

# Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 17 "Wohngebiet Fernlütkevitz" der Gemeinde Putgarten

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 30.11.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö/N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung der Gemeinde Putgarten (Entscheidung)		Ö

## Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Putgarten hat am 15.10.2019 den Beschluss Nr. 071.07.019/19 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohngebiet Fernlütkevitz“ gefasst. Das Verfahren wurde nach § 13 b BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt.

Der Beschluss wurde vom 5.11.2019 bis 21.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Am 16.6.2020 wurde der Entwurf der Planung von der Gemeindevertretung durch Beschluss gebilligt (Beschluss-Nr. 071.07.059/20). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 20.7.2020 bis 31.7.2020 im Amt Nord-Rügen bzw. im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) statt. Die Bekanntmachung erfolgte vom 2.7.2020 bis 22.07.2020 ortsüblich in den Schaukästen der Gemeinde und ergänzend auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen.

Die Planung wurde am 2.9.2020 angezeigt; die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 7.7.2020 beteiligt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 3.8.2020 bis 4.9.2020 durch Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de). Die Bekanntmachung erfolgte vom 16.7.2020 bis 5.8.2020 ortsüblich in den Schaukästen der Gemeinde sowie ergänzend auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de).

Am 17.11.2020 hat die Gemeinde Putgarten beschlossen, dass die bislang ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen gestrichen werden sollen, da sich Fernlütkevitz zu einem reinen Wohnstandort entwickeln will. Eine erneute Auslegung und Trägerbeteiligung, wie am 17.11.2020 beschlossen ist nicht erforderlich, da ausschließlich Grundstücke der Gemeinde Putgarten beplant werden und keine Betroffenheit der Behörden oder der Öffentlichkeit erkennbar ist. (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss ist das Planverfahren nach dem BauGB abgeschlossen.

## Beschlussvorschlag

1. Die Gemeinde beschließt, aufgrund der Festlegungen des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, die Punkte 2 bis 4 aus dem Beschluss GV 071.07.079/20 über die Änderung des Entwurfes des B-Planes Nr. 17 vom 17.11.2020 wieder aufzuheben, weil diese nicht erforderlich sind. (erneute Offenlage und Trägerbeteiligung)
2. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden zum Bebauungsplan Nr. 17 „Wohngebiet Fernlütkevitz“ hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 10 von der Planung berührten Behörden und 1 Nachbargemeinde haben 8 Behörden und 1 Nachbargemeinde eine Stellungnahme abgegeben. Von der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage).
  - a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:
    - Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
    - Amt Nord-Rügen
    - Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
  - b) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:
    - Landkreis Vorpommern-Rügen
  - c) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur Planung:
    - Forstamt Rügen
    - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
    - Landesamt für Gesundheit und Soziales MV
    - IHK zu Rostock
    - Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
    - Gemeinde Altenkirchen
3. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt die Behörden und Öffentlichkeit, die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.
4. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschließt die Gemeindevertretung Putgarten den Bebauungsplan Nr. 17 „Wohngebiet Fernlütkevitz“ betreffend den ehemaligen Sportplatz in Fernlütkevitz sowie einen Bereich hinter dem Garagenkomplex bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung. Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden nach § 86 Landesbauordnung MV (LBauO MV) vom 15.10.2015 (GVOBl. MV 2015 S. 344) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl.MV S.682) beschlossen.
5. Die Begründung wird gebilligt.
6. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 17 „Wohngebiet Fernlütkevitz“ mit der Begründung nach Vorlage der Verordnung zur Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 und §

10a Abs. 2 BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Putgarten bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und die dem B-Plan zugrunde liegenden Vorschriften während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

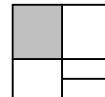
7. Gem. § 13b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 anzupassen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

<b>Haushaltsmäßige Belastung:</b>	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/> X
Kosten:	€	Folgekosten:	€	
Sachkonto:				
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:	

### **Anlage/n**

1	Abwägungsvorschlag
2	Planzeichnung der Satzung
3	Begründung mit textlichen Festsetzungen



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)

## Abwägungsvorschlag

**Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 17 „Wohngebiet Fernlüttkewitz“ der Gemeinde Putgarten, nach § 13b BauGB**

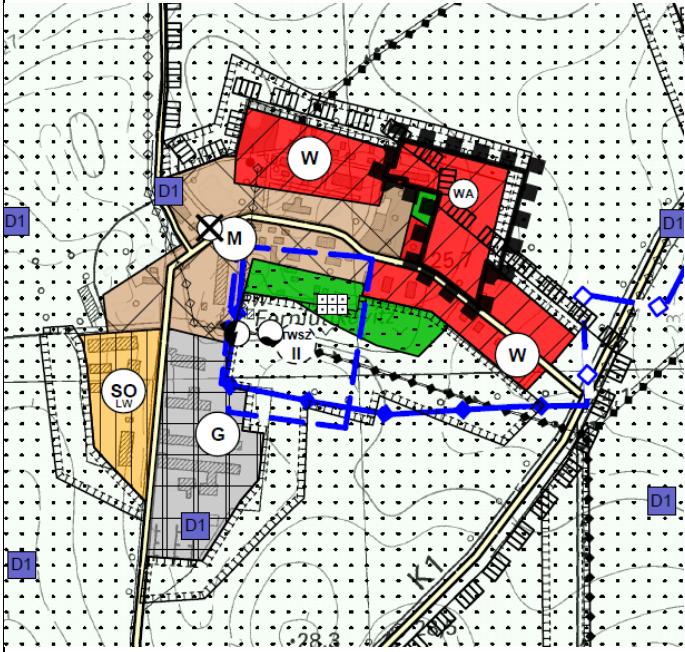
### 1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

#### 1.1) Landkreis Vorpommern Rügen, Stellungnahme vom 28.08.2020

Aus Sicht des **Brand- und Katastrophenschutzes**, des **Immissionsschutzes** sowie des **Denkmalschutzes** und der **Bauaufsicht** gibt es keine weiteren Anregungen.

#### I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Gemeinde Putgarten überplant am östlichen Ortseingang von Fernlüttkewitz den vorhandenen Sportplatz als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Ziel der Planung ist die Wohnflächenentwicklung und damit gleichzeitig auch die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen gegenüber Fremdenverkehrsgebieten. Ehemalige Bestrebungen der Gemeinde den gesamten Ort durch den Bebauungsplan Nr. 10 zu überplanen wurden nicht weitergeführt.	Sachdarstellung ist zutreffend.
Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 17 soll zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Ich gehe davon aus, dass der Aufstellungsbeschluss vor dem 31. Dezember 2019 getroffen wurde.	Sachdarstellung ist zutreffend.
Entsprechend der Begründung soll zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB der inhaltlich abweichende Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden (der gesetzliche Bezug auf Seite 7 ist zu ersetzen). Eine Berichtigung gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kommt jedoch nur in Betracht, wenn die geordnete städtebauli-	Der redaktionelle Hinweis wird berücksichtigt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist sichergestellt. Durch die Arrondierung der Wohnbaufläche im Bereich von nicht mehr genutzten Sportflächen werden keine städtebaulichen Konflikte entstehen. Der Sportplatz wird seit Wegfall des Kindergartens in Fernlüttkewitz nicht mehr als solcher genutzt. Der Bedarf für einen gemeindlichen Sportplatz ist aufgrund der Al-

