensationsflächenpunkten. Dieses ist ein einer geeigneten Sammelkompensationsmaßnahme in der Landschaftszone Ostseeküstenland nachzuweisen

Kompensation gem. Baumschutzsatzung Putgarten (2007)

Der in der Umsetzung des Vorhabens nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen ist gemäß Baumschutzsatzung vom 10.07.2007 auszugleichen. Geschützt sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,50 Metern, gemessen in 1,00 Metern Höhe über dem Erdboden. Geschützt sind auch mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge 0,50 Meter beträgt und wenn einer der Stämme einen Umfang von mindestens 0,30 Metern hat.

Der Schutz gilt ebenfalls für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten sind, auch wenn die o.g. Voraussetzungen nicht erfüllt sind, sowie für nach dieser Satzung vorgenommene Ersatzpflanzungen ohne Rücksicht auf ihren Stammumfang.

Diese Satzung gilt nicht für:

- Naturdenkmale, Alleen und einseitige Baumreihen sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V,
- Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern,
- Denkmalgeschützte Parkanlagen,
- Kleingartenparzellen in Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz,
- Bäume in Baumschulen, Gärtnereien und Obstplantagen, soweit sie erwerbsgärtnerischen Zwecken dienen,
- Obstbäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der **Umfang der Ersatzpflanzung** richtet sich nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei Vitalitätszustand und Standort des Baumes zu berücksichtigen sind. Hierbei sind folgende Richtwerte zu beachten:

- Stammumfang 50 – 75 cm: ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang 75 – 150 cm: zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang über 150 cm: für jeweils weitere 75 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm in 1,00 Meter Höhe.

Die Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Arten auszuführen. Ersatzpflanzungen auf fremden Grundstücken setzen die schriftliche Zustimmung des Eigen-





tümers und Nutzungsberechtigten zur Pflanzung und Pflege voraus.

Der Antragsteller kann die Ersatzpflanzung durch Zahlung eines entsprechenden Geldbetrages abwenden, wenn die Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist oder in absehbarer Zeit wieder zu einem Ausnahme- oder Befreiungstatbestand führen würde. In diesem Fall setzt das Amt Nord-Rügen für die Gemeinde Putgarten die Geldleistung entsprechend der zu fordernden Ersatzmaßnahme fest. Das gilt auch, wenn der Antragsteller seine Verpflichtung nicht erfüllt. Bei der Bemessung des Geldbetrages werden auch die Kosten für die Pflanzung des Baumes und eine dreijährige Anwachspflege berücksichtigt. Die Einnahmen aus den Ersatzgeldzahlungen sind ausschließlich zur Anpflanzung von Bäumen oder für die Gewährung von Zuschüssen an Dritte für Neupflanzungen im Geltungsbereich der Satzung zu verwenden.

Die Kompensationspflanzung ist bei möglicher Fällung der Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erbringen. Gepflanzt werden Einzelbäume in der entsprechenden Anzahl im Falle einer Baumentnahme in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 – 18 cm für Laubbäume bzw. Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 12 - 14 cm für Obstgehölze. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

Die Artenauswahl orientiert sich an der Pflanzenliste (Laubbäume) bzw. Pflanzenliste (Obstbäume):

#### Pflanzenliste (Laubbäume)

Fagus sylvatica (Rotbuche)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Ulmus Resista-Ulme
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Acer campestre (Feld-Ahorn)
Prunus avium (Vogel- Kirsche)	Betula pendula (Hänge-Birke)
Tilia cordata (Winterlinde)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere)	Sorbus aucuparia (Eberesche)

#### Pflanzenliste (Obstbäume)

Malus sylvestris (Wild- Apfel)	Pyrus spec. (Birne in Sorten)
Malus spec. (Kulturapfel in Sorten)	Pyrus communis (Wild-Birne)
Prunus domestica (Kultur-Pflaumen in Sorten)	Cydonia oblonga (Quitte, Fruchtarten)
Sorbus aucuparia var. Edulis (Edel-Eberesche)	Prunus avium (Kultur-Kirschen in Sorten)

### **3.2.4) Schutzgebiete**

#### Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind im weiteren Umfeld des Plangebiets vorhanden: In ca. 300 m nördlich schließt das FFH - Gebiet mit der Nr.: FFH DE 1346-301 *Steilküste und Blockgründe Wittow* an. Der Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1346-301 wurde 2011 fertig gestellt.

