



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda
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
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 16

„Schulzhof“

Gemeinde Putgarten

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzungsfassung

Begründung

Inhalt

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	3
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	3
1.2) Planungsziele	3
1.2.1) Planungsziele.....	3
1.2.2) Vorhabenträger	3
1.1.3 Rechtsgrundlagen	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	4
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	4
1.3.2) Flächennutzungsplan	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	5
1.4.1) Flächennutzungen im Plangebiet	5
1.4.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	5
2) Städtebauliche Planung	6
2.1) Nutzungskonzept.....	6
2.2) Festsetzungen.....	7
2.2) Erschließung	9
2.2.1) Verkehrliche Erschließung	9
2.2.2) Ver- und Entsorgung	9
2.3) Flächenbilanz	10
3) Auswirkungen	10
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	10
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	13
Anhang: allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.....	20
1.1.1.) Anlass und Aufgabenstellung.....	20
1.1.2.) Merkmale des Vorhabens	20
1.1.3.) Standort des Vorhabens	23
1.1.4.) Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	24
1.1.5.) Zusammenfassende Beurteilung.....	27

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das knapp 0,5 ha große Plangebiet, bestehend aus den Flurstücken 22/54 (teilw.) sowie 21/2 der Flur 1, Gemarkung Putgarten liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Putgarten an der Straße nach Kap Arkona. Die Abgrenzung im Nordosten entspricht der Baugebietsausweisung im Bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorfteich“.

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Aufnahme des Plangebiets im Höhensystem HN 76 mit Darstellung des amtlichen Katasters (ALKIS).

1.2) Planungsziele

1.2.1) Planungsziele

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Schultzhof“ soll die Umnutzung des brachgefallenen Hofanlage als Ferienwohnanlage bzw. Beherbergungsbetrieb ermöglicht werden. Die Planung dient damit

- einer zweckentsprechenden Nutzung vorhandener Bausubstanz,
- der Entwicklung des Fremdenverkehrs durch Ausbau der gewerblichen Beherbergungskapazitäten.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Dorfteich“, der für das Plangebiet ein Dorfgebiet (MD) ausweist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Plangebiet ersetzt. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben, der gesamte Bereich entspricht nicht mehr dem Charakter eines Dorfgebiets.

Angesichts der bestehenden Altbebauung des Schultzhofs sowie des grundsätzlich bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird schon aufgrund der geringen Größe des Plangebiets bei weitem nicht erreicht. Durch die angestrebten Planungsziele ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.2.2) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist der Grundstückseigentümer Gustav Kaiser, Graumannsweg 19, 22087 Hamburg.

1.1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Das Gemeindegebiet Putgarten ist in der Karte zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RREP VP) überlagernd als Tourismusschwerpunktraum und als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen.

Nach 3.1.3(4) RREP 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. Nach 3.1.3(10) RREP 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 einer der Schwerpunkorte für den Kultur- und Städtetourismus in der Planungsregion Vorpommern genannt.

Mit der Entwicklung der Landwirtschaftsbranche des Schultzhofs sowie der damit verbundenen Aufwertung des Ortsbilds, dem Ausbau der Tourismuswirtschaft und der Ansiedlung touristischer Dienstleistungen (Gastronomie) entspricht die Gemeinde den Erfordernissen der Raumordnung.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll nach 3.1.4(1) RREP soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Angesichts der bereits Jahre zurückliegenden Nutzungsaufgabe der Hofstelle besteht jedoch keine Chance für eine Neueinrichtung einer Hofstelle im Plangebiet. Durch die Planung kommt es jedoch nicht zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker, Grünland), so dass die Landwirtschaft in der Gemeinde nicht geschwächt wird.

1.3.2) Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Putgarten liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der den gesamten Siedlungsbereich einheitlich als gemischte Baufläche darstellt. Mit der 1. Berichtigung des F-Planes wurde die gemischte Baufläche in ein sonstiges Sondergebiet „Tourismusgebiet“ mit folgender Zulässigkeit verändert: „Das SO Tourismus dient vorwiegend touristischen Nutzungen sowie ergänzend untergeordnet dem Wohnen. Zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohngebäude, Räume für die freien Berufe gemäß § 13 BauNVO.“



Abbildung 1: Karte Regionales Raumordnungsprogramm



Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

Angesichts der angestrebten gewerblichen Nutzung als Beherbergungsbetrieb / Ferienhausanlage kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Flächennutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet besteht die frühere Hofstelle des Schulzhofs, der seine bauliche Gestalt als klassischer Dreiseithof bereits im 19. Jahrhundert erhielt (vgl. Abbildung 3). Erhalten sind das ziegel-sichtige Wohngebäude an der Dorfstraße sowie zwei Wirtschaftsgebäude.

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorfteich“ mit Stand 2. Änderung weist die Baugrundstücke einheitlich als Dorfgebiet aus (vgl. Abbildung 4). Im Bereich des Schulzhofs (Teilfläche A – MD₁) wurden aus dem Nutzungsartenkatalog des § 5 BauNVO nur Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, so dass derzeit zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nach den Festsetzungen ist eine eingeschossige Bebauung mit GRZ von 0,35 in offener Bauweise (jedoch bei abweichend bis zu 35 m Gebäudelänge) möglich. Festlegungen zur maximalen Gebäudehöhe bestehen nicht.

1.4.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt am Rand der Ortslage Putgarten, Schutzgebiete befinden sich vor allem im näheren und weiteren Umfeld. In einem Abstand von ca. 430 m liegt das FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“.

Die gesamte Ortslage liegt eng umschlossen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ostrügen“. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten direkt an das LSG „Ostrügen“ an (Nr. 81, gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 des Rats des Bezirks Rostock vom 4.2.1966).



Abbildung 3: Messtischblatt, Hrsg. 1886, berichtigt 1924, letzte Nachträge 1932

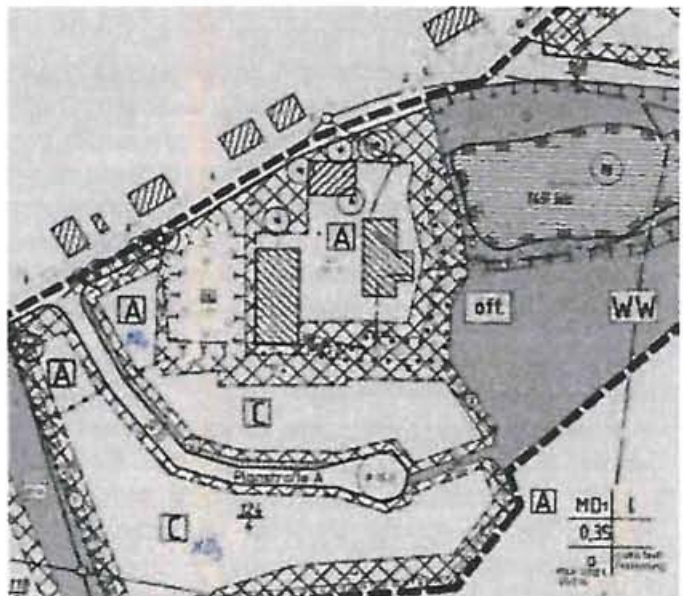


Abbildung 4: B-Plan Nr. 1 "Am Dorfteich", Ausschnitt

Der Dorfteich angrenzend an das Plangebiet ist unter Nummer RUE00047 mit dem Namen „permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht“ als stehendes Kleingewässer einschl. der Ufervegetation mit einer Fläche von 1.569 qm in das Verzeichnis gesetzlich geschützter Biotope eingetragen. Ein Biotopbogen liegt nicht vor.

Die Gebäude im Plangebiet unterliegen nicht dem Denkmalschutz. In der direkten Umgebung des Plangebiets sind jedoch mehrere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt. Erdbewegungen dürfen in diesem Bereich nur nach vorhergehender archäologischer Untersuchung durchgeführt werden.

