

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  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496  
[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. 17**

### **„Wohngebiet Fernlüttkevitze“**

**als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht**

**Gemeinde Putgarten**

**Satzung**



## Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 17 „Wohngebiet Fernlüttkevit“ Begründung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze</b> .....	<b>2</b>
1.1) Geltungsbereich .....	2
1.2) Ziele der Planung .....	3
1.3) Übergeordnete Planungen .....	3
1.3.1) Grundsätze der Raumordnung .....	3
1.3.2) Flächennutzungsplan .....	4
1.4) Zustand des Plangebietes .....	4
1.4.1) Bestehende Nutzungen .....	4
1.4.2) Schutzgebiete und Objekte .....	5
<b>2.) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>7</b>
2.1) Nutzungs- und Bebauungskonzept .....	7
2.2) Festsetzungen .....	8
2.3) Flächenbilanz .....	11
2.4) Erschließung .....	11
2.4.1) Verkehrliche Erschließung .....	11
2.4.2) Ver- und Entsorgung .....	11
<b>3.) Auswirkungen</b> .....	<b>12</b>
3.1) Zusammenfassung wesentlicher abwägungsrelevanter Belange .....	12
3.2) Umweltrelevante Auswirkungen .....	13
3.2.1) Allgemeines / Methoden .....	13
3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand) .....	13
3.2.3) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	16
3.2.4) Grünordnungs- bzw Vermeidungsmaßnahmen .....	18
3.2.5) Eingriffsbewertung .....	19
3.2.6) Belange des Artenschutz .....	19
3.3.7) Zusammenfassung .....	23

## 1) Grundsätze

### 1.1) Geltungsbereich

Der Planbereich besteht im Wesentlichen aus dem an die Ortslage Fernlüttkevit angrenzenden ehemaligen Sportplatz und umfasst die Flurstücke 20, 19, 21/1 bis 21/19, 30/2 der Flur 3, Gemarkung Fernlüttkevit mit insgesamt gut 1,8 ha.

Die Planzeichnung beruht auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) mit Stand Juli 2019.





einer straßenbegleitenden Entwicklung entlang der Gemeindestraße *Am Sportplatz* kann ein Verlust hochwertiger Ackerflächen vermieden werden.

### 1.3.2) Flächennutzungsplan

Die Ortslage Fernlüttkevitz ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Putgarten entlang der Teichstraße als gemischte Baufläche, ansonsten als Wohnbaufläche dargestellt. Als Erweiterung der Wohnbebauung ist ein Streifen nördlich der Straße *Am Sportplatz* berücksichtigt. Die vorgesehene Erweiterungsfläche umfasst den südlichen Abschnitt des ehem. Sportplatzes sowie Flächen im Bereich der südöstlich angrenzenden Ackerflächen mit insg. 1,2 ha. Die übrigen Teilflächen des ehem. Sportplatzes sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt.

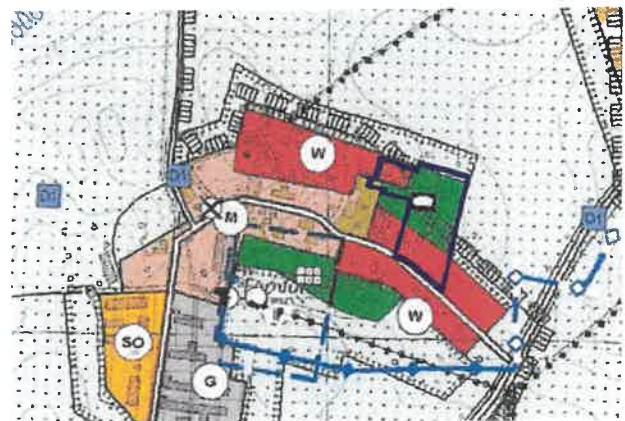


Abbildung 2: Ausschnitt F-Plan ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Plangebietes

Der Sportplatz wird seit Wegfall des Kindergartens in Fernlüttkevitz nicht mehr als solcher genutzt. Der Bedarf für einen gemeindlichen Sportplatz ist aufgrund der Altersstruktur sowie der geringen Einwohnerzahl nicht mehr gegeben.

Da im Zuge der Bebauungsplanung die Entwicklung des Wohngebiets auf den Bereich der ehem. Sportplatzes beschränkt und die Wohngebietsentwicklung außerhalb der bestehenden Randeingrünung aufgegeben werden soll, weicht der Bebauungsplan im Detail von den Vorgaben des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan muss dieser im Wege einer Berichtigung nach § 13a (2) BauGB angepasst werden.

Die Berichtigung ersetzt jedoch nicht eine spätere grundsätzliche Überarbeitung der Flächendarstellungen für den Ortsteil Fernlüttkevitz. Die zukünftig fortfallende Wohnbaufläche am Ortseingang ist nach der inzwischen erfolgten Pflanzung straßenbegleitender Alleebäume praktisch nicht mehr erschließbar. Die neuen Alleebäume stehen mit rund 7 m Abstand zueinander, so dass Zufahrten bei Einhaltung des Baumschutzes (keine Versiegelung im Traufbereich zuzüglich 1,5 m) nicht mehr zulässig sind - es müsste eine parallele Erschließungsstraße zur vorhandenen Ortszufahrt errichtet werden. Auch im Nordwesten der Ortslage Fernlüttkevitz sind die seinerzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbau- und Mischbauflächen angesichts einer inzwischen eingetretenen Waldentwicklung im Bereich der früheren Brachfläche so nicht mehr umsetzbar; hier fallen perspektivisch ca. 0,3 ha Wohnbaufläche und ca. 0,3 ha Mischbaufläche weg.

Ungeachtet der konkreten Flächenabgrenzung wird mit der Planung daher unter Berücksichtigung der erkennbaren Fortschreibungen der für Fernlüttkevitz insgesamt abgestimmte Entwicklungsumfang hinsichtlich der Flächengröße nicht überschritten, so dass der Flächennutzungsplan seine Steuerungsfunktion (Art der Bodennutzung in den Grundzügen) auch ohne eine kurzfristige Änderung behält.

## 1.4) Zustand des Plangebietes

### 1.4.1) Bestehende Nutzungen

Die historische Ausdehnung der früheren Gutsanlage Fernlüttkevitz (vgl. Abbildung 3) umfasste den inneren Bereich des Ortes und ist in der heutigen Struktur noch klar ablesbar. Von den ursprünglichen baulichen Anlagen hat sich allerdings nur das Gutshaus erhalten. In der Nachkriegszeit wurde die Gutsanlage räumlich im Norden wie im Süden durch zusätzliche Wohngebäude er-





weitere; östlich anschließend an den früheren Gutspark (Flst. 32/2, 32/3) wurde von der Gemeinde ein Sportplatz (Rasenplatz) angelegt und mit einer Pappelpflanzung gegenüber der angrenzenden Feldflur abgegrenzt.