Im Managementplan ist der Aufstellungsbeschluss des B-Planes bereits vermerkt. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Putgarten/ Rügen (2008) wurde die vorherige rechtskräftige Fassung dahingehend geändert, dass in Varnkevitz im Umfeld des Hotelstandorts ein Sondergebiete Feriengebiet (statt Dorfgebiete) dargestellt wurde. Zitat: *„Für eine Neubebauung stehen rund 2,0 ha (Bruttobauland) zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Teiches (mit Uferschutzstreifen) sowie der Parzellenstruktur können bei ortsüblich lockerer Bauweise auf baulich vorgeprägten Flächen (Brache) rund 7 bis 10 Gebäude errichtet werden (Freizeitwohnen). Die Flächen liegen innerhalb der Ortseingrünung und sind somit dem Siedlungsbereich zugeordnet. ... Der Standort ist eingebunden in das touristische Wegenetz (z.B. Fernradwege, Wanderwege), so dass auch betriebsbedingt keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Der Ab-*

*stand der nächstgelegenen zusätzlichen Bebauung zum FFH-Gebiet „Steilküste und Blockgründe Wittow“ (EU-Nummer: DE 1346-301) beträgt > 350 m.“*

Das Natura 2000-Gebiet liegt sowohl hinsichtlich bau-, anlage- oder betriebsbedingter Auswirkungen außerhalb eines möglichen Einwirkbereichs der Planung. Eine kausal dem Vorhaben zuzurechnende funktionale oder anderweitig begründete Inanspruchnahme geschützter Flächen besteht nicht. Auch eine stoffliche Belastung des o.g. Gebietes kann ausgeschlossen werden. Erholung in der Natur einschließlich sportlicher Betätigung stellt - eine auf eventuelle Besonderheiten abgestimmte Besucherführung vorausgesetzt - in der Regel keinen Eingriff dar, der über einen längeren Zeitraum betrachtet negative Auswirkungen erwarten lässt.

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.

Die nördlichste Grenze des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 300 m zum Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung:

- FFH DE 1346-301 *Steilküste und Blockgründe Wittow*

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.

Verträglichkeitsvorprüfung FFH- Gebiet DE 1346-301 *Steilküste und Blockgründe Wittow*

Gebietsmerkmale: Das FFH-Gebiet erstreckt sich auf einer Länge von 23 km entlang der nördlichen Außenküste der Halbinsel Wittow auf Rügen. Es umfasst eine Fläche von 1.850 ha, von denen 228 ha (12 %) auf dem Land und 1.622 ha (88 %) im Gewässerbereich liegen. Naturräumlich gesehen liegt die Halbinsel Wittow in der Landschaftszone Ostseeküstenland, in der Großlandschaft Nördliches Insel- und Boddengebiet, Landschaftseinheit Nord- und Ostrügensches Hügel- und Boddenland.

Das FFH-Gebiet umfasst die langgestreckte, charakteristische Steilküstenformation und den Strand sowie die vorgelagerten Geröll-



Abbildung 22 FFH-Gebiet DE 1346-301 Steilküste und Blockgründe Wittow (Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2014 bearbeitet)





und Blockpackungen der Ostsee. Auf der Kliffranddüne wächst häufig Dünen- und Sandmagerrasenvegetation. Der an das Plangebiet grenzende Kliffabschnitt ist mit Buchen bestanden und trägt Waldcharakter. An den Block- und Kiesstränden kommen natürliche Salzrasen vor. Im Waldgebiet Schwarbe, das zum Teil im FFH-Gebiet liegt, sind Waldmeister-Buchenwälder ausgeprägt. Die langgestreckte Steilküstenformation stellt eines der längsten aktiven Mergelkliffs Deutschlands dar. Es beginnt bei Dranske mit einem kleinen Kliff und findet mit der eindrucksvollen Steilküste von Kap Arkona seinen Höhepunkt.