<p>che Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Das wiederum setzt eine ausführliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Belangen auf Ebene des Flächennutzungsplanes voraus. Sofern städtebauliche Konflikte auftreten, ist eine Prüfung dieser durch ein gesondertes Änderungsverfahren geboten.</p> <p>Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann überdies auch nur innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des zu Grunde liegenden Bebauungsplanes erfolgen. Sofern zu steuernde Belange darüber hinaus gehen, ist ebenfalls ein Änderungsverfahren nötig.</p> <p>In vorliegendem Fall soll eine öffentlich genutzte Fläche ihrer Nutzung dauerhaft entzogen werden. Ob derartige Flächen anderweitig (u.a. als Ersatz) ausreichend zur Verfügung stehen, geht aus der Begründung nicht hervor. Die Auswirkungen der kompletten Nutzungsaufgabe des Sportplatzes wurden innerhalb der vorliegenden Unterlagen ebenfalls nicht abgehandelt.</p>	<p>tersstruktur sowie der geringen Einwohnerzahl nicht mehr gegeben.</p>
<p>Darüber hinaus würde nach einer eventuellen Berichtigung ein winziger Restbereich der derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz verbleiben, welcher dann in seiner städtebaulich steuernden Funktion zu hinterfragen wäre.</p>	<p>Es verbleibt eine kleine Grünfläche, die jedoch nicht Bestandteil des Sportplatzes ist.</p> 
<p>Gleiches gilt für die dargestellten Wohnbauflächen nord-östlich des Sportplatzes entlang der Gemeindestraße „Am Sportplatz“. Laut Begründung soll die straßenbegleitende Entwicklung der Wohnbebauung aufgegeben werden. Somit wäre eine inhaltliche Änderung des Flächennutzungsplanes in Form der Rücknahme von Wohnbauflächen zugunsten von landwirtschaftlichen Flächen notwendig. Der Bebauungsplan übernimmt an dieser Stelle bereits Planungsfunktionen, welche nur auf Ebene des Flächennutzungsplanes abgehandelt werden können und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Wirkung entfalten.</p> <p>In Anbetracht der Erfordernisse zur städtebaulichen</p>	<p>s.o., die Berichtigung bleibt auf den Geltungsbereich des B-Plans beschränkt.</p> <p>Perspektivisch wird der Flächennutzungsplan für den Bereich Fernlütkevitz zu ändern sein. Die zukünftig fortfallende Wohnbaufläche am Ortseingang ist jedoch nach der inzwischen erfolgten Pflanzung 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. Der Flächennutzungsplan ist zudem altersbedingt insgesamt nicht sehr genau, da er auf Grundlage einer Topographischen Karte 1:10.000 gezeichnet wurde, nicht auf einem digitalen Kataster. Es</p>

<p>chen Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sollte die hier gewählte Größe des Geltungsbereiches in Bezug auf die Betrachtung angrenzender Bereiche und umliegender Siedlungsflächen sowie eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch ein paralleles Änderungsverfahren geprüft werden. Eine Berichtigung auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird nicht befürwortet.</p>	<p>wird daher auch an anderer Stelle bei einer Überarbeitung größere Flächenverluste geben. Inzwischen ist z.B. die westlich die Wohnbau- und Mischbaufläche überlagernde Brache als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V gelistet, hier fallen perspektivisch 0,3 ha Wohnbaufläche und 0,3 ha Mischbaufläche weg.</p> <p>Insgesamt wird die Gemeinde ungeachtet der konkreten Flächenabgrenzung den im Flächennutzungsplan abgestimmten Entwicklungsumfang hinsichtlich der Flächengröße damit im Bereich Fernlütkevitz nicht überschritten, so dass der Flächennutzungsplan seine Steuerungsfunktion (Art der Bodennutzung in den Grundzügen) insgesamt auch ohne eine kurzfristige Anpassung behält.</p>
<p><b>Textliche Festsetzungen</b></p> <p>Anspruch einer rechtseindeutigen Planung soll eine widerspruchsfreie Formulierung der zulässigen Nutzungen sein. Die hier getroffene reduzierte Listung von Nutzungen, welche nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, um darauffolgend von dieser Negativformulierung wiederum Ausnahmen zuzulassen, sollte in eine allgemein verständliche Liste an Festsetzungen, formuliert nach „Zulässig sind: ...“, ausgetauscht werden (siehe Seite 11, letzter Absatz).</p> <p>Die derzeit getroffenen Formulierungen lassen explizite Regelungen zu § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 13a Satz 1 BauNVO außen vor. Die derzeitige Entwurfsbegründung (Seite 10, Pkt. 2.1) lässt zwar ein Nutzungskonzept erkennen, welches in Bezug auf die ausnahmsweise Zulassung von Beherbergungs- und Feriennutzungen eher dem eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO entsprechen würde: „Ergänzend wird nur die touristische Nutzung einer räumlich untergeordneten Einliegerwohnung zugelassen“. Die getroffenen Festsetzungen folgen diesem Konzept wie o.g. jedoch nicht konsequent. § 13a Satz 1 BauNVO setzt nicht voraus, dass ein Gebäude, welches Ferienwohnung(en) beinhaltet, ansonsten überwiegend anders genutzt werden muss.</p> <p>Der planerische Wille ist daher nochmals zu prüfen und die Unterlagen entsprechend anzupassen. Ich empfehle, eine Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 und/oder Abs. 9 BauNVO als differenzierte Festsetzungen in den o.g. Zulässigkeitskatalog aufzunehmen und somit auch die Zulässigkeit von Gebäuden zur Ferienwohnnutzung als sonstige nicht störende Gewerbetriebe eindeutig zu regeln. Eine schlüssige Begründung ist als Auslegungshilfe zu ergänzen. Eine Erläuterung zur Abgrenzung zum reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO als auch eine kurze Alternativenprüfung sollten sich ebenfalls in den Unterlagen wiederfinden.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Die Festsetzung wird umformuliert, indem nur die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen benannt werden.</p> <p>In ihrer Sitzung am 17.11.2020 hat die Gemeindevorstellung der Gemeinde Putgarten zudem beschlossen, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen insgesamt entfallen soll. Planungsziel der Gemeinde ist die Weiterentwicklung der Ortslage Fernlütkevitz zu einem reinen Dauerwohnstandort. Von der Einschränkung der ausnahmsweisen Nutzungen sind ausschließlich Grundstücke im Eigentum der Gemeinde betroffen.</p>
<p>Im Sinne der Rechtseindeutigkeit empfehle ich, auch die Formulierung der Festsetzung zum Erhaltungsgebot (Nr. I.3.a) anzupassen und nicht nur auf die Zeit während der Baumaßnahmen zu beschränken.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt, die Festsetzung wird wie folgt präzisiert: „Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen.“</p>