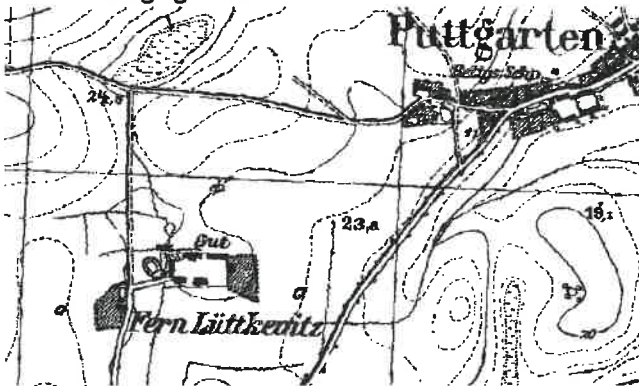


Abbildung 3: Masstischblatt um 1900

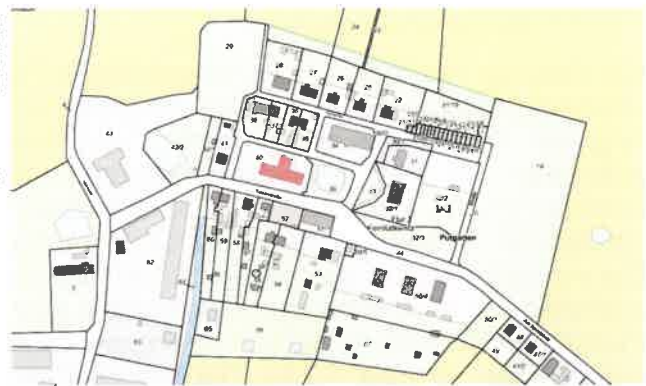


Abbildung 4: ALKIS mit tatsächlicher Nutzung  
Stand 2019, Quelle Umweltkartenportal M-V

Die sportliche Nutzung wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Der Sportplatz wurde darauf bei kurzfristiger Kündigungsmöglichkeit von der Gemeinde teilweise an eine Privatperson verpachtet, damit weiterhin eine regelmäßige Nutzung und Pflege der Flächen erfolgt. Es findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.

Im Süden, gegenüber der Straße *Am Sportplatz* grenzt Wohnbebauung an. Außerhalb der Randeingrünung schließen sich nördlich wie östlich landwirtschaftliche Nutzflächen an (Ackerfläche, Feldblock DEMVLI039DD30007 mit 28,7 ha).

#### 1.4.2) Schutzgebiete und Objekte

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in großem Abstand zur Ortslage Fernlütkevitze und damit auch zum Plangebiet. Die Ortslage liegt in einer weit hin ausgeräumten Ackerlandschaft.

##### Landschaftsschutzgebiet:

Das Plangebiet ragt teilweise in das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ostrügen“ L81 hinein (gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 04.02.1966). Während die Ortslage Fernlütkevitze in der Abgrenzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen nach der Wende aus dem Schutzgebiet herausgenommen wurde, liegt der Sportplatz als Grünflächen weiterhin innerhalb des Schutzgebiets.

Das LSG „Ostrügen“ umfasst nach der maßgeblichen Verordnung von 1966 (LSG-VO) die Küstenlandschaft und Teile des Hinterlands, die sich durch besondere Eigenarten und Schönheiten auszeichnen. Ziel der Unterschutzstellung ist es, den Charakter und damit den Wert dieser Gebiete für die Erholung zu erhalten. In § 2 der LSG-VO heißt es: „In Landschaftsschutzgebieten ist es ... unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern. Hoch- und Tiefbauten jeder Art dürfen nur im Einvernehmen mit der ... Naturschutzverwaltung geplant und ausgeführt werden. Für Baumaß-

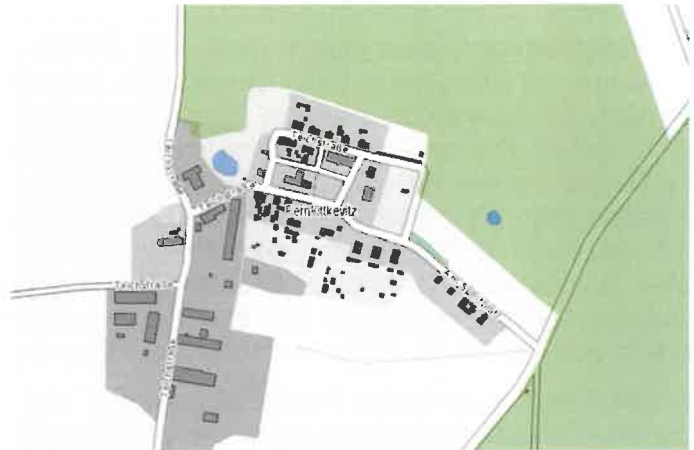


Abbildung 5: LSG (grün), Gewässerbiotope (blau),  
Gehölzbiotope (grün), Quelle Umweltkartenportal  
M-V



nahmen auf der Grundlage bestätigter Flächennutzungs- und Bebauungspläne ist eine besondere Zustimmung der ...Naturschutzverwaltung nicht erforderlich". Die LSG-VO sieht damit gerade die Möglichkeit einer bauleitplanerisch zu steuernden Entwicklung innerhalb des Schutzgebiets vor, was der Großräumigkeit des Schutzgebiets (Küstenlandschaft mit Hinterland) angemessen sowie vor dem Hintergrund der erklärten Schutzziele (Sicherung der Erholung der Bevölkerung bzw. des Landschaftsbilds) auch nur konsequent ist. Eine Herausnahme aus dem LSG ist damit für die Planung nicht erforderlich, sofern die Ziele des LSG bei der Planaufstellung Berücksichtigung finden. Vor dem Hintergrund der erklärten Schutzziele (Sicherung der Erholung der Bevölkerung) sowie der damaligen allgemeinen Vorgaben des der Schutzgebietsausweisung zugrundeliegenden Naturschutzgesetzes (Gesetz zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur vom 04.08.1954; demnach erstrecken sich die allgemeinen gesetzlichen Verbote nach § 2 (3) Naturschutzgesetz für Landschaftsschutzgebiete ausschließlich auf die Verunstaltung der Landschaft (a) sowie das Zelten außerhalb der dafür freigegebenen Plätze (b)) ist ersichtlich, dass die Konzentration der Bebauung innerhalb der bestehenden Ortsrandeingrünung bei Verzicht auf die straßenbegleitende Entwicklung auf bisherigen Ackerflächen nach Osten auch im Sinne des LSG positiv zu werten ist.

Darüber hinaus werden keine weiteren internationalen oder nationalen im Umweltkartenportal Mecklenburg Vorpommern aufgeführt.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets ist nach Biotopatlas des Lands M-V das Gehölzbiotop RUE00034 „Hecke; Überhälter/Naturnahe Feldhecken“ mit einer Fläche von 0,0591 ha kartiert. Die Hecke grenzt den Sportplatz gegenüber der Gemeindestraße ab und stellt damit angesichts der Lage im Siedlungsbereich ein Siedlungsgehölz dar, das nach § 20 NatSchAG M-V nicht dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt.

Östlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 22 m befindet sich das Gewässerbiotop RUE00036 „permanentes Kleingewässer; verbuscht /Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.“ bezeichnet und umfasst eine Gesamtfläche von 0,0348 ha. Ein weiterer Teich liegt in einer Entfernung von rund 220 m westlich der Ortslage (Gewässerbiotop RUE00033 „permanentes Kleingewässer; eutroph /Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.“ mit einer Gesamtfläche von 0,0991 ha).

#### Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des B-Plangebietes befindet sich in der rechtlich bestehenden Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassung (WF) Putgarten und gleichzeitig in der neu berechneten TWSZ III der WF Fernlütkevit. Das TWSG Putgarten wurde mit dem Kreistagsbeschluss 6615/77 vom 31. März 1977 festgelegt und hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

Obwohl die Wasserförderung aus der WF Putgarten seitens des Versorgungspflichtigen eingestellt wurde, sind die bestehenden Trinkwasserschutzzonen durch die oberste Wasserbehörde noch nicht aufgehoben worden. Die Aufhebung soll im Zuge der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes (WSG) Fernlütkevit durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt als oberste Wasserbehörde vollzogen werden. Das Festsetzungsverfahren steht nach Auskunft kurz vor dem Abschluss. Danach wird das betreffende B-Plangebiet auch künftig in der Zone III der Wasserfassung Fernlütkevit liegen.