Teile des FFH-Gebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“. Im FFH Gebiet liegen zwei Naturschutzgebiete: NSG „Nordwestufer Wittow und Kreptitzer Heide“ und NSG „Nordufer Wittow mit Hohen Dielen“. Im Westen bei Dranske überschneidet sich das Gebiet kleinflächig mit dem EU-Vogelschutzgebiet DE 1343-401 „Plantagenetgrund“. Am Nordrand des Gebietes liegt Kap Arkona, einer der größten touristischen Anziehungspunkte Rügens. Am Kap Arkona befinden sich innerhalb des FFH-Gebietes die Reste der Burgwallanlage der slawischen Jaromarsburg, die als Kulturdenkmal ausgewiesen sind.

**Güte und Bedeutung:** Die Güte und Bedeutung des Gebietes besteht im repräsentativen Vorkommen von FFH- Lebensraumtypen und -arten, dem Schwerpunkt vorkommen von FFH- Lebensraumtypen, der Häufung von FFH- Lebensraumtypen, der Verbindungsfunktion sowie großflächigen Komplexbildung und weitgehend ungestörter Biotop- und Habitatentwicklung. In der folgenden Tabelle sind die im Standarddatenbogen (SDB) der Europäischen Kommission mitgeteilten Vorkommen von Lebensraumtypen mit Flächenangaben einschließlich der Bewertungen des Erhaltungszustands sowie die aktuell ermittelten Größen und Bewertungen dargestellt. (Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1346-301, 2011)

**FFH- Lebensraumtypen des Gebietes DE 1346-301 Steilküste und Blockgründe Wittow gem. Standarddatenbogen (SDB) Stand August 2014, erweitert/angepasst durch FFH-Managementplan (2011)**

Natura 2000 - Code	Anteil an Gesamtfläche FFH-Gebiet [%]	Größe im FFH-Gebiet [ha]	Lebensraumtyp	„Erhaltungszustand“ des LRT laut SDB	„Erhaltungszustand“ aktuell
1110	16	299	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser	B (gut)	- wird dem LRT 1170 zugeschlagen
1170	72	1333	Riffe	A (sehr gut)	B
1210	< 1	5	Einjährige Spülsäume	B (gut)	-
1220	< 1	5	Mehrjährige Vegetation	B (gut)	A
1230	3	49	Atlantik- Felsküsten und Ostsee- Fels- und Steilküsten	A (sehr gut)	B
1330	-	1,68	Atlantische Salzwiesen ( <i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i> )		B
2120	-	0,67	Weißdünen mit Strandhafer ( <i>Ammophila arenaria</i> )		C
2130*	1	14	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)	C (mittel bis schlecht)	B
3150	< 1	0,5	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions	C (mittel bis schlecht)	-





3260	-	0,08	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluviatilis und des Callitricho-Batrachion		B
6210	-	1,83	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)		C
9130	2	46	Waldgebiet Schwarbe Waldmeister- Buchenwald (Asperulo-Fagetum)	B (gut)	A

Mit 1.752,54 ha werden 95 % des FFH-Gebietes (1.850 ha) von Lebensraumtypen eingenommen. Im Rahmen der Meldung an die Europäische Kommission (2004) wurden im Standarddatenbogen für das FFH Gebiet acht Lebensraumtypen (davon ein prioritärer LRT) mitgeteilt. Im Zuge der Managementplanung wurden vier weitere Lebensraumtypen (LRT 1330, LRT 2120, LRT 3260, LRT 6210) ermittelt. Drei LRT konnten nicht bestätigt werden (LRT 1110, LRT 1210, LRT 3150).

#### Arten nach Anhang II FFH-RL

In folgender Tabelle sind die gemeldeten und aktuell ermittelten Arten des Anhangs II dargestellt.

**Tabelle 1 Gemeldete Vorkommen gem. Standarddatenbogen und aktuell ermittelte Arten des Anhangs II (Managementplan 2011)**

FFH- Art	Status laut SDB	Populationsgröße laut SDB	Erhaltungszustand der Habitate laut SDB/aktuell
Halichoerus grypus (Kegelrobbe)	ziehend, auf dem Durchzug	i (Einzeltiere) V (sehr selten)	A (SDB) / B (aktuell)
Phocoena phocoena (Schweinswal)	nichtziehend	i P (vorhanden)	keine Einstufung
Bombina bombina (Rotbauchunke)	nichtziehend	i 11 - 50	B
Triturus cristatus (Kammolch)	nichtziehend	i 11 - 50	B

Im Rahmen der Meldungen 2004 an die Europäische Kommission wurden im Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet vier Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie (davon keine prioritär) mitgeteilt. Im Zuge der Managementplanung wurden keine weiteren Arten des Anhangs II ermittelt. Für die in der Tabelle grau hinterlegten Arten wurden die Angaben vom LUNG M-V mitgeteilt.