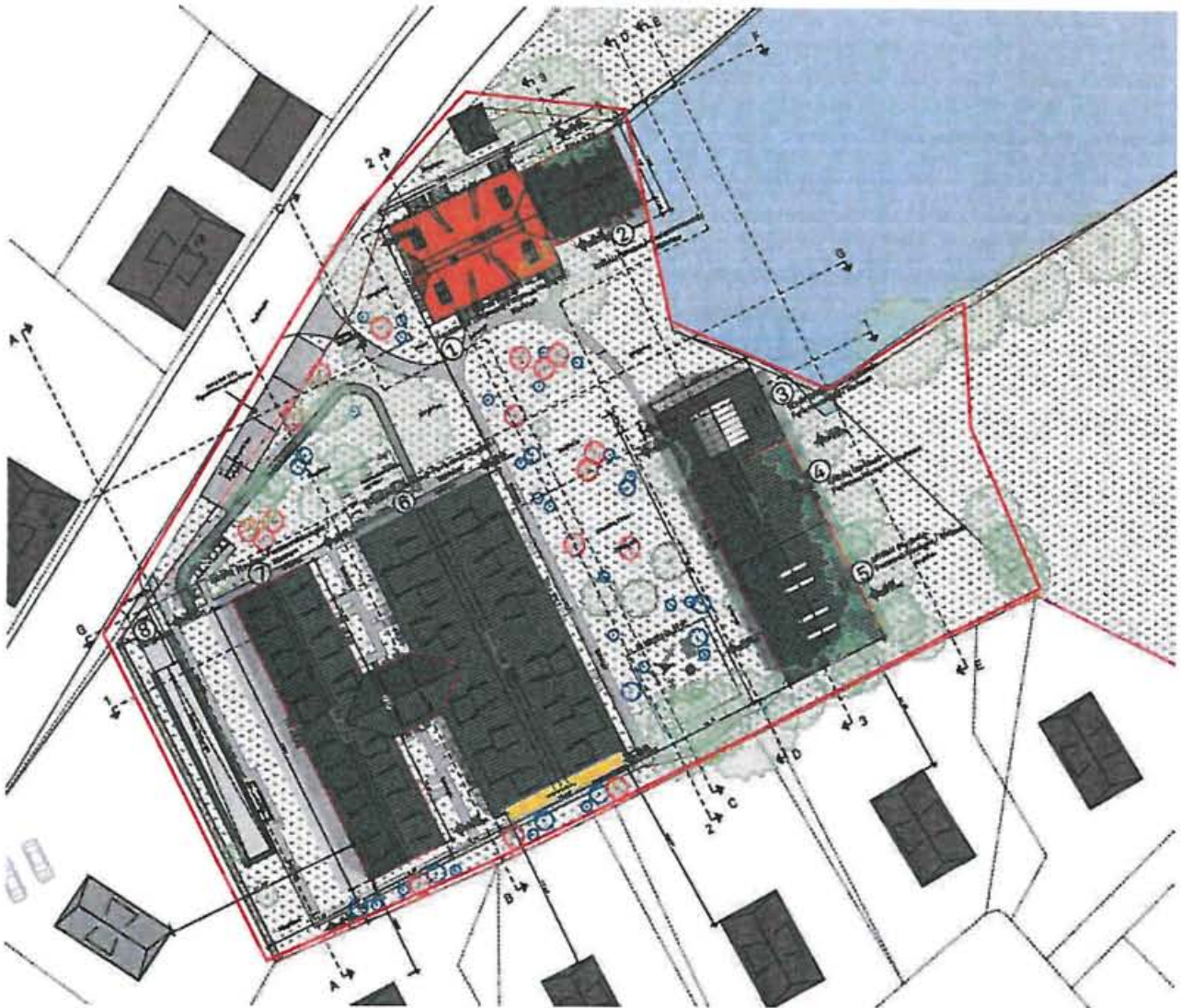


Abbildung 5: Bebauungsentwurf Dachaufsicht, Architekturbüro Bogdanov 02/2018

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Im Plangebiet soll eine Appartementhausanlage entstehen, die überwiegend Ferienwohnzwecken dienen wird. Dementsprechend wird die Mehrzahl der Einheiten als Zwei- bzw. Dreizimmerwohnungen konzipiert. Vorgesehen sind:

- Wohnhaus (Haupthaus mit neuem Anbau) 3 Wohnungen sowie eine kleine Bistroeinheit,
- Scheune (mit Anbau) 21 Wohnungen mit durchschnittlich rund 70 qm Wohnfläche,
- Schweinestall (mit Anbau) 7 Wohnungen mit durchschnittlich rund 70 qm Wohnfläche.

Angesichts der Ausrichtungen auf Wohnungen - sowie vor dem Hintergrund des örtlichen Wohnungsmarktes - ist eine überwiegend touristische Nutzung absehbar. Die Wohnungen werden in der Regel als Ferienwohnungen an wechselnde Gäste vermietet werden und damit einen gewerblichen Charakter bekommen. Nicht ausgeschlossen werden soll jedoch in untergeordnetem Umfang auch eine Eigennutzung v.a. als Freizeitwohnung (Zweitwohnungen als privates Feriendomizil). Nach der statistischen Definition (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Zensus 2011 – Gebäude und Wohnungen Land Mecklenburg-Vorpommern am 09. Mai 2011 (Ergebnisse zum Stand Mai 2013)) ist eine Freizeitwohnung eine „Wohnung, in der Personen lediglich ihre Freizeit verbringen (z. B. am Wochenende, während des Urlaubs, der Ferien usw.). Sie kann von einem privaten Eigentümer/ einer privaten Eigentümerin selbst genutzt oder dauerhaft an eine dritte Person zur Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden.“ Bereits die Tatsache, dass sich das statische Landesamt M-V mit Freizeitwohnen beschäftigt, zeigt, dass es sich um eine in Tourismusregionen regional stark verbreitete und damit wirtschaftlich relevante Nutzungsart handelt.

Die unterschiedlichen Gebäude des historischen Schulthofs werden in ihrem jeweiligen Erscheinungsbild erhalten und durch Neubauten in zeitgemäßer Architektursprache ergänzt (vgl. Abbildung 6). Wie früher wird sich der Schulthof damit als Ensemble unterschiedlicher Gebäude darstellen (hinsichtlich Typologie, Konstruktion / Material).

Die Parkierung soll in einer Tiefgarage erfolgen, die unter der großen Scheune angeordnet wird, so dass die Anlage im Inneren insgesamt frei von ruhendem Verkehr bleibt und die Freiraumstruktur des ursprünglichen Dreiseithofs wieder erlebbar wird.

Mit dem bestandsorientierten Umbau des Schulthofs wird die regional typische Siedlungsform der landwirtschaftlichen Hofstellen als historisch prägender Siedlungsbaustein erhalten.



Abbildung 6: Ansichten von Haupthaus und Schweinestall mit Anbauten (oben) und der großen Scheune (unten), Architekturbüro Bogdanov 02/2018

2.2) Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verzichtet auf die Ausweisung eines normierten Baugebiets und setzt stattdessen die Nutzungen direkt fest. Generell sind nur solche Vorhaben aus dem

Nutzungsartenkatalog zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB). Angesichts der Verpflichtung auf den Durchführungsvertrag kann der Katalog zulässiger Nutzungen nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten bestimmt werden und damit eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit offenhalten.

Die Anlage wird entsprechend des angestrebten touristischen Charakters eine überwiegende Ferienwohnnutzung erhalten. Ergänzt wird der Katalog regulär zulässiger Nutzungen um Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen zur Versorgung / Verwaltung der Anlage, Räume für freie Berufe im Sinne nach § 13 BauNVO sowie Betriebswohnungen.

Mit den ergänzenden Nutzungen sollen v.a. die Raumbedarfe einer gewerblichen Bewirtschaftung erfüllt werden. Die für eine Bewirtschaftung erforderlichen Bereiche können neben Rezeption (evtl. mit Kiosknutzung / Brötchenservice sowie), Büroräume gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche (Bibliothek, Sauna, etc.) umfassen. Eine dauerhafte, ständig bereitstehende Ansprechperson für die Gäste kann nur unter Bereitstellung einer Betriebswohnung wirtschaftlich sinnvoll ermöglicht werden.

Ergänzend sollen sonstige Wohnungen ausnahmsweise im Plangebiet zugelassen werden können, um die Option für eine Eigennutzung zu erhalten. Dabei wird es sich vor allem um Freizeitwohnungen handeln, d.h. um Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt nicht in Putzgarten haben. Allerdings sind auch temporär längerfristige Nutzungen z.B. als Altersruhesitz nicht ausgeschlossen, die gleichfalls in ihrer Standortwahl touristisch motiviert sind. Eine untergeordnete Dauer(wohn)nutzung bringt für den Schulthof eine Belebung im Winter außerhalb der Saison, wirkt damit dem Eindruck einer reinen Rolladensiedlung entgegen und verbessert die soziale Sicherheit der Anlage. Angesichts der im Umfeld bestehenden und zulässigen Wohnnutzung können einzelne dauerhaft genutzte Wohnungen im Schulthof zudem Konflikten vorbeugen, indem sie eine Kontrolle der Urlauber bewirken und menschlichem Fehlverhalten durch engere soziale Kontakte einen Riegel vorschieben. Um den untergeordneten Umfang der Freizeitnutzung (Eigennutzung) abzusichern, wird diese Nutzung nur mit Ausnahmeverbehalt zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestandsorientiert entsprechend der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorfteich“ mit GRZ 0,35 festgelegt. Bezogen auf das gesamte Baugrundstück bleibt die zugelassene Dichte damit unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Ferienhausgebiete ebenso wie für allgemeine Wohngebiete und stellt eine gute Wohnqualität sicher.