Zum Schutz der Grundwasservorräte auch für die Trinkwasserversorgung der Ortschaft Fernlütkevit wurde hierfür ein im Zusammenhang mit der Ausweisung des Wasserschutzgebietes ein Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens erarbeitet, die mit Erlass der Wasserschutzgebietsverordnung für die Wasserfassung Fernlütkevit rechtsverbindlich werden. Die Wasserbehörde ist dennoch gehalten, solange die neuen Schutzzonen der WF Fernlütkevit nicht festgelegt sind, bestimmte



Handlungen und Maßnahmen gemäß § 31 Abs. 4 LWaG zu untersagen, wenn die Gefährdung eines für die Wasserversorgung benötigten Grundwasservorkommens zu besorgen ist.

Danach ist seitens der Gemeinde für die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie bei der Erschließung des Baugebietes folgendes zu beachten:

- Die Abwasserleitungen sind entsprechend DWA Arbeitsblatt A 142 zu errichten und zu betreiben.
- Verboten sind Bohrungen zur Erschließung von Grundwasser (auch die Errichtung und Betreibung sogenannter Hausbrunnen zur Gartenbewässerung)
- Verboten sind grundsätzlich die Errichtung und Betreibung von Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf, raith hertelt fuß, 02/2020

## 2.) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungs- und Bauungskonzept

Mit der Planung werden entlang der bereits bestehenden Gemeindestraße bis zu 14 Bauplätze für Eigenheime entwickelt. Die Wohngebäude sollen der Wohnraumversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen und die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Putgarten stabilisieren. Der Ortsteil Fernlütkevitz liegt abseits der touristischen Verkehrsströme und hat anders als der Hauptort Putgarten bis jetzt seine Prägung als Wohnort nicht verloren.

Für alle Eigenheime im Plangebiet wird ausschließlich eine reguläre Wohnnutzung als Hauptnut-





zug vorgesehen, was durch entsprechende Vergabekriterien beim Verkauf des bisher gemeindeeigenen Grundstücks zusätzlich zu der planungsrechtlichen Festlegung auch privatrechtlich gesichert werden kann.

Der städtebauliche Entwurf geht von der bestehenden Gemeindestraße als öffentliche Erschließung aus; um einen Straßenneubau zu vermeiden, wird neben der bisherigen Fahrbahn ein Grünstreifen für die neu aufzubauende Medienschließung vorgesehen. Die Bebauung wird in zwei Reihen organisiert, wobei die rückwärtigen Gebäude durch private Stichwege erschlossen werden (gesichert als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen). Insgesamt werden Grundstücksgrößen zwischen rund 800 und 1.000 qm angestrebt, so dass eine dörflich aufgelockerte Struktur entsteht. Durch eine unterschiedliche Proportionierung der Baugrundstücke – mit etwas schmaleren aber längeren Grundstücken entlang der Straße sowie eher quadratischen Grundstückszuschnitten am Rand – wird ein aufgelockertes Bild erreicht. Die straßenseitig strengere bzw. dichtere Gebäudeabfolge wird von der lockeren Anordnung am Rand gerahmt, so dass sich auch für die inneren Gebäude vielfältige Ausblicke öffnen.

Bei der früheren Sportplatzfläche handelt es sich um eine anthropogen vorgeprägte Fläche, die in die bestehende Ortsrandeingrünung des Ortes einbezogen ist. Durch die Nutzung bisheriger Grünflächen kann eine Ausbreitung des Ortes in die offene Landschaft hinein vermieden und der Verlust hochwertiger Landwirtschaftsflächen verhindert werden. Statistisch führt die Planung damit nicht zu einer Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen, da auch der Sportplatz bereits als Siedlungsgrünfläche zu den Siedlungsflächen zählt. Zudem hätte die früher vorgesehene Siedlungserweiterung auf den Ackerflächen entlang der Straße *Am Sportplatz* einen Konflikt mit den inzwischen dort gepflanzten Straßenbäumen hervorgerufen, da Grundstückerschließungen nur durch den zu schützenden Kronentraufbereich hätten erfolgen können.

## 2.2) Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird einheitlich ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der Nutzungsartenkatalog nach BauNVO soll dabei nur eingeschränkt übernommen werden, um den Fokus stärker auf die Wohnnutzung zu richten und die Wohnnutzung damit insgesamt zu stärken.

Ausgeschlossen aus dem Katalog nach § 4 (2, 3) BauNVO bleiben:

- Schank- und Speisewirtschaften, da diese im touristisch geprägten Hauptort Putgarten ausreichend vorhanden sind. Angesichts der geringen Größe des Ortsteils Fernlütkevitze wären auf die Versorgung des Gebiets begrenzte Schank- und Speisewirtschaften nicht wirtschaftlich und müssten entgegen des Ruheanspruchs des Wohngebiets Besucher aus Putgarten nach Fernlütkevitze umlenken.
- Anlagen für Verwaltungen, da diese – falls überhaupt in der kleinen Gemeinde ein Bedarf besteht – allenfalls im Umfeld des Rügenhofs mit der gemeindlichen Kulturscheune sinnvoll angesiedelt wären.
- Gartenbaubetriebe, da diese meist flächenintensive Nutzung als der Landwirtschaft zuzuordnende Anlagen (vgl. § 201 BauGB) auch im Außenbereich entstehen können, so dass hierfür keine Flächen im Wohngebiet vorgehalten werden müssen.
- Tankstellen, da diese wohngebietsfremden Verkehr von der nahen Kreisstraße umlenken und in das Wohngebiet hineinziehen würden.

Aus den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben werden im Rahmen einer Feinsteuerung nach § 1 (9) BauNVO Ferienhäuser (als eigenständige, nicht baulich untergeordnete Nutzungen) ausgeschlossen, um den Charakter von Fernlütkevitze als Wohngebiet zu sichern (vgl. Planungsziele,





## Abschnitt 1.2).

Insgesamt sind damit regulär zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Zulassung von Läden zielt auf einen kleinen kioskartigen Nachbarschaftsladen, der für die Versorgung v.a. mobilitätseingeschränkter Bewohner ein großer Gewinn wäre und der daher – wenn auch wirtschaftlich unwahrscheinlich – planungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden soll. Handwerksbetriebe können angesichts der Grundstücksstruktur vor allen aus kleinen Betrieben bestehen, die wohnungsnah zur Wohnung des Eigentümers ausgeübt werden können.

Ausnahmsweise können ergänzend im Einzelfall sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern sowie touristisch genutzte Einliegerwohnungen in ansonsten anders genutzten Gebäuden zugelassen werden. Erstere werden vor allem wohnungsnah auszuübende Dienstleistungen wie Fußpflege o.ä. umfassen können, die nicht unter die freien Berufe nach § 13 BauGB fallen, aber städtebaulich ähnliche Anforderungen stellen. Letztere sind zur Unterstützung der Finanzierung eines ansonsten selbstgenutzten Eigenheims hilfreich (s.o.) und unterstützen damit die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität als aufgelockertes grünes Eigenheimgebiet werden nur Wohngebäude nur bis 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Dabei ist davon auszugehen, dass jedes Eigenheim eine nur Hauptwohnung erhalten wird und – sofern eine Einliegerwohnung errichtet wird – diese entweder als Ferienwohnung gewerblich verwendet oder bedarfsweise im engeren familiären Kontext der Hauptnutzer eigengenutzt wird.