Der Kammolch ist im Flach- und Hügelland sowohl in der offenen Landschaft als auch in Waldgebieten verbreitet, soweit die Wohngewässer genügend sonnenexponiert sind. Der Kammolch besiedelt in der Regel kleinere, auch temporäre Gewässer mit ausreichend Versteckmöglichkeiten in Form von Wasserpflanzen, benötigt aber auch freien Raum zum Schwimmen. Daher sollte die Gewässertiefe von 0,5m nicht unterschritten werden. Die Tagesverstecke und Winterquartiere befinden sich oft in unmittelbarer Nähe der Laichgewässer und sind meist weniger als 1000m von ihnen entfernt (Artensteckbriefe LUNG). Dazu zählen vor allem Laub- und Mischwälder (SCHIEMENZ & GÜNTHER 1994).

Im FFH-Gebiet wurden zwei Laichplätze des Kammolches erfasst. Einer befindet sich bei Krepitz in einer vernässten Grünlandsenke und ein weiterer Laichplatz ist das Kleingewässer in den Hohen Dielen bei Arkona. Die Habitate befinden sich in einem guten Erhaltungszustand (B).

Die Vorkommen der Rotbauchunke auf Wittow und Jasmund sind neben kleineren Vorkommen im Süden der Insel die einzigen zusammenhängenden Vorkommen auf Rügen. Die Rotbauchunke bevorzugt größere stehende Gewässer im Offenland mit klarem Wasser und dichter Vegetation.



Sie besiedelt daher vegetationsreiche Altwässer, Weiher, Teiche, Gräben und Sölle, aber auch Überflutungsflächen, Verlandungszonen und temporär wassergefüllte Acker- und Grünlandsenken. Witterungsabhängig können sich die Unken nachts auch bis zu 50% der Population außerhalb des Gewässers aufhalten (Flade et al. 2003). Landhabitate sucht sie nur bei Austrocknung der Gewässer und zur Winterruhe auf (SCHIEMENZ & GÜNTHER 1994), diese liegen selten weiter als 500m entfernt.

Im FFH-Gebiet wurde ein Laichplatz der Rotbauchunke erfasst. Dieser befindet sich im Kleingewässer in den Hohen Dielen bei Arkona. Das Habitat befindet sich in einem guten Erhaltungszustand (B). (Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1346-301, 2011) Die Defizitanalyse schutzobjektbezogene Erhaltungsziele ergaben: Die Habitate des Kammmolches befinden sich in einem guten Erhaltungszustand. Die Rotbauchunke weist ebenfalls im FFH-Gebiet einen guten Erhaltungszustand auf. Dieser Zustand ist langfristig zu sichern und wenn möglich zu verbessern.

Kegelrobbe: Die Habitate der Kegelrobbe befinden sich in einem guten Erhaltungszustand. Der günstige Erhaltungszustand soll langfristig durch geeignete Schutzmaßnahmen (Öffentlichkeitsarbeit) gesichert werden.

Schweinswal: Die vorhandenen Datengrundlagen lassen gegenwärtig keine Einschätzung des gebietsbezogenen Erhaltungszustandes zu. Derzeit finden im Rahmen des Forschungsprojektes SAMBAH länderübergreifende Untersuchungen mittels stationärer Schweinswaldetektoren (POD) in der Ostsee statt. Die Habitate des Schweinswals sollen mindestens in ihrem gegenwärtigen Zustand erhalten werden. (Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1346-301, 2011)

Die Bedeutung des FFH-Gebietes für das Netz Natura 2000 ergibt sich u. a. aus dem hervorragenden bzw. guten Erhaltungszustand der Lebensraumtypen 1170, 1220, 1230, 1330, 2130\*, 3260, 9130 sowie von Kegelrobbe, Rotbauchunke und Kammmolch, während sich diese Schutzobjekte mit Ausnahme von LRT 1230 gemäß dem Bericht nach Art. 17 FFH-RL europaweit in einem ungünstigen Zustand befinden. Besondere Beachtung findet der prioritäre LRT 2130\*. Ein Vorhandensein landesweiter Schwerpunktorkommen (sehr hoher Flächenanteil) im jeweiligen Gebiet bzw. eine landesweit „ungünstige“ Gesamtbewertung des LRT innerhalb der FFH-Gebiete trifft auf keinen der erfassten LRT zu.