<p>Hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. I.3.c ergibt sich die Frage, wer für die Umsetzung der Maßnahme und der Pflege (z.B. Gehölzabstand 3m) zuständig ist.</p>	<p>Grundsätzlich ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Da derzeit die Gemeinde Grundstückseigentümer ist, können ergänzende Regelungen zur Umsetzung im Kaufvertrag verankert werden.</p>
<p>Hinsichtlich der geplanten örtlichen Bauvorschriften weise ich darauf hin, dass die Angabe des § 9 Abs. 4 BauGB ergänzt werden muss, da sie sonst keine Wirkung entfalten. Damit die getroffenen Regelungen nachvollziehbar sind, sollte innerhalb der Begründung noch eine genauere Erläuterung eingefügt werden, warum die Gemeinde die Regelungen für notwendig erachtet (u.a. auch abweichende Bauweise, Abstände, versetzte Ausrichtung der kleineren Baufelder zueinander in zweiter Reihe). Hierzu ist u.a. eine Betrachtung der ortsüblichen Baustruktur notwendig.</p>	<p>Hinweis wird teilweise berücksichtigt, Abschnitt 4.2 der Begründung wird um Aussagen zur Bauweise ergänzt.</p>
<p>Im Plangebiet sind entgegen der textlich getroffenen nachrichtlichen Übernahme keine Bodendenkmale bekannt. Daher ist der dazugehörige komplette erste Absatz (Seite 4) „Im Geltungsbereich des Plangebietes [...] Verursacher des Eingriffs zu tragen“ entbehrlich.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt, die Textpassagen werden redaktionell angepasst.</p>
<p>Innerhalb der Begründung fehlt eine ausführliche Abhandlung der Erschließung. Das betrifft auch die Festsetzungen der privaten Stichwege und die Zuwegungen des südöstlichen und nordwestlichen Baufeldes bzw. Grundstückes (Abb. 5).</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Abschnitt 2.4.1 der Begründung wird wie folgt ergänzt: „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 Bannkettstreifen 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.“</p>
<p>Ich empfehle, den Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung nicht über der Mitte der Fahrbahn festzusetzen, da es insbesondere bei Eckgrundstücken oder Grundstücken in zweiter Reihe zu Zuordnungsproblemen kommen kann. Hier wäre wieder insbesondere das südöstliche und nordwestliche Baufeld betroffen. Der derzeitige Höhenverlauf der das Baugebiet umlaufenden Straße „Am Sportplatz“ konnte nicht entnommen werden. Die Bezeichnung „Straße“ innerhalb der Planzeichnung sollte geändert werden.</p> <p>Dem Bebauungsplan liegt keine Vermessung (Lage- und Höhenplan) zu Grunde.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Die Straße ist hergestellt und steht damit als örtliche Höhe fest. Das Gelände ist nahezu eben, so dass eine mögliche Unschärfe der Festsetzung städtebaulich nicht ins Gewicht fällt.</p>
<p>Eine Bemaßung innerhalb der Planzeichnung - Teil A fehlt vollständig.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Für die Satzungsfassung werden grundsätzliche Maßangaben ergänzt.</p>
<p>Die Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowohl auf dem Übersichtsplan als auch innerhalb der Abbildung 2 in der Begründung wird ausdrücklich begrüßt. Ich empfehle die</p>	<p>Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der Maßstab der Planzeichnung ist angegeben.</p>

Ergänzung einer Maßstabsleiste auf der Planzeichnung.	
---	--

## II. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Lage des Plangebietes in Trinkwasserschutzgebieten (TWSG)</u>  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 Fernlütkevitz. 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.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
Obwohl die Wasserförderung aus der WF Putgarten seitens des Versorgungspflichtigen eingestellt wurde, sind die bestehenden Trinkwasserschutz-zonen durch die oberste Wasserbehörde noch nicht aufgehoben worden. Die Aufhebung soll im Zuge der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes (WSG) Fernlütkevitz 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 Fernlütkevitz liegen. Zum Schutz der Grundwasservorräte auch für die Trinkwasserversorgung der Ortschaft Fernlütkevitz 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 Fernlütkevitz rechtsverbindlich werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
Die Wasserbehörde ist dennoch angehalten, so lange die neuen Schutzzonen der WF Fernlütkevitz nicht festgelegt sind, bestimmte Handlungen und Maßnahmen gemäß § 31 Abs. 4 LWaG zu untersagen, wenn die Gefährdung eines für die Wasserversorgung benötigten Grundwasservorrakommens zu besorgen ist.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
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	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Betreibung von Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren	
<u>Erschließung mit Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser</u>  Die dauerhafte Erschließung mit Wasser und Abwasser ist Voraussetzung für die Entwicklung des B-Plangebietes. Die Ausweisung des Baugebietes im Rahmen der Bauleitplanung sowie darauffolgende Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb desselben wird erst möglich mit der Schaffung der dauerhaften ordnungsgemäßen öffentlichen Schmutzwasserentsorgung. Alle Objekte sind an die öffentlichen Trinkwasserversorgungs- und Abwasseranlagen anzuschließen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für die Niederschlagswasserbeseitigung gilt folgendes:  Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagwasser (NW) ist Abwasser gemäß § 39 LWaG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle dem ZWAR. Er ist von seiner Entsorgungspflicht durch die Wasserbehörde nicht befreit.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Satzung des ZWAR zur Versickerung von Niederschlagswasser existiert derzeit noch nicht. Es können aber auch Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung in Bebauungsplänen und Satzungen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch den Zweckverband erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte der Bauleitplan Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich, z. B. über eine Baugrunduntersuchung, gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!). Das anfallende NW von Dachflächen und Zuwegungen ist als gering verschmutzt einzustufen und kann auch innerhalb der Zone III des künftigen Wasserschutzgebietes großflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden, sofern die Versickerungsfähigkeit gutachterlich nachgewiesen ist (Baugrundgutachten). Diese Art der NW-Verbringung ist nach Bestätigung durch die Wasserbehörde in der Satzung entsprechend festzusetzen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Nach der Bodenschätzung stehen wie im 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 bzw. 0,25) sowie zusätzlich randlicher Grünflächen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass eine grundstücksweise Versickerung nicht möglich wäre. Eine Ableitung ist derzeit daher nicht geplant.  Nach § 40 (3) LWaG M-V entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung und zur Überlassung des Abwassers für Niederschlagswasser, das verwertet oder versickert wird. Die Erschließung der Grundstücke ist daher mit Nachweis der Versickerung gewährleistet. Eine Satzung zur erlaubnisfreien Versickerung im Sinne § 32 (4) LWaG M-V kann jedoch nicht auf Grundlage des BauGB erlassen werden; nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB können nur Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, festgesetzt werden. Festsetzungen auf anderer rechtlicher Grundlage als BauGB können in Bebauungsplänen nicht integriert werden. Gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungzwang können in den Bebauungsplan nur nachrichtlich über-

	nommen werden (vgl. § 9 (6) BauGB).
Sollte die Versickerung nicht möglich sein und das Niederschlagswasser zusammengefasst und abgeleitet werden, ist durch den ZWAR der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer zu stellen. Vorzugsweise ist dann das Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet der Wasserfassung hinaus zu leiten, so dass nur der Vorflutgraben Z 82 hierfür in Frage kommt. Der Vorflutgraben 33/04 tangiert unmittelbar die künftige Zone II des Wasserschutzgebietes. Grundstücksfragen zur Trassierung einer Niederschlagswasserleitung sind vorab zu klären.	s.o.