In dem von Wohnnutzung geprägten Umfeld des Gutshauses sind keine gewerblichen Nutzungen vorhanden, so dass der hohe Schutzanspruch eines Reinen Wohngebiets erfüllt wird. Angesichts eines Abstands von mind. 180 m zur Kreisstraße sind für das allgemeine Wohngebiet keine erheblichen Störungen durch Verkehrslärm mehr zu erwarten.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der maximalen Firsthöhe normiert.

Die Grundflächenzahl wird räumlich differenziert festgesetzt, um die Bebauungsdichte zum Rand hin abzustufen. Für mind. 770 qm Grundstücksgrößen im inneren Bereich sind bei einer GRZ von 0,25 je Grundstück 190 qm Grundfläche für die Hauptanlage zulässig. Randlich entstehen für 800 bis 900 qm durchschnittliche Grundstücksgröße bei einer GRZ von 0,2 mind. 160 qm zulässige Grundfläche. Mit einer GRZ von 0,25 bzw. 0,2 wird in beiden Fällen die Obergrenze nach § 17 BauNVO von 0,4 deutlich unterschritten, um der im ländlichen Raum üblichen geringen Bebauungsdichte zu entsprechen.

Die maximal zugelassene Firsthöhe von 8,5 m über Höhe der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche entspricht auf dem weitgehend ebenen Grundstück einer regionaltypisch eingeschossigen Bebauung mit ausgebautem Steildach.

Während für den inneren Bereich bei gleicher maximaler Firsthöhe auch zweigeschossige Gebäude zugelassen werden. Mit der Abstufung wird sichergestellt, dass die Gebäude am zur offenen Landschaft orientierten Siedlungsrand dem regionaltypischen Modell mit prägenden Steildach entsprechen und damit die hohen Dächer in der Fernsicht auf den Ortsteil prägend in Erscheinung treten.

### Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

In Unterstützung der Abstufung der baulichen Dichte werden am Rand (WA2) nur Einzelhäuser, im inneren Bereich (WA1) ergänzend auch Doppelhäuser zugelassen. Durch die Einzelhausfestle-



gung wird implizit für den Rand auch die Anzahl der Wohnungen beschränkt, diese Beschränkung ist zur Begrenzungen der Störungen durch übermäßigen Zufahrtverkehr zu den randlichen Grundstücken einer überall guten Wohnqualität geschuldet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch grundstücksübergreifende straßenbegleitende Baufelder normiert. Nur für die aufgelockerte rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe werden gebäudeweise Einzelbaufenster vorgesehen. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit auf max. 16 m beschränkter Gebäudelänge ist sichergestellt, dass trotz der durchgehenden Baufenster eine kleinteilig aufgelockerte Bebauung entstehen wird.

Die Ausweisung der Baufelder stellt auf die Steuerung der Verteilung der Hauptanlagen ab; bei Sicherung einer angemessenen Vorgartentiefe besteht für die Bauherren Spielraum für die Anordnung innerhalb eines allgemein 16 m tiefen Bandes. Angesichts der knappen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche müssen die restlichen Grundstücksflächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO) und wohngebietstypische Nebenanlagen (§ 1 BauNVO) in angemessenem Umfang zur Verfügung stehen. Bezüglich raumhaltiger Nebenanlagen (Gebäude, Überdachungen) wird von dieser Regelung jedoch ein 3,0 m tiefer Streifen entlang der ausgewiesenen Verkehrsfläche ausgenommen, um eine allzu große Präsenz der Anlagen im Straßenbild auszuschließen.

### Grünordnungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte, wobei die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete in dem randlich im Stadtgebiet gelegenen Baugebiet bewusst nicht ausgeschöpft wird. Die festgesetzte GRZ von 0,2 bis 0,25 gewährleistet, dass durchschnittlich gut 2/3 der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleiben. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. Bepflanzung (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Der Erhalt der randlichen Ortsrandeingrünung Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient der Sicherung des Landschaftsbilds und gewährleistet, dass die der allgemeinen Habitatqualitäten erhalten bleiben. Ein Umbau durch Entnahme der Pappeln bleibt zulässig.

Zur Sicherung einer angemessenen Strukturierung des Baugebiets mit Großgrün wird zudem ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. Dabei wird bewusst auf räumliche Vorgaben zur Platzierung verzichtet, damit die zukünftigen Bauherren die Pflanzung in Übereinstimmung mit der jeweiligen Freiflächengestaltung vornehmen können. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Bäume zukünftig von den Bewohnern nicht als störendes Element (Verschattung, Laubwurf, etc.) erfahren werden.

### Örtliche Bauvorschriften

Gestalterisch sollen die hinzutretenden Gebäude den Charakter der angrenzend bestehenden Bebauung aufnehmen und weiterführen. Dabei wird zwischen der inneren verdichteten Bebauung (WA1) sowie dem aufgelockerten Rand (WA2) unterschieden.

Während die in der Fernsicht wirksamen eingeschossigen Gebäude am Rand einheitlich mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Neigung im Bereich zwischen 35 und 48 Grad errichtet werden sollen, wird für die straßenbegleitenden Gebäude im Inneren ein größerer Gestaltungsspielraum zugelassen und nur eine Mindestdachneigung von 17 Grad vorgeschrieben. Ab 17 Grad Neigung entfaltet das geneigte Dach optisch eine angemessene Wirkung und kann mit Ziegeln / Pfannen gedeckt werden.

Einheitlich wird die Dachform entsprechend der traditionell regionalen Bauformen auf Sattel- bzw. Walm- und Krüppelwalddächer begrenzt. Dachgauben werden hinsichtlich Lage und Größe beschränkt, damit diese als untergeordnete Aufbauten erkennbar bleiben. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschrei-



ten, damit optisch das Prinzip des geneigten Daches nicht in Frage gestellt wird.

## 2.3) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Planung	Zul. Grundfläche	Zul. Versiegelung
Allgemeine Wohngebiete	13.287 qm	2.881 qm	4.321 qm
davon WA1	4.470 qm	1.118 qm	1.676 qm
WA2	8.817 qm	1.763 qm	2.645 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.198 qm	--	2.198 qm
Grünfläche mit Fläche für Maßnahmen	811 qm	--	--
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>18.248 qm</b>	<b>2.881 qm</b>	<b>6.519 qm</b>

## 2.4) Erschließung

### 2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße (iv.a. Am Sportplatz). Um eine sparsame und kostengünstige Erschließung zu gewährleisten, wird neben der bestehenden Fahrbahn eine Leitungstrasse vorgesehen (Breite 4,5 m zulasten Flst. 19), die auch zukünftig mit Ausnahme der Grundstückszufahrten als Bankettstreifen unbefestigt bleibt. Die bereits hergestellte Fahrbahn muss damit für die Verlegung der Medien vorr. nicht mehr aufgenommen werden.

Die rückwärtigen Bauplätze der zweireihigen Bebauung werden über private Grundstückszufahrten erschlossen, die als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gekennzeichnet werden. Ähnlich gilt für Flst. 21/19 im Nordwesten des Plangebiets, dass bei einer Teilung des derzeit ungeteilten Grundstücks eine privatrechtliche Regelung zur Erschließung des westlichen Grundstücksteils zu berücksichtigen sein wird.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Die Verkehrsflächen (Straßen) im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrzufahrten nach der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" –Fassung August 2006– entsprechen.

### 2.4.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt randlich an der Ortslage Fernlüttkevitze, Anschlusspunkte für die Medienver- und -entsorgung liegen in den angrenzenden Straßen an (Am Sportplatz, Teichstraße).