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele:

Schutzzweck und Entwicklungsziel des FFH-Gebietes DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“ bestehen in der Erhaltung der freien Küstendynamik und teilweisen Entwicklung eines dynamischen Komplexes aus charakteristischen Lebensraumtypen der Ostsee und der unmittelbar angrenzenden Küste sowie von Wald-Lebensraumtypen mit einer an die besonderen Habitatstrukturen gebundenen Fauna, zu der neben Kegelrobbe und Schweinswal im marinen Bereich insbesondere Kammmolch und Rotbauchunke im terrestrischen Bereich zählen.

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich aus der Beschränkung oder Forcierung natürlicher Erosionsprozesse der Steilküste sowie der Intensivierung ungelenkter Freizeitnutzungen (jeweils soweit erheblich wirkend).

**Tabelle 2 Bedrohungen, Belastungen und Tätigkeiten mit Auswirkungen auf das Gebiet DE 1346-301 Steilküste und Blockgründe Wittow**

Einflüsse, Nutzungen	Einfluss-Quelle innerhalb (i) oder außerhalb (outer: o) des Gebiets	Rangskala (Intensität) der Belastungen (high: H, medium: M, low: L)	Bewertung (+ -)
Camping- und Caravanplätze	i	M	negativ
Trittbelastung	i	H	negativ





(Überlastung durch Besucher)			
Erosion	i	H	positiv
Sturmflut	i	H	positiv

Im FFH-Gebiet sind Erhaltungsmaßnahmen sowie vorrangige und wünschenswerte Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen. Zu den Maßnahmenswerpunkten zählen neben dem konsequenten Schutz der LRT und Arten-Habitats vor allem (siehe Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1346-301, 2011):

- Kontrolle und Durchsetzung der Lagerungs- und Betretungsverbote der bestehenden NSG-Verordnungen und Ahndung von Verstößen
- Sicherung der extensiven Beweidung der Kreptitzer Heide
- Ersteinrichtung und Wiederaufnahme extensiver Beweidung mit Schafen in den Hohen Dielen, im Bereich der Jaromarsburg und bei Dranske
- Erarbeitung von Informationsmaterialien (Flyer, Infotafeln, Hinweisschilder) zur besseren Information von Besuchern, Einheimischen, Anglern und Wassersportlern über das FFH-Gebiet, die FFH-Managementplanung und insbesondere die Kegelrobbe

Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren: Planungsziel ist die Wiederaufnahme einer Hotelnutzung im Bereich der historischen Gutsanlage Varnkevitze in Form eines größeren Beherbergungsbetriebs im Bereich der ehemaligen Gutsanlage sowie eine ergänzende Ferienhausbebauung. Damit wird der Ort Varnkevitze in seiner früheren Ausdehnung wieder entstehen. Ein Abstand zwischen Plangebiet und Schutzgebiet von mindestens 300m bleibt bewahrt.

Die Entwicklung des Plangebietes besteht aus mehreren Bausteinen, die angesichts unterschiedlicher Grundstückseigentümer von verschiedenen Vorhabenträgern umgesetzt werden. Insgesamt können am Standort bis zu 360 Betten entstehen.

Vom Vorhaben gehen allgemein Wirkungen aus die mit dem Bau und Betrieb von Wohn- und Ferienwohnnutzungen verbunden sind. So sind dies:

Anlagebedingt

- Versiegelung im Plangebiet für Gebäude, Nebenanlagen, PKW-Stellplätze,
- Entnahme einzelner Bäume bzw. flächiger Siedlungsgehölzbestände zum Herstellen der Baufreiheit
- umfassende Verkehrssicherungsmaßnahmen am Gehölzbestand Aufgrund der in den vergangenen Jahren unterlassenen Pflege, dabei Erhalt prägender rahmender Gehölzbestände, insbesondere Gestaltungselemente der historischen Parkanlage,
- erneute Nutzungsaufnahme auf langjährigen Brachflächen im Umfeld des alten Gutshauses, gärtnerisch Anlage der Freifläche und künftige regelmäßige Pflege