Die Geschossigkeit wird vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Bestandsgebäude festgesetzt, wobei auch die maximal zulässige Firsthöhe abschnittsweise differenziert wird, um die optische Gewichtung der einzelnen Gebäude beizubehalten. Dominierender Baukörper soll weiterhin die große Scheune mit einer Firsthöhe von 35,0 m HN (im Bestand 33,95 m HN) bleiben, gefolgt von dem historischen Wohnhaus an der Dorfstraße mit 33,0 m HN (im Bestand 32,65 m HN). Der Schweinestall sowie der Anbau an die große Scheune ordnen sich mit 31,0 m HN den prägenden Gebäuden auf dem Schulthof unter.

Eine gewisse Möglichkeit zur Erhöhung der historischen Firsthöhen ist dabei nicht zuletzt durch die Belange des Klimawandels und der dadurch motivierten, zunehmend dickeren Wärmedämmungen begründet, die evtl. eine Aufdoppelung der Dachkonstruktion erforderlich machen können (vgl. etwas auch die Regelung in § 248 BauGB).

Angesichts des angestrebten dörflichen Charakters der Anlage, der maßgeblich durch die befestigten Hofflächen geprägt wird, ist für die erforderlichen Nebenflächen (Zufahrt, Pkw-Stellplätze) eine von § 19 (4) BauNVO abweichende Regelung vorzusehen. Ausgehend von der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Ferienhausgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete wird für Nebenflächen (Stellplätze, Nebenanlagen, unterirdische Bauteile) eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 8 LBauO M-V zu begrünen oder zu bepflanzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche, festgesetzt durch Baugrenzen, orientiert sich an der räumlichen Struktur des Dreiseithofs. Grundsätzlich wird ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Grenzen

der Nachbargrundstücke berücksichtigt, so dass bei Wandhöhen bis 7,5 m der erforderliche Abstand nach § 6 LBauO M-V eingehalten wird. Um eine beherrschende Wirkung auf das angrenzende Grundstück zu verhindern, wird im Bereich der großen Scheune mit dem Baufenster ein Abstand von gut 4,0 m zugrunde gelegt, was eine Verschiebung der Scheune um rund 1,0 m nach Norden (bzw. alternativ deren Kürzung) bedeutet. Da es sich bei der tragenden Konstruktion der Scheune um eine Fachwerkkonstruktion handelt, ist die Änderung der Kubatur bautechnisch mit verhältnismäßig geringem Aufwand umsetzbar.

Außerhalb der Baufenster können Nebenanlagen sowie flächige, nicht raumbildende Anlagen zugelassen werden, die in den Abstandsflächen regelmäßig zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Stellplätze: Stellplätze und ihre Zufahrten, mit denen ein Abstand von 2,0 m zu den straßenseitigen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen einzuhalten ist. Damit soll Raum für eine Begründung zur Abschirmung sowohl gegenüber der Straße als auch den Nachbargrundstücken gesichert werden.

Mit einer Gebäudelänge von knapp 35 m entspricht das Bestandsgebäude der offenen Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand). Die Gebäudelänge wird durch die Baufensterausweisung bestandsorientiert begrenzt, so dass anders als im Bebauungsplan Nr. 1 eine offene Bauweise ausgewiesen werden kann.

2.2) Erschließung

2.2.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Dorfstraße erschlossen.

Angesichts der vergleichsweise geringen Anzahl an Wohnungen ist auch zukünftig nur mit einem mäßigen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Geht man für die Ferienhausnutzung von einer Vollbelegung aus und unterstellt durchschnittlich 4 Fahrten / Einheit, resultiert daraus eine Belastung von nur wenig über 120 Kfz-Bewegungen / 24 Stunden. Im Zeitraum nachts ist dabei nur von sehr geringem Verkehr auszugehen (0,09 Bewegungen / Stellplatz in der ungünstigsten Nachtstunde, vgl. Tab 33, Bayerische Parkplatzlärmstudie – 6. Auflage 2007). Die danach zu erwartende geringe Nutzungsfrequenz gerade auch in der Nachtzeit begründet für sich nicht die Befürchtung von Gesundheitsstörungen oder sonst wohnunverträglichen Beeinträchtigungen.

2.2.2) Ver- und Entsorgung

Die medientechnische Erschließung in der Ortslage Putgarten wurde in den letzten Jahren grundlegend erneuert. Das Plangebiet ist komplett erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung können mit Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in der Dorfstraße erfolgen.

Grundsätzlich soll Niederschlagswasser gemäß § 55 (2) WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der ZWAR unterhält dort keine dementsprechenden Anlagen. Die in der Verkehrsfläche liegende Leitung dient ausschließlich der Straßenentwässerung. Auf Grund des angrenzenden Teiches bietet sich eine grundstücksbezogene Niederschlagswasserbeseitigung über eine kanalgebundene private Anlage mit Ableitung in dieses Gewässer an.

Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde kann das unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen, Gehwegen usw.) in den Teich abgeleitet werden, wenn der Eingriff in das Biotop so gering wie möglich gehalten wird, beispielsweise mit schadloser Einleitung in den nahegelegenen Uferbereich. Die Lage und Ausbildung der Einleitestelle sollte in einem Vororttermin abgestimmt werden. Im Zuge der Antragstellung ist der Nachweis auf den Anfall von unverschmutztem Niederschlagswasser (DWA M 153) und der Nachweis des erforderlichen Speichervermögens zu führen. Eine derartige Einleitung von Niederschlagswasser bedarf der wasser-

rechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Grundsätzlich ist der ZWAR als Entsorgungspflichtiger Antragsteller.

Löschwasser kann in der Ortslage Putgarten allgemein nicht vollständig über das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Ein Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz für die Dauer von 2 Stunden ist nur in Höhe von 24 m³/h möglich.

Zur Sicherung der erforderlichen Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden für den gesamten nördlichen Bereich der Ortslage (Straßen *Arkonablick*, *Schulweg*, *Vitter Weg* und Teile der Straßen *Am Nordstrand* und *Dorfstraße*) soll durch die Gemeinde außerhalb des Plangebiets auf einem gemeindeeigenen Grundstück am Dorfteich ein unterirdischer Löschwassertank errichtet werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Ggf. wird es notwendig, eine neue Transformatorenstation zu errichten. Diesbezüglich benötigt der Versorgungsträger einen Flächenbedarf von ca. 20 m², der bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen ist.

Die telekommunikationstechnische Erschließung kann durch Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erfolgen. Da es sich um ein Ferienhausgebiet, also um nicht dauerhaft genutzten Wohnraum handelt, hat die Deutsche Telekom keine Universaldienstverpflichtung.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen in der aktuellen Fassung durch den Landkreis 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.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz. Die zulässige Gebäudegrundfläche entspricht angesichts der übernommenen GRZ von 0,35 sowie der beibehaltenen Abgrenzung des Baugebiets der bisher zulässigen Bebauung.

Nutzung	Größe	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
Plangebiet / Baugrundstück	4.876 qm	0,35	1.707 qm	2.926 qm
Gesamt	4.876 qm		1707 qm	2.926 qm

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit dem Vorhaben Umnutzung eines Bestandsgebäudes als Ferienhausanlage werden der Fremdenverkehr als regional wichtigster Branche gestärkt und Flächen für die Tourismuswirtschaft bereitgestellt. Die fremdenverkehrliche Ausrichtung entspricht der Lage in einem raumordnerisch ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Lage im Siedlungsgebiets sowie der relativen Nähe von Nationalen Schutzgebieten und -objekten (LSG, ges. geschütztes Biotop) zu berücksichtigen. Mit der Planung werden keine erheblichen zusätzlichen Ein-

griffe vorbereitet, es besteht Baurecht nach § 30 BauGB auch für Beherbergungsbetriebe in ähnlicher Größenordnung. Mit der Umnutzung brachgefallener Siedlungsbereiche werden die Vorgaben eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie Fläche gemäß § 1a BauGB und damit die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt.

Da eine überwiegende Nutzung als Ferienwohnungen anzunehmen ist, werden bei rund 30 Wohnungen mit je 4 Betten mit rund 120 Betten insgesamt die Grenzwerte nach Nr. 30 Anhang LUVPG M-V i.V. m. Nr. 18.1.2 UVPG überschritten, so dass unabhängig von der rechtlichen Ausgangslage des Plangebiets eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

Angesichts der Lage angrenzend an die Dorfstraße sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen zu erwarten. Die medientechnische Erschließung ist über die bestehenden Leitungsnetze gegeben.