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Zur Trinkwasserversorgung besteht Anbindemöglichkeiten an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR im Bereich der Teichstraße/ Am Sportplatz. Die Wasserversorgung kann über die dortigen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen ebenfalls Anschlussmöglichkeiten an die öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen im Bereich der Teichstraße/ Am Sportplatz 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 Abwasserleitungen sind angesichts der Lage in einer Trinkwasserschutzzone III entsprechend DWA Arbeitsblatt A 142 zu errichten und zu betreiben.

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. Nach der Bodenschätzung stehen wie in südlich angrenzenden Wohngebiet stark lehmige Sande (SL3) an, für die in der Literatur bei durchschnittlicher Lagerungsdichte ein kf-Wert [cm/d] von 33 angegeben wird, was einer mittleren Wasserdurchlässigkeit entspricht. Angesichts der geringen baulichen Dichte (GRZ nur 0,2 zw. 0,25) sowie zusätzlich randlicher Grünflächen ist eine grundstückswise Versickerung möglich. Die Versickerungsfähigkeit (Baugrundgutachten) sowie die Art und Lage der Versickerungsanlagen sind in den Bauantragsunterlagen im Einzelfall nachzuweisen bzw. darzustellen. Nach § 40 (3) LWaG M-V entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung und zur Überlassung des Abwassers für Niederschlagswasser, das verwertet oder versickert wird. Die Versickerung ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig.

Am Rand der Ortslage verläuft der großteils verrohrte Graben 0:33/04 bzw. im weiteren Verlauf 0:Z82, der am südöstlichen Ende die Gemeindestraße Am Sportplatz quert. Damit besteht ergänzend Anschlussmöglichkeit an die örtliche Vorflut.

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. Der Löschwasserbedarf für die Ortslage FernlüttkevitZ wird durch die Planung nicht verändert.

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

Im Planungsbereich befinden sich 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 der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen 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.

## 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.

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die sozialen Belange zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumbildung breiter Schichten der Bevölkerung. Die Planung dient der Sicherung der Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung; dabei ist der andauernde Verlust an Wohnraum durch eine touristisch motivierte Umnutzung (sei es als durch wechselnden Personenkreis genutzte Ferienwohnung oder eigengenutztes Feriendomizil nicht ortsansässiger Bewohner) zu berücksichtigen.





sichtigen. Der Bedarf für einen gemeindlichen Sportplatz ist aufgrund der Alterstruktur sowie der geringen Einwohnerzahl nicht mehr gegeben.

- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der erstmaligen Bebauung auf bisherigen Außenbereichsflächen berührt (früherer Sportplatz). Mit einer zulässigen Grundfläche von 2.881 qm wird der Grenzwert des § 13b BauGB für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke deutlich unterschritten. Nach § 13b BauGB gelten in diesem Fall angesichts der angrenzenden Ortslage jedoch Eingriffe nach § 1a (3) BauGB als bereits zulässig, so dass das Erfordernis eines Ausgleichs entfällt. Ausgenommen hiervon sind Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne § 29 BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V und Bäume, welche unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Putgarten stehen. Die Belange des besonderen Artenschutzes sind zu prüfen.  
Durch die Arrondierung des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend auf durch den angrenzenden Siedlungsbereich vorgeprägten, bereits über eine Gemeindestraße erschlossenen Flächen berücksichtigt werden. Über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende Naturbereiche sind aufgrund der Lage innerhalb der bestehenden Ortsrandeingrünung sowie der Vorprägung durch angrenzende Siedlungsflächen nicht zu erwarten.
- Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesicht der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen zentralen Stellenwert. Anders als der touristisch geprägte Hauptort ist die Ortslage Fernlütkevitze bislang vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind angemessen zu berücksichtigen. Angesichts fehlender Prägung ist der Bereich weitgehend als Außenbereich im Sinne § 35 BauGB anzusprechen, so dass kein reguläres Baurecht besteht. Die Fläche der zukünftigen Baugrundstücke ist im Eigentum der Gemeinde.

Erhebliche Nutzungskonflikte zwischen den zukünftigen und den bestehenden Nutzungen in der näheren Umgebung sind nicht erkennbar.

### 3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

#### 3.2.1) Allgemeines / Methoden

Bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Im Folgenden soll daher überschlägig geprüft werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB bzw. § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Zudem ist nachzuweisen, dass eine Umsetzung nicht durch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen dauerhaft sein ist.

Den Bewertungen der Umweltauswirkungen geht eine Bestandsaufnahme voraus. Als Datengrundlage dienen in erster Linie das Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern sowie örtliche Begehungen.

#### 3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Nach den Geologischen Übersichtskarten liegt das Plangebiet im Bodenfunktions-



	<p>bereich: Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß, &gt; 40% hydro-morph (fb07).</p> <p>Nach Bodenschätzung wird für den Standort im Wesentlichen stark lehmiger Sand (SL) mit einer Ackerzahl / Grünlandzahl von 52 angegeben; für den randlichen Bereich im Südosten wird lehmiger Sand (IS) mit einer Ackerzahl / Grünlandzahl von 47 angegeben. Im Zuge der Einrichtung des Sportplatzes wurden die Böden anthropogen verändert. Es besteht keine landwirtschaftliche Nutzung.</p> <p>Wertvolle Bodenbildungen und gesetzlich geschützte Geotope sind innerhalb des Geltungsbereiches beziehungsweise dessen Wirkbereich nicht bekannt, ein Bau-grundgutachten liegt nicht vor.</p>
Fläche	<p>Die gesamte Fläche liegt innerhalb der Ortsrandeingrünung und besteht vor allem aus der Rasenfläche des früheren Sportplatzes. Randlich im Nordwesten besteht ein Garagenkomplex, nach Westen zum ehem. Gutspark hin ist das Plangebiet durch die das Gebiet erschließende Gemeindestraße abgegrenzt.</p>
Wasser	<p>Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets Putgarten (MV_WSG_1346_02). Der Grundwasserflurabstand liegt bei &gt;10 m, die Deck-schichten sind zwischen 5 bis 10 m mächtig. Damit gilt der Grundwasserleiter als quasi bedeckt, die Geschüttheit wird als hoch eingestuft. Die Grundwasserneubil-dungsrate liegt mit Berücksichtigung eines Direktabflusses lediglich bei 26.3 mm/a. Der Geltungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.</p>
WRRL	nicht betroffen
Klima/Luft	<p>Die Freifläche nimmt im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein. Es handelt sich um einen gut durch-lüfteten, klimatisch unbelasteten Bereich. Es befinden sich keine Schadstoff- oder Geruchsemitenten in der Umgebung.</p>
Folgen des Klima-wandels	<p>Der Bestand ist nicht in besonderem Maße anfällig für die Folgen des Klimawan-dels.</p>
Wärme / Strahlung	<p>Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste der Ostsee neigt allgemein nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.</p>
Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	<p>Mit Ausnahme der randlichen Gemeindestraße (OVL) sowie eines, den angren-zenden Wohngebäuden zugeordneten Garagenkomplexes (ODF) handelt es sich beim Plangebiet um die weiterhin regelmäßig gemähte Rasenfläche des früheren Sportplatzes (PZO). Randlich zu den angrenzenden Ackerflächen sowie entlang der Straße Am Sportplatz bestehen Siedlungsgebüsche / -hecken unterschiedli-cher Zusammensetzung (PH).</p> <p>Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope innerhalb bzw. im Umfeld des Plan-gebiets:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Innerhalb des Plangebiets: Gehölzbiotop RUE00034 „Hecke; Überhäl-ter/Naturnahe Feldhecken“ mit einer Fläche von 0,0591 ha. Die Hecke grenzt den Sportplatz gegenüber der Gemeindestraße mitangrenzender Wohnbebauung ab und stellt damit angesichts der Lage im Siedlungsbe-reich ein Siedlungsgehölz dar, das nach § 20 NatSchAG M-V nicht dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt.</i></li> <li>• <i>Östlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 22 m befindet sich das Gewässerbiotop RUE00036 „permanentes Kleingewässer; verbuscht /Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.“ bezeichnet und umfasst eine Gesamtfläche von 0,0348 ha.</i></li> </ul> <p><b>Tiere:</b></p> <p>Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in</p>