### III. Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet Ostrügen (LSG). Eine Vereinbarkeit der Ausweisung eines Bebauungsplanes mit den Belangen des Landschaftsschutzgebietes besteht nicht. Durch die Gemeinde Putgarten ist daher ein begründeter Antrag auf Herausnahme des Plangebietes aus dem LSG bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu stellen.	Ungeachtet der Tatsache, dass das LSG Ostrügen in der Schutzgebiets-VO kein generelles Bauverbot vorsieht (vgl. die Ausführungen im Abschnitt 1.4.2 der Begründung) ist darauf hinzuweisen, dass der Antrag auf Herausnahme durch die Gemeinde bereits am 01.07.2020 gestellt wurde.
Die Aussagen zum Biotopschutz (Gehätzbiotop RUE 00034) werden durch die UNB vor Ort überprüft werden. Sollte es sich bestätigen, dass es sich hier um eine Fehlkartierung handelt, wird eine Meldung an das LUNG zur Änderung der Biotopkartierung und eine Information an die Gemeinde erfolgen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gemäß der §§ 18 und 19 NatSchAG M-V zu treffen. Hierzu sind Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren.	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 unter Maßgabe des Erfordernisses der Verkehrssicherung zu berücksichtigen. Diese Gehölze unterliegen derzeit wie zukünftig dem Schutz der gemeindlichen Baumschutzsatzung, so dass auch deshalb Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich sind.
Im Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB entfällt zwar die Anwendung der Eingriffsregelung, die Vorschriften des Artenschutzrechtes gelten allerdings auch hier. Für die Planung ist daher ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten. Hinsichtlich der Untersuchungstiefe und Methodik für die Untersuchung relevanter Arten wird auf das Merkblatt des LUNG zum Artenschutz in der Bauleitplanung verwiesen (abrufbar unter: <a href="http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/arten-">http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/arten-</a>	Hinweis wird nicht berücksichtigt. Es wird hierzu auf den Abschnitt 3.2.6 in der Begründung (S. 22 bis 26) verwiesen. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Ausführungen erfolgte seitens der UNB nicht. Im Abschnitt 3.2.6 wurde die Vollzugsfähigkeit der Planung belegt.

#### IV. Kataster und Vermessung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zur Verbesserung der räumlichen Einordnung sollten alle angrenzenden Flurstücke bezeichnet werden. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.	Hinweis wird berücksichtigt, fehlende Flurstücksnummern werden ergänzt. Die räumliche Einordnung ist durch die ausgewiesenen Straßennamen ersichtlich. Aussagen zur Plangrundlage finden sich unter 1.1 in der Begründung.
Verfahrensvermerke fehlen. Ich empfehle einen Verfahrensvermerk zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes der Planzeichnung:  Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. ....., den ..... ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung	Die Verfahrensvermerke werden Bestandteil der auszufertigenden Satzungsfassung. Die katastermäßige Richtigkeit wird durch einen öbVI bestätigt werden.
In der Begründung (Punkt 1.1) „Geltungsbereich“ ist laut Planzeichnung das Flurstück 30/2 (teilw.), Gemarkung Fernlütkevitz, Flur 3 als vom Geltungsbereich betroffen zu ergänzen.	Hinweis wird berücksichtigt.

#### V. Tiefbau

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Zum o.g. Bebauungsplan gebe ich hinsichtlich der Gemeindestraßen und der sonstigen öffentlichen Straßen i.S.d. Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) folgende Stellungnahme ab:  Aus den eingereichten Unterlagen ist leider nicht ersichtlich, ob es sich bei der geplanten Verkehrsfläche um eine öffentliche Straße handelt oder um eine Privatstraße. Innerhalb der Planzeichnung - Teil A ist dieser Eintrag noch vorzunehmen.	Hinweis wird berücksichtigt. Es handelt sich um öffentliche Verkehrsflächen. In der Begründung heißt es hierzu: „Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße.“
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.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### VI. Bodenschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
-------------------------	----------

<p>Mit der Ausführung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden. Durch die Bebauung/Versiegelung gehen die gem. § 2 BBodSchG natürlichen Funktionen des Bodens und Nutzungsfunktionen verloren oder werden eingeschränkt. Unvermeidbare Eingriffe sind durch bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Gemeinde plant den Ausgleich durch den Eingriff in Natur und Landschaft einschließlich Boden durch die dargelegten Grünordnungsmaßnahmen. Damit können die Versiegelungen des Bodens jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Hierzu wären vorzugsweise Entsiegelungen geeigneter Flächen in entsprechenden Größenordnungen möglich. Die Gemeinde sollte die geplanten Maßnahmen dahingehend überprüfen und bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen festlegen.</p>	<p>Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der Gesetzgeber hat bewusst zur Forderung der Wohnnutzung sowie einer kompakten Siedlungsentwicklung bei Planverfahren nach § 13b BauGB auf die Anwendung der städtebaulichen Kompensationsregelung verzichtet. Nach § 13a i.V.m. § 1a BauGB sind die Eingriffe als bereits zugelassen in die Abwägung einzustellen. In diesem Rahmen wäre eine Kompensationsverpflichtung zulasten der privaten Grundstückseigentümer nicht zulässig und würde eine ungerechtfertigte Zurückstellung der privaten Belange bedeuten.</p> <p>Bei den festgesetzten Maßnahmen handelt es sich um Grünordnungsmaßnahmen, die aus rein städtebaulichen Gründen berücksichtigt werden (z.B. Schutz des Ortsbilds).</p>
---	---

## VII. Abfallwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung.</p> <p>Bitte tauschen Sie den Hinweis über die Abfallbewirtschaftung Ver- und Entsorgung 2.4.2 gegen folgenden aus:</p> <p>„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.“</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>Ich bitte Sie für die weitere Planung bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße Folgendes zu beachten:</p> <p>„Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladenvorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern.“ Zu § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise dann geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere</p>	<p>s.o. Wendeanlagen sind nicht vorgesehen.</p>

<p>Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/ -schleife nicht realisiert werden kann. Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,5 m zu planen.</p> <p>Der Wendeplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.</p> <p>Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) in § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“</p>	
<p>Das bedeutet:</p> <p>Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.</p> <p>Antiegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus Fahrzeugbreite (2,55 m) und beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben.</p> <p>Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,5 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.</p> <p>Die Straße muss eine Lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).</p> <p>Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 0,45 m beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).</p>	<p>s.o.</p>
<p>Für den Fall, dass die o. g. Unfallverhütungsvorschrift nicht eingehalten werden kann, regelt der § 15 Absatz 5 der o. g. Satzung:</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Abs. 1 von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“	
Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Privatstraßen sind nicht vorgesehen. Bei der festgesetzten Erschließungsfläche handelt es sich um die bestehende Gemeindestraße.