Neben den öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Dabei sind die Belange der Nachbarschaft sowie des Grundstückseigentümers / Vorhabenträgers zu berücksichtigen.

Nachbarbelange sind vor allem hinsichtlich der Änderung der Art der zulässigen Nutzung im Plangebiet zu beachten. Allein, dass ein bisher ungenutztes Grundstück neu und evtl. auch größer bebaut werden kann, ist nicht erheblich. Auch eine andersartige Baustruktur (mit historisch bedingt größeren Baukörpern im Bereich des Schulthofs) begründet an sich keine erhebliche Betroffenheit nachbarlicher Belange, zumal die gesetzlichen Grenzabstände nach § 6 LBauO M-V sicher eingehalten werden.

Hinsichtlich möglicher Störungen durch Emissionen ist dabei auf die bisherige planungsrechtliche Einstufung der Nachbarschaft abzustellen. Das direkt angrenzende nähere Umfeld des Plangebiets ist als Bestandteil des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Am Dorfteich“ als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Die Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite (insb. Dorfstraße 5 bis 7) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Ortslage“, der gemäß 1. Änderung ein sonstiges Sondergebiet „Tourismus und Wohnen“ festsetzt. Zulässig sind hier neben Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienhäusern/ Ferienwohnungen sowie Wohngebäuden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus können ausnahmsweise sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, die in allgemeinen Wohngebieten auch ausnahmsweise nicht mehr zulässig wären. In der Begründung wurde ausgeführt, dass die hohe Fußgängerfrequenz (Besucher von Kap Arkona) die wirtschaftliche Voraussetzung für die fremdenverkehrsorientierten Gewerbetreibenden (Handel, Kunsthandwerk, Gastronomie, touristische Dienstleistungen) ist. Damit geht der Bebauungsplan für das Sondergebiet von Nutzungen aus, die nicht mehr der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets entsprechen, sondern bereits den Charakter gemischt genutzter Gebiete aufweisen.

Nach Beiblatt zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI) tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB sowie nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 50 dB bzw. 45 dB vorzusehen, wobei bei zwei angegebenen Nachtwerten der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gilt. Aufgrund der in Dorfgebieten prägenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen sind hier deutliche Lärm- und vor allem Geruchsmissionen hinzunehmen.

Die Ferienwohnanlage wird als gewerbliche Einrichtungen nach TA-Lärm zu beurteilen sein. Relevant ist dabei vor allem der durch Fahr- und Parkvorgänge entstehende Lärm. Aufgrund der Abschirmung der Stellplätze in einer Tiefgarage werden Immissionskonflikte jedoch bereits im Ansatz verhindert. Ohne oberirdische Anordnung größerer Stellplatzanlagen ist eine Überschreitung des Maximalpegelkriteriums nachts durch das Schlagen der Autotüren als maßgebliche Emissionsquelle nicht zu erwarten, so dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in Konkretisierung der DIN 18005 erlassenen Grenz- und Orientierungswerte der TA-Lärm überschritten

werden könnten. Bei der geplanten Ferienhausnutzung handelt es sich gemäß § 13a BauNVO₂₀₁₇ um einen Gewerbebetrieb, der heute in Dorf- oder Mischgebieten in der Regel allgemein zulässig ist. Hinsichtlich der möglichen Lärmauswirkungen ist im vorliegenden Fall insbesondere die Tiefgarageneinfahrt zu berücksichtigen. Vor allem im Zeitraum nachts ist dabei jedoch nur von vereinzelten Fahrten auszugehen; unterstellt man mit der Bayerischen Parkplatzlärmstudie 0,09 Bewegungen / Stellplatz in der ungünstigsten Nachtstunde (vgl. Tab 33, Bayerische Parkplatzlärmstudie – 6. Auflage 2007), so ergeben sich bei etwas über 30 Parkplätzen gerade einmal drei Ein- / Ausfahrten. Eine vertiefende Untersuchung kann sinnvollerweise erst unter Berücksichtigung spezifischer Parameter im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, dabei ist v.a. die Beschaffenheit der Seitenwände der Rampe (Schallabsorption), die Anordnung des Rollltores sowie der Rinne zugrunde zu legen. Auf die Pflicht zur Minderung nach 4.1 TA-Lärm ist hierbei ausdrücklich hinzuweisen (Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

- a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind, und
- b) nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden).

Mit der erstmaligen Zulassung von Ferienwohnungen reagiert die Gemeinde auf den Strukturwandel (von Landwirtschaft zu Tourismus) und berücksichtigt eine in der Umgebung regelmäßig ausgeübte, aber bislang rechtlich nicht zulässige Nutzung. Derzeit wären auch im Plangebiet nach den Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Dorfteich“ keine Ferienhäuser, wohl aber Beherbergungsbetriebe jeglicher Größen zulässig.

Die angrenzenden Bereiche sind durch Wohngebäude mit Wohn- und Ferienwohnnutzung geprägt; die Ferienhäuser verfügen jedoch nicht über ordnungsgemäße Baugenehmigungen und sind nach der Rechtsprechung des OVG Greifswald in einem Dorfgebiet nach alter BauNVO auch materiell derzeit nicht genehmigungsfähig. In der an das Plangebiet angrenzenden Straße *Arkonablick* wurden auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Dorfteich“ seinerzeit durch einen Bauträger kleine rohrgedeckte Wohnhäuser errichtet, die großteils auf Grundlage der damaligen §§ 62 bzw. 64 LBauO M-V im Freistellungsverfahren als Ferienhaus angezeigt und damit ohne aktuelle Baugenehmigung genutzt werden. Auch im Bereich an der Dorfstraße nördlich des Plangebiets ist in größerem Umfang eine Nutzung als Ferienhaus einschlägig (z.B. für Dorfstraße 12, Schulweg 1, 3, 5, 6a).

Die Gemeinde ist zu dem Ergebnis gekommen, dass mit dem Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auch für das restliche Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Dorfteich“ die Nutzung als Dorfgebiet (MD) nicht mehr der zutreffend ist. Der Gebietscharakter als MD kann insgesamt nicht mehr erreicht werden, da auch zukünftig nicht mit einer Wiederansiedlung landwirtschaftlicher Hofstellen im Siedlungsbereich zu rechnen ist. Angesichts zersplitterter kleinteiliger Eigentumsverhältnisse stehen weder entsprechende Flächen zur Verfügung, noch ist angesichts der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe im Gemeindegebiet ein Bedarf für weitere Hofstellen / Betriebe erkennbar. Alle ehemals dem früheren Schultzhof zugehörenden Ackerflächen werden von dem in der Gemeinde Putgarten in Fernlütkevitz ansässigen landwirtschaftlichen Unternehmen mit bewirtschaftet.

Um die Funktionslosigkeit der Dorfgebietsausweisung insgesamt abzuwenden, soll daher auch für die angrenzenden Bereiche des MD, in welchem Ferienwohnungen derzeit ohne bauordnungsrechtliche Genehmigungen betrieben werden, das bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Dorfteich“ dokumentierte städtebauliche Planungsziel konsequent weiterverfolgt werden soll (als 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Dorfteich“). Für die Zukunft ist daher davon auszugehen, dass auch in der Nachbarschaft eine zulässige Ferienhausnutzung prägend sein wird, so dass die Ferienwohnanlage im Plangebiet funktional keinen Fremdkörper darstellen wird.

Grundsätzlich sind durch Einführung des Ferienwohnens keine erheblichen Nutzungskonflikte zu erwarten – erst recht nicht im Vergleich mit den bisher zulässigen landwirtschaftlichen und ge-

werblichen Nutzungen. Eine ferienmäßige Nutzung durch Vermietung an kurzfristig wechselnde Gäste stellt privat-rechtlich eine grundsätzlich bestimmungsgemäße Nutzung einer Wohnung dar und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010): „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)“. Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden. Auch fehlt jeder Anhaltspunkt, dass sich Feriengäste (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) allgemein (d.h. nicht im Einzelfall) rücksichtsloser verhalten als Dauerbewohner. Diese Einschätzung entspricht der städtebaulichen Bewertung der Ferienwohnnutzung, wenn reine Ferienhausgebiete nach DIN 18005 den allgemeinen Wohngebieten hinsichtlich ihrer immissionsrechtlichen Schutzwürdigkeit gleichgestellt werden.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Der Darstellung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in den Kapiteln 1 und 2 der Begründung dargestellt sind. Sie konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Die Darstellung greift auf die für das Vorhaben vorliegende allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zurück, die im Anhang wiedergegeben ist.

Das Plangebiet umfasst den Gebäudebestand des Schutzhofs, für den Baurecht im Rahmen des Bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Am Dorfteich“ besteht. Als Basisvariante wird daher eine unveränderte Umsetzung des bestehenden Baurechts berücksichtigt (Ausweisung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, GRZ 0,35).