	<p>Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Säugetiere:</b> Regelmäßige Vorkommen wildlebender Säugetiere – ausgenommen Kleinsäuger – können im Plangebiet aufgrund der Habitatausstattung sowie der angrenzenden Siedlungsnutzung ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Vögel:</b> Der randliche Gehölzbestand stellt einen vor allem für Generalisten geeigneten Lebensraum dar. Zum Schutz des Brutgeschehens sind Eingriffe in den Gehölzbestand nach § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September unzulässig.</p> <p><b>Fledermäuse:</b> Ein Habitatpotenzial (Höhlen, Spalten) für Fledermäuse kann am Altbaumbestand nicht ausgeschlossen werden, so dass vereinzelte Sommerquartiere damit im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können.</p> <p><b>Reptilien:</b> Das Plangebiet und die Umgebung bieten keinerlei lockerbödiges Fortpflanzungshabitat. Weiterhin gibt es laut Kartenportal Umwelt M-V keine Reptilienvorkommen im Messtischblattquadranten-Viertel. Es werden keine nennenswerten Reptilienvorkommen im Plangebiet vermutet.</p> <p><b>Amphibien:</b> Als Laichgewässer geeignete Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht. In einem Abstand von rund 35 m östlich besteht auf der Ackerfläche ein stark überwachsenes Soll als temporäres Kleingewässer. Eine dauerhafte und damit als Laichgewässer grundsätzlich geeignete Wasserfläche bietet der westlich des Plangebiets gelegene Dorfteich in rund 120 m Entfernung.</p> <p><b>Schutzgebiete:</b></p> <p>Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L 81 „Ostrügen“. Es wird von keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiete oder deren Ziele ausgegangen (vgl. 14.2), die Empfindlichkeit ist aufgrund der umliegenden Nutzung als sehr gering einzustufen.</p>
Landschaft	<p>Landschaftsbildraum „Wittow“ (II 6 – 6), der mit Stufe 3, mittel bis hoch bewertet wurde. Der Landschaftsbildraum „Wittow“ zeigt sich als stark agrarisch genutzte Region mit einem hohen Ausräumungsgrad (fehlende Strukturen). Kontraste und interessante Wechsel werden durch die Steilufer Nord-Wittows und die südlichen Boddenküsten gegeben.</p> <p>Das kleinräumige Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die angrenzenden Siedlungsgebiete geprägt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsrandeingrünung des Ortsteils Fernlütkevitz. Das Vorhaben berührt keine wertvollen Sichtbeziehungen. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes in der direkten Umgebung des Plangebietes ist als gering zu bewerten.</p>
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	<p>Der Bedarf für einen gemeindlichen Sportplatz ist aufgrund der Altersstruktur sowie der geringen Einwohnerzahl nicht mehr gegeben. Dem Plangebiet in Fernlütkevitz ist in Bezug auf den Schwerpunktraum Tourismus (RREP) keine Bedeutung beizumessen.</p> <p>Es besteht im Plangebiet kein Hitzestress für Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete).</p>
Störfall	<p>Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.</p>
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	<p>nicht betroffen</p>

### Einzelbaumbestand

Die Fläche des Sportplatzes ist entsprechend der früheren Nutzung gehölzfrei. Der als Windschutz / Ortsrandeingrünung gepflanzte randliche Gehölzriegel ist im Bestand gewachsen und wird flächig



zum Erhalt festgesetzt, so dass kein Konflikt besteht und eine weitergehende Aufnahme der in der Gehölzfläche eingeschlossenen Einzelbäume entbehrlich ist. Ansonsten bestehen Gehölze nur im Bereich der bestehenden Straßengrundstücke (Flst. 20, 30/2). Ein Ausbau der Gemeindestraßen ist aktuell nicht geplant, im Falle zukünftiger Planungen ist der Gehölzschutz zu berücksichtigen. Diese Gehölze unterliegen dem Schutz der gemeindlichen Baumschutzsatzung, so dass auch deshalb Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich sind.

Nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Putgarten sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 m gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden sowie auch mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge 0,5 m beträgt und wenn einer der Stämme einen Umfang von mindestens 0,3 m hat, geschützt. Nach § 4 der Satzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Eine wesentliche Veränderung des Aufbaues liegt auch vor, wenn an geschützten Bäumen Eingriffe vorgenommen werden, die auf das charakteristische Aussehen erheblich einwirken oder das weitere Wachstum beeinträchtigen. Unter die Verbote fallen auch Einwirkungen auf den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich, die zur Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Der Umfang der Ersatzpflanzung richtet sich gemäß § 8 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 0,16 - 0,18 m in 1,00 m Höhe,
- Stammumfang 0,75 bis 1,50 m: zwei Ersatzbäume mit 0,16 - 0,18 m in 1,00 m Höhe
- Stammumfang über 1,50 m: für jeweils weitere 0,75 m Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit 0,16 - 0,18 m in 1,00 m Höhe.

Damit liegen sowohl der Schutzzumfang als auch die Kompensationsforderung über dem Mindestumfang nach § 18 NatSchAG M-V i.V.m. Baumschutzkompensationserlass, so dass die gesetzliche Regelung in Putgarten keine Wirkung mehr entfaltet.

### 3.2.3) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung sind überschlällig folgende mögliche umweltrelevante Auswirkungen zu berücksichtigen:

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch Entwicklung eines Wohngebiets mit Gebäuden und Nebenflächen zunehmen und dadurch die bisherige Biotopausstattung verlorengehen. Insgesamt sind auf 13.287 qm bis zu 14 Bauplätze mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 2.881 qm vorgesehen. Insgesamt können im neu ausgewiesenen Baugebiet unter Berücksichtigung von § 19 (4) BauNVO damit 4.321 qm neu versiegelt werden. Angesichts eines mehrseitigen Anschlusses an das bestehende Siedlungsgebiet sowie die Lage innerhalb der bestehenden Ortsrandeingrünung werden die Eingriffe nur lokale Wirkung entfalten. Anlagebedingte Baumfällungen sind nicht erkennbar, wertgebende Biotoptypen sind nicht betroffen.  
Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet an den Siedlungsbereich angrenzt und von der offenen Landschaft durch die bestehende Ortsrandeingrünung bereits wirkungsvoll abgegrenzt ist. Die Höhe der umliegenden Bebauung wird nicht überschritten.
- *Betriebsbedingt* kommt es im bestehenden Wohngebiet zu einer maßvollen Intensivierung der Wohnnutzung. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Durch die Wohnnutzung verursachte Geräusche (z.B. durch Pkw-Verkehr / Stellplatznutzung sowie Nutzung der wohnungsnahen Freiflächen) entsprechen allgemein wohngebietstypischen Geräuschen. Der zusätzliche Verkehr nimmt aufgrund der insgesamt vergleichsweise geringen





Anzahl an Wohneinheiten keine erheblichen Ausmaße an.

- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Schonzeiten für Rodung und Baufeldfreimachung nach § 39 BNatSchG, Schutz des Oberbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit sowie der räumlichen Beschränktheit der einzelnen Maßnahme vernachlässigt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Bauzeiten und Bauvorbereitung sind zu berücksichtigen.