## 1.2) Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 20.07.2020</u> die Aufstellung des o. g. B-Plans beeinträchtigt keine Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V. Der nach § 20 Landeswaldgesetz M-V festgesetzte Waldabstand von 30 m wird eingehalten. Das forstbehördliche Einvernehmen zum vorliegenden Entwurf des B-Planes wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 1.3) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 25.08.2020</u> Die Prüfung ergab, dass die Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden durch die Planung nicht berührt werden. Aus Sicht der vom Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Planvorhaben wurde aus Sicht der vom Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich einer solchen Anlage.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 1.4) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 08.09.2020</u> 1. Trinkwasserversorgung Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Fernlütkevitz. Die Auflagen in der diesbezüglichen Schutzzonenverordnung sind einzuhalten.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde um Aussagen zur Trinkwasserschutzzone ergänzt.
Im Ort Fernlütkevitz sind öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen vorhanden. Anschlussmöglichkeiten für das Plangebiet bestehen im Bereich der Teichstraße/ Am Sportplatz. Zur Schaffung der	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Voraussetzungen zum Anschluss der einzelnen Baugrundstücke ist das Plangebiet entsprechend zu erschließen.	
<b>2. Schmutzwasserentsorgung</b> Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft neben der Straße, auf der mit privater Grünfläche ausgewiesenen Fläche eine Schmutzwasserleitung. Eine tief wurzelnde Bepflanzung ist hier im Schutzstreifen der Leitung von beidseitig 3m (von der Rohrachse gemessen) auszuschließen. Anschlussmöglichkeiten an die öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen bestehen im Bereich der Teichstraße/ Am Sportplatz. Zur Schaffung der Voraussetzungen zum Anschluss der einzelnen Baugrundstücke ist das Plangebiet entsprechend zu erschließen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bepflanzung ist Bestand.
<b>3. Niederschlagswasserentsorgung</b> Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch nicht geplant. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt. Dies bedarf gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V der satzungrechtlichen Regelung im B-Plan. Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach § 40 (3) LWaG M-V entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung und zur Überlassung des Abwassers für Niederschlagswasser, das verwertet oder versickert wird. Die Erschließung der Grundstücke ist daher mit Nachweis der Versickerung gewährleistet. Eine Satzung zur erlaubnisfreien Versickerung im Sinne § 32 (4) LWaG M-V kann jedoch nicht auf Grundlage des BauGB erlassen werden; nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB können nur Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, festgesetzt werden. Festsetzungen auf anderer rechtlicher Grundlage als BauGB können in Bebauungsplänen nicht integriert werden. Gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang können in den Bebauungsplan nur nachrichtlich übernommen werden (vgl. § 9 (6) BauGB).
<b>4. Löschwasserversorgung</b> Über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen kann der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht gedeckt werden. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen erforderlich.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>5. Breitbandausbau</b> Seitens des ZWAR erfolgt in Fernlütkevitz der Breitbandausbau. Davon ausgenommen sind B-Plangebiete.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>6. Allgemeines</b> Die Kosten für die innere Erschließung und maß-	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>nahmenbezogene Netzerweiterungen md. Planungsleistungen (Pkt. 1, 2 und 5) sind vom Bauherren / Erschließungsträger zu übernehmen. Diese Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen. Die Erschließung von B-Plangebieten erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR.</p>	
--	--

## 2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (26.08.2020) (aus agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Sicht)
- Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern (20.07.2020)
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (26.08.2020)
- Industrie- und Handelskammer, Geschäftsstelle Stralsund (20.08.2020)

## 3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- Gemeinde Altenkirchen (08.08.2020)

## 4) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 21.10.2020</u></p> <p>der über den Landkreis Vorpommern-Rügen angezeigte o.g. Bauleitplan wird nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) beurteilt.</p>	s.u.
<p>Mit dem o.g. Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet mit bis zu 14 Bauplätzen für Eigenheime im Ortsteil Fernlütkevitz entwickelt werden. Das städtebauliche Konzept sieht Einzel- und Doppelhäuser mit 2 Wohnungen je Wohngebäude vor. Die reguläre Wohnnutzung als Hauptnutzung sowie bei Bedarf eine touristische Nutzung in einer räumlich untergeordneten Einliegerwohnung. Im WA1 sind Einzelhäuser und im WA 2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Laut Unterlagen sollen die Wohngebäude der Wohnraumversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen und die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Putgarten stabilisieren.</p>	<p>Sachdarstellung ist nur eingeschränkt zutreffend, da das Konzept bzw. die Festsetzungen unzulässig undifferenziert wiedergegeben werden: Falsch ist, dass das Konzept die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser mit 2 Wohnungen je Wohngebäude vorsähe. Richtigerweise muss es heißen, dass im Rahmen der Angebotsplanung Wohngebäude (Eigenheime) als Ein- oder Zweifamilienhäuser zugelassen werden. Ob die zukünftigen Bauherren der Eigenheime von der Möglichkeit zur Errichtung einer zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) Gebrauch machen, kann und will die Gemeinde nicht beeinflussen – es sind jedenfalls für die Gemeinde keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, diese Option den Bauherren zu verwehren.</p>
<p>Das Plangebiet umfasst ca. 1,8 ha und besteht überwiegend aus dem an die Ortslage angrenzenden ehemaligen, gemeindeeigenen Sportplatz. Das o.g. Vorhaben soll unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend.</p>

<p>wirksame Flächennutzungsplan stellt einen südlichen Teilbereich sowie einen kleineren nordwestlichen Bereich als Wohnbaufläche dar. Ansonsten wird der überwiegende Plangebietsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, obwohl im FNP noch Wohnbauflächenpotenziale in der Ortslage Fernlütkevitz vorhanden sind, begründet die Gemeinde damit, dass die Wohngebietsentwicklung auf den Bereich des ehemaligen Sportplatzes beschränkt werden soll und erklärt gleichzeitig, dass „die Wohngebietsentwicklung außerhalb der bestehenden Randeingrünung aufgegeben werden soll“ (siehe Begründung zum B-Plan 17 „Wohngebiet Fernlütkevitz“, S. 7). Ziel ist es, auf der gemeindeeigenen Fläche eine gesteuerte Wohnflächenentwicklung zu ermöglichen und den bisher nicht touristisch geprägten Ortsteil als Wohnstandort zu sichern. Im wirksamen FNP sind für die Ortslage Fernlütkevitz Potenzialflächen für 8 bis 12 Bauplätze raumordnerisch abgestimmt.</p>	
<p>Gemäß der Karte des RREP VP liegt die Gemeinde Putgarten mit der Ortslage Fernlütkevitz in einem Tourismusschwerpunkttraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Dadurch, dass die Planung keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht, werden die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wie bereits bei unserem Plangespräch am 29.09.2020 erläutert, empfehlen wir der Gemeinde die untergeordnete Zulässigkeit von Ferienwohnungen im gesamten Plangebiet nochmals kritisch zu hinterfragen und ggf. eine Anpassung vorzunehmen, so dass Ferienwohnungen nur noch in geringem Umfang oder nur unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden.</p>	<p>In ihrer Sitzung am 17.11.2020 hat die Gemeindevorstellung der Gemeinde Putgarten beschlossen, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen insgesamt entfallen soll. Planungsziel der Gemeinde ist die Weiterentwicklung der Ortslage Fernlütkevitz zu einem reinen Dauerwohnstandort. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern bzw. Einzelhäusern mit 2 Wohnungen bleibt davon unberührt, so dass die Möglichkeit der Untervermietung an Dauermieter oder Saisonarbeitskräfte erhalten bleibt.</p>
<p>Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Wohngebiet Fernlütkevitz“ der Gemeinde Putgarten stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