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung vor allem durch zusätzliche befestigte Gebäude- und Freiflächen auf bis zu 2.926 qm und damit 60% des 4.876 qm großen Baugrundstücks zunehmen. Die Zunahme resultiert ausschließlich aus einer Ausweitung der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenflächen über das reguläre Maß nach § 19 (4) BauNVO hinaus. Das geplante Baugrundstück entspricht der bisher ausgewiesenen Baugebietsfläche gemäß des Bebauungsplans Nr. 1. Die zulässige GRZ von 0,35 wird übernommen. Hinsichtlich der Höhe entspricht das Vorhaben dem Bestand und wird daher die Erscheinung / Silhouette des Ortes nicht negativ verändern.
- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Planung nur zu untergeordneten Auswirkungen. Durch das Vorhaben wird sich die Zahl der in der Gemeinde angebotenen Beherbergungskapazität um rund 120 Betten erhöhen. Auch bisher ist jedoch bereits eine Beherbergungsnutzung in ähnlichem Umfang zulässig.
Die Gemeinde Putgarten als staatlich anerkannter Erholungsort ist eingebunden in ein gut ausgebautes touristisches Rad- und Wanderwegenetz, das nicht zuletzt durch Tagesgäste der umliegenden Fremdenverkehrsorte stark frequentiert wird. Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Nutzungsdruck auf angrenzende Naturbereiche spürbar verändert.
Auf Grund der innerörtlichen Lage ist die Erschließung über die bestehenden öffentlichen Netze gewährleistet (Straßen, Kanalisation).
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungs-

vorschrift zum Schutz gegen Baulärm) vor allem im Vergleich mit den Auswirkungen der derzeit zulässigen Bebauung als nicht erheblich eingeschätzt und können auch angesichts der Kurzfristigkeit insgesamt vernachlässigt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Bauzeiten und Bauvorbereitung sind zu berücksichtigen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit der Planung wird eine Umnutzung und bauliche Verdichtung des brachgefallenen Schulthofs mit einer Ferienhausanlage vorbereitet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Planung würde der Bereich nach den Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Am Dorfteich“ bebaut werden. Zulässige wären u.a. Beherbergungsbetriebe jeglicher Größe, Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen.

Eingriffsermittlung: Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Der Baumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Merkmale	Status	empf. Umgang
1	Pyrus calleryana „Chanticleer“	65	Alleebaum (außerhalb)	§ 19	E
2	Pyrus calleryana „Chanticleer“	70	Alleebaum (außerhalb)	§ 19	E
3	Pyrus calleryana „Chanticleer“	65	Alleebaum (außerhalb)	§ 19	E
4	Fraxinus excelsior	200	Totholz, Astausbrüche, ausladend, sparriger Wuchs	§	F
5	Fraxinus excelsior	210	Totholz, Astausbrüche, ausladend, sparriger Wuchs	§	F
6	Tilia cordata	130	Kopfbaum	§	E
7	Tilia cordata	175		§	E
8	Tilia cordata	150	Kopfbaum	S	E
9	Aesculus hippocastanum	290	Kernfaul, nicht verkehrssicher	§	F (V)
10	Juglans regia	95		S	F
11	Ulmus minor	62	strauchartig	S	F
12	Fraxinus excelsior	185	lichte Krone, viel Totholz	§	F
13	Fraxinus excelsior	200	reduzierte, sparrige Krone durch übermäßigen Efeubewuchs	§	F
14	Acer spec.	94	sparriger Wuchs	S	F
15	Fraxinus excelsior	200	reduzierte, sparrige Krone durch übermäßigen Efeubewuchs	§	F
16	Fraxinus excelsior	130	reduzierte, sparrige Krone durch übermäßigen Efeubewuchs	§	F
17	Fraxinus excelsior	120		§	F
18	Fraxinus excelsior	157		§	F
19	Malus spec.	94	Standort nicht zugänglich	-	F
20	Fraxinus excelsior	210	Triesel	§	F

21	Fraxinus excelsior	155		§	F
22	Fraxinus excelsior	94	kein Leittrieb ausgebildet, Schaft krumm	S	F
23	Fraxinus excelsior	115		§	
24	Fraxinus excelsior	215		§	
25	Populus tremula	190		S	F
26	Fraxinus excelsior	95		S	F
27	Fraxinus excelsior	145		§	F
28	Populus tremula	290	Kernfahl langer Stammriss, nicht verkehrssicher	S	F (V)
29	Fraxinus excelsior	2x55		§	F
30	Fraxinus excelsior	63		S	F
31	Fraxinus excelsior	125		§	F
32	Fraxinus excelsior	63		S	F
33	Fraxinus excelsior	35		-	F
34	Fraxinus excelsior	94		S	F
35	Fraxinus excelsior	94		S	F
36	Fraxinus excelsior	63		S	F
37	Fraxinus excelsior	63		S	F
38	Fraxinus excelsior	63		S	F
39	Fraxinus excelsior	94		S	F
40	Fraxinus excelsior	125		§	F
41	Fraxinus excelsior	125		§	F
42	Fraxinus excelsior	125		§	F
43	Fraxinus excelsior	125		§	F
44	Fraxinus excelsior	157		§	F
45	Fraxinus excelsior	125		§	F
46	Fraxinus excelsior	125		§	F
47	Fraxinus excelsior	35	mit Zaun verwachsen	-	
48	Fraxinus excelsior	63	mit Zaun verwachsen	S	
49	Fraxinus excelsior	63	mit Zaun verwachsen	S	
50	Fraxinus excelsior	63	mit Zaun verwachsen	S	
51	Fraxinus excelsior	35	mit Zaun verwachsen	-	
52	Fraxinus excelsior	63	mit Zaun verwachsen	S	
53	Fraxinus excelsior	63	mit Zaun verwachsen	S	
54	Fraxinus excelsior	35	mit Zaun verwachsen	-	
55	Fraxinus excelsior	63	mit Zaun verwachsen	S	
56	Fraxinus excelsior	94	außerhalb	S	
57	Fraxinus excelsior	160	außerhalb	§	
58	Fraxinus excelsior	75	außerhalb	S	
59	Fraxinus excelsior	63	außerhalb	S	
60	Fraxinus excelsior	190	außerhalb	§	
61	Fraxinus excelsior	130	außerhalb	§	
62	Fraxinus excelsior	95	außerhalb	S	

63	Fraxinus excelsior	130	außerhalb	§	
64	Fraxinus excelsior	70	außerhalb	S	
65	Fraxinus excelsior	90	außerhalb	S	
66	Fraxinus excelsior	100	außerhalb	§	
67	Fraxinus excelsior	170	außerhalb	§	
68	Salix spec.	145	außerhalb	§	
69	Fraxinus excelsior	120		§	F
70	Fraxinus excelsior	110		§	F
71	Fraxinus excelsior	125		§	F
72	Fraxinus excelsior	240		§	F
73	Prunus avium	85		-	F

- S** Schutz nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Putgarten
§ Schutz nach § 18 NatSchAG M-V / § 19 Schutz nach § 19 NatSchAG M-V
F Fällung / E Erhalt aus Gründen des Ortsbildes
V nicht verkehrssicher
***** Standort nicht zugänglich