Baubedingt

- erhöhtes Verkehrsaufkommen am Bauplatz sowie im Bereich der Zuwegung (von Süden her) zu mit entsprechender Lärmbelastung durch Lieferverkehr
- typischer Baustellenlärm innerhalb der normalen Tages-Arbeitszeiten im Zusammenhang mit dem Errichten von Gebäuden,
- keine durch den Baustellenbetrieb bedingten stofflichen Belastungen (bei fach- und sachgerechter Bauweise).
- keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt bei Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, den Vorgaben zum Schutz des Oberbodens sowie einer der guten fachlichen Praxis entsprechenden Bauausführung



### Betriebsbedingt

- Erhöhung der Beherbergungskapazität im Plangebiet (max. 360 Betten),
- erhöhte Frequentierung der Zufahrtsstraße zur alten Hofstelle von Süden her durch Fahrzeuge zur Ver- und Entsorgung,
- an- und abreisende Gäste verursachen eine erhöhte Verkehrsbelegung der Ortsstraße sowie eine gewisse Lärmbelastung im Umfeld der PKW-Stellplätze.
- Tagesgäste zusätzlich zu Übernachtungsgästen,
- davon potenziell zahlreiche Fahrradtouristen, bedingt durch die günstige Lage zum Hochufer-Rad- und Wanderweg
- Etablierung des Fahrradtourismus als naturgebundene Bewegungs- und Erholungsform vom Standort aus, jedoch ist der vom Vorhabengebiet ausgehende kapazitätsmäßige Zuwachs im Verhältnis zur bestehenden Frequentierung der Rad- Wanderwege in der Region untergeordnet.
- Die Parkanlage wird als erweiterter Außenraum der Ortslage Varnkevitz mit zunehmender Gästezahl wieder häufiger genutzt bzw. begangen werden
- Intensivierung der Parknutzung nach Sanierung, jedoch durch Ruhe- und Erholungssuchende Gäste, da im Park keine Animationen angeboten werden,
- allgemeine Lebensäußerungen von Menschen sind im unmittelbaren Umfeld der Hotelanlage bzw. der Ferienwohngebäude hinsichtlich eventueller Lärmbelastungen zu erwarten.

Abgrenzung des Wirkraumes: Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind die Lebensraumansprüche der einzelnen FFH- Arten als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Ausgehend von den beschriebenen Wirkfaktoren scheinen allgemeine Wirkradien im Umfeld der Gutsanlage von 20 m (intensivere Wirkungen) bis 50 m (latente Auswirkungen) angemessen.

### Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens:

Innerhalb des Schutzgebietes verläuft parallel zum Ufer der Hochuferweg, welcher vom Vorhabengebiet aus über einen östlich entlang der Parkanlage Varnkevitz verlaufenden ausgebauten Ländlichen Weg erreicht wird.

Dieser vom zeitigen Frühjahr bis in den Herbst hinein gut von Wanderern und Radfahrern angenommene Weg wird als Vorbeeinträchtigung innerhalb der Schutzgebietskulisse bewertet. Darüber hinaus gibt es Anzeichen, dass Menschen das Hochufer über einen Trampelpfad überwinden wollen, um zum Strand zu gelangen.

Derartige Störungen würden auch bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens erhalten bleiben.

Benennung der Maßnahmen, mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll und Bewertung ihrer Wirksamkeit: Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH- Gebietes sowie die FFH- Arten werden aufgrund der Vorbelastung, des Planumfanges, sowie den daraus resultierenden Nutzungen nicht vermutet. Im Vergleich zur heutigen Nutzung wird ausgehend vom Plangebiet lediglich eine leicht erhöhte Anzahl an Spaziergängern bzw. Radfahrern am Kliff erwartet.