## 5) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

### 5.1) Amt Nord-Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 20.10.2020</u></p> <p>Hiermit bittet das Amt Nord-Rügen um folgende Änderung in den textlichen Festsetzungen: Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gilt eine Festsetzung, dass diese nur in einem Abstand von 3 m zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche errichtet werden dürfen. Im Plangebiet befinden sich Bestandsgaragen (Garagenkomplex), welche bereits jetzt und vor allem bei einem eventuell</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt, die Festsetzung wird wie folgt redaktionell angepasst: „Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, allgemein zugelassen. Abweichend hiervon ist die Errichtung von Nebenanlagen als Gebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze in einem Bereich von bis zu 3,0 m entlang der festgesetzten Stra-</p>

erforderlichen Neubau aufgrund der Grundstücksgröße diesen Abstand nicht einhalten können. Es müsste hier also eine Richtigstellung in Form einer Ausnahme in den textlichen Festsetzungen für die bestehenden Garagen geben.	ßenverkehrsflächen unzulässig; ausgenommen hiervon sind Änderungen / Ersatzneubauten für bereits bestehende Anlagen.“
---	---

Gemeinde Putgarten, November 2020

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

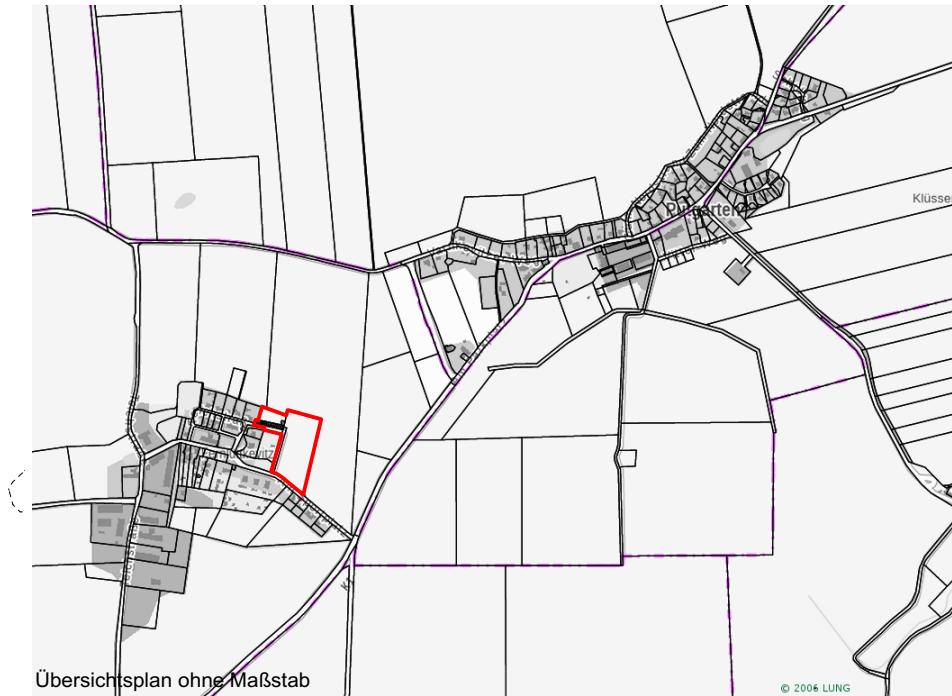
Maßstab 1: 1.000



## SATZUNG DER GEMEINDE PUTGARTEN

über den Bebauungsplan Nr.17 "Wohngebiet Fernaltkevitz" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.17 "Wohngebiet Fernaltkevitz" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

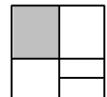
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

## Gemeinde Putgarten Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

**Nr. 17**  
**"Wohngebiet Fernaltkevitz"**  
Satzungsfassung



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 Fernlüttkewitz“**

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

**Gemeinde Putgarten**

**Satzung**

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO )



**WA:** Allgemeins Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

**2 Wo**

höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten  
je Wohngebäude

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO )

**0,2**

Grundflächenzahl

**II**

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH 8,5 m ü.V**

Firsthöhe in Metern über Verkehrsfläche  
(gemessen in Mitte Fahrbahn)

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

**a<sub>16m</sub>**

abweichende Bauweise:  
maximale Gebäudelänge 16m



nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

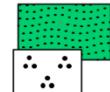


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

hier: Verkehrsberuhigter Bereich

hier: Parkplatz

## GRÜNFLÄCHEN



Grünflächen



hier: Parkanlage öffentlich

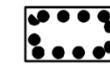
**privat**

hier: Garten privat

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG

### VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9

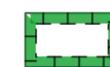
Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen zum Errhalt von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen



zu erhaltende Bäume



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.  
20 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten,  
hier: LSG (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Angrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier:  
Maß der baulichen Nutzung  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

# SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr.17 "Wohngebiet Fernlüttkevitz" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.17 "Wohngebiet Fernlüttkevitz" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) Planungsrechtliche Festsetzungen

#### I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

I.1.1) WA „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO

Abweichend von § 4 Abs. 2 sind nur zulässig (§ 1 (5) BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abweichend von § 4 Abs. 3 sind ausnahmsweise nur zulässig (§ 1 (6, 9) i.V.m. § 13a BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die unzulässig bleiben.

#### I.2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

##### I.2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, allgemein zugelassen. Abweichend hiervon ist die Errichtung von Nebenanlagen als Gebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze in einem Bereich von bis zu 3,0 m entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen unzulässig; ausgenommen hiervon sind Änderungen / Ersatzneubauten für bereits bestehende Anlagen.

#### I.3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

a) Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB): Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen.

b) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB): Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen. Eine Entwicklungspflege von 5 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

c) Fläche **A1** Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Entwicklung einer zweireihigen, frei wachsenden Laubholzhecke mit Überhältern in 7 m Breite. Reihenabstand 2,5 m, Abstand der Ge-



hölze untereinander 3 m. Pflanzung der Überhälter alle 10 m. Die Entnahme von Pappeln und anderen nichtheimischen Arten zugunsten einer Anpflanzung von standortheimischen Baum- und Straucharten ist zulässig, ansonsten sind bestehende Gehölze zu integrieren. Eine Ausführung in Teilabschnitten ist zulässig.

## **II) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB**

### II.1) Dachgestaltung

Hauptgebäude im WA2 sind mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Neigung im Bereich zwischen 35 und 48 Grad zu errichten. Im WA1 muss die Dachneigung von Hauptgebäuden mind. 17 Grad betragen.

Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Trauf von mind. 0,5 m sowie zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

## **III) Nachrichtliche Übernahmen (III.1) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise**

### III.1) Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Putgarten

Der Geltungsbereich des B-Plangebietes befindet sich gleichzeitig in der rechtlich bestehenden Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassung (WF) Putgarten und in der neu berechneten TWSZ III der WF Fernlütkevitz. Für die TWSZ der WF Putgarten gelten die auf Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen (Verbote und Beschränkungen von Nutzungen). Aus diesem Grunde ergeben sich erhöhte Anforderungen für die Lagerung bzw. für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl).

Auch wenn die neuen Schutzzonen der WF Fernlütkevitz zum Zeitpunkt der Satzungsfassung noch nicht festgelegt sind, ist gemäß § 31 Abs. 4 LWaG zusätzlich folgendes zu beachten:

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) und es sind verboten die Errichtung und Betreibung von Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

### III.2) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### III.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

### III.4) Baumschutzsatzung Putgarten

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Putgarten in der jeweils aktuellen Fassung.



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

### Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze .....</b>	<b>5</b>
1.1) Geltungsbereich .....	5
1.2) Ziele der Planung .....	6
1.3) Übergeordnete Planungen .....	6
1.3.1) Grundsätze der Raumordnung .....	6
1.3.2) Flächennutzungsplan .....	7
1.4) Zustand des Plangebietes .....	7
1.4.1) Bestehende Nutzungen .....	7
1.4.2) Schutzgebiete und Objekte .....	8
<b>2.) Städtebauliche Planung .....</b>	<b>10</b>
2.1) Nutzungs- und Bebauungskonzept .....	10
2.2) Festsetzungen .....	11
2.3) Flächenbilanz .....	14
2.4) Erschließung .....	14
2.4.1) Verkehrliche Erschließung .....	14
2.4.2) Ver- und Entsorgung .....	14
<b>3.) Auswirkungen .....</b>	<b>15</b>
3.1) Zusammenfassung wesentlicher abwägungsrelevanter Belange .....	15
3.2) Umweltrelevante Auswirkungen .....	16
3.2.1) Allgemeines / Methoden .....	16
3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand) .....	16
3.2.3) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	19
3.2.4) Grünordnungs- bzw Vermeidungsmaßnahmen .....	21
3.2.5) Eingriffsbewertung .....	22
3.2.6) Belange des Artenschutz .....	22
3.2.7) Zusammenfassung .....	26

## 1) Grundsätze

### 1.1) Geltungsbereich

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

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



## 1.2) Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das gemeindeeigene Grundstück des früheren Sportplatzes als Wohnbaufläche entwickelt werden.

In den letzten Jahren wurden zwar zahlreiche Einfamilienhäuser in der Gemeinde Putgarten umgebaut oder neu errichtet, dabei handelt es sich jedoch überwiegend um Feriendomizile, die entweder gewerblich als Ferienhaus an ständig wechselnde Nutzer vermietet oder als Nebenwohnung durch die Eigentümer saisonal selbst genutzt werden. In beiden Fällen wird Wohnraum der ortsansässigen Bevölkerung vorenthalten bzw. entzogen.

Mit der Planung soll auf einer gemeindlichen Fläche die Möglichkeit einer eigengesteuerten Wohnflächenentwicklung geschaffen werden. Dabei soll die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung durch eine gezielte, sozialorientierte Vergabe der Baugrundstücke unterstützt werden. Ange sprochen werden sollen insbesondere auch Familien mit Kindern. Mit der Konzentration der Wohnungsentwicklung auf den Ortsteil Fernlütkevitz soll der bislang nicht touristisch geprägte Ortsteil als Wohnstandort gesichert werden.

In der Gemeinde bestehen bisher keine planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen, in denen einer Entwicklung zu Fremdenverkehrsgebieten bauordnungsrechtlich gegengesteuert werden könnte. Auch der Markt erweist sich angesichts der wirtschaftlichen Durchsetzungsfähigkeit der touristischen Nutzung derzeit als ungeeignet, die Wohnnutzung für die Bevölkerung zu sichern.

## 1.3) Übergeordnete Planungen

### 1.3.1) Grundsätze der Raumordnung

Das Gemeindegebiet von Putgarten ist in der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) als Tourismusschwerpunkttraum sowie überlagernd als Vorbehaltfläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der küstenbegleitende Radweg ist Bestandteil des regional bedeutenden Radroutennetzes.

Allgemein hat nach 3.1.3(1) RREP in den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Angesichts der Ausrichtung auf Wohnnutzung sowie die Lage im nicht touristisch entwickelten Ortsteil Fernlütkevitz sind die Belange des Fremdenverkehrs nicht betroffen.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (4.1(6)) RREP. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)) RREP. Begründend wird ausgeführt, dass durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale minimiert werden sollen. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird durch die Entwicklung auf bestehenden Siedlungsflächen angrenzend an die bestehende Ortslage umgesetzt.

Da für die Planung keine Ackerflächen beansprucht werden, sind die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt. Mit der Konzentration auf die bisherige Sportplatzfläche und die Aufgabe



Abbildung 1: Karte RREP VP



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

### 1.3.2) Flächennutzungsplan

Die Ortslage Fernlütkevitz 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.

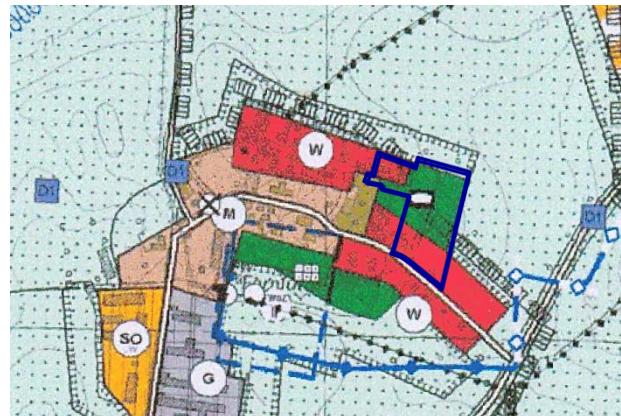


Abbildung 2: Ausschnitt F-Plan ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Plangebiets

Der Sportplatz wird seit Wegfall des Kindergartens in Fernlütkevitz 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 Fernlütkevitz. Die zukünftig fortfallende Wohnbaufläche am Ortseingang ist nach der inzwischen erfolgten Pflanzung straßenbegleitender Alleenbäume praktisch nicht mehr erschließbar. Die neuen Alleenbäume stehen mit rund 7 m Abstand zueinander, so dass Zufahrten bei Einhaltung des Baumschutzes (keine Versiegelung im Traubereich zuzüglich 1,5 m) nicht mehr zulässig sind - es müsste eine parallele Erschließungsstraße zur vorhandenen Ortszufahrt errichtet werden. Auch im Nordwesten der Ortslage Fernlütkevitz 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 Fernlütkevitz 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 Fernlütkevitz (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-

weitert; 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.