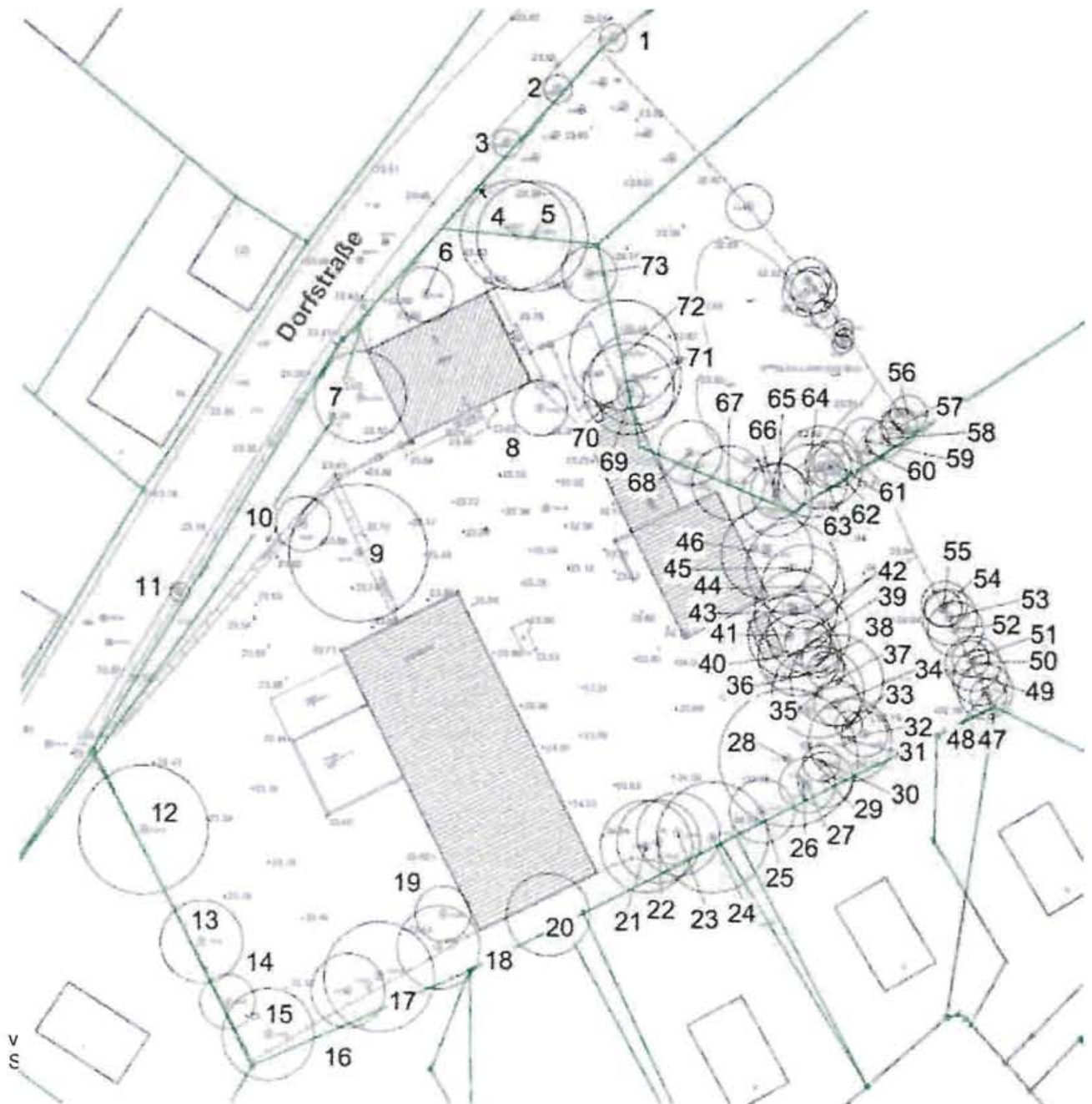


Abbildung 7: Baumbestand

Im Zuge der Bebauung sind bei Ausschöpfung der Baufenster Baumverluste unumgänglich. Der bisher wirksame Bebauungsplan Nr. 1 enthält Erhaltungsgebote für die Bäume 4, 5, 6, 7, 8, 9 sowie einen flächigen Schutz für einen Teil des Eschenbestands (Bäume 21-34, 47-60).

Die Erhaltungsgebote für die Bäume 6, 7, 8 werden beibehalten, Baum 9 ist aufgrund Kernfäule nicht verkehrssicher und muss entfernt werden. Auf den Schutz des Eschenbestandes (Baum 4, 5 und flächiges Erhaltungsgebot) wird angesichts des weitgehend schlechten Zustands verzichtet.

Der Baumschutz ist durch § 18 NatSchAG M-V sowie Baumschutzsatzung der Gemeinde Putgarten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich. Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei grundsätzlich Vitalitätszustand und Standort des Baumes zu berücksichtigen sind. Hierbei sind in Anlehnung des Baumschutzkompensationserlasses folgende Richtwerte zu beachten:

- Stammumfang 100 bis 150 Zentimeter: ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang >150 bis 250 Zentimeter: zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang über 250 Zentimeter: drei Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe.

Gemäß Baumschutzsatzung sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 Metern gemessen in 1,00 Metern Höhe über dem Erdboden geschützt. Geschützt sind auch mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge 0,5 Meter beträgt und wenn einer der Stämme einen Umfang von mindestens 0,3 Metern hat. 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 0,50 bis 0,75 m: ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 0,16 bis 0,18 m in 1,00 m Höhe,
- Stammumfang 0,75 bis 1,50 m: zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 0,16 bis 0,18 m in 1,00 m Höhe
- Stammumfang über 1,50 m: für jeweils weitere 0,75 m Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindeststammumfang von 0,16 bis 0,18 m in 1,00 m Höhe.

Das Kompensationserfordernis für Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile wie Bäume gründet auf § 29 (2) BNatSchG. Nach allgemeiner Kommentarlage (vgl. Lütkes/Ewer, Kommentar zum BNatSchG, S. 310) ist dabei nicht vorzusehen, dass in jedem Fall die Entfernung eines Baumes zwingend immer eine Ersatzpflanzung erfordert. „Die Entscheidung über die Anordnung einer Ersatzpflanzung erfordert vielmehr eine abwägende Einzelfallprüfung unter Würdigung der von der von dem betroffenen Baum u.a. nach seinem Zustand, Alter und Standort ausgehenden Wohlfahrtswirkung einerseits und den mit der Unterschützstellung bzw. deren Fortführung in Form der Ersatzpflanzung zu verbindenden Belastungen für den privaten Eigentümer andererseits (OVG Münster, NuR 1999, 526 ff.).“ Diese Einzelfallprüfung obliegt der Unteren Naturschutzbehörde als Genehmigungsbehörde.

Der Eingriff in den geschützten Baumbestand betrifft (außer den nicht verkehrssicheren Bäumen 9 und 28) im Wesentlichen den dichtgewachsenen Eschenbestand am Rand des Grundstücks und damit voraussichtlich folgende Bäume:

Stammumfang in cm	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung		vorr. Anzahl Bäume als Kom-
----------------------	---	--	--------------------------------

			pensation
50-75	11, 30, 32, 36, 37, 38	je 1	6
75-150	10, 14, 16, 17, 19, 22, 26, 27, 29, 31, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 69, 70, 71	je 2	44
>150-225	4, 5, 12, 13, 15, 18, 20, 21, 25, 44	je 3	30
> 225	72	je 4	4
Gesamt			84

Sofern die zuständige Naturschutzbehörde nicht aufgrund des schlechten Zustands sowie der engen Stellung in der erforderlichen Einzelfallprüfung von den generellen Richtwerten nach gemeindlicher Satzung abweicht, ist mit einer Ersatzpflanzung von bis zu 84 Einzelbäumen zu rechnen. Die Ersatzpflanzung ist vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Arten auszuführen.

Die im Zuge der weiteren Entwicklung erforderlich werdenden Baumfällungen sind entsprechend zu beantragen. Der Eingriff entsteht erst mit der tatsächlichen Fällung. Das Maß eines erforderlichen Ausgleichs wird durch die zuständige Behörde festgesetzt; die Ersatzpflanzungen werden als Auflage in der Fällgenehmigung rechtlich abgesichert.

Hinweise für die Umsetzung: Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden. Der seit Jahren ungenutzte Gebäudebestand bietet ein gutes Potenzial als Sommerquartier für Fledermäuse. Auch Vögel (Kulturfolger) finden in Gebäudenischen bzw. dem umfangreichen Gehölzbestand Nistmöglichkeiten. Entsprechend der Biotopausstattung des Plangebiets ist ersichtlich, dass besonders die Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse und Vögel beachtet werden müssen, da eine Betroffenheit bei Umbau-, Sanierungs-, Abriss- oder Baumfällarbeiten nicht ausgeschlossen werden kann. Zudem ist die Artgruppe der Amphibien aufgrund der Lage zweier Baufenster in der Nähe eines vorhandenen Teichs zu beachten.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei Baumaßnahmen die folgenden Maßnahmen vorzusehen:

Die Artenschutzbelange sind zur Sicherstellung einer konfliktfreien Umsetzung während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern. Grundsätzlich ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Gehölze und Gebäude in Hinblick auf die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Vermeidungsmaßnahme Europäische Vogelarten allgemein

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Zum Schutz des Brutgeschehens sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Tötungen brütender Altvögel oder nichtflügger Jungvögel sind durch den gesetzlich vorgegebenen Rodungszeitraum ausgeschlossen.

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse und Gebäudebrüter

Die Umsetzung der Maßnahmen an oberirdischen Gebäudeteilen sollte vorzugsweise im Zeitraum vor Mitte August bis Mitte Oktober beginnen. Als vorbereitende Maßnahmen sollten vor dem Umbau/ der Sanierung/ dem Abbruch generell alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quarterbereiche (Bleche, Verkleidungen, Holzverschalungen etc.) per Hand entfernt werden; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei möglichst zu vermeiden. Nicht besetzte Vogelnester sollten entfernt und eine Neubesiedelung für die Bauphase unterbunden werden.