Mit Umsetzung wird das Wohngebiet auf einer bisherigen Außenbereichsfläche (v.a. ehem. Sportplatz, Garten) erweitert. Dabei orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftig Zulässigen grundsätzlich an der in der Umgebung bestehenden Nutzung und Dichte. Entstehen soll eine aufgelockerte Bebauung aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit einer maßvollen baulichen Dichte mit GRZ 0,25 bzw. randlich 0,2. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete nicht ausgeschöpft.

Gewerblich, handwerklich oder industriell genutzte Grundstücksflächen sind nicht Bestandteil der Planung. Gewerbe- und Industriegebiete mit belastenden Staubemissionen (Windverfrachtung) sind auch im Umfeld nicht vorhanden. Nutzungsbedingt kann das Niederschlagswasser als gering bzw. tolerierbar verschmutztes Regenwasser gelten und kann angesichts des geringen Versiegelungsgrades lokal versickert werden. Für die nach der Bodenschätzung anstehenden stark lehmige Sande (SL3) kann eine mittlere Wasserdurchlässigkeit angenommen werden.

Angesichts der bereits bestehenden Straßenerschließung sowie der Zielsetzung (Dauerwohnen für ortsansässige Bevölkerung) ist von einer kleinteilig sukzessiven Bebauung des Plangebiets auszugehen, die sich über mehrere Jahre hinziehen wird. Eingriffe durch Baumaßnahmen auf den einzelnen Bauplätzen werden sich daher auf jeweils vergleichsweise kleine Teilflächen beschränken. Nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme wird der auf mind. 2/3 der jeweiligen Grundstücksfläche anzulegende Hausgarten kurzfristig wieder als Lebensraum wieder zur Verfügung stehen.

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche Auswirkungen
Boden	Die lockere Bebauung des Gebietes verursacht eine Zunahme der Versiegelung mit Verlust der jeweiligen Boden- und Grundwasserneubildungsfunktionen. Aus der Art und dem Umfang der zulässigen baulichen Nutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar. Wertgebende Elemente werden nicht beeinträchtigt, die Fläche ist anteilig baulich (durch Verkehrsfläche und Garagen) und als ehem. Sportplatz allgemein anthropogen vorgeprägt. Aufgrund der Bestandssituation sowie Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Fläche nicht gegeben.
Fläche	
Wasser	
WRRL	Nicht betroffen.
Klima/Luft	Die lockere Ein- u. Zweifamilienhausbebauung innerhalb einer klimatisch unbelasteten Fläche wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima verursachen.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar. Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende Umweltrisiken auf andere



	Schutzgüter sind nicht zu erwarten
Wärme / Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen.
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	<p>Durch die Bebauung gehen die bisherigen Rasenflächen des ehem. Sportplatzes verloren, die randlichen Gehölzstrukturen bleiben vollständig erhalten und werden dauerhaft entwickelt. Angesichts der geringen Siedlungsdichte (Versiegelungsgrad durchschnittlich nur 1/3 der Grundstücksfläche) werden im Plangebiet strukturreiche Hausgärten entstehen, die zusammen mit der erhaltenen Ortsrandeingrünung vor allem Generalisten auch weiterhin gute Habitatbedingungen bieten.</p> <p>Bäume, welche von Fledermäusen als Sommerhabitate genutzt werden könnten, bleiben als Teil der zu sichernden Randeingrünung erhalten. Ergänzende Pflanzungen werden für die privaten Baugrundstücke, abhängig jeweils von der Größe, festgesetzt.</p> <p>Da von einer zeitlich gestaffelten Bebauung des Plangebiets auszugehen ist, die sich über mehrere Jahre hinziehen wird, werden sich Eingriffe durch Baumaßnahmen auf den jeweils einzelnen Bauplatz und damit auf eine immer vergleichsweise kleine Teilfläche des Geltungsbereichs beschränken. Sowohl während als auch nach den Baumaßnahmen (in den dann neu entstandenen Hausgärten) stehen damit immer ausreichend ungestörte Flächen zur Verfügung.</p> <p>Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.</p>
Landschaft	Der Erhalt der bestehenden Ortsrandeingrünung verhindern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf maximal 8,5 m ist sichergestellt, dass die hinzutretende Bebauung die bestehende Silhouette des Ortes nicht verändert. Es werden keine wertvollen Blickbeziehungen beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als unerheblich einzustufen.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Die Wohnnutzung dient dem Bedarf der örtlichen Bevölkerung. Eine erhebliche Störung des Schutzgutes Mensch durch die Umsetzung des Vorhabens ist nicht gegeben. Es entsteht weiterhin kein Risiko für die menschliche Gesundheit.
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Von der ergänzenden Wohnnutzung wird kein Störfallrisiko geschaffen.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

### 3.2.4) Grünordnungs- bzw Vermeidungsmaßnahmen

Für die Planung wird eine Fläche beansprucht, die innerhalb der bestehenden Ortsrandeingrünung liegt und sich damit in den bestehenden Siedlungszusammenhang einfügt. Die Nutzung einer anteilig baulich vorgeprägten Grünfläche (früherer Sportplatz) entlang einer bestehenden Gemeindestraße wird als Minderungsmaßnahme betrachtet, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherstellt.

Mit der überplanten Fläche weicht der Bebauungsplan von den Vorgaben des Flächennutzungsplans für die Wohngebietserweiterung ab. Bei grundsätzlich vergleichbarem Entwicklungsumfang



wird auf die Einbeziehung bisheriger Landwirtschaftsflächen verzichtet. Zudem hätte die früher vorgesehene Siedlungserweiterung auf den Ackerflächen entlang der Straße *Am Sportplatz* einen Konflikt mit den inzwischen dort gepflanzten Straßenbäumen hervorgerufen, da Grundstückerschließungen nur durch den zu schützenden Kronentraufbereich hätten erfolgen können.

Mit dem Erhalt der randlichen Gehölze (Ortsrandeingrünung) werden negative Auswirkungen sowohl auf Avifauna und Fledermäuse als auch das Landschaftsbild wirksam verhindert.

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Baugebietes wird neben der ausgewiesenen moderaten baulichen Dichte (GRZ 0,2 bis 0,25 mit durchschnittlichem Versiegelungsgrad von lediglich 1/3 der Grundstücksflächen) ein Pflanzgebot für Einzelbäume auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt.

### 3.2.5) Eingriffsbewertung

Eingriffsermittlung: Bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund 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 gesetzlich geschützte Biotop und Landschaftsbestandteile im Sinne §§ 29 und 30 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V. Derartige Biotop oder Landschaftsbestandteile sind von der Planung jedoch nicht betroffen. Das Biotop RUE00034 „Hecke; Überhälter/Naturnahe Feldhecken“ mit einer Fläche von 0,0591 ha wurde als Abgrenzung des Sportplatzes gegenüber der Gemeindestraße Am Sportplatz sowie der angrenzenden Wohnbebauung angelegt und genießt als Siedlungsgehölz keinen Schutz.

Der Baumschutz im Geltungsbereich ist konkurrierend durch § 18 NatSchAG M-V sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Putgarten festgelegt. Die Fläche des Sportplatzes ist entsprechend der früheren Nutzung gehölzfrei. Der als Windschutz / Ortsrandeingrünung gepflanzte randliche Gehölzriegel ist im Bestand gewachsen und wird flächig zum Erhalt festgesetzt. Ansonsten bestehen Gehölze nur im Bereich der bestehenden Straßengrundstücke (Flst. 20, 30/2). Ein Ausbau der Straßen ist aktuell nicht geplant, im Falle zukünftiger Planungen ist der Gehölzschutz zu berücksichtigen.