Laut Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1346-301 (2011) erfolgen nach der Bestandsbewertung durch die vorhandenen Nutzungen im Rahmen der Tourismus- und Erholungsnutzung im gesamten Gebiet derzeit keine eindeutig nachweis- und zuordenbaren Wirkungen, die einen ungünstigen Erhaltungszustand von LRT oder Arthabitaten auf Gebietsebene verursachen. Dies ist jedoch nur der Fall, soweit dabei die bestehenden Betretungsverbote im Bereich der NSG für empfindliche Strand- und Dünenvegetation eingehalten werden. Für den Uferabschnitt wurden darüber hinaus



folgende Schutzmaßnahmen festgelegt, welche jedoch in Bezug auf das Vorhaben keine Relevanz haben.

- L003: Erhalt des angespülten Materials durch Verzicht auf die Beräumung der Strände und Erhalt der vorhandenen Bodenstruktur (keine Sandaufspülungen oder Sedimententnahmen)
- L007: Erhalt der natürlichen Küstendynamik und Vermeidung von Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Steilküste sowie land- und seeseitig
- L011: Erhalt der natürlichen Küstendynamik und Erhalt der vorhandenen Bodenstruktur (keine Sandaufspülungen oder Sedimententnahmen)

Für die nordöstlich in einer Entfernung von über 1,5 km bestehende Badestelle werden ergänzend festgelegt:

- L025: Errichtung einer Infotafel über das FFH-Gebiet zur besseren Information der Besucher
- L028: Errichtung eines Hinweisschildes zur besseren Information der Strandnutzer
- A032: Errichtung eines Hinweisschildes zum Vorkommen der Kegelrobbe

Grundvoraussetzung dafür ist die Sicherung der ungestörten Küstendynamik, die den Ablauf der natürlichen Dünenentwicklung gewährleistet sowie die Einhaltung der bestehenden NSG-Verordnungen.

Das FFH-Gebiet selbst (abseits des Hochuferweges) wird keiner intensiveren Nutzung unterliegen, da davon auszugehen ist, dass Besucher eine entsprechende Beschilderung des Hochufers, sofern sie Restriktionen enthält, auch befolgen werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Bau und anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgebiet, wie z.B. Licht, Lärm und Bewegung im Gelände, können schon aufgrund der Entfernung von gut 300m nicht nachgewiesen werden.

Vorhabenbedingt werden keine FFH-Lebensraumtypen beansprucht oder beeinträchtigt, FFH-Arten werden von den Wirkungen des Vorhabens nicht erreicht. Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen. Stoffliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes gehen vom Vorhaben nicht aus.

Als einziger Faktor wird eine Zunahme an Spaziergängern im Umfeld der Ortslage von Varnkevitze zu verzeichnen sein.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele des betroffenen FFH- Gebietes: Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt innerhalb bereits baulich bzw. nutzungsbedingt beeinträchtigter Strukturen. Es sind ausschließlich Nutzungen, die der Erholungsfürsorge der Bevölkerung dienen zulässig. Daraus ist eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele des FFH- Gebietes sowie die FFH- Arten im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

Die im Standarddatenbogen aufgeführten FFH- Arten werden keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung unterliegen. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang die Vorbeeinträchtigungen durch den vorhandenen saisonabhängig auch hoch frequentierten Hochuferweg.

Eine Erweiterung des Wegenetzes bzw. ein Ausbau an Wegen über das Vorhabengrundstück hinaus, mit Ausnahme eines Spazierpfades im Park, ist nicht beabsichtigt.

Eine Bewegung von Menschen außerhalb des Plangebietes wird sich im Wesentlichen auf die bereits vorhandenen Wege beschränken. Gezielte Maßnahmen zur Besucherlenkung aus der FFH-Managementplanung sollten genügen, über das Maß an heutigen Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu minimieren. Unvermeidbare, nicht erhebliche Störwirkungen im Umfeld des Küstenweges werden unter Berücksichtigung des dem Vorhaben übergeordneten, im Interesse der Gemeinwohls stehenden Zieles der naturgebundenen Erholungsnut-





zung toleriert.

Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH- Gebietes erheblich zu beeinträchtigen.

### Nationale Schutzgebiete

#### Naturschutzgebiet „Nordufer Wittow mit Hohen Dielen“

Das FFH-Gebiet „Steilküste und Blockgründe Wittow“ ist abschnittsweise überlagernd ausgewiesen als Naturschutzgebiet Nr. 257 „Nordufer Wittow mit Hohen Dielen“ sowie als Landschaftsschutzgebiet Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966).