Vermeidungsmaßnahme Amphibien

Um baubedingte Beeinträchtigungen von evtl. in die östlichen Baufelder einwandernden Amphibien zu vermeiden, ist während der Bauphase eine Einwanderung von Amphibien in den Baubereich zu verhindern. Hierzu kann vor Beginn der Baumaßnahmen eine provisorische Amphibien-
schutzanlage (Krötenzaun) aufgestellt werden, welcher regelmäßig zu kontrollieren ist. Gefundene Individuen sind umzusetzen.

Der Zaun sollte eine Höhe von mindestens 50 cm besitzen und aus undurchsichtigem Kunststoffgewebe oder armierten Kunststoffbahnen (UV-beständig) bestehen. Je 100 m Zaunlänge sind 30 - 50 Haltestäbe zu verwenden und der Zaun ist 10 - 15 cm tief einzubauen, um ein Untergraben zu verhindern. Bei der Errichtung sind Fugen am Boden oder an den Zusammenstößen der Zaunbahnen zu vermeiden. Um einem Überklettern des Zaunes vorzubeugen, hat der Zauneinbau in leichter Schrägstellung zur Anwanderungsrichtung zu erfolgen.

Mit Umsetzen der Maßnahme wird ein Eintreten des Verbotstatbestandes verhindert.

Bei Umsetzung der dargelegten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann das für die Brutvogelfauna, die Fledermäuse und die Amphibien verbleibende Restrisiko soweit vermindert werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen nicht zu erwarten ist.

Fazit Vorprüfung des Einzelfalls: Durch die Nachverdichtung des Siedlungsbereichs erfahren die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere, Klima/Luft sowie Natur und Landschaft keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im Vergleich zur Ausgangslage.

Zusammenfassend ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Putgarten, November 2018

Anhang: allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

1.1.1.) Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Schultzhof“ der Gemeinde Putgarten soll die Umnutzung des Schultzhofs in eine Appartementhausanlage mit überwiegend Ferienwohnnutzung mit rund 30 Wohnungen bzw. rund 120 Betten ermöglicht werden.

Nach Nr. 18.1.1 der Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben zum UVPG ist für den Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 oder mehr oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 200 oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Von 100 bis weniger als 300 Betten ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. In Gebieten nach §§ 30 oder 34 BauGB ist bei Erreichen der Schwellenwerte einheitlich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Auch nach Nr. 30 der Anlage 1 zum Landes-UVP-Gesetz ist für die o.g. Vorhaben auch unabhängig von der Lage im Außenbereich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3 Absatz 6 Satz 1) erforderlich.

Um das baulich vergleichsweise kleine Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen fassen zu können, greift die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls neben den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Schultzhof“ ergänzend auf den vorliegenden Hochbauentwurf des Architekturbüros Bogdanov mit Stand Februar 2018 zurück.

1.1.2.) Merkmale des Vorhabens

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Schultzhof“ der Gemeinde Putgarten ermöglicht die Errichtung einer Appartementhausanlage mit überwiegend Ferienwohnnutzung mit rund 30 Wohnungen bzw. rund 120 Betten durch Umnutzung und Ergänzung einer ehem. landwirtschaftlichen Hofstelle. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt hierzu für das 4.876 qm große Im Baugrundstück Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 1.707 qm zur Nutzung u.a. als Ferienwohnungen / -häuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, Schank- und Speisewirtschaft, Anlagen zur Versorgung / Verwaltung der Anlage einschließlich Läden bis 100 qm, Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zu.

Nach dem vorliegenden Hochbauentwurf verteilen sich die Nutzungen in verschiedene Gebäude, die sich räumlich an dem Bestand des bestehenden Schultzhofs orientieren. Die für die Nutzung erforderlichen rund 30 Stellplätze werden in einer Tiefgarage errichtet und über eine Rampe am westlichen Rand des Plangebiets von der Dorfstraße aus erschlossen.

Es erfolgt ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserkanalisation es ZWAR.

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase
<u>1 Größe des Vorhabens</u> Appartementhausanlage mit überwiegender Ferienwohnnutzung mit rund 30 Wohnungen bzw. 120 Betten Oberirdisch ein- bis zweigeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von ca 1.707 qm, bzw. einer zulässigen Gesamtversiegelung von 60% des 4.876 qm großen Baugrundstücks	<u>Bauphase:</u> - temporäre Lärm- und Lichtemissionen sowie visuelle Störung durch den Baustellenbetrieb <u>Betriebsphase:</u> - Störwirkungen durch menschliche Präsenz, Licht- und Bewegung im Gelände - gegenüber Basisvariante keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase
<u>2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten</u>	<p><u>Bauphase:</u> Weitere Planungen mit umfangreichen Bautätigkeiten im unmittelbaren Umfeld sind nicht bekannt</p> <p><u>Betriebsphase:</u> keine, touristische Nutzungen sind prägend im Ort und im Plangebiet nach § 30 BauGB zulässig (Beherbergungsbetrieb als Basisvariante)</p> <p>- Putgarten ist eingebunden in ein gut ausgebautes touristisches Rad- und Wanderwegenetz, das auch durch Tagesgäste frequentiert wird. Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Nutzungsdruck auf angrenzende Naturbereiche spürbar verändert.</p>
<u>3 Nutzung Natürlicher Ressourcen</u> Fläche: Flächenentzug	<p><u>Bauphase:</u> Das Vorhaben beansprucht eine bereits baulich vorgenutzte Fläche nach § 30 BauGB innerhalb der Ortslage</p> <p><u>Betriebsphase:</u> kein weiterer Flächenentzug gegenüber Basisvariante</p>
Boden: Versiegelung, Verdichtung, Nutzungsänderung, Bodenabtrag / -auftrag, Entwässerung, Eintrag von Schadstoffen	<p><u>Bauphase:</u> Herstellung des Gebäudes sowie flächiger Versiegelungen im Rahmen der Zulässigkeit des Bebauungsplans. Bauarbeiten ausschließlich in bereits gestörtem Boden.</p> <p>- temporäre Beanspruchung von Flächen im Arbeitsbereich (Arbeitsstreifen, Lagerung von Baumaterial und Erdaushub, Bodenverdichtung durch Schwerlastverkehr)</p> <p><u>Betriebsphase:</u> keine Auswirkungen</p>
Wasser: Art eines Gewässerausbaus, Flächen-, Volumen- oder Qualitätsveränderung, Grundwasser: Einleitungen, Entnahmen von Grund- oder Oberflächenwasser;	<p><u>Bauphase:</u> keine Gewässerausbauten, keine dauerhafte Entnahme von Grundwasser, bedarfsweise örtliche Wasserhaltung, keine Beeinträchtigung des Schutzgutes.</p> <p><u>Betriebsphase:</u> keine</p>
Tiere und Pflanzen: Angaben zur Nutzung und Gestaltung von Flora, Fauna, Biotopen und des Landschaftsbildes durch das Vorhaben.	<p><u>Bauphase:</u> zugunsten der Bebauung Entnahme von nach Baumschutzsatzung und / oder § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen, Kompensationspflanzungen im Plangebiet od. angrenzend möglich.</p> <p>Mögliche Störwirkungen durch allgemeine Bewegung im Gelände, temporär auftretender Baulärm</p> <p><u>Betriebsphase:</u> gegenüber Basisvariante keine erheblichen Auswirkungen erkennbar</p>
Biologische Vielfalt:	<p><u>Bauphase:</u> Das Vorhaben beansprucht außer geschützten Einzelbäumen keine wertgebenden Biotope bzw. Teile von übergeordneten Verbundsystemen. Kompensation von Einzelbaumverlusten innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.</p> <p><u>Betriebsphase:</u> gegenüber Basisvariante keine erheblichen Auswirkungen erkennbar</p>
<u>4 Abfallerzeugung</u>	<p><u>Bauphase:</u> keine schadstoffbelasteten Erdstoffe bekannt, im Zuge der Gebäudeabrisse anfallende</p>