Die Einzelbäume unterliegen dem Schutz der gemeindlichen Baumschutzsatzung, so dass auch Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich sind. Bestandsverluste geschützter Bäume wären im Fällantrag zu bilanzieren; die Kompensation in der Fällgenehmigung festzusetzen. Derzeit ist für die Umsetzung des Bebauungsplans kein Erfordernis für Fällungen absehbar.

### 3.2.6) Belange des Artenschutz

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.

Für bauliche Maßnahmen relevant sind die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG, demnach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszu-



- stand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für zulässige Maßnahmen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt ein Verstoß gegen

- das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
- das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
- das Verbot nach Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Grundsätzlich ist dabei festzustellen, dass nicht bereits die Bebauungsplanung, sondern erst der Vollzug dieser Planung zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Um jedoch die Vollzugsfähigkeit und damit die Erforderlichkeit der Planung zu belegen, ist daher im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.

#### Abschichtung

Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG verweisen dabei auf die „besonders geschützten Arten“. Die Begriffsbestimmung lässt sich § 7 BNatSchG entnehmen. Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 (1) BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

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

Nach Anlage 2 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE), Neufassung 2018 gehören für Grünanlagen der Siedlungsbereiche bzw. für Siedlungs-, Verkehrs- und Industrie- und Gewerbegebiete lediglich die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien zu den zu erwartenden Standard-Artengruppen. Im Plangebiet und dessen Umgebung sind für Amphibien keine geeigneten Reproduktionsräume vorhanden, sodass ein Vorkommen der Arten im Plangebiet (auch zur Überwinterung) nicht zu erwarten ist. In der nachfolgenden Tabelle werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt.





	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere	Europäischer Wolf, Biber, Fischotter, Haselmaus, Schweinswal	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein
Fledermäuse	alle Arten	Lebensraum für gehölbewohnende Arten grundsätzlich vorhanden, einzelne Lebensstätten sind daher nicht auszuschließen	in den randlichen Gehölzbeständen nicht auszuschließen	ja, es werden keine Eingriffe in den Gehölzbestand vorgesehen	nein
Fische	Baltischer Stör Nordseeschnäpel	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Reptilien	Schlingnatter, Zauneidechse, Europäische Sumpfschildkröte	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Amphibien	Rotbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Kammolch	kein geeigneter Reproduktionsraum im Plangebiet vorhanden, v.a. vom Dorfteich aus einwandernde Einzel-exemplare sind nicht auszuschließen	nicht auszuschließen	ja, kleinteilige Maßnahmen, nach deren Abschluss jeweils wieder großzügige Hausgärten mit Lebensraumpotenzial zur Verfügung stehen	
Weichtiere	Zierliche Teller-schnecke, Gemeine Flussmuschel	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Libellen	Grüne Mosaikjungfer, Asiatische Keiljungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer, Sibirische Win-	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein



	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konflikt-potenzial	Ist die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
	terlibelle				
Käfer	Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Falter	Großer Feuerfalter, Blauschillernder Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Gefäßpflanzen	Sumpfengele, Kriechender Sellerie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpfglanzkräuter, Torfglanzkräuter, Schwimmendes Froschkraut	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Anlage I (Datengrundlage LUNG Stand: Juli 2017)

### Konfliktermittlung und -bewertung

Im Rahmen der Konfliktermittlung und -bewertung sind nach der Abschichtung als relevante Arten zu betrachten: wildlebende Vogelarten, Fledermäuse (im rahmenden Gehölzbestand) und Amphibien (v.a. vom Dorfteich aus einwandernde Einzelexemplare).

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen betroffener Arten führen könnten, lassen sich nach ihrer Ursache in anlagebedingte, betriebsbedingte und baubedingte Ursachen gliedern.

Nach der Wirkdauer wird zudem zwischen temporären und dauerhaften Wirkungen unterschieden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen: In Folge der Planung wird die Rasenfläche des früheren Sportplatzes durch ein locker bebautes Wohngebiet mit großen Hausgärten ersetzt werden, die bestehenden Gehölze (Ortsrandeingrünung) werden grundsätzlich erhalten sowie durch Pflanzungen auf den privaten Bauplätzen ergänzt. Angesichts der geringen Anzahl der Bauplätze bleibt das innerörtliche Verkehrsaufkommen auf den bereits bestehenden Gemeindestraßen weiterhin gering.



Insbesondere die sog. Allerweltsarten bzw. Ubiquisten, aber auch Fledermäuse sowie vom Dorfteich aus einwandernde Einzelexemplare von Amphibien sind im Plangebiet nicht auszuschließen, werden aber auch zukünftig im Plangebiet anzutreffen sein, so dass sich der jeweilige Erhaltungszustand der lokalen, im Siedlungsbereich vorkommenden Arten nicht systematisch verändern wird. Der für Fledermäuse sowie die Avifauna allgemein relevante Gehölzbestand wird zum Erhalt festgesetzt (Ortsrandeingrünung). Die entstehenden Hausgärten bieten einwandernden Einzelexemplaren der Gattung der Amphibien im Vergleich zur bisher regelmäßig gemähten Rasenfläche des früheren Sportplatzes einen mindestens gleichwertigen Lebensraum. Bei nur grundstücksbezogenen Maßnahmen auf begrenzten Flächen gilt hinsichtlich des Lebensraumverlusts § 44 (5) Nr. 3 BNatSchG. Für die Artengruppe der Amphibien sind keine populationsrelevanten Auswirkungen durch den Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erkennen. Populationsrelevante Auswirkungen wären z.B. nur bei einem Verlust von Laichgewässern oder flächenhaften Eingriffen in Wanderkorridore zu befürchten. Dies kann vorliegend für die Bebauung ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte, die eine Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern könnten, sind auf der Ebene der anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen (d.h. solcher im Sinne der Bodenordnung) im Siedlungsbereich nicht zu erkennen.

Baubedingte Wirkungen: Baubedingten Wirkungen kann durch Beachtung entsprechender Sorgfaltspflichten begegnet werden. Bezogen auf die Avifauna sieht § 39 BNatSchG zum Schutz des Brutgeschehens allgemein Zeitfenster für Maßnahmen am Gehölzbestand vor; demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Hinsichtlich der Artengruppe der Amphibien ist schon aufgrund der Kleinteiligkeit der einzelnen Maßnahmen, die sich jeweils immer nur auf vergleichsweise kleine Teilflächen des Plangebiets beziehen, hinsichtlich des Tötungsverbots gewährleistet, dass sich das schon bisher vergleichsweise hohe Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Exemplare (durch regelmäßiges Mähen des Sportplatzes, Prädatoren aus dem angrenzenden Siedlungsraum und Verkehr auf den bestehenden Gemeindestraßen) nicht signifikant erhöht (vgl. § 44 (5) Nr. 1 BNatSchG).

Allgemein gilt bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten. Dies gilt nicht zuletzt für eine Angebotsplanung, bei der einzelne Baumaßnahmen erst mittel- bzw. langfristig verwirklicht werden. Aufgrund der Dynamik der Artveränderungen wären auch alle auf heutigen Erhebungen basierenden Aussagen zum Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung veraltet.

### 3.3.7) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Wohngebiet Fernlüttkevit“ der Gemeinde Putgarten ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Das Vorhaben liegt in keinem Sicherheitsbereich von Störfallbetrieben und verursacht keine Schädigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter. Angesichts der Biotopausstattung sowie



der Lage im Siedlungszusammenhang ist nicht erkennbar, dass bei Einhaltung der artenschutzrechtlich gebotenen Sorgfaltspflicht eine Umsetzung dauerhaft durch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen wäre.

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

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

Gemeinde Putgarten, Januar 2021

*ausgefertigt: 10.5.2021*