In einer Entfernung von ca. 350 m nördlich vom Plangebiet beginnt das Naturschutzgebiet „Nordufer Wittow mit Hohen Dielen“ (Nr. 257). Das NSG nimmt eine Fläche von 143 ha ein, und verläuft parallel zum Hochufer. Es liegt in den Gemeinden Putgarten und Altenkirchen, 55 ha entfallen auf Land- und ca. 88 ha auf Wasserflächen.

Das Plangebiet wird durch die Entfernung und durch den nördlichen Siedlungsbereich sowie das nördlich anschließende Feldgehölz (geschütztes Biotop) von dem NSG räumlich getrennt. Daher sind Art und Dimension des Vorhabens nicht geeignet, die Schutzziele des NSG zu beeinträchtigen.

#### Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“

Das LSG Nr. 81 mit einer Gesamtfläche von 30.642 ha liegt nördlich auch in ca. 350 m zum Plangebiet und ist von dem NSG „Nordufer Wittow mit Hohen Dielen“ überlagert. Es umschließt weite Teile der Gemeinde Putgarten und verläuft in Varnkevitze parallel zum Hochufer. Das Plangebiet und die angrenzenden Siedlungs-, Landwirtschaftsflächen sind kein Bestandteil des Schutzgebiets.

### **3.2.5) Kultur und Sachgüter**

Der Gutspark Varnkevitze ist als Gartendenkmal unter der Nr. 769 in der Denkmalliste des Landkreises Rügen gelistet. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine gartendenkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet, deren Ergebnisse der Planung zugrunde liegen.

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale vorhanden. Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen.

Darüber hinaus 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.

### **3.2.6) Mensch**

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind Wohnnutzungen vorhanden. Das Plangebiet



selbst wird nach Durchführung des Vorhabens nicht zu Wohnzwecken (Ausnahme: Betriebswohnungen) genutzt werden.

Siedlungsbezogene Freiräume und Grünzüge werden vom Vorhaben nicht berührt. Zusätzliche Versiegelungen sowie die geringfügige Zunahme des Verkehrs werden an einem klimatisch völlig unbedenklichen Ort keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen. Nicht mehr benötigte Erschließungsflächen und bauliche Anlagen werden abgebrochen. Die ruinösen Gebäude werden abgebrochen bzw. saniert und neuen Nutzungen zugeführt.

Das Vorhaben dient der Erholung. In Verbindung mit der Wiederaufnahme einer touristischen Nutzung im Gutshausensemble erhält der Ort Varnkevitze wieder eine bauliche Mitte und der historische Park einen Bezugspunkt.

Das Vorhaben ermöglicht seinen Gästen den unmittelbaren Zugang zum wertvollen umgebenden Naturraum (Park, Hochuferweg) bzw. zu verschiedenen Möglichkeiten der naturgebundenen Erholung.

**Bewertung:** Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Bezüglich des Schutzgutes Mensch wird das Vorhaben als positiv betrachtet.

Von der Neuordnung profitieren auch die Bewohner des Ortes Varnkevitze. Die geplante Hotelanlage bietet Gastronomie sowie Wellness für Jedermann. Nicht zuletzt werden mit der Etablierung eines hochwertigen Hotels zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und Mitarbeitern eine wirtschaftliche Grundlage für ein Leben in der Region gegeben.

### 3.2.7) Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden/ Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Landschaft / Landschaftsbild	positive Entwicklung
Kultur- und Sachgüter	positive Entwicklung
Mensch	positive Entwicklung

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Die Verträglichkeit mit den Schutz- und Entwicklungszielen des FFH-Gebietes DE1346-301 *Steilküste und Blockgründe Wittow* wurde vorhabenbezogen nachgewiesen.

### 3.2.8) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht.

Für die durchgeführten Maßnahmen zum Artenschutz ist eine Erfolgskontrolle über mindestens drei Jahre nach Fertigstellung, mit dem Ziel der Prüfung der Annahme der Ersatzquartiere zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten, abzusichern.

Die festgesetzten Vegetationsarbeiten sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzun-



gen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Putgarten, Januar 2016

*ausgefertigt: 9.8.2016*

*Möbius*  
\_\_\_\_\_  
*Möbius*  
*Bürgermeisterin*