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> - i.S. von §3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes 	<p>Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.</p> <p><u>Betriebsphase:</u> Anfall von Hausmüll, der satzungsgemäß entsorgt wird, gegenüber Basisvariante keine erheblichen Auswirkungen erkennbar</p>
<p><u>5 Umweltverschmutzung und Belästigungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - deutlich wahrnehm- bzw. messbare Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge in Boden und Wasser, (Ab)Wärme, Erschütterungen, Geräusche - Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Mensch oder Tier 	<p><u>Bauphase:</u> Während Bauarbeiten vorübergehende Lärmbelastungen, die aber nicht über dem rechtlich zulässigen Rahmen (AVV Baulärm) liegen. Kurzfristige Erschütterungen sind im Zusammenhang mit der Herstellung der Tiefgarage / Kellergeschoss möglich. Stoffeinträge in den Boden bzw. das Wasser sind bei Einhaltung der allgemeinen Vorschriften ausgeschlossen.</p> <p><u>Betriebsphase:</u> gegenüber Basisvariante keine erheblichen Auswirkungen erkennbar Erhebliche stoffliche Emissionen werden nicht auftreten.</p>
<p><u>6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf</u></p> <p>1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien</p> <p>erfordert das Vorhaben das Lagern, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i.S. des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffen i.S. des WHG, Gefahrgüter i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen?</p>	<p><u>Bauphase:</u> nicht absehbar, es werden allgemeine Bautätigkeiten ausgeführt.</p> <p><u>Betriebsphase:</u> Risiken bei geplanter fremdenverkehrlicher Nutzung nicht absehbar.</p>
<p>1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des §3 Absatz 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes.</p> <p>(z.B. bei der Lagerung, Handhabung Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden, erbgutverändernden Stoffen)</p>	<p>Vorhaben liegt nicht innerhalb von Sicherheitsbereichen zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes.</p> <p>Vorhaben umfasst weder in der Bau- noch in der Betriebsphase die Lagerung, Handhabung oder Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden bzw. erbgutverändernden Stoffen</p>
<p><u>1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit</u></p> <p>z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft</p>	<p><u>Bauphase:</u> nicht absehbar</p> <p><u>Betriebsphase:</u> nicht absehbar</p>

1.1.3.) Standort des Vorhabens

bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

Das Plangebiet liegt in einem heterogenen Siedlungsbereich am nordöstlichen Rand der Ortslage, der im bestandskräftigen Bebauungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen ist.

Im Plangebiet bestehen die seit Jahren ungenutzten Gebäude des früheren Schulzshofs (Wohnhaus, Scheune, Schweinestall). Der Gebäudebestand bietet ein gutes Potenzial als Sommerquartier für Fledermäuse. Auch Vögel (Kulturfolger) finden in Gebäudenischen bzw. dem umfangreichen Gehölzbestand Nistmöglichkeiten.

Im Umfeld bestehen v.a. Wohngebäuden mit Wohn- und Ferienwohnnutzung.

Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebietes und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)

- keine wertgebenden Elemente im Plangebiet

Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

- a) Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“, Abstand ca. 430 m

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Entwicklungszielen der NATURA 2000 Gebiete ist schon aufgrund des großen Abstands gegeben.

- b) Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben 2.3.1 erfasst,
- nicht zutreffend
- c) Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben 2.3.1 erfasst,
- nicht zutreffend

Auswirkungen auf den Nationalpark sind angesichts des Abstands nicht zu erkennen.

- d) Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- Landschaftsschutzgebiet Ostrügen umgibt die Ortslage Putgarten im Norden, Osten und Süden; das Plangebiet sowie die Umgebung liegen außerhalb des LSG.
- e) Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- nicht zutreffend
- f) geschützte Landschaftsbestandteile, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes einschließlich Alleen nach § 19 des Naturschutzausführungsgesetzes,
- nicht zutreffend
- g) gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes
- innerhalb des Plangebiets nicht zutreffend; der Dorfteich angrenzend an das Plangebiet ist unter Nummer RUE00047 mit dem Namen „permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht“ als stehendes Kleingewässer einschl. der Ufervegetation mit einer Fläche von 1.569 qm in das Verzeichnis gesetzlich geschützter Biotop eingetragen. Ein Biotopbogen liegt nicht vor.

- h) Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Was-

serhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

- nicht zutreffend

i) Gebiete, in denen die in Vorschriften der europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

- nicht zutreffend

j) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,

- Gemäß RREP VP ist Putgarten Tourismusschwerpunktraum

k) in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

- nicht zutreffend; innerhalb des zu betrachtenden Gebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

Abfrage www.umweltkarten.mv-regierung.de bzw. Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen.

1.1.4.) Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben liegt am Ortsrand von Putgarten. Es handelt sich um einen Bereich mit Baurecht nach § 30 BauGB im Wirkungsbereich vorhandener Wohn- und Freizeitnutzungen in einem Tourismusschwerpunktraum. Mit 120 Betten wird die untere Schwelle von 100 Betten nur vergleichsweise gering überschritten.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität*
Fläche	keine Betroffenheit, da Flächenrecycling baulich vorgenuzter Landwirtschaftsbranche, Baurecht nach § 30 BauGB besteht	-
Boden	Die Planung umfasst durch Bebauung und umfassende Geländeänderung geprägte Siedlungsflächen, Baurecht nach § 30 BauGB besteht	-
Wasser	<u>Grundwasser</u> - Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten <u>Oberflächenwasser</u> - unverschmutztes Oberflächenwasser wird gesammelt und abgeleitet, anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.	-
Klima / Luft	- keine Emissionen / keine Veränderungen	-

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität*
	gen des Klimas absehbar - eine Wahrscheinlichkeit von klimatischen Beeinträchtigungen ist vorhabenbedingt nicht gegeben	
Anpassung an den Klimawandel	- projektbezogene Auswirkungen auf den Klimawandel nicht erkennbar, auch keine mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter (z.B. Lagerung von Giftstoffe / Überschwemmung ...) - klimawandelinduzierte Risiken wie Hochwasser werden durch das Vorhaben nicht befördert - menschliche Gesundheit und Wohlbefinden werden nicht durch extreme Strahlungssituationen oder Hitzestress beeinträchtigt	-
Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt	- der Standort ist durch langjährige Bebauung geprägt und weist im Landschaftsraum keine besondere Bedeutung hinsichtlich einer Biotopverbundfunktion bzw. als Habitat wertgebender Arten auf - es werden keine Trennwirkungen im Biotopverbund verursacht - auf artenbezogene Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung wurde hingewiesen	-
Landschaft	Schutzgut Landschaft wird durch Revitalisierung der brachgefallenen Hofstelle positiv verändert	-
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	-
Abfallerzeugung i.S. von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	- kein Vorhandensein schadstoffbelasteter Erdstoffe absehbar, fachgerechte Entsorgung schadstoffhaltiger Baumaterialien im Zuge der Gebäudeabrisse, - Im Betrieb fällt Hausmüll an, der regulär entsorgt wird.	-
Umweltverschmutzung und Belästigungen	- keine deutlich wahrnehm- bzw. messbare Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge in Boden und Wasser, (Ab)Wärme, Erschütterungen, Geräusche; ebenso keine Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Mensch oder Tier	-

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität*
Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen,	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit aufgrund der verwendeten Stoffe und Technologien, keine Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen i.S. des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffen i.S. des WHG, Gefahrgüter i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen - keine Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, keine Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des §3 Absatz 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes 	-
Risiken für die menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhaben dient der Erholung (Ferienhausnutzung) - keine erheblichen Emissionen mit etwaigen Verunreinigungen von Wasser und Luft - Stellplätze abgeschirmt in Tiefgarage untergebracht 	-
Zusammenfassung / Gesamteinschätzung erheblicher Umwelteinwirkungen	Es wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.	

* - bedeutet unerheblich, eine festgestellte Erheblichkeit würde mit + gekennzeichnet.

etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

keine Betroffenheit

Schwere und Komplexität der Auswirkungen

keine Betroffenheit

Wahrscheinlichkeit Auswirkungen

keine Betroffenheit

Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

keine Betroffenheit

Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer, bestehender oder zugelassener Vorhaben

keine Betroffenheit

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das Vorhaben beschränkt sich auf einen bebauten Bereich mit Baurecht nach § 30 BauGB. Basisvariante ist die Umsetzung des bestandskräftigen Bebauungsplans. Die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches vermeidet eine Flächeninanspruchnahme in bisher unberührten Naturräumen.

Für das Vorhaben sind aufgrund des vergleichsweise geringen Umfangs und der unerheblichen Auswirkungen keine weiteren Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausweisbar.

1.1.5.) Zusammenfassende Beurteilung

Durch die Einrichtung der geplanten Ferienhausanlage auf einem Standort im Siedlungszusammenhang der Ortslage Putgarten erfahren die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft einschl. Anpassung an den Klimawandel, Pflanzen / Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft, Kultur- und Sachgüter keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im Vergleich zur Ausgangslage (Basisvariante). Es werden im Betrieb keine Abfälle im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes erzeugt. Umweltverschmutzung und Belästigungen gehen vom Vorhaben nicht aus. Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen bzw. Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht gegeben.

Zusammenfassend ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der geringen Auswirkungen des Vorhabens ist es nicht möglich, umfassende Minimierungsmaßnahmen auszuweisen.

Putgarten, November 2018

ausgefertigt : 27.3.2019