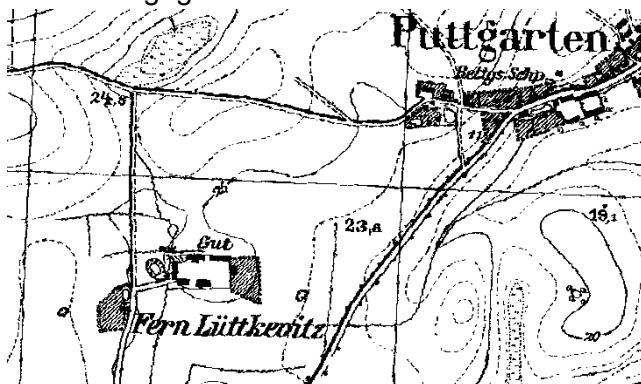


Abbildung 3: Masstischblatt um 1900



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 Fernlütkevitz 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 Fernlütkevitz in der Abgrenzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen nach der Wende aus dem Schutzgebiet herausgenommen wurde, liegt der Sportplatz als Grünfläche 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-

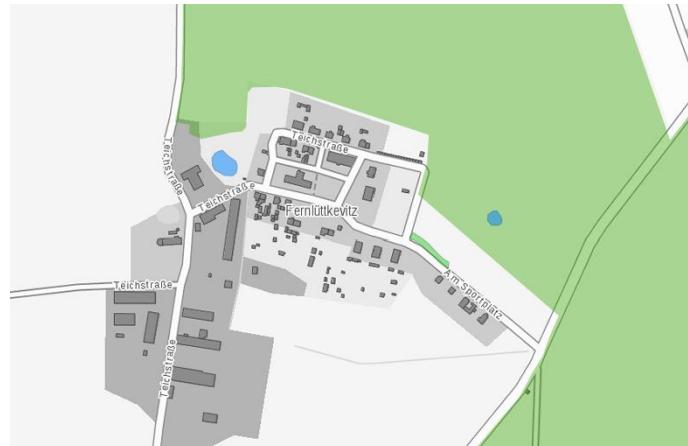


Abbildung 5: LSG (grün), Gewässerbiotope (blau),  
Gehölzbiotope (grün), Quelle Umweltkartenportal  
M-V



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 Plangebietes ist nach Biotopatlas des Landes 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 Fernlütkevitz. 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 Trinkwasserschutzonen durch die oberste Wasserbehörde noch nicht aufgehoben worden. Die Aufhebung soll im Zuge der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes (WSG) Fernlütkevitz 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 Fernlütkevitz liegen.

Zum Schutz der Grundwasservorräte auch für die Trinkwasserversorgung der Ortschaft Fernlütkevitz 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 Wasserschutzgebietverordnung für die Wasserfassung Fernlütkevitz rechtsverbindlich werden. Die Wasserbehörde ist dennoch angehalten, solange die neuen Schutzzonen der WF Fernlütkevitz 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 Bebauungskonzept

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 Medienerschließung 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 Grundstückserschließungen nur durch den zu schützenden Kronentraubereich 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 Fernlütkevitz wären auf die Versorgung des Gebiets begrenzte Schank- und Speisewirtschaften nicht wirtschaftlich und müssten entgegen des Ruheanspruchs des Wohngebiets Besucher aus Putgarten nach Fernlütkevitz 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 Fernlütkevitz 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 auszuführende 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 Schutzzanspruch 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 überschreien.



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 WA2	4.470 qm 8.817 qm	1.118 qm 1.763 qm	1.676 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 Plangebietes, 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 Fernlüttkevitz, 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 grundstücksweise 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 derzeitig 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 Eigentumsbildung 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 Feriendorf nicht ortsansässiger Bewohner) zu berück-



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 Tourismusschwerpunkttraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen zentralen Stellenwert. Anders als der touristisch geprägte Hauptort ist die Ortslage Fernlütkevitz 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 Baugrundgutachten 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 Deckenschichten sind zwischen 5 bis 10 m mächtig. Damit gilt der Grundwasserleiter als quasi bedeckt, die Geschütztheit wird als hoch eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate 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 durchlüfteten, klimatisch unbelasteten Bereich. Es befinden sich keine Schadstoff- oder Geruchsemittenten in der Umgebung.</p>
Folgen des Klimawandels	<p>Der Bestand ist nicht in besonderem Maße anfällig für die Folgen des Klimawandels.</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 angrenzenden 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 unterschiedlicher Zusammensetzung (PH).</p> <p>Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Innerhalb des Plangebiets: Gehölzbiotop RUE00034 „Hecke; Überhälter/Naturnahe Feldhecken“ mit einer Fläche von 0,0591 ha. Die Hecke grenzt den Sportplatz gegenüber der Gemeindestraße mit angrenzender Wohnbebauung ab und stellt damit angesichts der Lage im Siedlungsbereich ein Siedlungsgehölz dar, das nach § 20 NatSchAG M-V nicht dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt.</i></li> <li>• <i>Östlich des Plangebiets 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 lockerbödige Fortpflanzungshabitate. 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 Fernlüttkevitz. 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 Fernlüttkevitz ist in Bezug auf den Schwerpunkttraum Tourismus (RREP) keine Bedeutung beizumessen.</p> <p>Es besteht im Plangebiet kein Hitzestress für Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete).</p>
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

### 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 Schutzumfang 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 überschlägig 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 Biotopeinstellung 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 lehmigen 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

<b>Schutzgut</b>	<b>voraussichtliche Auswirkungen</b>
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 Strahlungsemision 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 struktureiche Hausgärten entstehen, die zusammen mit der erhaltenen Ortsrandeingrünung vor allem Generalisten auch weiterhin gute Habitatbedingungen bieten.</p> <p>Bäume, welche von Fledermäusen als Sommerhabitatem 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 verhindert 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 Plangebiets 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 Grundstückseröffnungen nur durch den zu schützenden Kronentraubereich 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 Biotope und Landschaftsbestandteile im Sinne §§ 29 und 30 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V. Derartige Biotope 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 Anhangs 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 Industrieflächen lediglich die Artengruppen Fledermäusen, 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 Konflikt- potenzial	Ist die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Be- trachtung erfor- der- lich?
Säugetiere	Europäischer Wolf, Biber, Fischotter, Haselmaus, Schneiswal	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein
Fledermäuse	alle Arten	Lebensraum für gehölzbewohnende 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 Einzelexemplare sind nicht auszuschließen	nicht auszuschließen	ja, kleinteilige Maßnahmen, nach deren Abschluss jeweils wieder großzügige Hausgärten mit Lebensraumpotenzial zur Verfügung stehen	
Weichtiere	Zierliche Tellerschnecke, 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 Be- trachtung erfor- der- lich?
	terlibelle				
Käfer	Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld ausschließen		nein
Falter	Großer Feuerfalter, Blauschillernder Feuerfalter, Nachtkerzen-schwärmer	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld ausschließen		nein
Gefäßpflanzen	Sumpf-Engelwurz, Kriechender Sellerie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut, Schwimmendes Froschkraut	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld ausschließen		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 eingeschlossenen 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; zugelässig 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 Fernlütkevitz“ 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 Schutzwertes 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.

<b>Schutzbereich</b>	<b>Erheblichkeit</b>
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	nicht gegeben
Kultur- und Sachgüter, Historisches Erbe	nicht gegeben

Gemeinde Putgarten, Januar 2021